

**WÓJT
GMINY GOWOROWO**
RI.6730.22.2025.NK

**DECYZJA Nr 22 /2025
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 4 pkt 2a, 6, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, 4, art. 61 ust. 1, art. 64 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 572)

po rozpatrzeniu wniosku:

z dnia 4 lutego 2025 r. [REDAKTOWANE] w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz garażu wolnostojącego na działce o nr ewidencyjnym 1033/6 położonej w obrębie geodezyjnym Kaczka, gmina Goworowo

po uzgodnieniu z:

- 1) **Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym** – pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych
- 2) **Starostą Powiatu Ostrołęckiego** – organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami
- 3) **Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie** – organem właściwym w sprawach melioracji – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami

USTALAM

warunki zabudowy i zagospodarowania terenu na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz garażu wolnostojącego na działce o nr ewidencyjnym 1033/6 położonej w obrębie geodezyjnym Kaczka, gmina Goworowo, w granicach określonych na załączniku graficznym w skali 1:1000

OKREŚLAM

Zgodnie z art. 54 w związku z art. 64 ust.1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Rodzaj inwestycji:

Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz garażu wolnostojącego.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie:

1) Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- a) funkcja zabudowy – mieszkaniowa jednorodzinna,
- b) funkcja projektowanego obiektu – budynek mieszkalny jednorodzinny i garaż wolnostojący,
- c) ustala się parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy dla projektowanego budynku mieszkalnego jednorodzinnego:
 - szerokość elewacji frontowej – od 6,0 m do 15,0 m
 - liczba kondygnacji nadziemnych – max. 2, w tym poddasze użytkowe,
 - liczba kondygnacji podziemnych – 0,
 - wysokość zabudowy – od 4,0 m do 10,0 m,
 - geometria dachu – dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°,
 - kierunek kalenicy dachu w stosunku do frontu działki – prostopadły lub równoległy,
 - ilość budynków – 1,
- d) ustala się parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy dla projektowanego garażu wolnostojącego:
 - szerokość elewacji frontowej – od 3,0 m do 10,0 m
 - liczba kondygnacji nadziemnych – max. 1,
 - liczba kondygnacji podziemnych – 0,
 - wysokość zabudowy – od 2,2 m do 5,0 m,
 - geometria dachu – dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°,
 - kierunek kalenicy dachu w stosunku do frontu działki – prostopadły lub równoległy,
- e) ustala się parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji (poprzez teren inwestycji rozumie się obszar w liniach

rozgraniczających, zgodnie z załącznikiem graficznym], na którym będzie realizowana inwestycja:

- powierzchnia terenu inwestycji – 1 349,0 m²,
 - powierzchnia zabudowy projektowana – od 35,0 m² do 200,0 m²,
 - udział powierzchni zabudowy – od 2,6% do 14,8%,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
 - maksymalna intensywność zabudowy – 0,30,
 - nadziemna intensywność zabudowy – od 0,03 do 0,30,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym – w odległości 6,0 m od pasa drogowego drogi wewnętrznej (działka ewidencyjna nr 36),
 - minimalna liczba miejsc do parkowania – 1,
- f) obiekty i ich lokalizacja winny spełniać wymogi zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 1225),
- g) inwestycję należy projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 725),
- h) projekt budowlany winien odpowiadać wymaganiom przepisów szczególnych oraz zawierać pozytywne opinie organów opiniujących i uzgadniających,
- i) inwestor realizujący przedsięwzięcie jest zobowiązany uwzględnić ochronę urządzeń melioracji oraz przestrzegać przepisów Ustawy Prawo Wodne z dnia 20 lipca 2017 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1087);

2) Ochrona środowiska, przyrody, krajobrazu oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) niniejsza inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć, o których mowa w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 1839), w związku, z czym nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, co za tym idzie przeprowadzenia postępowania administracyjnego w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,
- b) planowana inwestycja nie może ograniczać dotychczasowych funkcji zagospodarowania terenu występujących na działkach sąsiednich,
- c) teren planowanej inwestycji położony jest poza obszarami objętymi formami ochrony przyrody, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.),
- d) na terenie planowanej inwestycji nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w Ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne,
- e) przestrzegać innych warunków wynikających z przepisów szczególnych;

3) Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) zapotrzebowanie na energię elektryczną – przyłącze do sieci elektroenergetycznej na warunkach zarządcy sieci,
- b) zapotrzebowanie na wodę – przyłącze do sieci wodociągowej na warunkach zarządcy sieci,
- c) sposób odprowadzania ścieków sanitarnych – bezodpływowy zbiornik na nieczystości ciekłe lub indywidualna oczyszczalnia ścieków,
- d) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – na własny nieutwardzony teren inwestycji,
- e) sposób gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,
- f) zapotrzebowanie na energię cieplną – indywidualne źródło ciepła,
- g) zapotrzebowanie na gaz – naziemny zbiornik na gaz płynny,
- h) zapotrzebowanie w środki łączności – nie dotyczy,
- i) obsługa komunikacyjna – dostęp do drogi publicznej gminnej Nr 250406W (działka ewidencyjna nr 37/2) przez drogę wewnętrzną (działka ewidencyjna nr 36);

4) Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- a) należy zapewnić ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich tj.:
- dostępu do drogi publicznej,
 - możliwości korzystania z sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenie powietrza, wody i gleby,
- b) inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które zakłócałyby korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych – art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1061);

5) Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych:

Na terenie objętym inwestycją nie występują tereny górnicze.

3. Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji:

Obszar niniejszej inwestycji stanowi działka o numerze ewidencyjnym 1033/6 położona w obrębie geodezyjnym Kaczka, gmina Goworowo. Działkę stanowią grunty orne klasy VI (RVI) o powierzchni 0,1349. Łączna powierzchnia działki wynosi 0,1349 ha. Teren stanowi własność podmiotu prywatnego.

4. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Wyznaczono na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Dnia 4 lutego 2025 r. [REDAKTOWANE], wystąpiła w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz garażu wolnostojącego na działce o nr ewidencyjnym 1033/6 położonej w obrębie geodezyjnym Kaczka, gmina Goworowo.

W związku z tym, że dla terenu objętego inwestycją Gmina Goworowo nie posiada aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Analizując wnioszek oraz ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Goworowo (przyjętego uchwałą Nr XXXIV/209/17 Rady Gminy Goworowo z dnia 27 marca 2017 roku) Wójt Gminy Goworowo stwierdził, że nie zachodzi okoliczność dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przedmiotowej inwestycji.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2a Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, decyzję wydaje się po uzgodnieniu z właściwym Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym – pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z tym, że przedmiotowa inwestycja położona jest w granicach działki, którą stanowią grunty wykorzystywane na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami decyzje wydaje się po uzgodnieniu z właściwym Starostą oraz Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie. Są to organy właściwe w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych.

Zgodnie z art. 61 ust. 1, pkt 1-6 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy możliwe jest jedynie w przypadku spełnienia określonych w nim warunków tj.:

- 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;
- teren ma dostęp do drogi publicznej;
- istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1199), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 w związku z art. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. projekt decyzji o warunkach zabudowy sporządził mgr inż. Paweł Góra posiadający dyplom ukończenia studiów wyższych w zakresie gospodarki przestrzennej.

Biorąc powyższe pod uwagę oraz po uzyskaniu uzgodnień wymaganych ustawą, stwierdzając zgodność planowanego zamierzenia inwestycyjnego z przepisami odrębnymi, należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

POUCZENIE

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich, zgodnie z art. 63 ust. 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy. Decyzja może być przeniesiona na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmie ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Decyzja może ulec wygaśnięciu, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę, lub dla terenu objętego inwestycją uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ostrołęce (ewentualnie innego organu II instancji). Odwołanie wnosi się za pośrednictwem tutejszego organu w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

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 14 dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Załączniki:

- 1) załącznik graficzny do decyzji o warunkach zabudowy;
- 2) załącznik tekstowy do decyzji – analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków wynikających z art. 61 ust. 1-6 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 3) załącznik graficzny do analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

Otrzym

1.  a.
2. Urząd Gminy Goworowo.

Z u WÓJTA

Mark Radecki

SEKRETARZ GMINY GOWOROWO