

DECYZJA NR 4B/2009
o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie art.1 ust.2, art.4 ust.2 pkt.1, art.50, ust.1, 4, art.51, ust.1 pkt 2, art.52, ust 1, art.53, art. 54 i art. 56 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z 2003r., z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U.Nr 98 z 2000r. poz.1071 z późniejszymi zmianami) - po rozpatrzeniu wniosku z dnia 12.02.2009r. (data wpływu 13.02.2009r.), który złożyła:

Gmina Gostynin; ul. Rynek 26, 09-500 Gostynin

na inwestycję: rozbudowa budynku po byłej mleczarni z przeznaczeniem na dwa lokale mieszkalne oraz budowa trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych
zlokalizowaną: na terenie działek o numerze ewidencyjnym 12/1, 12/2, 12/3, miejscowość Sokołów, gmina Gostynin.

USTALAM
lokalizację inwestycji celu publicznego

dla: Gminy Gostynin; ul. Rynek 26, 09-500 Gostynin.

1. Rodzaj inwestycji: rozbudowa budynku po byłej mleczarni z przeznaczeniem na dwa lokale mieszkalne oraz budowa trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych

Lokalizacja inwestycji: działka o numerze ewidencyjnym 12/1, 12/2, 12/3, miejscowość Sokołów, gmina Gostynin.

- 1) **rodzaj zabudowy:** zabudowa rolnicza i 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 ład przestrzennego:

- a) linia zabudowy:
 - wyznacza się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 15m od krawędzi istniejącej jezdni drogi wojewódzkiej (**1KZ 1/2**) - zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - wyznacza się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10m od krawędzi istniejącej jezdni drogi gminnej (**KD 1/2**) - zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - wyznacza się maksymalną nieprzekraczalną linię w odległości 10m od linii brzegowej rzeki Skrwy - zgodnie z załącznikiem graficznym,
- b) linie rozgraniczające drogi wojewódzkiej – 1KZ 1/2 (linia ogrodzenia), wyznacza się docelowo w rozstawie 20m - zgodnie z załącznikiem graficznym,

- c) linie rozgraniczające drogi gminnej – KD 1/2 (linia ogrodzenia), w rozstawie istniejącym - zgodnie z załącznikiem graficznym,
- d) wielkość powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działek max 0,2; udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50% powierzchni działek,
- e) wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
- f) szerokość elewacji frontowych: nieprzekraczające 15m,
- g) wysokość gzymsów: nieprzekraczająca 5m od poziomu terenu (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku),
- h) wysokość kalenic: nieprzekraczająca 9m od poziomu terenu,
- i) geometria dachu: dachy dwu lub wielospadowe, o kierunku kalenicy dowolnym i kącie nachylenia połaci dachowej do 45°,
- j) z uwagi na to, że istniejący budynek magazynu po zakończeniu budowy będzie rozebrany, budynki mieszkalne należy rozmieścić harmonijnie w jednakowej odległości od siebie.

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

- a) planowana inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogącym znacząco oddziaływać na środowisko - zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz.U. z 2004r. Nr 257, poz. 2573 z późn. zmianami),
- b) inwestycja jest położona poza zasięgiem obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody i w zasięgu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

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

- a) planowana inwestycja położona jest w otoczeniu obiektu zabytkowego.

2.5 .Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

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

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną: z projektowanego przyłącza do sieci elektroenergetycznej,
- b) zaopatrzenie w wodę: z projektowanego przyłącza do sieci wodociągowej,
- c) odprowadzenie ścieków: do projektowanego przyłącza do sieci kanalizacyjnej,
- d) odprowadzenie wód opadowych: na teren własnej działki,
- e) sposób gospodarowania odpadami: gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach na własnej działce z zapewnieniem ich wywożenia na podstawie umowy z podmiotami prowadzącymi zbiór i wywóz odpadów na terenie gminy,
- f) ogrzewanie budynku: ze źródeł bezpiecznych ekologicznie.
- a) obsługa komunikacyjna – od drogi publicznej, drogi wojewódzkiej, ulicy zbiorczej ozn. na zał. graficznym symbolem **1KZ 1/2** poprzez istniejący zjazd.

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.** 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 (Dz.U. z 2006r. Nr 156, poz. 1118 z późniejszymi zmianami) 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.
- 6.** Warunki wynikające z uzgodnień stosownie do art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Decyzję wydano w uzgodnieniu z:

- 1) Zarządem Województwa Mazowieckiego w Warszawie – postanowienie znak: MZDW.PP.7331/581-504/09 z dnia 06.04.2009r. bez uwag,
- 2) Marszałkiem Województwa Mazowieckiego w Warszawie – postanowienie znak: WZMiUW.IP/GO-0231/63/09 z dnia 26.03.2009r. bez uwag.

7. Integralną część decyzji stanowi załącznik graficzny – mapa do celów projektowych w skali 1:500.

UZASADNIENIE

Wnioskodawca, Gmina Gostynin; ul. Rynek 26, 09-500 Gostynin, wystąpiła z wnioskiem o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji pn.: rozbudowa budynku po byłej mleczarni z przeznaczeniem na dwa lokale mieszkalne oraz budowa trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych na terenie działek o numerze ewidencyjnym 12/1, 12/2, 12/3, miejscowość Sokołów, gmina Gostynin.

Przed wydaniem decyzji, zgodnie z art. 53 ust.3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r.Nr 80, poz.717 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.

Z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu, na którym planowana jest ww inwestycja, warunki zabudowy dla inwestycji celu publicznego określonej we wniosku, ustala się na podstawie art.50-58 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.Nr 80 poz.717 z 2003r., z późn.zmianami), 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.Nr 164 poz.1588).

W toku postępowania ustalono, że wniosek spełnia łącznie wymogi umożliwiające wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla tej inwestycji. Warunki zabudowy zawarte w niniejszej decyzji określone zostały po przeprowadzeniu analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w sąsiedztwie planowanej inwestycji.

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w sentencji.

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.

POUCZENIE:

1. Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego nie uprawnia do podejmowania jakichkolwiek działań, związanych z rozpoczęciem robót budowlanych.
2. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art.63 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
3. 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.
4. Decyzja może być przeniesiona na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona warunki zawarte w tej decyzji.
5. 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.
6. Decyzję o pozwoleniu na budowę należy uzyskać we właściwym terenie Starostwie Powiatowym.

Załączniki:

- **Załącznik nr 1** – mapa do celów projektowych w skali 1:500 z wkreślonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji, liniami rozgraniczającymi ulic i liniami zabudowy.
- **Załącznik nr 2** – część tekstowa analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu,
- **Załącznik nr 3** – część graficzna analizy, sporządzona na mapie w skali 1:500.

Otrzymują:

1. Gmina Gostynin
ul. Rynek 26, 09-500 Gostynin.
2. Agencja Nieruchomości Rolnych
Oddział Terenowy w Warszawie Filia w Łodzi
ul. Północna 27/29, 91-420 Łódź.
3. A/a.

Projekt decyzji opracowała:

Pracownia Projektowania Architektonicznego i Urbanistycznego
mgr inż. arch. Alicja Krymowa
uprawnienia urbanistyczne nr 607/88
wpis do Okręgowej Izby Urbanistów w Warszawie nr WA-100

Z up. Wójta
SEKRETARZ

Agnieszka Woźniak



Decyzja niniejsza jest prawomocna i podlega wykonaniu
GOSTYNIN dnia 15.07.2009.

Z up. Wójta
SEKRETARZ
Agnieszka Woźniak

ANALIZA funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

przeprowadzona na podstawie art. 61. ust. 1÷5 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz.717 z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania (Dz. U. z 2003r. Nr 164 poz.1588):

rodzaj inwestycji: rozbudowa budynku po byłej mleczarni z przeznaczeniem na dwa lokale mieszkalne oraz budowa trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych

lokalizacja: miejscowość Sokolów działka nr ew. 12/1, 12/2, 12/3 gmina Gostynin
Analizą objęty jest teren działek nr ew. 12/1, 12/2, 12/3 wraz z najbliższym sąsiedztwem, którego granice wyznaczają linie przedstawione na załączniku graficznym linią przerywaną i literami od A do G.

Integralną częścią analizy jest załącznik graficzny – mapa w skali 1:500

- I. Zgodnie z art. 61, ust. 1, pkt 1** - sąsiednie działki dostępne z tej samej drogi publicznej są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie:
- a) *funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu* – zabudowa rolnicza i mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) *cech zabudowy i zagospodarowania terenu* – wolnostojące jednorodzinne budynki mieszkalne,
 - forma architektoniczna obiektów budowlanych i ich gabaryty: budynki parterowe z poddaszem użytkowym,
 - geometria dachu: dachy dwuspadowe i wielospadowe o kalenicy równoległej i prostopadłej do ulicy, o kącie nachylenia 20° do 45°,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: nieprzekraczająca 4,5m od poziomu terenu,
 - linia zabudowy: w odległości od 7,5m do 19m od krawędzi istniejącej jezdni drogi wojewódzkiej (KZ),
 - intensywność wykorzystania terenu: średnio ok. 0,20 w stosunku do powierzchni działek budowlanych i siedlisk rolniczych,
 - szerokość elewacji frontowej: nieprzekraczająca 15m.
- II. Zgodnie z art. 61, ust. 1, pkt 2** - działki posiadają dostęp do drogi publicznej, drogi wojewódzkiej KZ.
- III. Zgodnie z art. 61, ust. 1, pkt 3** - istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla w/w zamierzenia budowlanego: projektowane przyłącze wodociągowe, projektowane przyłącze elektroenergetyczne do istniejących sieci,
- IV. Zgodnie z art. 61, ust. 1, pkt 4** - teren jest objęty zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze uzyskaną do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin, który utracił ważność 31.12.2002r.

- V. Zgodnie z art. 61, ust. 1, pkt 5 – ustalenie warunków zabudowy dla przedstawionej inwestycji jest zgodne z przepisami odrębnymi.
- VI. Zgodnie z art. 61, ust. 2, - nie stosuje się.
- VII. Zgodnie z art. 61, ust. 3, - nie stosuje się.
- VIII. Zgodnie z art. 61, ust. 4, - nie stosuje się.
- IX. Zgodnie z art. 61, ust. 5, - wykonanie projektowanych przyłączy będzie zagwarantowane w drodze umów między inwestorem, a właścicielami sieci.

Projektowana inwestycja spełnia łącznie warunki umożliwiające wydanie decyzji o warunkach zabudowy, określone w art. 61, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wnioski z analizy:

WARUNKI I SZCZEGÓŁOWE ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY

1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

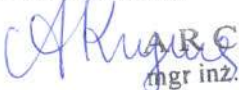
- a) linia zabudowy:
 - wyznacza się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 15m od krawędzi istniejącej jezdni drogi wojewódzkiej (1KZ 1/2) - zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - wyznacza się maksymalną nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10m od krawędzi istniejącej jezdni drogi gminnej (KD 1/2) - zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - wyznacza się maksymalną nieprzekraczalną linię w odległości 10m od linii brzegowej rzeki Skrwy - zgodnie z załącznikiem graficznym,
- b) linie rozgraniczające drogi wojewódzkiej – 1KZ 1/2 (linia ogrodzenia), wyznacza się docelowo w rozstawie 20m - zgodnie z załącznikiem graficznym,
- c) linie rozgraniczające drogi gminnej – KD 1/2 (linia ogrodzenia), w rozstawie istniejącym - zgodnie z załącznikiem graficznym,
- d) wielkość powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działek max 0,2; udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 50% powierzchni działek,
- e) wysokość zabudowy: 2 kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe,
- f) szerokość elewacji frontowych: nieprzekraczające 15m,
- g) wysokość gzymsów: nieprzekraczająca 5m od poziomu terenu (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku),
- h) wysokość kalenic: nieprzekraczająca 9m od poziomu terenu,
- i) geometria dachu: dachy dwu lub wielospadowe, o kierunku kalenicy dowolnym i kącie nachylenia połaci dachowej do 45°,
- j) z uwagi na to, że istniejący budynek magazynu po zakończeniu budowy będzie rozebrany, budynki mieszkalne należy rozmieścić harmonijnie w jednakowej odległości od siebie.

2. Warunki i wymagania ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.


- a) planowana inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogąącym znacząco oddziaływać na środowisko – zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz.U. z 2004r. Nr 257, poz. 2573 z późn. zm.),

- b) inwestycja jest położona poza zasięgiem obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody i w zasięgu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
3. **Warunki i wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** planowana inwestycja położona jest w otoczeniu obiektu zabytkowego.
4. **Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.**
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną: z projektowanego przyłącza do sieci elektroenergetycznej,
 - b) zaopatrzenie w wodę: z projektowanego przyłącza do sieci wodociągowej,
 - c) odprowadzenie ścieków: do projektowanego przyłącza do sieci kanalizacyjnej,
 - d) odprowadzenie wód opadowych: na teren własnej działki,
 - e) sposób gospodarowania odpadami: gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach na własnej działce z zapewnieniem ich wywożenia na podstawie umowy z podmiotami prowadzącymi zbiór i wywóz odpadów na terenie gminy,
 - f) ogrzewanie budynku: ze źródeł bezpiecznych ekologicznie.
5. **Warunki obsługi w zakresie komunikacji:** dostęp do drogi publicznej, drogi wojewódzkiej, ulicy zbiorczej, oznaczonej na załączniku graficznym symbolem 1KZ 1/2 poprzez istniejący zjazd.
6. **W zakresie wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich należy zapewnić:**
- a) dostęp do drogi publicznej,
 - b) ochronę przed pozbawieniem dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - c) ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibrację, zakłócenia elektryczne, promieniowanie, zapylenie, itp. – ewentualne uciążliwości należy ograniczyć do granic własności,
 - d) ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby,
 - e) ochronę istniejącej zieleni i drzewostanu przed zniszczeniem, pożarem, itp.,
7. **wymagania dotyczące ochrony terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:** inwestycja nie jest zlokalizowana na terenach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi lub zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, w związku z czym nie nakłada się żadnych dodatkowych wymagań.
8. Przedmiotowa inwestycja podlega uzgodnieniu z organami, o których mowa w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. zarządcą drogi wojewódzkiej i Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych.
9. Ustalenia zawarte w niniejszej analizie zgodne są z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Gostynin.

z up. Wójta Gminy Gostynin


ARCHITEKT
mgr inż. Alicja Krymowa
wpis do OIU nr WA-100
arch. Alicja Krymowa
członek OIU z/s w Warszawie
o nr ew. WA-100

Załącznik Nr 2 do Decyzji
Nr 4 B/2009
z dnia 21.04.2009

Z up. Wójta
SEKRETARZ

Agnieszka Woźniak