

DECYZJA NR 210/2017 o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 4, art. 54, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, 4, art. 61 ust. 1, art. 63 ust. 2, 3, 4, art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1073) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2017 r., poz. 1257) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 18.09.2017r. (data wpływu do UG 27.09.2017 r.), który złożyli: Pan Ireneusz Garstka, zam. ul. [REDAKTOWANE], [REDAKTOWANE] i Pan Zbigniew Zaborowski, zam. ul. [REDAKTOWANE], [REDAKTOWANE],

na inwestycję: budowa niezbędnej infrastruktury technicznej i urządzeń - 2 zbiorników gazowych do budynku gospodarczo-garażowego,
zlokalizowaną: działki numer ewidencyjny 398/4, 398/6, miejscowość Klusek, gmina Gostynin.

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla: Pana Ireneusza Garstki, zam. ul. [REDAKTOWANE], [REDAKTOWANE] i Pana Zbigniewa Zaborowskiego, zam. ul. [REDAKTOWANE], [REDAKTOWANE].

1. Rodzaj inwestycji: budowa niezbędnej infrastruktury technicznej i urządzeń - 2 zbiorników gazowych do budynku gospodarczo-garażowego.

Lokalizacja inwestycji: działki numer ewidencyjny 398/4, 398/6, miejscowość Klusek, gmina Gostynin.

1) **rodzaj zabudowy:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2) **funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- sposób użytkowania obiektów budowlanych – zgodnie z przeznaczeniem;
- sposób zagospodarowania terenu – zgodnie z przeznaczeniem.

2. Ustalenia – warunki zabudowy i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu, wynikające z przepisów odrębnych:

2.1 Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- linia zabudowy – wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 20,0 m od osi drogi KDW1/2 - zgodnie z załącznikiem graficznym, linie rozgraniczające drogi gminnej wewnętrznej (działka nr ewid. 310/3) oznaczonej na załączniku graficznym symbolem **KDW1/2** (pełni rolę dojazdowej) wyznacza się docelowo w rozstawie 10,0 m tj. w odległości po 5,0 m od osi drogi na obie strony; drogi powiatowej nr 1401W (działka nr ewid. 400) oznaczonej na załączniku graficznym symbolem **KZ1/2** (zbiorcza) wyznacza się docelowo w rozstawie 20,0 m tj. w odległości po 10,0 m od osi jezdni drogi na obie strony - zgodnie z załącznikiem graficznym,
- intensywność zabudowy do 0,3; udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 60% powierzchni całej nieruchomości,
- szerokość elewacji frontowej – nie dotyczy,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (mierzonej od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) – jej gzymsu, attyki, okapu dachu – nie dotyczy, wysokość kalenicy – nie dotyczy,
- geometria dachu – nie dotyczy.

2.2. Warunki ochrony środowiska, zdrowia i życia ludzi, przyrody i krajobrazu:

- planowana inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogąącym znacząco oddziaływać na środowisko - zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t. j. Dz.U. z 2016 r., poz. 71),

- b) inwestycja jest położona w zasięgu obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody, leży w Otulinie Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego i w zasięgu obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

2.3. Warunki i wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) planowana inwestycja znajduje się w strefie wymagającej szczególnej ochrony konserwatorskiej i ochrony archeologicznej.

2.4. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

realizacja infrastruktury technicznej i obsługi komunikacyjnej zgodnie z przepisami szczególnymi, na warunkach zarządców sieci, dróg.

- a) woda – nie dotyczy,
- b) energia elektryczna - nie dotyczy,
- c) odprowadzenie wód opadowych – na teren własnej działki,
- d) odprowadzenie ścieków – nie dotyczy,
- e) sposób gospodarowania odpadami – gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach na własnej działce z zapewnieniem ich wywożenia przez podmioty, prowadzące zbiór i wywóz odpadów na terenie gminy Gostynin,
- f) obsługa komunikacyjna – od drogi gminnej wewnętrznej KDW1/2 (pełni rolę dojazdowej) za pośrednictwem istniejącego zjazdu. W obrębie działki należy zapewnić miejsca postojowe dla użytkowników nieruchomości.

3. Wymagania, dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- 1) planowana inwestycja na etapie wykonywania i użytkowania nie może powodować ograniczenia użytkowania terenów sąsiednich, zgodnie z ich przeznaczeniem, poprzez ochronę:
 - a) przed pozbawieniem:
 - dostępu do drogi publicznej,
 - możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności,
 - dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - b) przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie, zapylenie, itp. – ewentualne uciążliwości należy ograniczyć do granic własności,
 - c) przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby,
 - d) istniejącej zieleni i drzewostanu przed zniszczeniem.

4. Wymagania dotyczące ochrony terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów (w tym: terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych) – nie nakłada się szczególnych wymagań.

- 5. Niniejsza decyzja nie praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
- 6. Zgodnie z przepisami art. 63 ust. 4 ww. ustawy wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów, poniesionych w związku z otrzymaną decyzją, ustalającą warunki zabudowy.
- 7. Niniejsza decyzja może być przeniesiona na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona warunki zawarte w tej decyzji.
- 8. Decyzja może ulec wygaśnięciu, jeżeli:
 - 1) inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
 - 2) dla tego terenu uchwalony zostanie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia będą inne niż w wydanej decyzji; przepisu tego nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

9. Decyzja niniejsza nie rozstrzyga kwestii usytuowania obiektów budowlanych oraz rozwiązań projektowych ponieważ należą one do materii normowanej przez przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1332 z późn. zm.) i przepisy techniczno – budowlane m.in. rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Będą one rozstrzygane przez właściwy organ wydający pozwolenie na budowę.

10. Warunki wynikające z uzgodnień stosownie do art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Decyzję wydano po uzgodnieniu z:

1. **Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska** - na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 8, ust. 5c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073).
2. **Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków** – postanowienie Nr 207/2017 znak. DP.5151.159.2017.AT z dnia 06.12.2017 r. (data wpływu do tut. Urzędu 08.12.2017r.) – bez uwag i warunków ze stanowiska konserwatorskiego.
3. **Starostą Gostynińskim** – postanowienie znak: GK.6123.323.2017 z dnia 06.12.2017 r. (data wpływu do tut. Urzędu 08.12.2017 r.) – bez uwag.
4. **Zarządem Dróg Powiatowych**- na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 9 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073).

11. **Integralną częścią decyzji są:**

- **Załącznik nr 1** - załącznik graficzny do decyzji – kopia mapy do celów projektowych z zasobów geodezyjnych w skali 1:1000 z wskazanymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji (ozn. kolorem czerwonym), liniami rozgraniczającymi pas drogowy i linią zabudowy.
- **Załącznik nr 2** – analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.
- **Załącznik nr 3** – załącznik graficzny do analizy, sporządzony na mapie w skali 1:1000.

UZASADNIENIE

Wnioskodawcy Pan Ireneusz Garstka, zam. ul. [redacted], [redacted] i Pan Zbigniew Zaborowski, zam. ul. [redacted], [redacted], wystąpili z wnioskiem do Wójta Gminy Gostynin o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji pn.: *budowa niezbędnej infrastruktury technicznej i urządzeń - 2 zbiorników gazowych do budynku gospodarczo-garażowego*, działki numer ewidencyjny 398/4, 398/6, miejscowość Klusek, gmina Gostynin.

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1073) zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, z zastrzeżeniem art. 50 ust. 1 i art. 86, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym planowana jest ww. inwestycja, warunki zabudowy dla działki określonej we wniosku, ustala się na podstawie art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1073), zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588 z późn. zm.).

Przed wydaniem decyzji, zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz.U. z 2017 r. poz. 1073), dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Na podstawie art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym arch. P. Teresa Marciniak (nr upr. urbanist. 1437/94 członek Okręgowej Izby Urbanistów o nr WA-304) sporządziła projekt decyzji o warunkach zabudowy poprzedzony analizą

funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu i ustaliła warunki zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

W wyniku przeprowadzonej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu ustalono, że zostały spełnione łącznie warunki, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a mianowicie:

1. przedmiotowa nieruchomość i sąsiednie działki dostępne z tej samej drogi publicznej są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu,
2. nieruchomość posiada dostęp do drogi gminnej wewnętrznej KDW1/2 (pełni rolę dojazdowej) za pośrednictwem istniejącego zjazdu,
3. istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
4. teren jest objęty zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze uzyskaną do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gm. Gostynin, który utracił ważność 01.01.2003r.. Zgodnie z rejestrem gruntów teren wnioskowanej działki to grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych LzrRV, LzrRVI, LzrRVIZ, lasy LsV. Na podstawie art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz.U. z 2017 r., poz. 1161) dla ww. gruntów nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.
5. ustalenie warunków zabudowy dla przedstawionej inwestycji jest zgodne z przepisami odrębnymi w tym z:

a) ustawą z dnia 03 lutego 1995 o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2017r. poz. 1161).

Inwestycja planowana jest na działkach nr ewid. 398/4 i 398/6. Aktualnie teren nieruchomości jest zabudowany budynkiem gospodarczo-garażowym (budynek w budowie). Teren jest objęty zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze uzyskaną do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gm. Gostynin, który utracił ważność 01.01.2003r.. Zgodnie z rejestrem gruntów teren wnioskowanej działki to grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych LzrRV, LzrRVI, LzrRVIZ, lasy LsV. Na podstawie art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1161) dla ww. gruntów nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

b) ustawą z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz.U. z 2017r. poz. 1405), rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t. j. Dz.U. z 2016 r. poz. 71).

Planowane przedsięwzięcie nie należy do kategorii przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w ustawie z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko i nie jest wymienione w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Wnioskowane przedsięwzięcie nie wymaga uzyskania Decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia.

c) ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2016 r. poz. 2134 z późn. zm.).

Teren planowanej inwestycji położony w zasięgu obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody, leży w Otulinie Gostynińsko-Włocławskiego Parku Krajobrazowego. Nie występują w pobliżu obszary parków narodowych, obszary ochrony uzdrowiskowej oraz obszary wyszczególnione na podstawie przepisów ustawy o uzdrowiskach i lecznictwie uzdrowiskowym. W obrębie obszaru objętego zamierzeniem

inwestorskim nie występują obszary wymagające specjalnej ochrony NATURA 2000. Wnioskowana działka to teren rolny. Zagospodarowanie terenu wokół przedsięwzięcia jest zróżnicowane, jest ono otoczone: terenami zabudowanymi (zabudowa letniskowa i mieszkaniowa) oraz gruntami rolnymi, od południa jezioro. Planowane przedsięwzięcie wpisuje się w funkcję terenu dotychczasową tj. zabudowa mieszkaniowa i letniskowa, przedsięwzięcie ma służyć jako infrastruktura techniczna dla zasilania budynku gospodarczo-garażowego, a później również i mieszkalnego. W rejonie oddziaływania przedsięwzięcia nie ma obiektów stanowiących dziedzictwo kultury narodowej. Biorąc pod uwagę charakter niniejszego przedsięwzięcia, jego lokalizację, oraz odległość względem najbliższych obszarów Natura 2000, stwierdza się, iż planowana inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogącym w sposób znaczący negatywnie oddziaływać na spójność sieci Natura 2000.

- d) **ustawa z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz.U. z 2014r. poz. 1446 z późn. zm.).**

Obszar planowanej inwestycji położony jest w strefie wymagającej szczególnej ochrony konserwatorskiej i ochrony archeologicznej.

Urząd Gminy Gostynin pismem znak: RG.6730.210.2017 z dnia 09.10.2017 r. zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w sprawie wydania decyzji dla przedmiotowej inwestycji. W powyższym zawiadomieniu w związku iż liczba stron postępowania przekroczyła 20 osób, organ poinformował strony postępowania iż, zgodnie z art. 49a w związku z art. 49 kodeksu postępowania administracyjnego, organ administracji publicznej może dokonywać zawiadomienia o decyzjach i innych czynnościach organu w formie publicznego obwieszczenia, w innej formie publicznego ogłoszenia zwyczajowo przyjętej w danej miejscowości lub przez udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej właściwego organu administracji publicznej, jeżeli w postępowaniu bierze udział więcej niż dwadzieścia stron. Zawiadomienie uważa się za dokonane po upływie czternastu dni od dnia, w którym nastąpiło publiczne obwieszczenie, inne publiczne ogłoszenie lub udostępnienie pisma w Biuletynie Informacji Publicznej. Jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, zawiadomienie jest w takim przypadku skuteczne wobec stron, które zostały na piśmie uprzedzone o zamiarze zawiadamiania ich w określony sposób. W związku z powyższym Organ prowadzący postępowanie poinformował, iż o czynnościach tut. Organu w toku niniejszego postępowania strony będą zawiadamiane w drodze publicznego obwieszczenia zamieszczanego na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Gostynin, znajdującej się w budynku Urzędu Gminy Gostynin, ul. Rynek 26, na parterze, oraz poprzez udostępnianie pism na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Gostynin.

Powyższe zawiadomienie przesłano stronom postępowania za zwrotnym potwierdzeniem odbioru. Potwierdzenia dokonanych czynności znajdują się w aktach sprawy.

W wyznaczonym terminie nie zgłoszono żadnych uwag, wniosków i zastrzeżeń w sprawie.

W toku postępowania ustalono, że wniosek Inwestora spełnia wymogi określone w art. 52 w związku z art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a projektowana inwestycja spełnia łącznie warunki umożliwiające wydanie decyzji o warunkach zabudowy, określone w art. 61 ust. 1 w/w ustawy.

Mając powyższe na uwadze, orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE:

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Płocku, ul. Królewiecka 27 za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości

zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.



(pieczęć okrągła)

Z up. Wójta

Andrzej Karol Szyszka
Zastępca Wójta

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydawania decyzji)

Otrzymują:

1. P. Ireneusz Garstka, zam. ul. [REDACTED]
2. P. Zbigniew Zaborowski, zam. ul. [REDACTED]
3. Strony postępowania w trybie art. 49a w związku z art. 49 kpa.
4. A/a.

Projekt decyzji przygotował:

mgr inż. arch. Teresa Marciniak
upr. urbanist. nr 1437/94
członek Okręgowej Izby Urbanistów
w Warszawie nr WA-304

Sporządziła: A. Betlińska