



## BURMISTRZ MIASTA GOSTYNINA

ul. Rynek 26, 09-500 Gostynin, tel. 24-236-07-10, fax. 24-236-07-12  
www.gostynin.pl um@gostynin.pl

Gostynin, d. 13.02.2023 r.

IGP.6733.21.2022

### DECYZJA nr 3/2023

#### o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2000) oraz art. 50 ust. 1, w związku z art. 4 ust. 2 pkt. 1, oraz art. 51 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 02.12.2022 r.:

#### **Muzeum Mazowieckiego w Płocku z siedzibą 09-40**

**2 Płock, ul. Tumska 8,  
w imieniu którego działa pełnomocnik Pani Adrianna Sejbuk**

#### **u s t a l a m**

**dla terenu części działki o nr ewid. 2823/2 położonej w Gostyninie przy ul. Floriańskiej  
następujące warunki lokalizacji inwestycji celu publicznego:**

1. Rodzaj inwestycji – **rozbudowa, przebudowa i remont budynku handlowo-usługowego ze zmianą sposobu użytkowania na budynek muzeum, rozbudowa, nadbudowa, przebudowa oraz zmiana sposobu użytkowania budynku magazynowego na budynek magazynowo-usługowy i budowa muszli koncertowej.**
2. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy dla rozbudowy budynku handlowo-usługowego, rozbudowy budynku magazynowego i budowy muszli koncertowej oraz lokalizację inwestycji:
    - budynku handlowo-usługowego objętego przebudową, remontem i zmianą sposobu użytkowania oraz
    - budynku magazynowego objętego nadbudową, przebudową i zmianą sposobu użytkowania
  - określono na mapie w skali 1:500 stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji;
  - 2) parametry inwestycji:
    - a) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji: maks. 63%,
    - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 13% powierzchni terenu inwestycji,
    - c) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu, attyki lub okapu:
      - dla budynku muzeum: maks. 5,0 m,

d) szerokość elewacji frontowej:

- budynku muzeum po rozbudowie: maks. 48,0 m,
- budynku magazynowo-usługowego: maks. 48,0 m,

e) rodzaj dachu, ukształtowanie głównych połaci dachowych:

- dla budynku muzeum: dach wielospadowy o kącie nachylenia 20°-50°,
- dla budynku magazynowo-usługowego: dach wielospadowy o kącie nachylenia do 50°,

f) wysokość całkowita:

- dla budynku muzeum: maks. 10,0 m,
- dla budynku magazynowo-usługowego: maks. 8,0 m,
- dla muszli koncertowej: maks. 8,0 m,

g) pokrycie dachu:

- budynku muzeum: dachówka ceramiczna w kolorze ceglanym,
- budynku magazynowo-usługowego: dachówka ceramiczna w kolorze ceglanym;

3) przy projektowaniu inwestycji należy zachować obowiązujące przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.) oraz ustalenia rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225),

4) przy projektowaniu inwestycji należy uwzględnić przebieg istniejących sieci i obiektów infrastruktury technicznej na terenie przedmiotowej działki.

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) inwestycja na etapie przygotowania i realizacji winna być prowadzona z zachowaniem przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. 2022 r., poz. 2556 ze zm.),

b) inwestycja nie może zaliczać się do wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.).

4. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

a) w razie natrafienia w trakcie prac ziemnych na obiekty archeologiczne należy przerwać pracę, zabezpieczyć teren i niezwłocznie powiadomić odpowiedni organ służby ochrony zabytków, a następnie przystąpić do archeologicznych badań ratunkowych,

b) zamierzenie budowlane podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840) z uwagi na położenie na terenie - zespołu staromiejskiego miasta Gostynina wpisanego do



indywidualnie do rejestru zabytków pod nr: 531, decyzją z dnia 08.09.1980 r. oraz jatek miejskich, obecnie budynku handlowo-usługowego, wpisanego indywidually do rejestru zabytków pod nr: A – 1462, decyzją nr 1748/2018 z dnia 18.12.2018 r.

c) inwestycja wymaga uzyskania pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków na prowadzenie robót budowlanych przy zabytku nieruchomym, stosownie do przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840).

d) informacja wynikająca z postanowienia nr 4/2023 Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków: konieczność stosowania się do treści art. 31 cyt. ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

5. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) obsługa komunikacyjna – z drogi publicznej powiatowej o nr ewid. działki 2626/3 (ul. Floriańska) lub z drogi publicznej powiatowej o nr ewid. działki 2021/6 (ul. Wojska Polskiego) na dotychczasowych zasadach,

b) minimalna liczba miejsc parkingowych – w ramach terenu inwestycji należy zapewnić odpowiednią liczbę miejsc parkingowych zaspokajającą potrzeby w zakresie postoju samochodów, z uwzględnieniem warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, jednak nie mniej niż: 1 miejsce na każde rozpoczęte 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków,

c) w przypadku braku możliwości zapewnienia wymaganej ilości miejsc postojowych na terenie inwestycji dopuszcza się ich realizację poza granicami przedmiotowej działki, w szczególności w ramach wydzielonych parkingów publicznych, miejsc postojowych w pasach drogowych lub miejsc postojowych zlokalizowanych na innych terenach, na podstawie stosownych umów z dysponentem tych miejsc,

d) zaopatrzenie w wodę - z miejskiej sieci wodociągowej poprzez istniejące przyłącze,

e) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej sieci elektroenergetycznej poprzez istniejące przyłącze,

f) zaopatrzenie w energię ciepłą – z własnego źródła ciepła,

g) odprowadzanie ścieków – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej poprzez istniejące przyłącze,

h) odprowadzanie wód opadowych – na powierzchnię biologicznie czynną w granicach terenu inwestycji lub do sieci kanalizacji deszczowej poprzez projektowane przyłącze,

i) sposób gospodarowania odpadami – gromadzenie odpadów w pojemnikach na terenie działki i wywóz na składowisko w ramach systemu gminnego.

6. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

a) zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może ograniczać dostępu do drogi publicznej dla innych działek,

- b) zabudowa i zagospodarowanie terenu nie może ograniczać korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności dla obiektów zlokalizowanych na innych działkach,
  - c) w projekcie technicznym należy zastosować takie rozwiązania aby nie wnosić dodatkowych uciążliwości na tereny sąsiadujące, w zakresie zanieczyszczenia powietrza, wody, gleby, hałasu i drgań,
  - d) realizacja inwestycji nie może zmieniać stosunków wodnych na sąsiednich działkach osób trzecich.
7. Linie rozgraniczające teren inwestycji wskazano na mapie w skali 1:500, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji, linią łamaną określoną literami od **A** do **K**.

Na podstawie z art. 105 §1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2000)

**u m a r z a m**  
**postępowanie administracyjne jako bezprzedmiotowe**

dla części inwestycji przewidzianej do realizacji na terenie części działki o nr ewid. 2823/2 w zakresie objętym ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla układu komunikacyjnego miasta Gostynina uchwalonego Uchwałą Nr 106/XIX/2012 Rady Miejskiej w Gostyninie z dnia 28 lutego 2012 r.

**UZASADNIENIE**

Wnioskiem z dnia 02.12.2022 r. **Pani Adrianna Sejbuk działająca jako pełnomocnik Muzeum Mazowieckiego w Płocku z siedzibą 09-402 Płock, ul. Tumska 8** wystąpiła do tut. Urzędu o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na **rozbudowie, przebudowie i remoncie budynku handlowo-usługowego ze zmianą sposobu użytkowania na budynek muzeum, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynku magazynowego na budynek magazynowo-usługowy i budowie muszli koncertowej dla terenu działki o nr ewid. 2823/2 położonej w Gostyninie przy ul. Floriańskiej.**

Dla części działki o nr ewid. 2823/2 obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla układu komunikacyjnego miasta Gostynina uchwalony Uchwałą Nr 106/XIX/2012 Rady Miejskiej w Gostyninie z dnia 28 lutego 2012 r. Dla tego terenu wszczęcie postępowania administracyjnego zmierzającego do ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego stało się więc bezprzedmiotowe i należało je umorzyć zgodnie z art. 105 §2 Kodeksu postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2000).

Dla części działki o nr ewid. 2823/2 zlokalizowanej poza granicami w/w planu zostało przeprowadzone postępowanie zgodnie z wymaganiami ustawy cytowanej na wstępie, jak dla terenu, dla którego brak jest planu zagospodarowania przestrzennego i dla inwestycji, dla której nie ma obowiązku sporządzenia takiego planu.

Zgodnie z art. 53 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym pismem z dnia 09.12.2022 r. oraz w drodze obwieszczenia z dnia 12.12.2022 r. zawiadomiono strony postępowania o wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie informując o przysługującym



prawie do zapoznania się z wnioskiem i złożenia ewentualnych uwag lub zastrzeżeń. Strony postępowania w przewidzianym terminie nie wniosły uwag i zastrzeżeń do przedmiotowej inwestycji.

Organ prowadzący postępowanie, zgodnie z wymogami art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonał 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 analizy wynika, że:

- planowane zamierzenie inwestycyjne będzie realizowane na terenie zabudowy handlowo-usługowej;
- teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne stosownie do art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. (t.j. Dz.U. z 2022 r., poz. 2409) o ochronie gruntów rolnych i leśnych – teren inwestycji w ewidencji gruntów i budynków figuruje jako inne tereny zabudowane (Bi);
- teren inwestycji jest objęty ochroną wynikającą z przepisów dotyczących ochrony zabytków;
- teren inwestycji nie jest objęty ochroną wynikającą z przepisów dotyczących ochrony przyrody;
- teren inwestycji nie jest położony w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- teren inwestycji nie jest położony na terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, w granicach terenów górniczych, ani w granicach udokumentowanych złóż kopalin;
- inwestycja nie należy do przedsięwzięć wskazanych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.) w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- działka o nr ewid. 2823/2 jest własnością Skarbu Państwa, w użytkowaniu wieczystym województwa mazowieckiego.

W trakcie prowadzonej procedury administracyjnej uzyskano niezbędne uzgodnienia.

Postanowieniem nr 4/2023 znak DP.5151.4.2023 z dnia 24 stycznia 2023 r. Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków uzgodnił pozytywnie projekt niniejszej decyzji z koniecznością dodania w treści pkt 4 projektu decyzji informacji o konieczności stosowania się do treści art. 31 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, co uczyniono w pkt 4 ppkt d niniejszej decyzji.

Postanowieniem zn. OTP-UO-4501.05.2023.MŻ z dnia 20.01.2023 r. Marszałek Województwa Mazowieckiego w Warszawie dokonał pozytywnego uzgodnienia w zakresie zadań samorządowych.

Zarząd Dróg Powiatowych i Starosta Gostyniński nie zajęli stanowisk w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia im wystąpień o uzgodnienie. Zatem zgodnie z art.53 ust.5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uzgodnienia uważa się za dokonane pozytywnie.

Po zgromadzeniu materiałów dowodowych pismem z dnia 26.01.2023 r. organ zawiadomił strony o zakończeniu postępowania dowodowego oraz o możliwości zapoznania się z aktami sprawy i wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów. Jedna ze stron zapoznała się z aktami sprawy i nie złożyła zastrzeżeń.

Orzeczono zatem jak w sentencji decyzji.

### **POUCZENIE**

1. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich;



2. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy;
3. Decyzja niniejsza wygaśnie jeżeli:
  - 1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
  - 2) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji; nie stwierdza się wygaśnięcia decyzji jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.
4. Termin na wydanie decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego wynosi 65 dni. Do tego terminu nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od Organu. W przypadku nie wydania decyzji w/w terminie, Organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary. Żądanie należy wnieść za pośrednictwem Burmistrza Miasta Gostynina.
5. Niniejsza decyzja jest dokumentem uprawniającym do uzyskania pozwolenia na budowę na warunkach w niej określonych, pod warunkiem spełnienia wymogów przewidzianych w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.). Roboty budowlane na wskazanym terenie można rozpocząć po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.
6. Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Płocku za pośrednictwem Burmistrza Miasta Gostynina w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia. 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.

Załączniki:

1. Część graficzna decyzji sporządzona na kopii mapy w skali 1:500
2. Analiza zagospodarowania terenu – część tekstowa.

Otrzymują:

1. Adrianna Sejbuk – pełnomocnik
2. Województwo Mazowieckie  
ul. Jagiellońska 26  
03-719 Warszawa
3. Polskie Towarzystwo Turystyczno-Krajoobrazowe  
Oddział w Gostyninie  
ul. Wojska Polskiego 17A, 09-500 Gostynin
4. Zarząd Dróg Powiatowych w Gostyninie  
ul. Płocka 76, 09-500 Gostynin
5. Kaufland Polska Markety Sp. z o.o. S.j.  
ul. Armii Krajowej 47, 50-541 Wrocław
6. Renata i Robert Zagórszy
7. Janina i Edward Przygoccy
8. IGP. a/a



**Z up. BURMISTRZA**  
**NACZELNIK WYDZIAŁU**  
Inwestycji i Gospodarki Przestrzennej  
*mgr inż. Włodzimierz Frontczak*

Do wiadomości:

1. Starostwo Powiatowe w Gostyninie  
Wydział Architektury i Budownictwa  
ul. Dmowskiego 13, 09-500 Gostynin