

DECYZJA NR 197/2018 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 2017r. poz. 1073 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2017r. poz. 1257 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 21.09.2018r., który złożyli:

Państwo [REDAKTOWANE] - reprezentowani przez pełnomocnika Pana [REDAKTOWANE]

na inwestycję: budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku garażowego wraz z urządzeniami

zlokalizowaną: działka numer ewidencyjny 83/9, miejscowość Kazimierzów, gmina Gostynin

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla: Państwa [REDAKTOWANE]

1. Rodzaj inwestycji: budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku garażowego wraz z urządzeniami.

Lokalizacja inwestycji: działka numer ewidencyjny 83/9, miejscowość Kazimierzów, gmina Gostynin.

- 1) **rodzaj zabudowy:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
- 2) **funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:**
 - a) sposób użytkowania obiektów budowlanych – zgodnie z przeznaczeniem;
 - b) 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 ładu przestrzennego:

- a) linia zabudowy – dla wnioskowanej inwestycji wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 15,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi KZ1/2 i nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 6,0m od linii rozgraniczającej drogi KW1/2 - zgodnie z załącznikiem graficznym,
linie rozgraniczające drogi powiatowej nr 1403W oznaczonej na załączniku graficznym symbolem **KZ1/2** (zbiorcza) docelowo w rozstawie 20,0m tj. w odległości po 10,0m od osi jezdni drogi na obie strony; drogi wewnętrznej (działka nr ewid. 83/1) oznaczonej na załączniku graficznym symbolem **KW1/2** w rozstawie istniejącym - zgodnie z załącznikiem graficznym,
- b) wielkość powierzchni zabudowy wnioskowanych budynków: mieszkalnego do 300m², garażowego do 150m²; udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 60% w stosunku do terenu działki oznaczonego na zał. graficznym literami ABCDEFA,
- c) szerokość elewacji frontowej (tj. od drogi KZ1/2):
 - budynek mieszkalny – od 9,0m do 20,0m,
 - budynek garażowy – od 6,0m do 10,0m,

- d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (mierzonej od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku) – jej gzymsu, attyki, okapu dachu wyznacza się:
 - budynek mieszkalny – na wysokości od 3,5m do 10,0m, wysokość kalenicy (wysokość budynku) od 6,0m do 10,0m,
 - budynek garażowy – na wysokości od 2,5m do 4,5m, wysokość kalenicy (wysokość budynku) od 4,0m do 6,0m,
- e) geometria dachu budynków mieszkalnego i garażowego – dach płaski (stropodach) lub wielospadowy, o kalenicy dowolnej; kąt nachylenia głównej połaci dachowej od 1° do 45°.

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

- a) planowana inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogąącym znacząco oddziaływać na środowisko - zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U. z 2016r. poz. 71),
- b) inwestycja jest położona w zasięgu obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody, leży w Gostynińsko-Włocławskim Parku Krajobrazowym 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 poza strefami wymagającymi szczególnej ochrony konserwatorskiej i 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 – z sieci wodociągowej z projektowanego przyłącza,
- b) energia elektryczna - z sieci elektroenergetycznej z istniejącego lub projektowanego przyłącza,
- c) odprowadzenie wód opadowych – na teren własnej działki,
- d) ogrzewanie budynku – ze źródeł bezpiecznych ekologicznie,
- e) gaz – z projektowanej instalacji zbiornikowej gazu,
- f) odprowadzenie ścieków – do szczelnego szamba lub przydomowa ekologiczna oczyszczalnia ścieków,
- g) 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,
- h) obsługa komunikacyjna – inwestycja posiada dostęp do drogi publicznej powiatowej KZ1/2 (działka nr ewid. 53). 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 rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
- 6.** Zgodnie z art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 1994r. - Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2018r. poz. 1202 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 – Starostwo Powiatowe w Gostyninie.
- 10.** Warunki wynikające z uzgodnień stosownie do art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Decyzję wydano po uzgodnieniu z:

- 1) Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Warszawie - na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 8, ust. 5c ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 2) Zarząd Dróg Powiatowych w Gostyninie - na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 9, ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 3) Starostą Gostynińskim - na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6, ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

11. Integralną częścią decyzji są:

- **Załącznik nr 1** - załącznik graficzny do decyzji – kopia mapy zasadniczej numerycznej w skali 1:1000 z wkreślonymi 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, Państwo [REDAKTOWANE]
reprezentowani przez pełnomocnika Pana [REDAKTOWANE],

wystąpili z wnioskiem do Wójta Gminy Gostynin o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji pn.: *budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego i budynku garażowego wraz z urządzeniami*, działka numer ewidencyjny 83/9, miejscowość Kazimierzów, gmina Gostynin.

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2017r. poz. 1073 z późn. zm.) 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 w/w inwestycja, warunki zabudowy dla działki określonej we wniosku, ustala się na podstawie art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2017r. poz. 1073 ze zm.), 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 2003r. Nr 164, poz. 1588 ze zm.).

Przed wydaniem decyzji, zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2017r. poz. 1073 z późn. zm.), 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 2003r. 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a mianowicie:

1. przedmiotowa 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. inwestycja posiada dostęp do drogi publicznej powiatowej KZ1/2 (działka nr ewid. 53),
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 obowiązywał do 31.12.2002r. Zgodnie z rejestrem gruntów teren inwestycyjny działki w granicach ABCDEFA stanowią grunty zidentyfikowane w ewidencji gruntów jako grunty rolne zabudowane Br-RVI, grunty orne RVI. Na podstawie art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2017r. poz. 1161) dla w/w 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.

Urząd Gminy Gostynin pismem znak: RG.6730.197.2018 z dnia 29.10.2018r. zawiadomił strony o wszczęciu postępowania w sprawie wydania decyzji dla przedmiotowej inwestycji. 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
SEKRETARZ

Marzena Bulińska

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydawania decyzji)

Otrzymują:

1. P. P. [REDACTED] - pełnomocnik P. [REDACTED]
2. Strony postępowania – w aktach sprawy - zawiadamiane w trybie art. 49a w związku z art. 49 kpa poprzez zamieszczenie decyzji na:
 - tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Gostynin,
 - stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Gostynin.
3. 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: E. Marciniak