

STAROSTA POWIATU GRYFICKIEGO

na podstawie art. 40 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1899)

ogłasza przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż prawa własności nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa

Lp	Oznaczenie działki	Nr księgi wieczystej	Powierzchnia w ha	Opis	Przeznaczenie i sposób zagospodarowania	Cena wywoławcza	Wadium (zł)
1	484 obręb Ploty 3 miasto Ploty	SZLIG/00040118/3	0,3403	Nieruchomość rolna niezabudowana stanowi część zabytkowego parku dworskiego, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-281. Symbol użytku Ps IV (pastwiska trwałe) i W (grunty pod rowami). Nieruchomość nie jest obciążona roszczeniami, ograniczeniami i prawami. Sprzedaż nieruchomości jest uwarunkowana wymogami przedstawionymi w decyzji Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 8.12.2022r. Pierwszy przetarg odbył się 18.11.2022r.	Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ploty (Uchwała Nr XVIII/117/2016 Rady Miejskiej w Plotach z dnia 26.04.2016 r. ze zm.), wskazuje, że teren położony jest w kompleksie W1 strefa zabudowy wielofunkcyjnej .	38 000 zł Cena zwolniona z podatku Vat	7 600 zł
2	473 obręb Ploty 3 miasto Ploty	SZLIG/00040118/3	0,4985	Nieruchomość rolna niezabudowana stanowiąca własność Skarbu Państwa – symbol użytku Ps IV (pastwiska trwałe), R V (grunty orne) i W (grunty pod rowami). Nieruchomość nie jest obciążona roszczeniami, ograniczeniami i prawami. Pierwszy przetarg odbył się 18.11.2022r.	Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ploty (Uchwała Nr XVIII/117/2016 Rady Miejskiej w Plotach z dnia 26.04.2016 r. ze zm.), wskazuje, że teren położony jest w kompleksie W1 strefa zabudowy wielofunkcyjnej	56 000 zł Cena zwolniona z podatku Vat	11 200 zł
3	461/2 obręb Ploty 3 miasto Ploty	SZLIG/00009221/9	0,3084	Nieruchomość niezabudowana stanowiąca własność Skarbu Państwa . Symbol użytku Ps IV, Ps VI (pastwiska trwałe). Nieruchomość nie jest obciążona roszczeniami, ograniczeniami i prawami. Pierwszy przetarg odbył się 18.11.2022r.	Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ploty (Uchwała Nr XVIII/117/2016 Rady Miejskiej w Plotach z dnia 26.04.2016 r. ze zm.), wskazuje, że teren położony jest w kompleksie W1 strefa zabudowy wielofunkcyjnej. Dla nieruchomości ustalono Decyzją nr 50/Wz/2021 z dnia 30.12.2021 r. warunki zabudowy dla inwestycji obejmującej budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego parterowego z poddaszem użytkowym i wbudowanym garażem wraz z budową studni oraz przydomowej oczyszczalni ścieków. Powierzchnia zabudowy do 40% terenu, wysokość budynków 2 kondygnacje (parter + poddasze użytkowe).	102 090 zł Cena zawiera 23% podatku Vat	20 418 zł
4	210 obręb Ploty 3 miasto Ploty	SZLIG/00040118/3	0,0018	Nieruchomość zabudowana garażem. Symbol użytku Bi (inne tereny zabudowane). Granice działki przebiegają po obrysie garażu. Nieruchomość nie jest obciążona roszczeniami, ograniczeniami i prawami. Pierwszy przetarg odbył się 16.12.2022r.	Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Ploty, (Uchwała Nr XVIII/117/2016 Rady Miejskiej w Plotach z dnia 26.04.2016 r. ze zm.) wskazuje, że przedmiotowy teren znajduje się w kompleksie: „ usługi oświaty, sportu, turystyki, administracji, kultury ”.	14 000 zł Cena zwolniona z podatku Vat	2 800 zł
5	182/3 i 183/1 obręb Pniewo Pniewo 36 gmina Ploty	SZLIG/00004571/2	0,2523	Nieruchomość rolna niezabudowana położona w centrum wsi Pniewo, grunty orne klasy IVa. Nieruchomość położona przy głównej drodze przebiegającej przez miejscowość Pniewo. Na terenie rosną drzewa i krzewy . Nieruchomość nie jest obciążona roszczeniami, ograniczeniami i prawami.	Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Ploty (Uchwała Nr XVIII/117/2016 Rady Miejskiej w Plotach z dnia 26.04.2016 r. ze zm.), wskazuje, że działki znajdują się na obszarze oznaczonym jako teren zabudowy mieszkaniowej z funkcją uzupełniającą .	45 000 zł Cena zwolniona z podatku Vat	9 000 zł
6	1540 Obręb Trzebiatów 8 miasto Trzebiatów	SZLIG/00041984/1	0,5213	Nieruchomość rolna niezabudowana obejmująca łąki trwałe tIII i tIV i pastwiska trwałe PsIV. Teren położony między rzekami Regą i Młynówką. Nieruchomość nie jest obciążona roszczeniami, ograniczeniami i prawami. Pierwszy przetarg odbył się 16.12.2022r.	Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Trzebiatów (Uchwała Nr XLVII/403/2018 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 29.03.2018 r. ze zm.) wskazuje, że działka znajduje się w kompleksie RD – tereny ogródków działkowych .	13 000 zł Cena zwolniona z podatku Vat	2 600 zł
7	1541 obręb Trzebiatów 8 miasto Trzebiatów	SZLIG/00041984/1	0,3210	Nieruchomość rolna niezabudowana, obejmująca łąki trwałe tIII. Teren położony między rzekami Regą i Młynówką. Nieruchomość nie jest obciążona roszczeniami, ograniczeniami i prawami. Pierwszy przetarg odbył się 16.12.2022r.	Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Trzebiatów (Uchwała Nr XLVII/403/2018 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 29.03.2018 r. ze zm.) wskazuje, że działka znajduje się w kompleksie RD – tereny ogródków działkowych .	7 900 zł Cena zwolniona z podatku Vat	1 580 zł
8	1548 obręb Trzebiatów 8 miasto Trzebiatów	SZLIG/00041984/1	0,0654	Nieruchomość rolna niezabudowana stanowiąca własność Skarbu Państwa obejmująca nieużytki . Teren położony między rzekami Regą i Młynówką. Nieruchomość nie jest obciążona roszczeniami, ograniczeniami i prawami. Pierwszy przetarg odbył się 16.12.2022r.	Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta i Gminy Trzebiatów (Uchwała Nr XLVII/403/2018 Rady Miejskiej w Trzebiatowie z dnia 29.03.2018 r. ze zm.) wskazuje, że działka znajduje się w kompleksie RD – tereny ogródków działkowych .	3 000 zł Cena zwolniona z podatku Vat	600 zł

Lp	Oznaczenie działki	Nr księgi wieczystej	Powierzchnia w ha	Opis	Przeznaczenie i sposób zagospodarowania	Cena wywoławcza	Wadium (zł)
9	135/2 obręb Borzęcin gmina Gryfice	SZ1G/00050228/0	0,1077	Nieruchomość rolna niezabudowana (użytek RIVa), położona w centrum wsi z dostępem do drogi. Nieruchomość nie jest obciążona roszczeniami, ograniczeniami i prawami.	Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Gryfice (Uchwała Nr III/15/2002 Rady Miejskiej w Gryficach z dnia 30 grudnia 2002 r. ze zm.), ustala, że teren działki położony jest w obszarze określonym jako strefa wiejskiej zabudowy .	58 800 zł Cena zwolniona z podatku Vat	11 760 zł
10	293 obręb Borzyszewo gmina Gryfice	SZ1G/00004292/6	0,2677	Nieruchomość niezabudowana na obrzeżach miasta Gryfice (użytek gruntowy N-nieużytki). Kształt działki zbliżony do trójkąta. Działka ma dostęp do drogi publicznej. Nieruchomość nie jest obciążona roszczeniami, ograniczeniami i prawami. Pierwszy przetarg odbył się 16.12.2022r.	Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Gryfice (Uchwała Nr III/15/2002 Rady Miejskiej w Gryficach z dnia 30 grudnia 2002 r. ze zm.) są to obszary rolne o gruntach wysokiej klasy bonitacyjnej. Zgodnie z decyzją Burmistrza Gryfic 166/2021 warunkach zabudowy teren przeznaczony jest pod budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynku gospodarczo-garażowego. Powierzchnia zabudowy do 9 %, wysokość budynku mieszkalnego do 9m, budynku gospodarczo-garażowego do 6 m.	109 000 Cena zawiera 23% podatku Vat	21 800 zł

Przetarg odbędzie się 24 marca 2023 r. o godz. 12⁰⁰

w siedzibie Starostwa Powiatowego w Gryficach, Plac Zwycięstwa 37, III piętro, pok. 315.

Termin wpłaty wadium do 20 marca 2023 r.

WADIUM należy wnieść w terminie do dnia **20 marca 2023 r.** w formach wskazanych w § 4 ust. 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 14 września 2004 r. w sprawie sposobu i trybu przeprowadzenia przetargów oraz rokowań na zbycie nieruchomości (t.j. Dz.U. z 2014 r. poz. 1490). W przypadku wniesienia **wadium w pieniądzu**, wpłaty należy dokonać przelewem na konto Starostwa Powiatowego w Gryficach prowadzone przez bank **PKO BP S.A. nr 03 1020 2791 0000 7602 0259 4125** w terminie do 20 marca 2023r. Dniem dokonania wpłaty jest dzień uznania środków na rachunku Starostwa Powiatowego w Gryficach. Dokonując wpłaty wadium należy wskazać nr działki, którą uczestnik przetargu zamierza nabyć.

Osoby przystępujące do przetargu powinny posiadać dokument potwierdzający tożsamość. W przypadku osób prawnych wymagany jest aktualny wypis z właściwego dla siedziby oferenta krajowego rejestru sądowego lub inny dokument urzędowy określający status prawny oferenta, sposób reprezentacji, a także imiona i nazwiska osób ustanowionych do reprezentacji. W przypadku ustanowienia pełnomocnika przez osobę fizyczną wymagane jest pełnomocnictwo.

Umowa notarialna może być zawarta wyłącznie z podmiotem, który przetarg wygra. W stosunku do nieruchomości rolnych wymienionych w ogłoszeniu o powierzchni przekraczającej 3000m², przysługuje prawo pierwokupu Krajowemu Ośrodkowi Wsparcia Rolnictwa. Osoby nie będące rolnikami nie mogą nabywać nieruchomości rolnych, których powierzchnia przekroczy łącznie 1 ha, bez zgody wyrażonej w formie decyzji przez KOWR. Z nabywcą zostanie zawarta umowa warunkowa, a następnie umowa przenosząca własność. Nabywca ponosi koszty sporządzenia umów notarialnych. Cena winna być wpłacona przelewem na konto nie później niż 3 dni przed zawarciem umowy. Wpłacone wadium ulega przepadkowi gdy uczestnik, który przetarg wygra nie przystąpi do zawarcia umowy notarialnej w ustalonym terminie. Pozostałym uczestnikom przetargu wadium jest zwracane na wskazane konto.

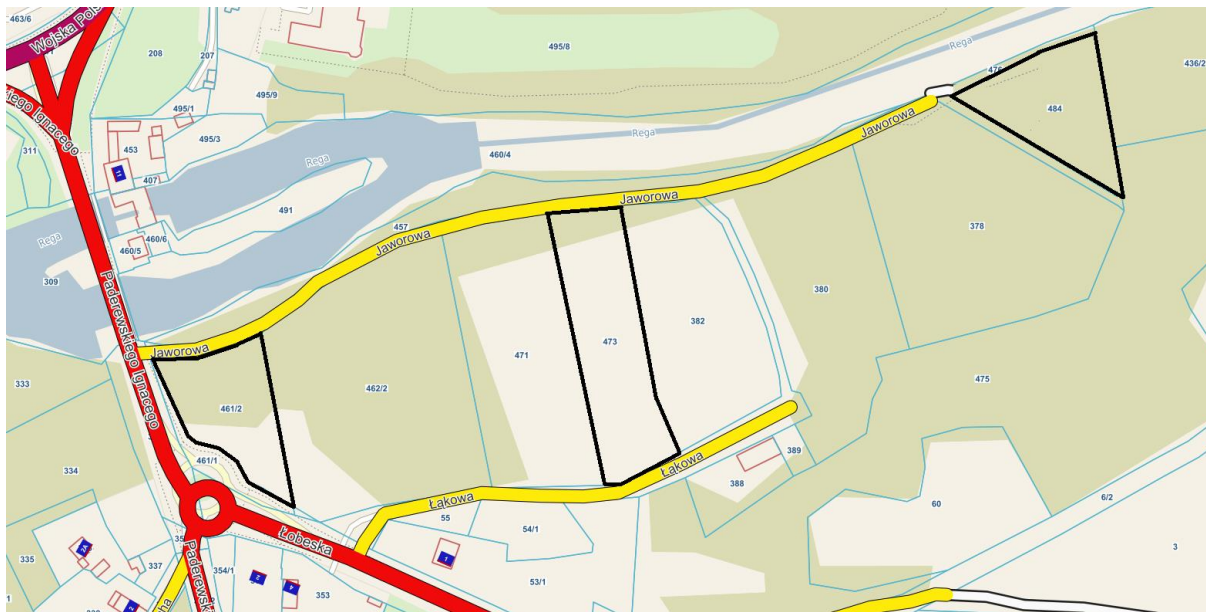
Dodatkowe informacje można uzyskać w Wydziale Nieruchomości Starostwa Powiatowego w Gryficach, ul. Dworcowa 23, I piętro, pok. 11 lub 13 lub telefonicznie pod nr 91 38 424 07.

Ogłoszenie o przetargu wywieszono zostało na tablicy ogłoszeń w siedzibie Starostwa Powiatowego w Gryficach oraz dostępne jest na stronie internetowej www.gryfice.pl, a także w Biuletynie Informacji Publicznej <http://spow.gryfice.ibip.pl>

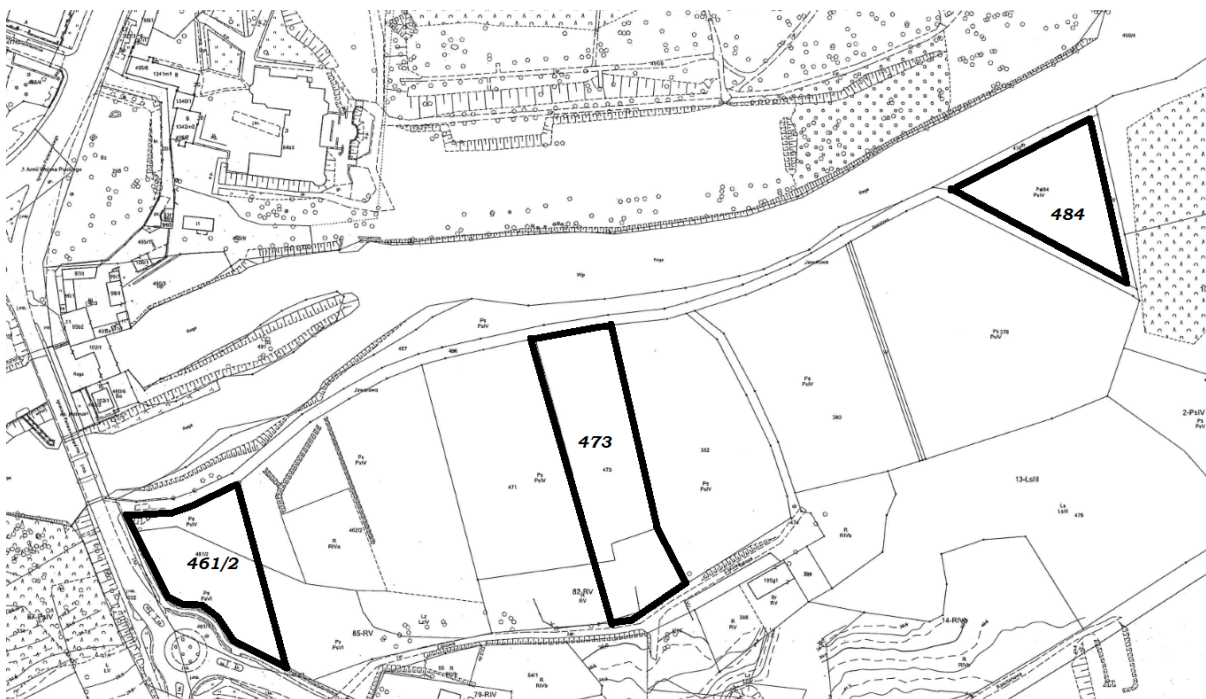
DODATKOWE INFORMACJE

Nieruchomości 461/2, 473, 484 obr. obręb Ploty 3, gmina Ploty zlokalizowane są w bliskiej odległości od centrum miasta, między ulicami Jaworową i Łakową. Bezpośrednio przy ulicy Jaworowej przepływa rzeka Rega, która jest szlakiem kajakowym. Po północnej stronie rzeki znajduje się zabytkowy kompleks pałacowo – parkowy oraz przystań kajakowa.

MAPA POGŁĄDOWA



Źródło: <https://ploty.e-mapa.net/>



PPiB.6730.67.2021.AK

Wydział Nieruchomości Inwest
Płoty, dnia2021r.
ilość zał.
data 5.01.2021
podpis

DECYZJA NR 50/Wz/2021

Stosownie do przepisów art. 104 i art. 127a ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – **Kodeks postępowania administracyjnego** (Dz.U. z 2021r., poz. 735 ze zm.), art. 60, ust.1, ustawy z dnia 27 marca 2003r. **o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** (Dz.U. 2021, poz. 741 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 05.11.2021r.

USTALAM

na rzecz: Starostwa Powiatowego w Gryficach, Pl. Zwycięstwa 37, 72-300 Gryfice

WARUNKI ZABUDOWY DLA INWESTYCJI OBEJMUJĄCEJ:

budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego parterowego z poddaszem użytkowym i wbudowanym garażem wraz z budową studni oraz przydomowej oczyszczalni ścieków w m. gm. Płoty, obręb nr 0003 (dz. nr 461/2)

w następujący sposób:

- **lokalizacja jak w załączniku graficznym nr 1,**
- **funkcja zabudowy:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – inwestycja obejmuje budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego parterowego z poddaszem użytkowym i wbudowanym garażem wraz z budową studni oraz przydomowej oczyszczalni ścieków w m. gm. Płoty, obręb nr 0003 (dz. nr 461/2),
- **linia zabudowy:** nieprzekraczalna linia zabudowy – jak w załączniku graficznym. Obiekty i urządzenia budowlane należy lokalizować zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019r., poz. 1065). Przedmiotowa inwestycja znajduje się poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią,
- **wskaźnik nowej zabudowy:** określa się wskaźnik nowej zabudowy do 40% powierzchni dz. nr 461/2,
- **projektowany budynek mieszkalny jednorodzinny:**
 - szerokość elewacji frontowej projektowanego budynku max 20,50 m,
 - wysokość głównej elewacji frontowej: określa się wysokość elewacji frontowej budynku na 2 kondygnacje nadziemne (parter + poddasze użytkowe),
 - geometria dachu: dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 35° do 45°, wysokość kalenicy od poziomu terenu przyległego do budynku max 9,50 m,
- **warunki obsługi w zakresie komunikacji:**
 - dostęp komunikacyjny do działki nr 461/2 bezpośredni z drogi gminnej (ul. Jaworowa - dz. nr 456 dr),
 - należy zapewnić miejsca parkingowe do obsługi inwestycji na terenie własnej działki,
- **warunki w zakresie infrastruktury technicznej:**
 - **kanalizacja** – w związku z oświadczeniem ZGKiM w Płotach, iż na terenie obejmującym działkę nr 461/2 położoną w m. Płoty, obr. 0003 nie ma możliwości zapewnienia odbioru ścieków ze względu na brak infrastruktury technicznej na terenie własnym należy

zaprojektować zbiorniki szczelne wybieralne lub przydomowe oczyszczalnie ścieków; w zależności od rozwiązań technicznych oczyszczalni będzie wymagane uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego na wykonanie urządzeń wodnych (art. 389 pkt 6 ustawy Prawo wodne z 20 lipca 2017r. – tj. Dz.U. z 2021r., poz. 624 ze zm.),

- **wody opadowe** - odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo po terenie działki Inwestora,

- **woda** – w związku z oświadczeniem ZGKiM w Płotach, iż na terenie obejmującym działkę nr 461/2 położoną w m. Płoty, obr. 0003 nie ma możliwości zapewnienia dostawy wody ze względu na brak infrastruktury technicznej na terenie własnym należy zaprojektować studnię wierconą do głębokości 30 m i wydajności do 5 m³ na dobę,

- **energia elektryczna** – zasilenie w energię elektryczną należy wykonać na warunkach technicznych przyłączenia określonych przez ENEA Operator Sp. z o.o. Rejon Dystrybucji Gryfice, ul. Parkowa 5, 72-300 Gryfice,

- **gaz** – brak sieci. Istnieje możliwość budowy zbiornika na gaz płynny z przyłączeniem do projektowanego budynku.

- **zgoda na zmianę przeznaczenia gruntu na cele nierolnicze:** działka nr 461/2 o powierzchni 0,3084 ha i użytku o symbolu „PsIV” o pow. 0,0954 oraz użytku o symbolu „PsVI”, które nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne w trybie art. 7 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Tekst jednolity: Dz.U. z 2021r., poz. 1326),

- **zgodność z przepisami odrębnymi:** lokalizacja planowanego zamierzenia inwestycyjnego jest zgodna z przepisami odrębnymi oraz została uzgodniona z:

- Starostwem Powiatowym w Gryficach, Wydział Rolnictwa Leśnictwa i Ochrony Środowiska, Pl. Zwycięstwa 37 - w terminie 14 dni od otrzymania wystąpienia o uzgodnienie projektu decyzji, nie zostało zajęte stanowisko. Zgodnie z art. 53 ust 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 2021, poz. 741 ze zm.) uzgodnień, o których mowa w ust. 4, dokonuje się w trybie art. 106 Kodeksu postępowania administracyjnego, z tym że zażalenie przysługuje wyłącznie inwestorowi. W przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane,

- Zachodniopomorskim Zarządem Dróg Wojewódzkich w Koszalinie, ul. Szczecińska 31 – postanowienie z dn. 25.11.2021r., znak: ZZDW-3.4271.459.2021.MM,

- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Zarząd Zlewni w Gryficach, ul. Niekładzka 9, 72-300 Gryfice - w terminie 14 dni od otrzymania wystąpienia o uzgodnienie projektu decyzji, nie zostało zajęte stanowisko. Zgodnie z art. 53 ust 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 2021, poz. 741 ze zm.) uzgodnień, o których mowa w ust. 4, dokonuje się w trybie art. 106 Kodeksu postępowania administracyjnego, z tym że zażalenie przysługuje wyłącznie inwestorowi. W przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.

- Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie ul. Tama Pomorzańska 13A 70-030 Szczecin – w terminie 14 dni od otrzymania wystąpienia o uzgodnienie projektu decyzji, nie zostało zajęte stanowisko. Zgodnie z art. 53 ust 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 2021, poz. 741 ze zm.) uzgodnień, o których mowa w ust. 4, dokonuje się w trybie art. 106 Kodeksu postępowania administracyjnego, z tym że zażalenie przysługuje wyłącznie inwestorowi. W przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.

- **warunki ochrony środowiska** - inwestycja winna spełniać wymogi ustawy z dnia 27.04.2001r. – Prawo ochrony środowiska (Tekst jednolity: Dz.U. z 2019r. poz. 1396 z późn. zm.),
- **linie rozgraniczające teren inwestycji:** wyznaczono na kopi mapy zasadniczej w skali 1:500 stanowiącej załącznik graficzny nr 1 do niniejszej decyzji.

Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

Konkretyzacja wymagań dotyczących ochrony tych interesów nastąpi na etapie pozwolenia na budowę, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów art. 5, ust.1, pkt. 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane i przepisów techniczno – budowlanych.

Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

UZASADNIENIE

W dn. 09.11.2021r. do tut. Urzędu wpłynął wniosek z dn. 05.11.2021r. złożony przez Starostwa Powiatowego w Gryficach, Pl. Zwycięstwa 37, 72-300 Gryfice Płoty w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji pn.: „Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego parterowego z poddaszem użytkowym i wbudowanym garażem wraz z budową studni oraz przydomowej oczyszczalni ścieków w m. gm. Płoty, obręb nr 0003 (dz. nr 461/2)”.

Organ na podstawie art. 61 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego (Jednolity tekst: Dz.U. z 2021r., poz. 735) wszczął postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji pn.: „Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego parterowego z poddaszem użytkowym i wbudowanym garażem wraz z budową studni oraz przydomowej oczyszczalni ścieków w m. gm. Płoty, obręb nr 0003 (dz. nr 461/2)”.

Na podstawie art. 53 ust 4 pkt 6 i ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu Organ I. instancji zwrócił się o uzgodnienie przedmiotowej inwestycji do:

- Starostwa Powiatowego w Gryficach Wydział Rolnictwa, Leśnictwa i Ochrony Środowiska, pl. Zwycięstwa 37 – pismo z dnia 19.11.2021r., znak: PPIB.6730.67a.2021.AK,
- Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Gryficach, ul. Niekładzka 9, 72-300 Gryfice – pismo z dnia 19.11.2021r., znak: PPIB.6730.67b.2021.AK,
- Zachodniopomorskiego Zarządu Dróg Wojewódzkich w Koszalinie, ul. Szczecińska 31 – pismo z dnia 19.11.2021r., znak: PPIB.6730.67c.2021.AK,
- Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie ul. Tama Pomorzańska 13A 70-030 Szczecin – pismo z dnia 19.11.2021r., znak: PPIB.6730.67d.2021.AK.

Starostwo Powiatowe w Gryficach Wydział Rolnictwa, Leśnictwa i Ochrony Środowiska, pl. Zwycięstwa 37 - w terminie 14 dni od otrzymania wystąpienia o uzgodnienie projektu decyzji, nie zajęło stanowiska. Zgodnie z art. 53 ust 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 2021, poz. 741 ze zm.) uzgodnień, o których mowa w ust. 4, dokonuje się w trybie art. 106 Kodeksu postępowania administracyjnego, z tym że zażalenie przysługuje wyłącznie inwestorowi. W przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Gryficach, ul. Niekładzka 9, 72-300 Gryfice - w terminie 14 dni od otrzymania wystąpienia o uzgodnienie projektu decyzji, nie zajęło stanowiska. Zgodnie z art. 53 ust 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 2021, poz. 741 ze zm.) uzgodnień, o których mowa w ust. 4, dokonuje się w trybie art. 106 Kodeksu postępowania administracyjnego,

z tym że zażalenie przysługuje wyłącznie inwestorowi. W przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.

Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie ul. Tama Pomorzańska 13A 70-030 Szczecin - w terminie 14 dni od otrzymania wystąpienia o uzgodnienie projektu decyzji, nie zostało zajęte stanowisko. Zgodnie z art. 53 ust 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 2021, poz. 741 ze zm.) uzgodnień, o których mowa w ust. 4, dokonuje się w trybie art. 106 Kodeksu postępowania administracyjnego, z tym że zażalenie przysługuje wyłącznie inwestorowi. W przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.

Zachodniopomorski Zarząd Dróg Wojewódzkich w Koszalinie, ul. Szczecińska 31 – postanowienie z dn. 25.11.2021r., znak: ZZDW-3.4271.459.2021.MM uzgodnił przedmiotową inwestycję.

Organ na podstawie art. 10 § 1 K.p.a. zawiadomił o zakończeniu postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla ww. przedsięwzięcia - zawiadomienie z dnia 15.12.2021r., znak: PPiB.6730.67.2021.AK.

Zgodnie z art. 63 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2021, poz. 741 ze zm.) wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z niniejszą decyzją. Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza praw własności i uprawnień osób trzecich, nie uprawnia do budowy ani wykonywania robót budowlanych.

Zgodnie z art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2021, poz. 741 ze zm.) decyzję o warunkach zabudowy wydaje wójt, burmistrz albo prezydent miasta po uzgodnieniu z organami, o których mowa w art. 53 ust. 4 i uzyskaniu uzgodnień lub decyzji wymaganych przepisami odrębnymi.

Wobec powyższego Organ postanowił wydać decyzję ustalającą warunki zabudowy dla inwestycji pn.: „Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego parterowego z poddaszem użytkowym i wbudowanym garażem wraz z budową studni oraz przydomowej oczyszczalni ścieków w m. gm. Płoty, obręb nr 0003 (dz. nr 461/2)”.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie. Odwołanie wnosi 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 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.

Załączniki:

1. Kopia mapy zasadniczej – załącznik nr 1.
2. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu z częścią graficzną – załącznik nr 2.
3. Postanowienie Zachodniopomorskiego Zarządem Dróg Wojewódzkich w Koszalinie, ul. Szczecińska 31 z dn. 25.11.2021r., znak: ZZDW-3.4271.459.2021.MM.

Otrzymują:

1. Inwestor
2. Strony postępowania - x
(Ze względu na ustawę o ochronie danych osobowych tzw. rozdzielnik niniejszego pisma pozostaje w aktach sprawy)
3. aa. – 2 egz.

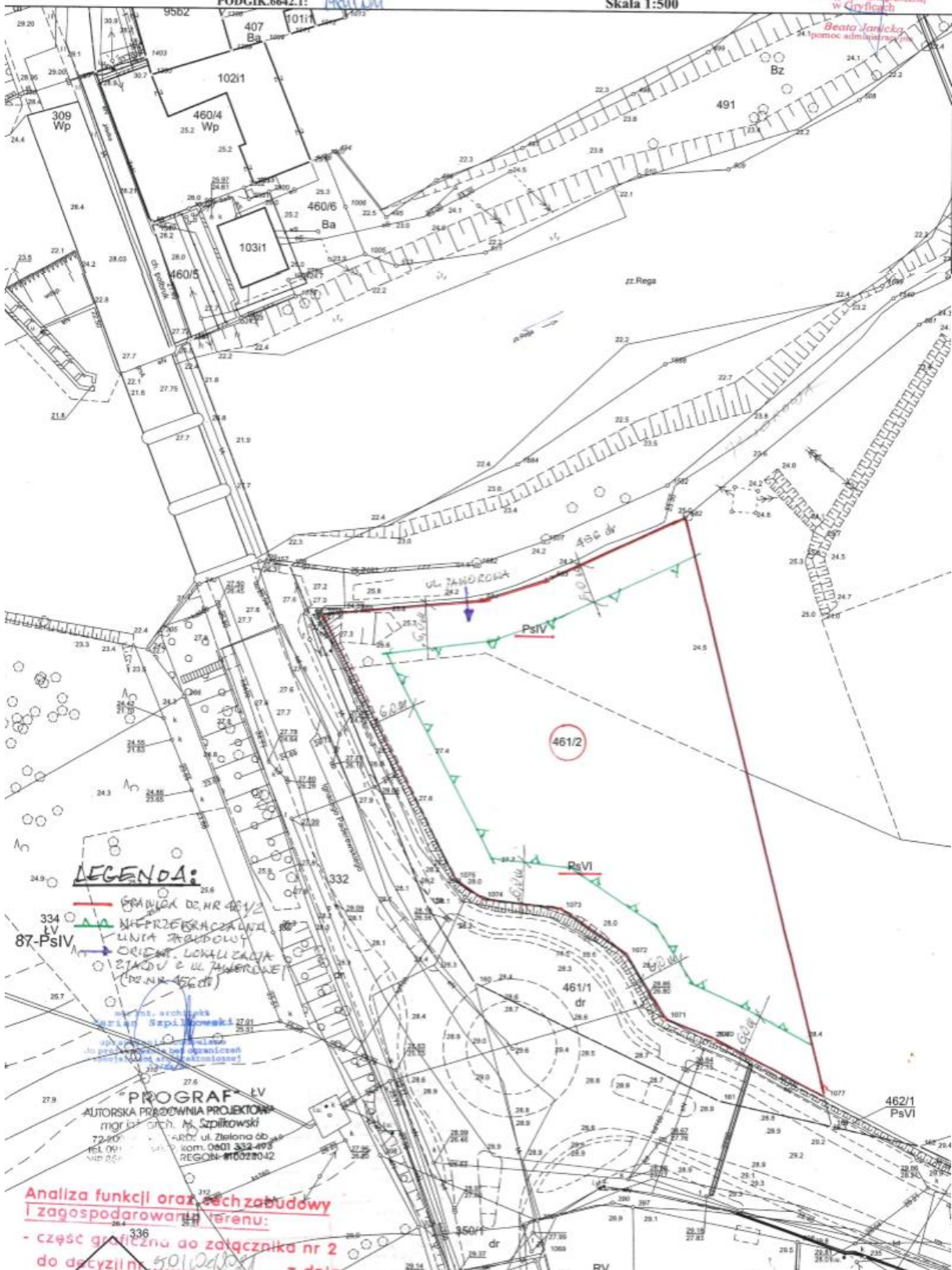


z up. Burmistrza
Edyta Podgórska
Z-C BURMISTRZA

Decyzję sporządził:

mgr inż. architekt
Marian Szpalkowski
uprawnienia udzielone
do projektowania bez ograniczeń
w specjalności architektonicznej
nr 13/S/180

Obszar ewidencyjny: Ploty -3
PODGIK.6642.1: *Kaulon*



LEGENDA:

- GRANICZKA DZ NR 461/2
- ▲ NIEPRZEKAZAŁA LINITA ZABUDOWY
- ORIENT. LOKALIZACJA
- OBIĘTU 2 UL. AMERSONE (REZ. NR 450/1 dr)

PROGRAF s.c.
AUTORSKA PRACOWNIA PROJEKTOWA
mgr inż. Andrzej Szpakowski
ul. Zielona 6b
72-200 Gryfice
tel. 0601 332 493
REGON: 140227042

Analiza funkcji oraz uszeregowanie zabudowy i zagospodarowanie terenu:
- część graficzna do załącznika nr 2 do decyzji nr 5011/2021

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

W zakresie warunków zawartych w przepisie art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2021, poz. 741 ze zm.) zwanej w dalszej części analizy ustawą przeprowadzono analizę w postępowaniu administracyjnym celem wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji pn.: „Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinny parterowego z poddaszem użytkowym i wbudowanym garażem wraz z budową studni oraz przydomowej oczyszczalni ścieków w m. gm. Płoty, obręb nr 0003 (dz. nr 461/2)”, dla Starostwa Powiatowego w Gryficach, Pl. Zwycięstwa 37, 72-300 Gryfice.

Analizy dokonano na obszarze analizowanym zgodnie z przepisem § 3 ust. 1 i 2 rozp. Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003r (Dz.U. nr 164 póź. 1588), po przeprowadzeniu wizji lokalnej z uwzględnieniem aktualnych materiałów geodezyjno-kartograficznych.

1. Funkcja zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – inwestycja obejmuje budowę budynku mieszkalnego jednorodzinny parterowego z poddaszem użytkowym i wbudowanym garażem wraz z budową studni oraz przydomowej oczyszczalni ścieków w m. gm. Płoty, obręb nr 0003 (dz. nr 461/2).

2. Linia zabudowy: obowiązująca linia zabudowy – jak w załączniku graficznym. Obiekty i urządzenia budowlane należy lokalizować zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019r., poz. 1065). Przedmiotowa inwestycja znajduje się poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią.

3. Wskaźnik nowej zabudowy: określa się wskaźnik nowej zabudowy do 40% powierzchni dz. nr 461/2.

4. Projektowany budynek mieszkalny jednorodzinny:

- szerokość elewacji frontowej projektowanego budynku max 20,50 m,
- wysokość głównej elewacji frontowej: określa się wysokość elewacji frontowej budynku na 2 kondygnacje nadziemne (parter + poddasze użytkowe),
- geometria dachu: dach dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 35° do 45°, wysokość kalenicy od poziomu terenu przyległego do budynku max 9,50 m,

5. Warunki obsługi w zakresie komunikacji:

- dostęp komunikacyjny do działki nr 461/2 bezpośredni z drogi gminnej (ul. Jaworowa - dz. nr 456 dr),
- należy zapewnić miejsca parkingowe do obsługi inwestycji na terenie własnej działki.

6. Warunki w zakresie infrastruktury technicznej:

- **kanalizacja** – w związku z oświadczeniem ZGKiM w Płotach, iż na terenie obejmującym działkę nr 461/2 położoną w m. Płoty, obr. 0003 nie ma możliwości zapewnienia odbioru ścieków ze względu na brak infrastruktury technicznej na terenie własnym należy zaprojektować zbiorniki szczelne wybieralne lub przydomowe oczyszczalnie ścieków; w zależności od rozwiązań technicznych oczyszczalni będzie wymagane uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego na wykonanie urządzeń wodnych (art. 389 pkt 6 ustawy Prawo wodne z 20 lipca 2017r. – tj. Dz.U. z 2021r., poz. 624 ze zm.),

- **wody opadowe** - odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo po terenie działki Inwestora,

- **woda** – w związku z oświadczeniem ZGKiM w Płotach, iż na terenie obejmującym działkę nr 461/2 położoną w m. Płoty, obr. 0003 nie ma możliwości zapewnienia dostawy wody ze względu na brak infrastruktury technicznej na terenie własnym należy zaprojektować studnię wierconą do głębokości 30 m i wydajności do 5 m³ na dobę,

- **energia elektryczna** – zasilenie w energię elektryczną należy wykonać na warunkach technicznych przyłączenia określonych przez ENEA Operator Sp. z o.o. Rejon Dystrybucji Gryfice, ul. Parkowa 5, 72-300 Gryfice,

- **gaz** – brak sieci. Istnieje możliwość budowy zbiornika na gaz płynny z przyłączeniem do projektowanego budynku.

7. Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntu na cele nierolnicze: działka nr 461/2 o powierzchni 0,3084 ha i użytku o symbolu „PsIV” o pow. 0,0954 oraz użytku o symbolu „PsVI”, które nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne w trybie art. 7 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Tekst jednolity: Dz.U. z 2021r., poz. 1326).

8. Zgodność z przepisami odrębnymi: lokalizacja planowanego zamierzenia inwestycyjnego jest zgodna z przepisami odrębnymi oraz została uzgodniona z:

- Starostwem Powiatowym w Gryficach, Wydział Rolnictwa Leśnictwa i Ochrony Środowiska, Pl. Zwycięstwa 37 - w terminie 14 dni od otrzymania wystąpienia o uzgodnienie projektu decyzji, nie zostało zajęte stanowisko. Zgodnie z art. 53 ust 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 2021, poz. 741 ze zm.) uzgodnień, o których mowa w ust. 4, dokonuje się w trybie art. 106 Kodeksu postępowania administracyjnego, z tym że zażalenie przysługuje wyłącznie inwestorowi. W przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane,

- Zachodniopomorskim Zarządem Dróg Wojewódzkich w Koszalinie, ul. Szczecińska 31 – postanowienie z dn. 25.11.2021r., znak: ZZDW-3.4271.459.2021.MM,

- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Zarząd Zlewni w Gryficach, ul. Niekładzka 9, 72-300 Gryfice - w terminie 14 dni od otrzymania wystąpienia o uzgodnienie projektu decyzji, nie zostało zajęte stanowisko. Zgodnie z art. 53 ust 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 2021, poz. 741 ze zm.) uzgodnień, o których mowa w ust. 4, dokonuje się w trybie art. 106 Kodeksu postępowania administracyjnego, z tym że zażalenie przysługuje wyłącznie inwestorowi. W przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane,

- Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie ul. Tama Pomorzańska 13A 70-030 Szczecin – w terminie 14 dni od otrzymania wystąpienia o uzgodnienie projektu decyzji, nie zostało zajęte stanowisko. Zgodnie z art. 53 ust 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 2021, poz. 741 ze zm.) uzgodnień, o których mowa w ust. 4, dokonuje się w trybie art. 106 Kodeksu postępowania administracyjnego, z tym że zażalenie przysługuje wyłącznie inwestorowi. W przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.

9. Warunki ochrony środowiska - inwestycja winna spełniać wymogi ustawy z dnia 27.04.2001r. – Prawo ochrony środowiska (Tekst jednolity: Dz.U. z 2019r. poz. 1396 z późn. zm.).

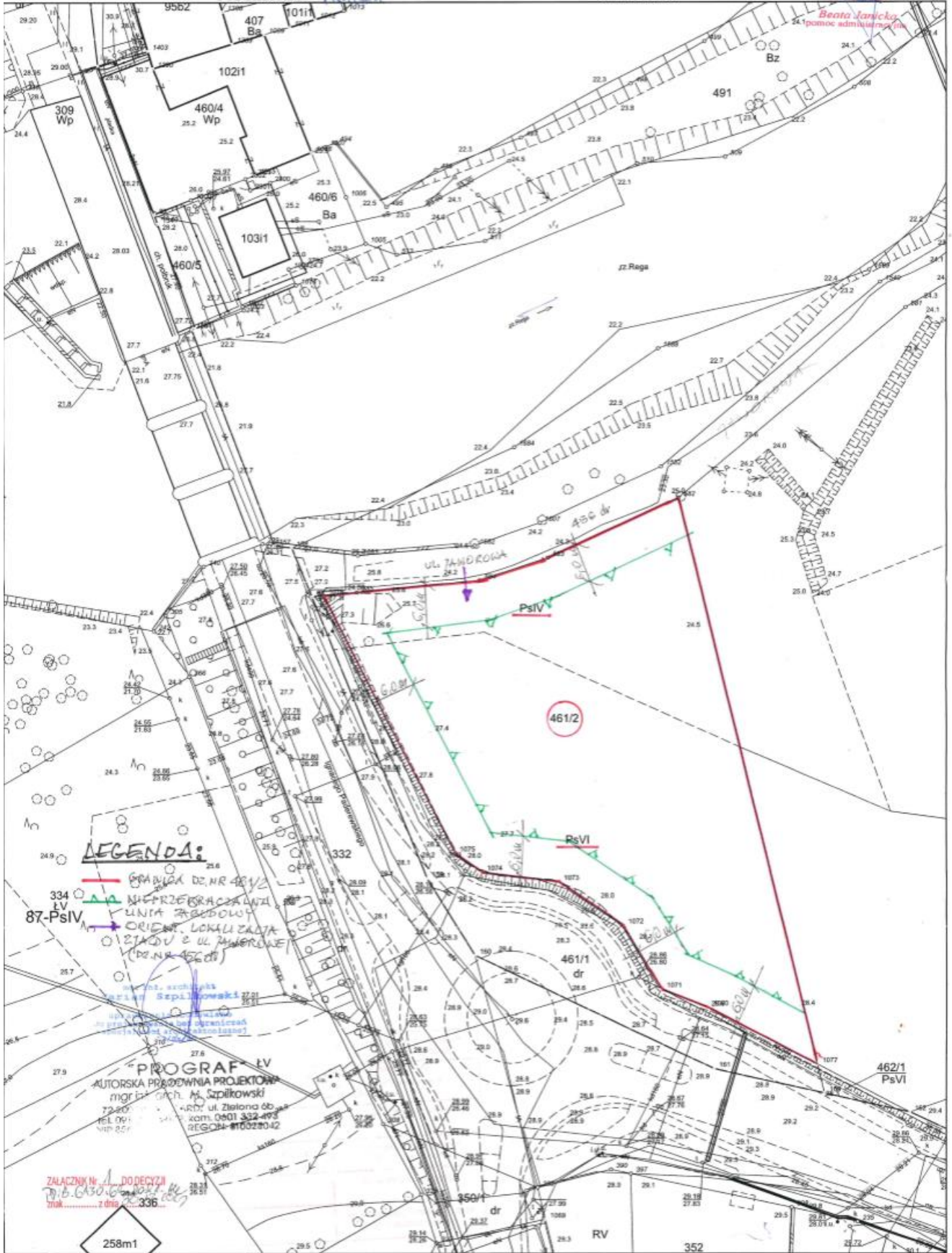
10. Linie rozgraniczające teren inwestycji: wyznaczono na kopi mapy zasadniczej w skali 1:500 stanowiącej załącznik graficzny nr 1 do niniejszej analizy.

WNIOSKI:

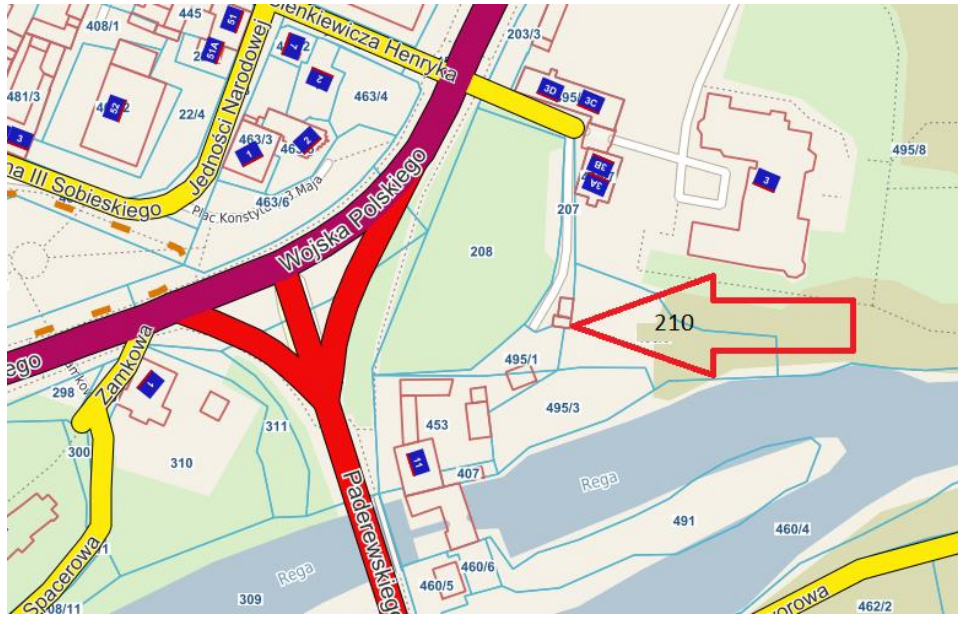
W wyniku przeprowadzonej analizy na wyznaczonym obszarze analizowanym ustala się następujące warunki zabudowy spełniające wymogi przepisu art. 61 ust. 1, pkt .1 -5 ustawy:

1. Funkcja zabudowy – mieszkaniowa jednorodzinna – inwestycja obejmuje budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego parterowego z poddaszem użytkowym i wbudowanym garażem wraz z budową studni oraz przydomowej oczyszczalni ścieków w m. gm. Płoty, obręb nr 0003 (dz. nr 461/2).

2. Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntu na cele nierolnicze - działka nr 461/2 o powierzchni 0,3084 ha i użytku o symbolu „PsIV” o pow. 0,0954 oraz użytku o symbolu „PsVI”, które nie

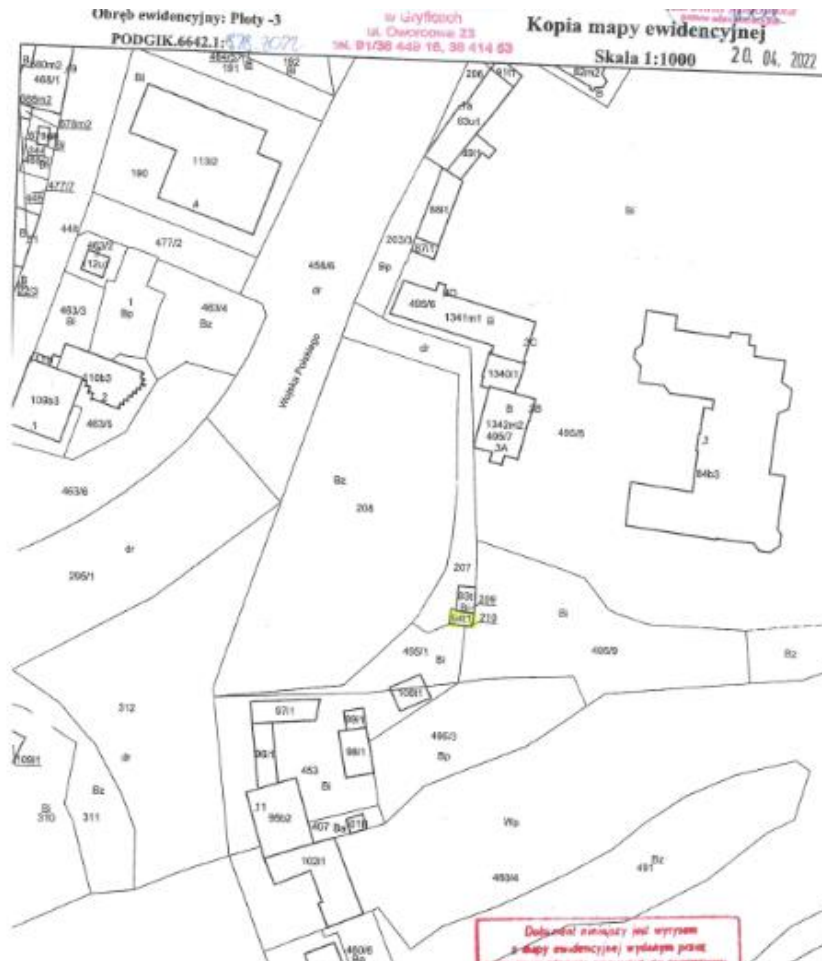


Nieruchomość 210 obręb Płoty 3, gmina Płoty.



Źródło: [Płoty - System Informacji Przestrzennej \(e-mapa.net\)](http://Płoty - System Informacji Przestrzennej (e-mapa.net))

Mapa ewidencyjna



Mapa zasadnicza

Powiat: gryficki
Jednostka ewidencyjna: Ploty - miasto
Obręb ewidencyjny: Ploty -3
PODGIK.6642.1: *1137/2022*

POWATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI
GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ
w Gryficach
ul. Dworcowa 23
tel. 91/38 449 16, 38 414 53

Z up. STAROSTY
30.05.2022
Katarzyna Michalowska
pomoc administracyjna
Kopia mapy zasadniczej

Skala 1:500

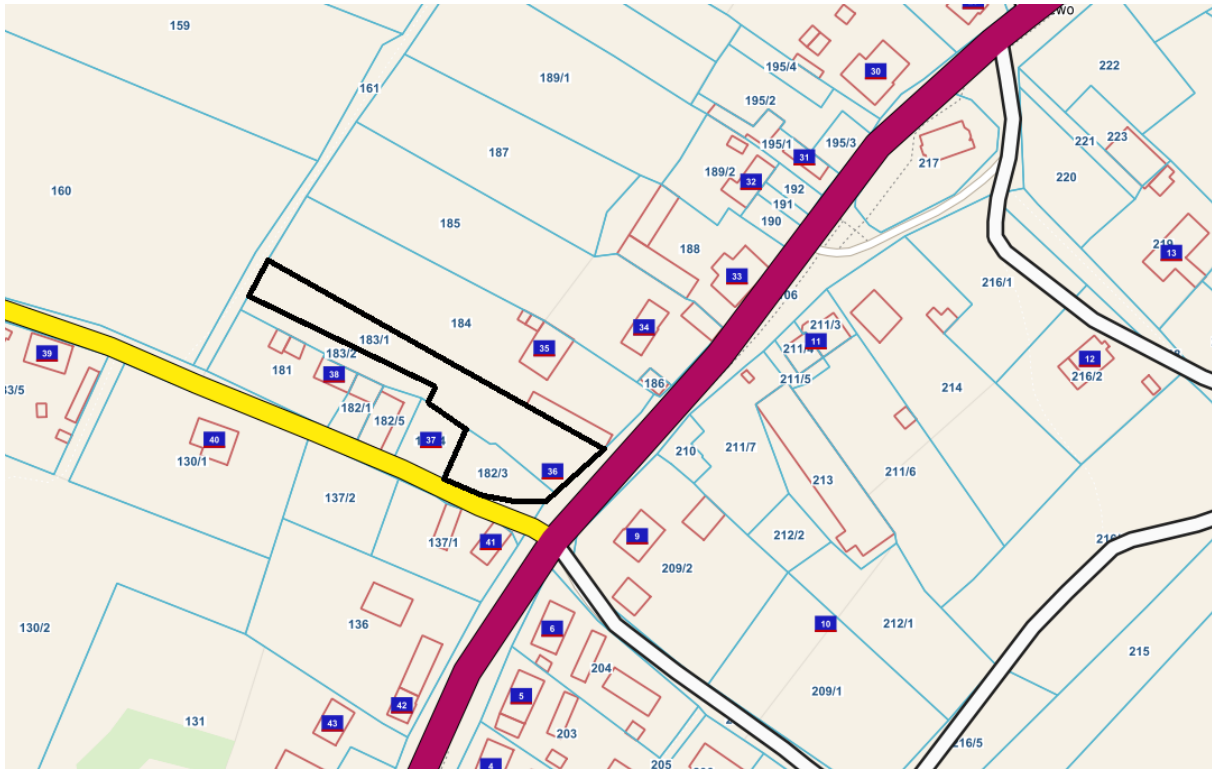


Zdjęcia

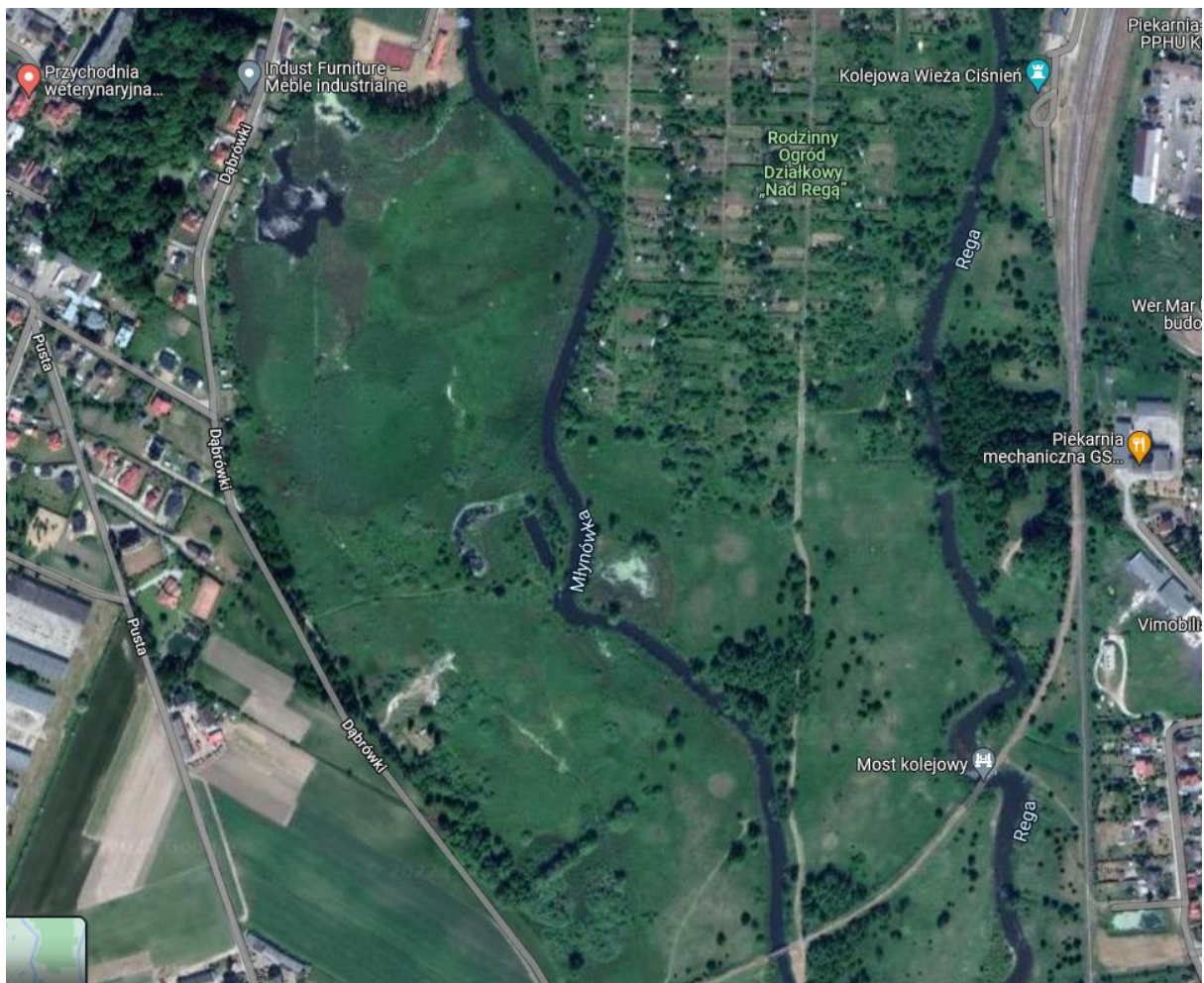




Nieruchomość 182/3 i 183/1 obręb Pniewo, gmina Płoty.



Nieruchomości 1540, 1541, 1548 obręb 8 miasta Trzebiatów, gmina Trzebiatów



Mapa google

<https://www.google.pl/maps/place/Trzebiat%C3%B3w/@54.0550718,15.2704809,1062m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x47006e14582e4ad5:0xd0607f7222dd7580!8m2!3d54.0611912!4d15.2647391>

data: 28.10.2021
numer: 3

Wniosek dnia 21.10.2021 r.
JEST OSTATECZNA
DATA 15.11.2021
PODPIS (Główny Inżynier)

Znak: WPG.6730.238.2021

**DECYZJA NR 166/2021
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 735 ze zm.), art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 61.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.),

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 10.06.2021 r. złożonego przez Starostę Gryfickiego - Wydział Nieruchomości i Inwestycji Starostwa Powiatowego w Gryficach, ul. Dworcowa 23, 7-300 Gryfice, w sprawie wydania warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynku gospodarczo-garażowego, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie działki nr 293, obręb geodezyjny Borzyszewo, gm. Gryfice.

W związku z uzupełnieniem wniosku z dnia 06.07.2021 r.

ustalam na rzecz
Starostwa Powiatowego w Gryficach
Wydział Nieruchomości i Inwestycji, ul. Dworcowa 23, 7-300 Gryfice

warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynku gospodarczo-garażowego, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie działki nr 293, obręb geodezyjny Borzyszewo, gm. Gryfice.

1. Rodzaj inwestycji:

Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynku gospodarczo-garażowego, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie działki nr 293, obręb geodezyjny Borzyszewo, gm. Gryfice.

2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

Zakres rzeczowy inwestycji objętej wnioskiem dotyczył terenu, na którym brak jest planu miejscowego, zatem decyzję niniejszą wydano zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy: zabudowa mieszkaniowo – jednorodzinna.

3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego:

3.1 Realizowana zabudowa powinna odpowiadać następującym warunkom:

a/. **obowiązująca linia zabudowy** – ustala się obowiązującą linię zabudowy w odległości 8,00m od granicy „frontowej” działki, od strony drogi dz. nr 313/1 (droga wojewódzka). Lokalizacja zgodna z § 12 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 2019 r., poz. 1065 ze zm.), obowiązuje zachowanie odległości od działek sąsiednich.

Lokalizacja zabudowy w nawiązaniu zabudowy sąsiedniej dostępnej z tej samej drogi. Na terenie działki możliwa zabudowa budynkiem garażowo-gospodarczym, zlokalizowanym na ww. linii zabudowy lub w głębi działki za zabudową mieszkaniową, przy zachowaniu warunków dotyczących odległości od działek sąsiednich.

b/. **wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu** – max. do 9% powierzchni terenu.

c/. **szerokości elewacji frontowej** – max. 15,00 m dla zabudowy mieszkaniowej. Dla zabudowy garażowo-gospodarczej do 12,00m.

d/. **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki** – dla zabudowy mieszkaniowej ilość kondygnacji 1 (parter), wysokość do okapu do 4,50m, max. wysokość zabudowy do 9,00m. Dla zabudowy garażowo – gospodarczej ilość kondygnacji 1 (parter), wysokość do okapu do 3,50m, max. wysokość zabudowy do 6,00m.

e/. **geometria dachu** – dla zabudowy mieszkaniowej : dach stromy dwuspadowy lub wielospadowy, kąt nachylenia połaci dachowej 22-45°, pokrycie dachowe dachówka lub blachodachówka, kalenica równoległa do drogi. Dla zabudowy garażowo – gospodarczej dach stromy dwuspadowy, kąt nachylenia połaci dachowej 10-35°, pokrycie dachowe dachówka lub blachodachówka.

3.2 Inwestycja powinna być zgodna z przepisami:

- Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 ze zm.)

Zakres i treść projektu budowlanego powinna być dostosowana do specyfikacji i charakteru obiektu oraz stopnia skomplikowania robót budowlanych (art. 34 ust. 2), zawartość projektu budowlanego zgodna z art. 34 ust. 3. Obowiązuje zgodność projektu budowlanego z przepisami, w tym techniczno – budowlanymi w zakresie ustalonym w art. 5.

- Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2020 r., poz. 1609). Zakres i forma projektu budowlanego powinna odpowiadać warunkom określonym w w/w Rozporządzeniu oraz z wynikającymi z w/w ustawy przepisami odrębnymi, w zależności od zakresu inwestycji.
- 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 2019 r., poz.1065 ze zm.).
- Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadawienie obiektów budowlanych (Dz. U z 2012 r. poz. 463). Należy ustalić geotechniczne warunki projektowanego obiektu budowlanego zgodnie z rozporządzeniem.
- Ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 2052).
- Ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 2028).
- Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 624).
- Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 55 ze zm.).
- Inwestycja poza obszarami Natura 2000.

4. Ochrona środowiska i zdrowia ludzi:

Inwestycja nie zalicza się do mogących pogorszyć stan środowiska.

4.1 Planowana inwestycja powinna być zgodna z warunkami określonymi w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1219 ze zm.).

4.2 Planowana inwestycja powinna być zgodna z warunkami określonymi w ustawie z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t. j. Dz. U z 2020 r., poz. 797 ze zm.).

4.3 Planowana inwestycja powinna być zgodna z warunkami określonymi w ustawie z dnia 3 października 2008 r., o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 247).

4.4 Planowana inwestycja nie może pogorszyć stanu środowiska i wpływać negatywnie na środowisko, ponad dopuszczalne normy, w tym określone przepisami Prawa ochrony środowiska oraz Prawa wodnego.

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 710), nie dotyczy.

6. Obsługa w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

6.1 Obsługa komunikacyjna, dostęp z drogi publicznej – drogi wojewódzkiej Nr 105 (dz. nr 213/1).

Projekt decyzji uzgodniono z Zarządcą drogi tj. Zachodniopomorskim Zarządem Dróg Wojewódzkich w Koszalinie, postanowienie z dnia 05.10.2021 r. (data wpływu 11.10.2021 r.), znak: ZZDW-3.4271.395.2021.MP, uzgodnienia dokonano przy zachowaniu następujących warunków:

1. Warunki techniczne przebudowy zjazdu z drogi wojewódzkiej nr 105 na dz. nr 293 uzgodnić z Zachodniopomorskim Zarządem Dróg Wojewódzkich w Koszalinie*

6.2 Do działki oraz do obiektu należy zapewnić dojazd i dojazd z drogi publicznej, odpowiednie do przeznaczenia i sposobu użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej, określonych w przepisach odrębnych.

Miejsce postojowe na terenie działki lub w garażu.

6.4 Media:

- Podłączenie do sieci wodociągowej zgodnie z warunkami technicznymi Nr 30/03/2021 z dnia 26.03.2021 r. wydanymi przez Zakład Usług Komunalnych w Gryficach.
- Zgodnie z ww. warunkami brak możliwości odbioru ścieków sanitarnych. W związku z tym dopuszcza się lokalizacją zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe lub przydomowej oczyszczalni ścieków.
- Odprowadzenie wód opadowych na teren własny działki w przypadku braku kanalizacji deszczowej.
- W zależności od przyjętych rozwiązań technicznych dotyczących przydomowej oczyszczalni ścieków i odprowadzania wód opadowych inwestycja może wymagać pozwolenia wodnoprawnego.

- Podłączenie do sieci energii elektrycznej zgodnie z pismem ENEA Operator Sp. z o. o. z dnia 18.05.2021 r., znak: 35941/2021/003/ZR5.
- Odprowadzenie wód opadowych na teren własnej działki, w przypadku braku kanalizacji deszczowej.

6.5 Likwidacja kolizji i zbliżenia od istniejącej infrastruktury technicznej podziemnej i nadziemnej na warunkach określonych przez jej Zarządców.

7. Wymagania dotyczące interesów osób trzecich.

Realizację inwestycji należy prowadzić w sposób zapewniający ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich, a w szczególności nie może:

- ogranaczać dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - emitować hałasu, wibracji, promieniowania i powodować zakłócenia elektrycznych,
 - zanieczyszczać powietrza, wody i gleby.
- zagospodarowanie działki nie może spowodować uniemożliwienia lub ograniczenia obecnego sposobu zagospodarowania terenów sąsiednich, w szczególności nie może ograniczać funkcjonowania istniejących: systemów melioracyjnych i drenażowych, sieci infrastruktury technicznej.

8. Ochrona według przepisów odrębnych.

8.1 Teren nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych oraz nie jest terenem górnym.

8.2 Ochrona gruntów rolnych i leśnych - Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1161 ze zm.), nie dotyczy działki nr 293 użytki N.

9. Linie rozgraniczające teren inwestycji – inwestycja w granicach dz. nr 293 załączona kopia mapy zasadniczej 1:1000, 1:500.

UZASADNIENIE

W dniu 10.06.2021 r. do Urzędu Miejskiego w Gryficach wpłynął wniosek przez Starostę Gryfickiego - Wydział Nieruchomości i Inwestycji Starostwa Powiatowego w Gryficach, ul. Dworcowa 23, 7-300 Gryfice, w sprawie wydania warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz budynku gospodarczo-garażowego, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie działki nr 293, obręb geodezyjny Borzyszewo, gm. Gryfice.

W związku z uzupełnieniem wniosku z dnia 06.07.2021 r.

Zakres rzeczowy inwestycji objętej wnioskiem dotyczył terenu, na którym brak jest planu miejscowego, zatem decyzję niniejszą wydano zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 61. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 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) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) 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;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy wyznaczono wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadzono w nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie wyżej wymienionych warunków.

Obszar analizowany jest to teren określony i wyznaczony granicami, którego funkcje zabudowy i zagospodarowania oraz cechy zabudowy i zagospodarowania przeanalizowano w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania. Granice obszaru analizowanego wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50m. Przez front działki należy rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę. Front działki ok. 213, obszar analizowany ok. 600m, sąsiedztwo zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna dostępna z drogi ul. Owocowej oraz z drogi wojewódzkiej. Przedmiotowa inwestycja będzie zabudową mieszkaniową jednorodziną, w kontynuacji form i funkcji zabudowy.

Stwierdza się, że warunki, o których mowa w art.61 ust.1 pkt 1-5 tej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.), zostały spełnione.

Decyzję wydano po uzgodnieniu z:

- Zachodniopomorskim Zarządem Dróg Wojewódzkich w Koszalinie, postanowienie znak ZZDW-3.4271.395.2021.MP z dnia 05.10.2021 r. (data wpływu 11.10.2021 r.), uzgodnienia dokonano przy zachowaniu warunków określonych w pkt 6.1 niniejszej decyzji;

- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej w Szczecinie - uzgodnienie decyzji w zakresie przedsięwzięć wymagających uzyskania pozwolenia wodnoprawnego (organ nie zajęł stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, co uznano za uzgodnienie decyzji).

POUCZENIE

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

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.

1. Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:

- 1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
- 2) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

2. Przepisu ust. 1 pkt 2 nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

3. Stwierdzenie wygaśnięcia decyzji, o których mowa w ust. 1, następuje w trybie art. 162 § 1 pkt 1 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Decyzja o warunkach zabudowy nie upoważnia do rozpoczęcia realizacji inwestycji. Przed przystąpieniem do robót należy uzyskać decyzję o pozwoleniu na budowę we właściwym Starostwie Powiatowym.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy, projekt decyzji sporządził mgr inż. arch. **Patrycjusz Szewczyk** - Zachodniopomorska Okręgowa Izba Architektów Nr ZP-0473, uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń nr 12/ZPOIA/2005.

Na podstawie art. 127 § 1 i 2, art. 129 § 1 i 2 w związku z art. 17 Kodeksu postępowania administracyjnego, od niniejszej decyzji służy stronie prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie za pośrednictwem Burmistrza Gryfic w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Na podstawie art. 127 a § 1 i 2 Kodeksu postępowania administracyjnego, w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec Burmistrza Gryfic, który wydał niniejszą decyzję. Z dniem doręczenia Burmistrzowi Gryfic oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Załączniki:
mapa w skali 1:500

Otrzymują:

1. Starosta Gryficki – Wydział Nieruchomości i Inwestycji Starostwa Powiatowego w Gryficach, ul. Dworcowa 23, 72-300 Gryfice
2. Krzysztof Stępień, ul. Kupiecka 2-4/29, 78-100 Kołobrzeg
3. Joanna, Wojciech Bujarowicz, ul. Kamińska 29, 72-300 Gryfice
4. Marłusz Krajcer, ul. Sopocka 3/1, 72-300 Gryfice
5. A/s

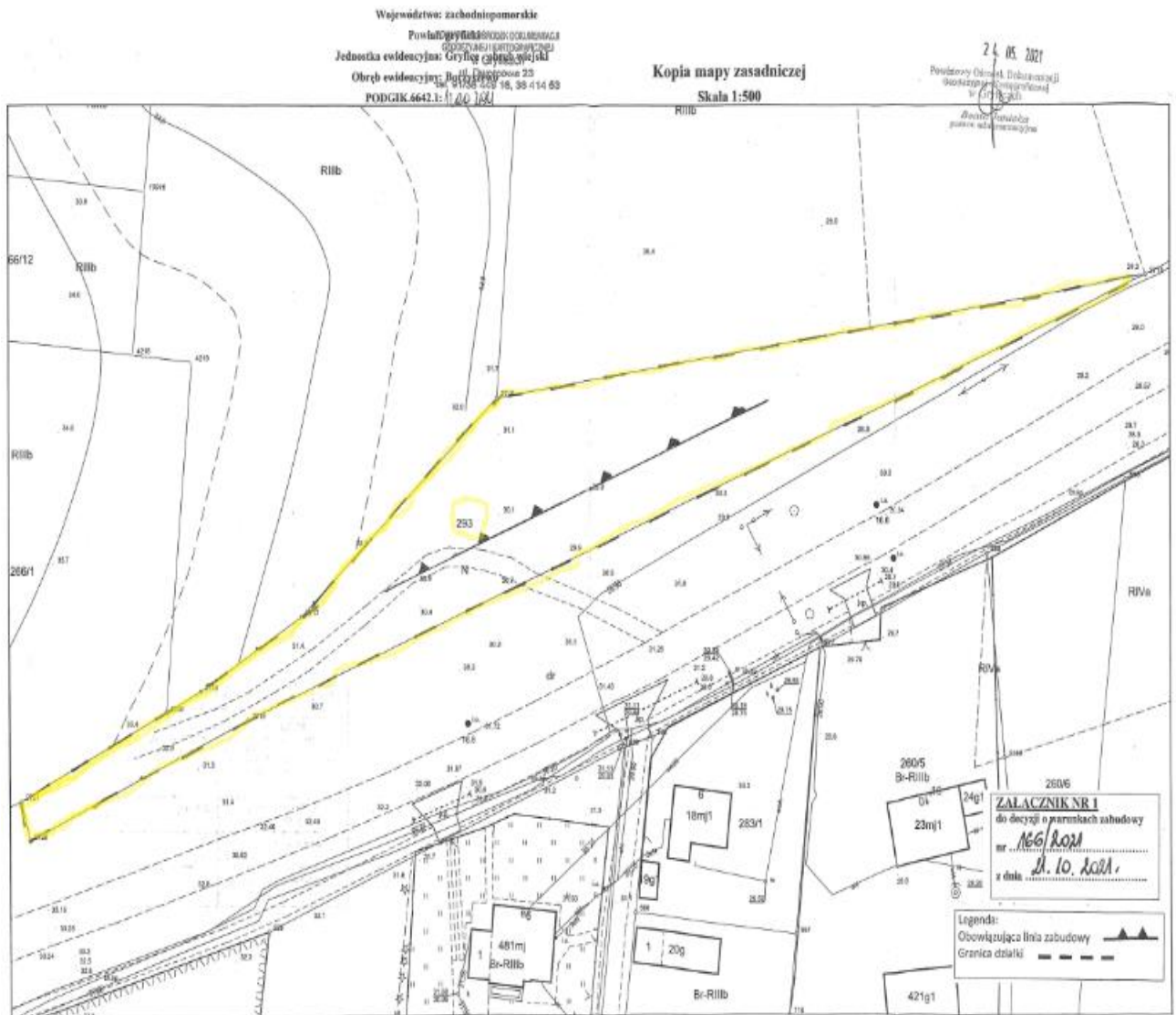
Zwolniono z opłaty skarbowej na podstawie części I, pkt. 8, kolumna 4 załącznika do ustawy z dnia 18.11.2006 r. o opłacie skarbowej (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1546 ze zm.).



BURMISTRZ

Andrzej Szarygiel

Załącznik nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy.



Zdjęcia



