

DECYZJA NR 89/2015 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2013 r., poz. 267 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 10.06.2015r. (data wpływu do UG 12.06.2015 r.), który złożyło:

Centralne Biuro Antykorupcyjne ul. Aleje Ujazdowskie 9, 00-583 Warszawa – reprezentowane przez pełnomocnika Panią Bożenę Bojarską, zam. ul. Służbowa 35 m. 71, 92-305 Łódź,

na inwestycję: budowa pola drenażowego,

zlokalizowaną: działka numer ewidencyjny 217/2, miejscowość Lucień, gmina Gostynin.

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla: Centralne Biuro Antykorupcyjne ul. Aleje Ujazdowskie 9, 00-583 Warszawa.

1. Rodzaj inwestycji: budowa pola drenażowego.

Lokalizacja inwestycji: działka numer ewidencyjny 217/2, miejscowość Lucień, gmina Gostynin.

1) **rodzaj zabudowy:** funkcja rekreacyjna, ośrodek szkoleniowo-rekreacyjny.

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 – nie ustala się nieprzekraczalnej linii zabudowy ze względu na charakter inwestycji i jej położenie wewnątrz Ośrodka Szkoleniowo-Rekreacyjnego, linie rozgraniczające dróg wewnętrznych KW1/2 w rozstawie istniejącym - zgodnie z załącznikiem graficznym,
- b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do terenu działki do 0,3; udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 70%,
- c) szerokość frontu – nie dotyczy,
- d) 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,
- e) geometria dachu – nie dotyczy.

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

- a) planowana inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogąącym znacząco oddziaływać na środowisko, nie kwalifikuje się do grupy przedsięwzięć wymienianych w rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie określenia

rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2010 r. Nr 213, poz. 1397 z późn. zm.),

- 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 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 – nie dotyczy,
- b) energia elektryczna – nie dotyczy,
- c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – na tereny zielone własnej działki,
- d) odprowadzenie ścieków – do projektowanych obiektów polegających na rozbudowie oczyszczalni ścieków i dalej na poletko drenażowe,
- 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 publicznej powiatowej (działka nr ewid. 226) istniejącym zjazdem i dalej za pośrednictwem dróg wewnętrznych KW1/2 na terenie ośrodka. W obrębie terenu ośrodka rekreacyjnego 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. 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 2013 r., poz. 1409 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.

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

Decyzję wydano w 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 2015 r. poz. 199 z późn. zm.).

7. Integralną częścią decyzji są:

- **Załącznik nr 1** - załącznik graficzny do decyzji – mapa do celów projektowych w skali 1:500 z wkreślonymi liniami rozgraniczającymi teren inwestycji (ozn. kolorem czerwonym) i literami ABCDEA.
- **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

Wnioskodawca Centralne Biuro Antykorupcyjne ul. Aleje Ujazdowskie 9, 00-583 Warszawa – reprezentowane przez pełnomocnika Panią Bożenę Bojarską, zam. ul. Służbowa 35 m. 71, 92-305 Łódź, wystąpiło do Wójta Gminy Gostynin z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji pn.: *budowa pola drenażowego*, działka numer ewidencyjny 217/2, miejscowość Lucień, gmina Gostynin.

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 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 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 2015 r. poz. 199 z późn. zm.), zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. 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).

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 2015 r. poz. 199 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym arch. P. Teresa Marciniak – (nr upr.urbanist.1337/94 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) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana 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) działka posiada dostęp do drogi publicznej powiatowej (działka nr ewid. 226) istniejącym zjazdem i za pośrednictwem dróg wewnętrznych KW1/2 na terenie ośrodka szkoleniowo-rekreacyjnego,
- 3) istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.
- 4) teren jest objęty zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze, uzyskaną przy sporządzaniu miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin, zatwierdzonego Uchwałą Nr 38/V/94 Rady Gminy Gostynin z dnia 5 grudnia 1994r. (Dz. Urz. Woj. Płockiego Nr 9 z dnia 8 grudnia 1994 r., poz.124), który utracił moc na podstawie art. 87 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z rejestrem gruntów działka nr ewid. 217/2 to teren zabudowany Bi.
- 5) ustalenie warunków zabudowy dla przedstawionej inwestycji jest zgodne z przepisami odrębnymi.:

Urząd Gminy Gostynin pismem znak: RG.6730.89.2015 z dnia 22.06.2015 r. 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a projektowana inwestycja spełnia łącznie warunki umożliwiające wydanie decyzji o warunkach zabudowy, określone w art. 61 ust. 1 ww. ustawy.

Mając powyższe na uwadze, 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.



Z up. Wójta
SEKRETARZ

Marlena Bulińska
(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej
do wydawania decyzji)

POUCZENIE:

1. Decyzja o warunkach zabudowy 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 2003 r. 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 terenowo Starostwie Powiatowym.

Otrzymują:

- ① Centralne Biuro Antykorupcyjne, ul. Aleje Ujazdowskie 9, 00-583 Warszawa – pełnomocnik
P. Bożena Bojarska, zam. ul. Służbowa 35 m. 71, 92-305 Łódź.
2. Skarb Państwa – Lasy Państwowe – Nadleśnictwo Gostynin, ul. Bierzewicka 55, 09-500 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: A. Betlińska

ANALIZA
funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu
do decyzji nr 89/2015

przeprowadzona na podstawie art. 61 ust. 1 – 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588):

rodzaj inwestycji: budowa pola drenażowego,

lokalizacja: działka numer ewidencyjny 217/2, miejscowość Lucień, gmina Gostynin.

Zakres opracowania: analizę wykonano w granicach obszaru analizowanego wyznaczonego na kopii mapy projektowej w skali 1:500 oznaczonego linią przerywaną koloru czarnego i cyframi od I do IX. Granice obszaru analizowanego pozwolą na bardziej precyzyjne ustalenie poszczególnych średnich wskaźników zabudowy występujących na tym obszarze, a tym samym na dostosowanie nowej zabudowy do istniejącego ładu przestrzennego na danym terenie. Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczono na załączniku graficznym kolorem czerwonym i literami ABCDEA (są one zgodne z granicami terenu inwestycji wskazanymi we wniosku Inwestora).

Załącznik graficzny – Masado celów projektowych w skali 1:500 stanowi integralną część analizy.

Materiały wyjściowe do analizy:

- wniosek inwestora,
- inwentaryzacja urbanistyczna (wizja w terenie),
- zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin zatwierdzona Uchwałą Nr 37/VI/2011 Rady Gminy Gostynin z dnia 31 marca 2011r.,
- porównawczo: miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin, zatwierdzony Uchwałą Nr 38/V/94 Rady Gminy Gostynin z dnia 5 grudnia 1994 r. (Dz. Urz. Woj. Płockiego Nr 9 z dnia 8 grudnia 1994 r., poz. 124), który utracił moc na podstawie art. 87 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Stan faktyczny i prawny terenu :

Przedmiotowa nieruchomość, oznaczona nr ewid. 217/2 zlokalizowana jest w obrębie geodezyjnym Lucień, gmina Gostynin, pow. gostyniński, woj. mazowieckie, w odległości około 7,0km na północ od centrum miasta Gostynina (licząc w linii prostej). Obsługa komunikacyjna dla terenu objętego wnioskiem zapewniona poprzez dostęp do drogi publicznej powiatowej - KZ1/2 pozostającej w Zarządzie Dróg Powiatowych Gostynin. Teren inwestycyjny, zgodnie z załączonym wypisem z rejestru gruntów, w granicach oznaczonych na zał. graficznym literami ABCDEA to grunty zidentyfikowane jako ter. zabudowane inne B1. Właścicielem działki inwestycyjnej jest Skarb Państwa, władającym Centralne Biuro Antykorupcyjne. Teren planowanej inwestycji położony jest na działce nr 217/2 i stanowi część Ośrodka Szkoleniowo-Rekreacyjnego w miejscowości Lucień. Inwestowana działka stanowi część ośrodka szkoleniowo-rekreacyjnego w miejscowości Lucień, zabudowana budynkami mieszkalnymi (funkcja rekreacyjna), budynkiem szkoleniowo-rekreacyjnym (w tym stołówka) i gospodarczymi, częściowo zadrzewiona. Teren wnioskowanej działki połączony jest z drogą publiczną za pośrednictwem działki nr ewid. 282/2 znajdującej się w zarządzie CBA. W sąsiedztwie planowanej inwestycji występują tereny leśne, od południa działka nr ewid. 217/2 przylega do jeziora Lucieńskiego. Infrastruktura techniczna na działce tj. sieć energetyczna i trafo,

wodociągowa z własnym ujęciem wody i stacją uzdatniania, kanalizacji sanitarnej z własną oczyszczalnią, drogi wewnętrzne i chodniki. Na obszarze analizowanym występują budynki: mieszkalne rekreacyjne jedno i dwukondygnacyjne, niektóre z poddaszem użytkowym z dachem dwu i wielospadowym, budynek usługowy (szkoleniowo-rekreacyjny ze stołówką, pomieszczenia szkoleniowo-dydaktyczne, socjalne itp.), budynki gospodarcze parterowe i z poddaszem z dachami jedno i dwuspadowymi oraz budynek pełniący funkcję pomieszczeń szkoleniowych na potrzeby Centralnego Biura Antykorupcyjnego. W sąsiedztwie wnioskowanej działki znajdują się również tereny leśne, przeważnie grunty klasy LsV, VI. Teren inwestowanej działki jest częścią Ośrodka Szkoleniowo-rekreacyjnego CBA. Projektowana inwestycja stanowi uzupełnienie istniejącej funkcji i zabudowy i zgodnie z zapewnieniem Inwestora nie wprowadzi znaczących zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania. Inwestycja zostanie tak zlokalizowana, aby nie kolidować ze strefami dróg oraz istniejącą i projektowaną zabudową.

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** - planowana inwestycja (położenie nowego pola drenażowego rozsączającego wodę z biologicznej oczyszczalni ścieków) spełnia wymóg kontynuacji funkcji na obszarze analizowanym. Planowane przedsięwzięcie na działce nr ewid. 217/2, polegające na wykonaniu obiektów podziemnych gospodarki ściekowej, realizowane jest w strefie zabudowy rekreacyjnej. Obecna funkcja terenu działki nr ewid. 217/2 wg wypisu z rejestru gruntów to teren zabudowy innej Bi. W sąsiedztwie wnioskowanej działki znajdują się również tereny leśne (przeważnie grunty klasy LsV, VI) i jezioro. Możliwość obsługi komunikacyjnej od drogi publicznej istniejącym zjazdem i za pośrednictwem dróg wewnętrznych na terenie ośrodka;

b) **cech zabudowy i zagospodarowania terenu** :

- forma architektoniczna obiektów budowlanych i ich gabaryty - na obszarze analizowanym występują budynki: mieszkalne rekreacyjne jedno i dwukondygnacyjne, niektóre z poddaszem użytkowym z dachem dwu i wielospadowym, budynek usługowy (stołówka, pomieszczenia szkoleniowo-dydaktyczne, socjalne itp.), budynki gospodarcze parterowe i z poddaszem z dachami jedno i dwuspadowymi oraz budynek pełniący funkcję pomieszczeń szkoleniowych na potrzeby CBA,

- geometria dachu - w analizowanym obszarze kąt nachylenia połaci dachu większości budynków mieszkalnych rekreacyjnych (letniskowych), usługowych i gospodarczych nie przekracza 45°, a maksymalna wysokość głównej kalenicy dachu nie przekracza w przypadku: budynków mieszkalnych 9,0 m, gospodarczych 7,0 m, stołówki 12 m, szkoleniowego na potrzeby CBA 6,0 m.

Inwestor wnioskuje o wykonanie obiektów podziemnych gospodarki ściekowej mających na celu poprawę pracy istniejącej oczyszczalni ścieków typu BICLAR 95, z której ścieki oczyszczone odprowadzane będą poprzez drenaż rozsączający do ziemi. Wnioskowana inwestycja nie wymaga ustalenia parametrów geometrii dachu,

- wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej – okapy dachów większości budynków mieszkalnych rekreacyjnych i gospodarczych nie przekraczają 4,5 m, szkoleniowego 5,0 m, stołówki 6,5m.

Wnioskowana inwestycja nie wymaga ustalenia ww. parametrów,

- linia zabudowy – istniejąca w sąsiedztwie zabudowa położona jest przy drogach wewnętrznych i chodnikach na terenie ośrodka wypoczynkowo-rekreacyjnego i podobnie jak wnioskowana inwestycja nie wymaga ustalenia frontowej linii zabudowy od drogi publicznej,

- intensywność wykorzystania terenu – na terenie analizowanym w ośrodku rekreacyjnym intensywność zabudowy nie przekracza 0,3,

- szerokość elewacji frontowej – na analizowanym terenie szerokość frontowych elewacji poszczególnych budynków mieszkalnych rekreacyjnych nie przekracza 16,0 m (od 7 do 16m),

stołówki 43,0 m, budynków gospodarczych i szkoleniowego 37 m. Wnioskowana inwestycja nie wymaga ustalenia ww. parametrów.

- II. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 2 – działka nr ewid. 217/2 posiada dostęp do drogi publicznej powiatowej nr 1401W istniejącym zjazdem i za pośrednictwem dróg wewnętrznych na działkach nr ewid. 217/2 i 282/2 (teren ośrodka).
- III. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 3 – istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego: istniejące sieci na terenie ośrodka wodociągowa ze stacją uzdatniania i ujęciem wody, elektroenergetyczna, własna kanalizacji sanitarnej z własną oczyszczalnią.
- IV. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 4 – teren jest objęty zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze, uzyskaną przy sporządzaniu miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Gostynin, zatwierdzonego Uchwałą Nr 38/V/94 Rady Gminy Gostynin z dnia 5 grudnia 1994 r. (Dz. Urz. Woj. Płockiego Nr 9 z dnia 8 grudnia 1994 r., poz.124), który utracił moc na podstawie art. 87 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z rejestrem gruntów działka nr ewid. 217/2 to teren zabudowany Bi.
- V. Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 5 – ustalenie warunków zabudowy dla przedstawionej inwestycji jest zgodne z przepisami odrębnymi. Są to akty prawne o charakterze powszechnie obowiązującym oraz ustawy i akty wydane na ich podstawie, jak rozporządzenia wojewody czy uchwały organów jednostek samorządu terytorialnego tworzące obszary specjalnego reżimu prawnego.
- VI. W zakresie art. 61 ust. 2 – nie stosuje się.
- VII. W zakresie art. 61 ust. 3 – nie stosuje się.
- VIII. W zakresie art. 61 ust. 4 – nie stosuje się.
- IX. W zakresie 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 2003 r. 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 – nie ustala się nieprzekraczalnej linii zabudowy ze względu na charakter inwestycji i jej położenie wewnątrz Ośrodka Szkoleniowo-Rekreacyjnego, linie rozgraniczające dróg wewnętrznych KW1/2 w rozstawie istniejącym - zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do terenu działki do 0,3; udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 70%,
 - c) szerokość frontu – nie dotyczy
 - d) 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,

- e) geometria dachu – nie dotyczy.
2. **Warunki i wymagania ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**
- a) planowana inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogąącym znacząco oddziaływać na środowisko, nie kwalifikuje się do grupy przedsięwzięć wymienianych w rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2010 r. Nr 213, poz. 1397 z późn. zm.),
 - 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.
3. **Warunki i wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** - planowana inwestycja znajduje poza strefami podlegającymi ochronie konserwatorskiej i archeologicznej.
4. **Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:**
- a) woda – nie dotyczy,
 - b) energia elektryczna – nie dotyczy,
 - c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – na tereny zielone własnej działki,
 - d) odprowadzenie ścieków – do projektowanych obiektów polegających na rozbudowie oczyszczalni ścieków i dalej na poletko drenażowe,
 - 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,
5. **Warunki obsługi w zakresie komunikacji** – dostęp do drogi publicznej powiatowej (działka nr ewid. 226) istniejącym zjazdem i dalej za pośrednictwem dróg wewnętrznych KW1/2 na terenie ośrodka. W obrębie terenu ośrodka rekreacyjnego należy zapewnić miejsca postojowe dla użytkowników nieruchomości.
6. **Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich** – planowana inwestycja na etapie wykonywania i użytkowania nie może pozbawiać osób trzecich dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, nie może wywoływać uciążliwości powodowanych przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie oraz zanieczyszczać powietrza, wody i gleby.
7. **Wymagania dotyczące ochrony terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów** - 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.

Analizę przygotował:

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

Załącznik Nr 2 do Decyzji

Nr 89/2015
z dnia 31.08.2015r.

Z up. Wójta
~~SEKRETARZ~~

Marzena Bulińska