



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 2023 r. poz. 344 ze zm.)

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

Lp	Oznaczenie działki	Nr księgi wieczyste	Powierzchnia w ha	Opis	Przeznaczenie i sposób zagospodarowania	Cena wywoławcza	Wadium (zł)
1	473 obręb Ploty 3 miasto Ploty	SZ1G/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, drugi 24.03.2023r, trzeci 7.07.2023r.	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	45 000 zł Cena zwolniona z podatku Vat	9 000 zł
2	461/2 obręb Ploty 3 miasto Ploty	SZ1G/00009221/9	0,3084	Nieruchomość niezabudowana stanowiąca własność Skarbu Państwa. Symbol użytku Ps IV, Ps V1 (pastwiska trwałe). Nieruchomość nie jest obciążona roszczeniami, ograniczeniami i prawami. Pierwszy przetarg odbył się 18.11.2022r, drugi 24.03.2023r, trzeci 7.07.2023r.	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).	83 000 zł Cena zawiera 23% podatku Vat	16 600 zł
3	210 obręb Ploty 3 miasto Ploty	SZ1G/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, drugi 24.03.2023r, trzeci 7.07.2023r.	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
4	179/1 obręb Ploty 1 miasto Ploty	SZ1G/00040017/5	0,1286	Nieruchomość niezabudowana oznaczona symbolem użytku Bp-zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy. Pierwszy przetarg odbył się 7.07.2023r.	Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ploty, przyjętym Uchwałą Nr V/50/2011 Rady Miejskiej w Plotach z dnia 3.06.2011 r. działka położona jest w kompleksie 2MN, na obszarze przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną do wysokości 9 m. z dopuszczeniem wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych do wysokości 5m, powierzchnia zabudowy do 35 % powierzchni działki	67 200 zł Cena zawiera 23% podatku Vat	13 000 zł
5	179/2 obręb Ploty 1 miasto Ploty	SZ1G/00040017/5	0,1217	Nieruchomość niezabudowana oznaczona symbolem użytku Bp-zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy. Pierwszy przetarg odbył się 7.07.2023r.	Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ploty, przyjętym Uchwałą Nr V/50/2011 Rady Miejskiej w Plotach z dnia 3.06.2011 r. działka położona jest w kompleksie 2MN, na obszarze przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną do wysokości 9 m. z dopuszczeniem wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych do wysokości 5m, powierzchnia zabudowy do 35 % powierzchni działki	66 400 zł Cena zawiera 23% podatku Vat	13 200 zł
6	179/4 obręb Ploty 1 miasto Ploty	SZ1G/00040017/5	0,1286	Nieruchomość niezabudowana oznaczona symbolem użytku Bp-zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy. Pierwszy przetarg odbył się 7.07.2023r.	Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ploty, przyjętym Uchwałą Nr V/50/2011 Rady Miejskiej w Plotach z dnia 3.06.2011 r. działka położona jest w kompleksie 3MN, na obszarze przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną do wysokości 9 m. z dopuszczeniem wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych do wysokości 5m, powierzchnia zabudowy do 35 % powierzchni działki.	67 200 zł Cena zawiera 23% podatku Vat	13 400 zł
7	179/5 obręb Ploty 1 miasto Ploty	SZ1G/00040017/5	0,1284	Nieruchomość niezabudowana oznaczona symbolem użytku Bp-zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy. Pierwszy przetarg odbył się 7.07.2023r.	Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Ploty, przyjętym Uchwałą Nr V/50/2011 Rady Miejskiej w Plotach z dnia 3.06.2011 r. działka położona jest w kompleksie 3MN, na obszarze przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną do wysokości 9 m. z dopuszczeniem wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych do wysokości 5m, powierzchnia zabudowy do 35 % powierzchni działki.	67 100 zł Cena zawiera 23% podatku Vat	13 300 zł

Lp	Oznaczenie działki	Nr księgi wieczyste	Powierzchnia w ha	Opis	Przeznaczenie i sposób zagospodarowania	Cena wywoławcza	Wadium (zł)
8	182/3 i 183/1 obręb Pniewo Pniewo 36 gmina Ploty	SZ1G/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. Pierwszy przetarg odbył się 24.03.2023r, drugi 7.07.2023r, trzeci 7.07.2023r.	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
9	1540 Obręb Trzebiatów 8 miasto Trzebiatów	SZ1G/00041984/1	0,5213	Nieruchomość rolna niezabudowana obejmująca łąki trwałe I, III i IV 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, drugi 24.03.2023r, trzeci 7.07.2023r.	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.	11 000 zł Cena zwolniona z podatku Vat	2 200 zł
10	1548 obręb Trzebiatów 8 miasto Trzebiatów	SZ1G/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, drugi 24.03.2023r, trzeci 7.07.2023r.	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
11	293 obręb Borzyszewo gmina Gryfice	SZ1G/00004292/6	0,2677	Nieruchomość niezabudowana na obrzeżach miasta Gryfice (użytek gruntowy N-nie użytki). 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, drugi 24.03.2023r, trzeci 7.07.2023r.	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.	88 000 Cena zawiera 23% podatku Vat	17 600 zł

Przetarg odbędzie się 6 października 2023 r. o godz. 10⁰⁰

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

Termin wpłaty wadium do 2 października 2023 r.

WADIUM należy wnieść w terminie do dnia 2 października 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 2021 r. poz. 2213). 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 2 października 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. 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.

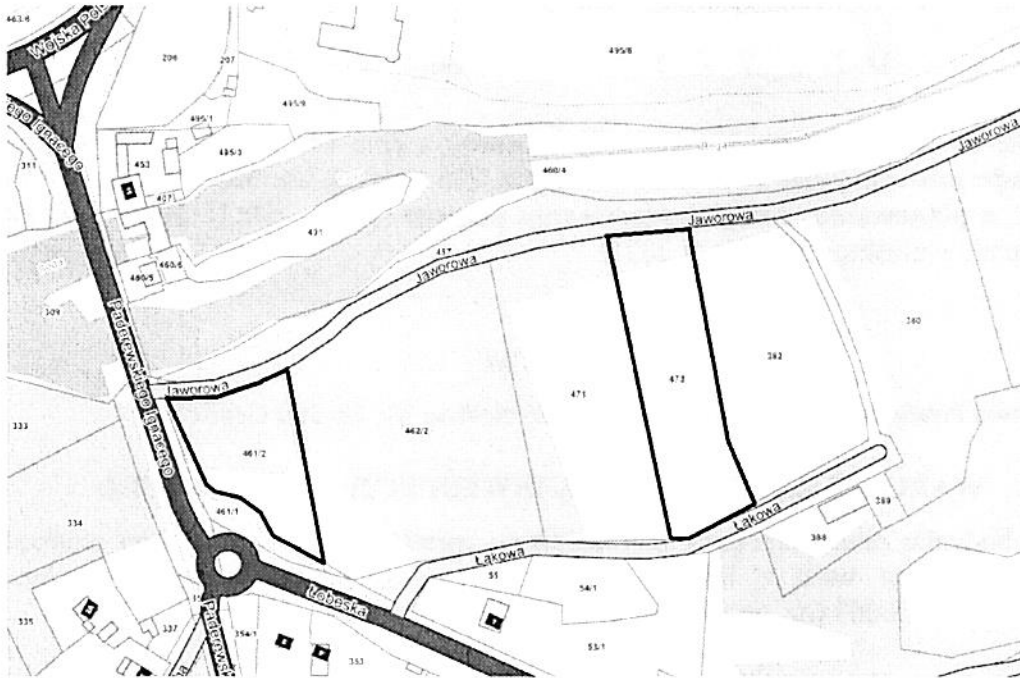
Dodatkowe informacje można uzyskać w Wydziale Nieruchomości Starostwa Powiatowego w Gryficach, ul. Dworcowa 23, I piętro, pok. 11 lub 13 lub telefonicznie pod nr 91 38 424 07.

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 obr. obwód Płoty 3, gmina Płoty zlokalizowane są w bliskiej odległości od centrum miasta, między ulicami Jaworową i Łąkową. 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 POGLĄDOWA



źródło: <https://ploty.e-mapa.net/>



PPiB.6730.67.2021.AK

Wydział Nieruchomości i Sprawy
Płoty, dnia2021r.
ilość zał.
data
podpis

D E C Y Z J A N R 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.

U S T A L A M

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

WARUNKI ZABUDOWY DLA INWESTYCJI OBEJMUJĄCEJ:

budowę budynku mieszkalnego jednorodzinne 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 jednorodzinne 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 kopii 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 jednorodzinne 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 jednorodzinne 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 postawie 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:

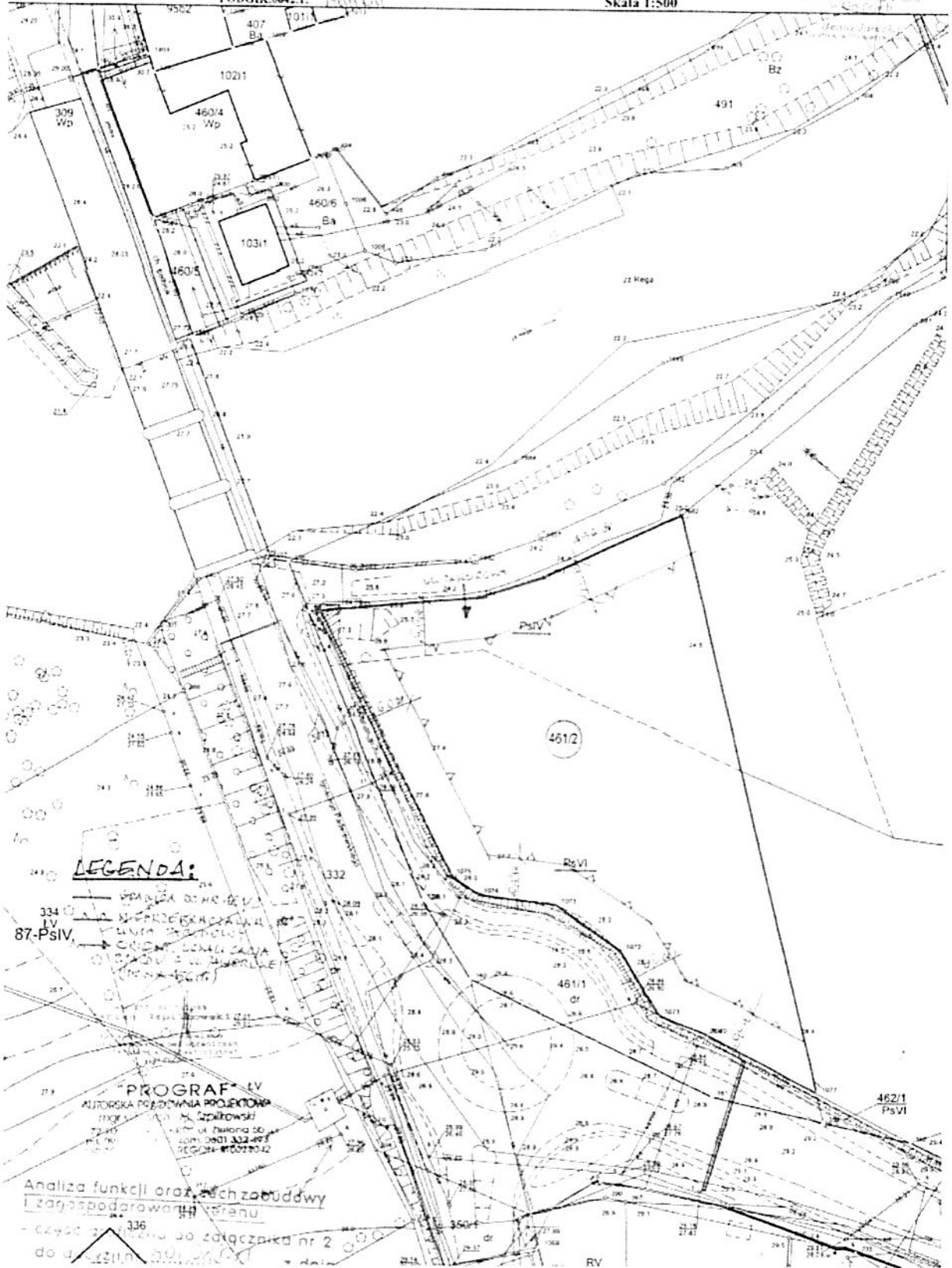
1. Inwestor
2. Strony postępowania - x
(Ze względu na ustawę o ochronie danych osobowych tzw. rozdzielnik niniejszego pisma pozostaje w aktach sprawy)
3. aa. – 2 egz.



[Handwritten signature]
Zastępca Burmistrza
Urząd Gminy Koszalin

Decyzję sporządził:

[Handwritten signature]
Marian Szpakowski
uprawnienia dozwolone
projektowania i wypracowania
specjalności architekturalnej



LEGENDA:

- 334 IV
- 87-PsIV
- PRANIE DO NR 42 V
- WYKONANIE KANAŁU WYCIĄGOWEGO
- WYCIĄG WYKONANIE KANAŁU
- WYCIĄG WYKONANIE KANAŁU
- WYCIĄG WYKONANIE KANAŁU
- WYCIĄG WYKONANIE KANAŁU
- (niezakończony)

PROGRAF IV
 AUTORSKA PRACOWNIA PROJEKTOWA
 mgr inż. Andrzej Szpakowski
 ul. Żelazna 56
 52-100 Wrocław
 tel. 71 78 10 00
 fax 71 78 10 01
 REGON: 140279042

Analiza funkcji oraz plan zabudowy
 i zagospodarowania terenu
 - część planu do załącznika nr 2
 do decyzji o wyłączeniu z...

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 jednorodzinne 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. Funkeja zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – inwestycja obejmuje budowę budynku mieszkalnego jednorodzinne 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 kopii 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

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).

3. 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.

Analizę sporządził



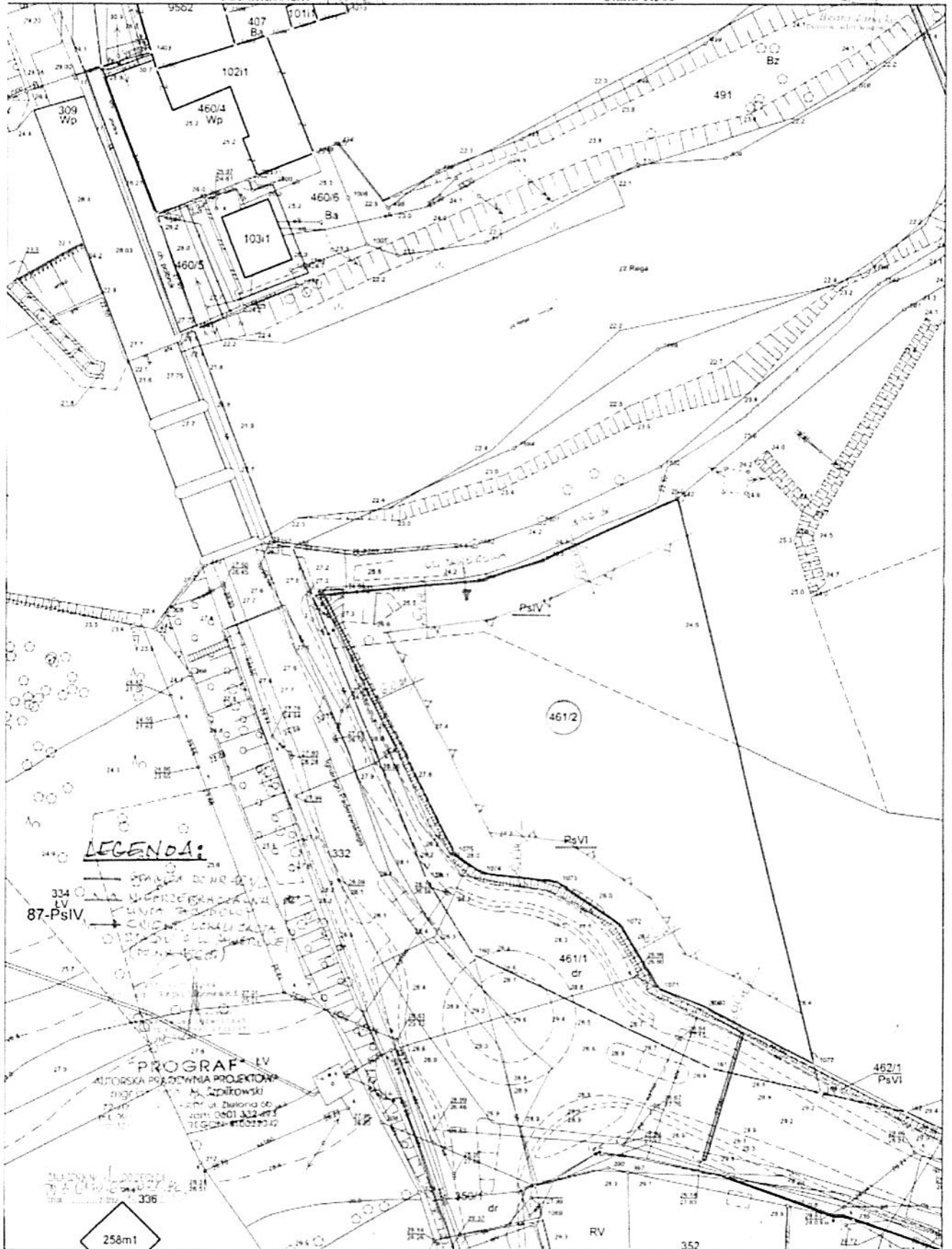
"PROGRAF"
AUTORSKA PRACOWNIA PROJEKTOW
mgr inż. M. Szpilkowski
72-200 Szczecin, ul. Zielona 6b
tel. 99 461 332 493
NIP 780-000-0000 REGON: 140325042

Województwo: zachodniopomorskie
Powiat: gryficki
Jednostka ewidencyjna: Ploty - miasto
Obręb ewidencyjny: Ploty -3

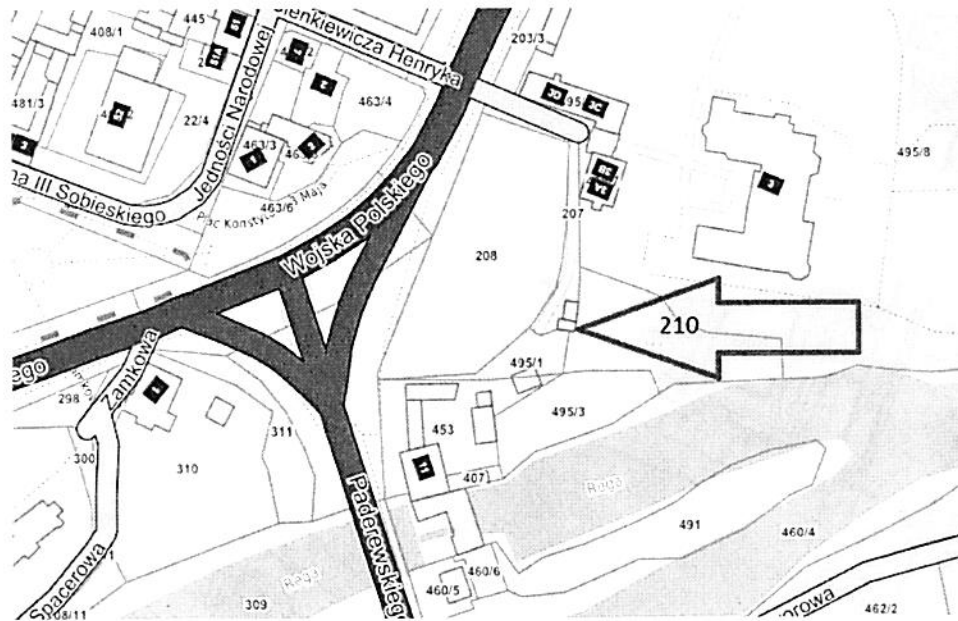
Kopia mapy zasadniczej

Skala 1:500

PODGIK.6642.1:

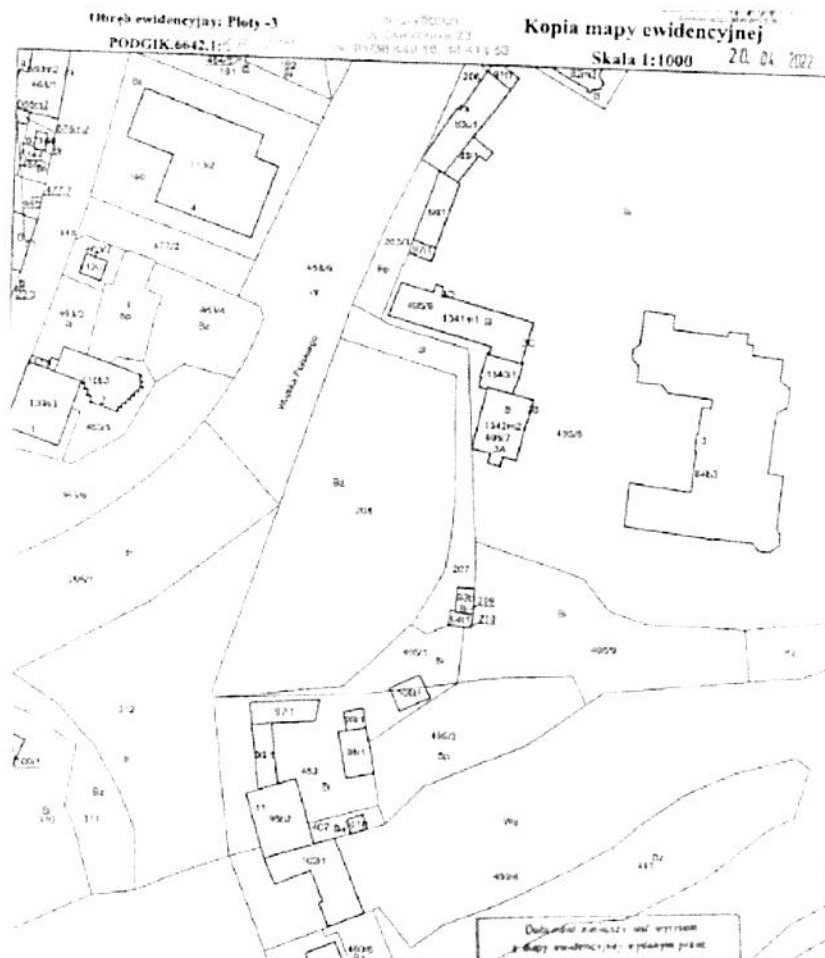


Nieruchomość 210 obręb Ploty 3, gmina Ploty.

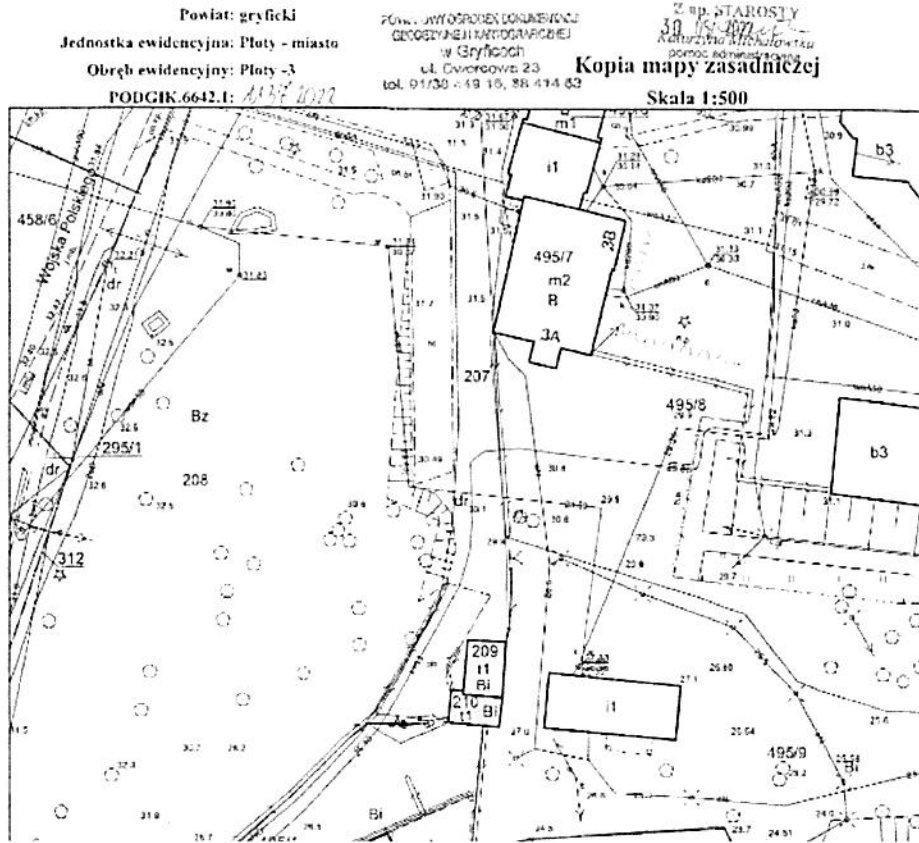


Źródło: [Ploty - System Informacji Przestrzennej \(e-mapa.net\)](http://Ploty - System Informacji Przestrzennej (e-mapa.net))

Mapa ewidencyjna

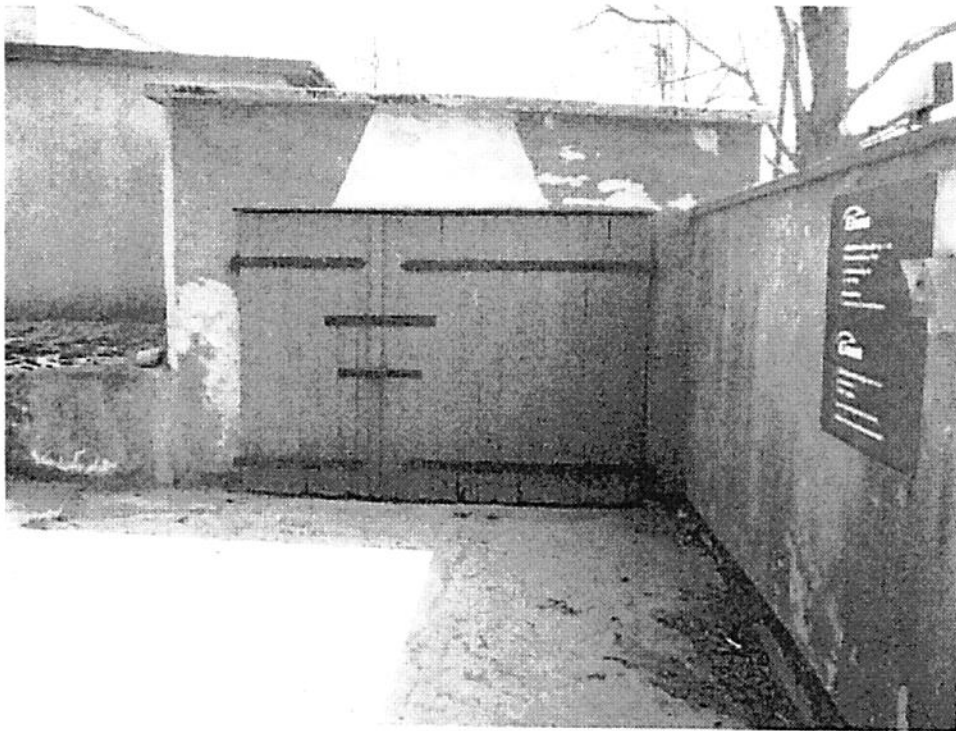
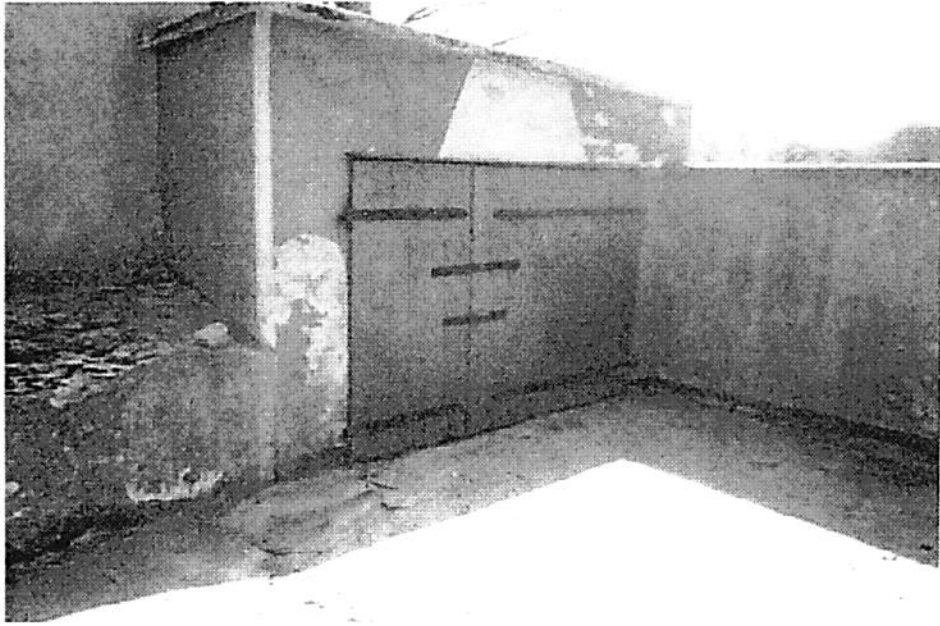


Mapa zasadnicza



Zdjęcia





Nieruchomości 179/1, 179/2, 179/4 i 179/5 obr. obręb Płoty 1, gmina Płoty zlokalizowane są przy ulicy Kwiatowej. Sieci uzbrojenia terenu tj, gaz, woda, kanalizacja, energia znajdują się w odległości około 200 m w ulicy Jagiellonów oraz po wschodniej stronie (na końcu) ulicy Kwiatowej . W bezpośrednim sąsiedztwie działek planowana jest budowa wodociągu.

MAPA POGLĄDOWA



źródło: <https://ploty.e-mapa.net/>

MAPA ZASADNICZA





Rozdział 3.

SZCZEGÓLNE ZASADY I WARUNKI KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI

§ 11. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami : 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, z uwzględnieniem ustaleń dla poszczególnych terenów :

1. Przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu :
 - 1) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące; dopuszcza się dodatkowo wolnostojące budynki garażowe i gospodarcze;
 - 2) wysokość budynków :
 - a) budynki mieszkalne – do 9 m,
 - b) budynki garażowe i gospodarcze – do 5 m;
 - 3) liczba kondygnacji :
 - a) budynki mieszkalne – do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze,
 - b) budynki garażowe i gospodarcze – jedna kondygnacja;
 - 4) geometria dachów :
 - a) budynki mieszkalne – dachy dwu – lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 30° - 50° , o kalenicach głównych kształtowanych :
 - prostopadle do obowiązującej linii zabudowy – w przypadku działek budowlanych na terenach : 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN oraz działek budowlanych nr : 1, 2, 3, 4 na terenie 5.MN,
 - równolegle do obowiązującej linii zabudowy – w przypadku działek budowlanych na terenie 6.MN,
 - równolegle do nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej od strony drogi publicznej – w przypadku działek budowlanych nr : 5, 6, 7 na terenie 5.MN,
 - b) budynki garażowe i gospodarcze – dachy jednospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 20° lub mniejszym, lub dwuspadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30° - 50° ;
 - 5) powierzchnia zabudowy – do 35% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 7) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne – zgodnie z rysunkiem planu; w przypadku działek budowlanych, dla których nie określono linii zabudowy dla budynków garażowych i gospodarczych dopuszcza się lokalizację tego rodzaju budynków w odległości co najmniej 10 m od linii zabudowy dla budynków mieszkalnych;
 - 8) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków garażowych i gospodarczych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych przy lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
 - 9) zakaz lokalizacji dwóch lub większej liczby budynków mieszkalnych na działce budowlanej;
 - 10) zakaz łączenia działek budowlanych oraz lokalizacji budynków na dwóch lub większej liczbie działek budowlanych;

- 11) nakaz pokrywania połaci dachowych dachówką lub materiałem dachówkopodobnym;
 - 12) nakaz, o którym mowa w pkt 11 nie dotyczy budynków garażowych i gospodarczych;
 - 13) dopuszcza się możliwość doświetlenia poddaszy poprzez okna połaciowe, okna powiekowe albo lukarny, przy czym :
 - a) obowiązuje jedna forma okien połaciowych albo okien powiekowych, albo lukarn na jednym budynku,
 - b) łączna powierzchnia okien połaciowych, powiekowych albo lukarn nie może być większa niż 25% powierzchni połaci dachu, na której będą umieszczone,
 - c) maksymalna wysokość okien powiekowych albo lukarn, liczona od połaci dachu nie może być większa niż 1 m, zaś szerokość, odpowiednio nie większa niż 2 i 1,5 m;
 - 14) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i o wysokości powyżej 1,8 m.
3. Obsługa komunikacyjna – dostęp do drogi publicznej – do terenu 13.KD-D.

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



Nieruchomości 1540, 1548 obręb 8 miasta Trzebiatów, gmina Trzebiatów



Mapa gogle

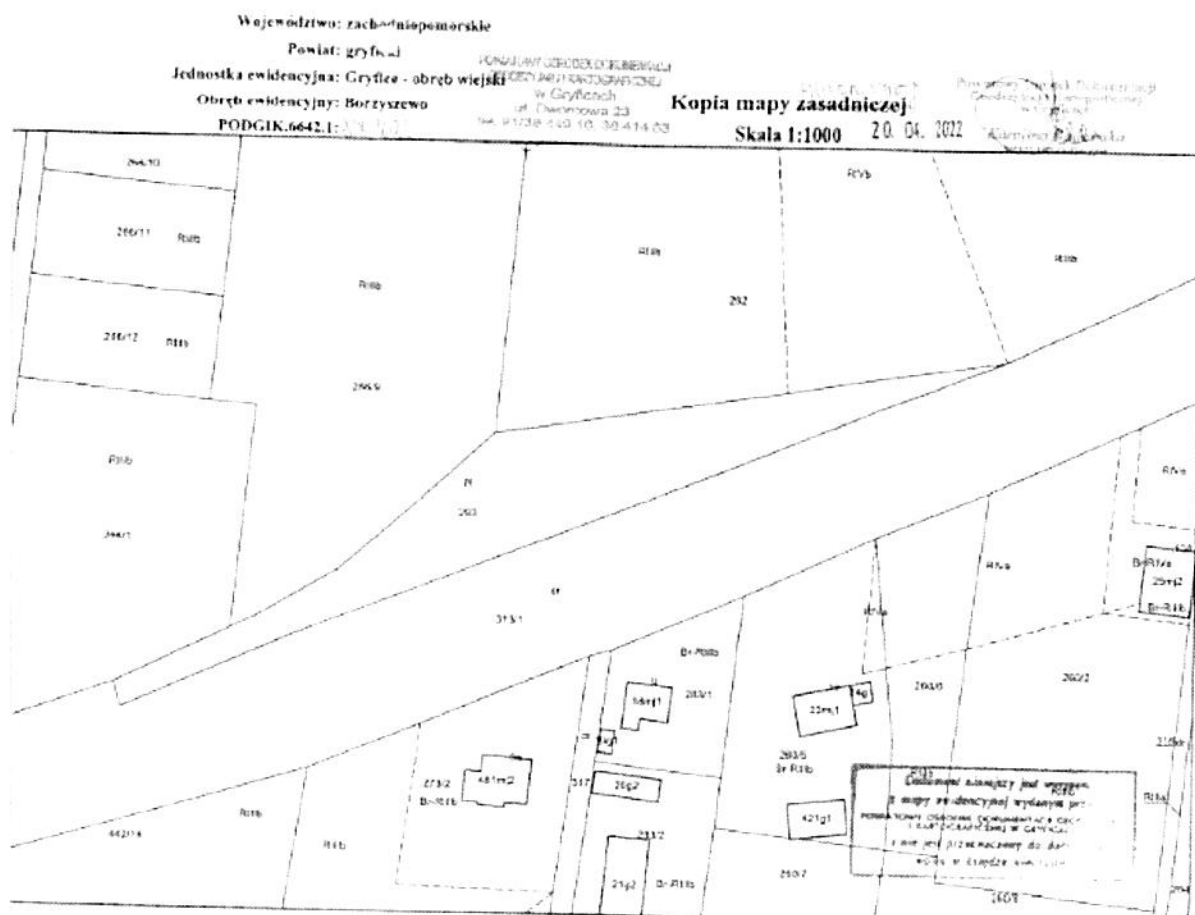
<https://www.google.pl/maps/place/Trzebiat%C3%B3w/@54.0550718,15.2704809,1062m/data=!3m1!1e3!4m5!3m4!1s0x47006e14582e4ad5:0xd0607f7222dd7580!8m2!3d54.0611912!4d15.2647391>

Nieruchomość 293 obręb Borzyszewo, gmina Gryfice



Źródło: [Gryfice - System Informacji Przestrzennej \(e-mapa.net\)](#)

Mapa ewidencyjna



23.10.2021

NIN-Gryfice-dm-21.10.2021 r.
JEST OSTATECZNA
DATA AS-MIKOLAJA FOR
PODPIS

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. Dworkowa 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. Dworkowa 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 decyzje 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.), obowiązują 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. Obowiązują 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. 1809). Zakres i forma projektu budowlanego powinna odpowiadać warunkom określonym w ww Rozporządzeniu oraz z wynikającymi z ww 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 posadawienia 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 Ij. Zachodniopomorskim Zarządem Dróg Wojewódzkich w Koszalinie, postanowienie z dnia 05.10.2021 r. (data wpływu 11.10.2021 r.), znak: ZZDW-3.4271.396.2021.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 dojeżdżanie i dojazd z drogi publicznej, odpowiednio 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:

- ograniczać 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 górniczym.

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 gospodarzo-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. 89 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 drog 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 Polski 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 baz ograniczeń nr 12/ZP0IA/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 Gryfice 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 Gryfice, który wydał niniejszą decyzję. Z dniem doręczenia Burmistrzowi Gryfice 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

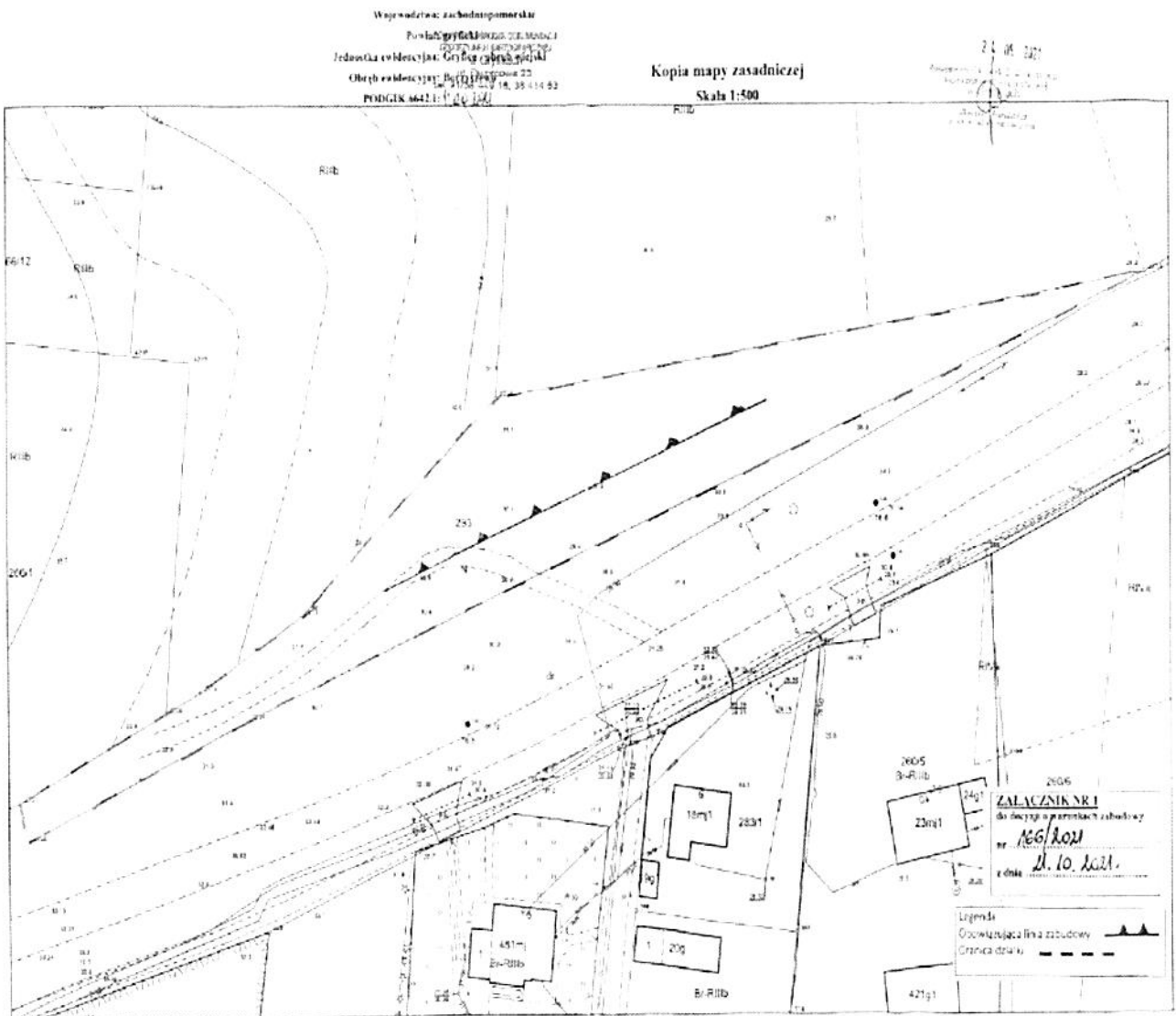
Otrzymują:

- 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, Wąjciech Bujatowicz, ul. Kamieńska 29, 72-300 Gryfice
4. Mariusz Krąpcer, ul. Sopocka 3/1, 72-300 Gryfice
5. A/s

Zwołano 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.)

WYDZIAŁ NIERUCHOMOŚCI I INWESTYCJI
STAROSTWA POWIATOWEGO
W GRYFICACH
BURMISTRZ
Patrycjusz Szewczyk

Załącznik nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy.



Zdjęcia



