

Gryfice, dnia 27.07.2023 r.

Znak: WPG.6730.100.2023

**DECYZJA NR 76/2023
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 775 ze zm.), art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977),

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 22.06.2023 r. złożonego przez Gminę Gryfice, ul. Plac Zwycięstwa 37, 72-300 Gryfice, w sprawie wydania warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku usługowego z funkcją magazynowo-składową wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną wraz z budową drogi wewnętrznej na terenie działki nr 24/38 przy ul. J. Piłsudskiego w Gryficach. Inwestycja w części działki oznaczonej jako teren G na działce 24/38, oraz teren D jako terenu z przeznaczeniem na drogę wewnętrzną. Powierzchnia terenu inwestycji 0,5514 ha, dla drogi wewnętrznej pow. 0,1920ha.

ustalam na rzecz
Gminy Gryfice, ul. Plac Zwycięstwa 37, 72-300 Gryfice
warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na budowie budynku usługowego z funkcją magazynowo-składową wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną wraz z budową drogi wewnętrznej na terenie działki nr 24/38 przy ul. J. Piłsudskiego w Gryficach. Inwestycja w części działki oznaczonej jako teren G na działce 24/38, oraz teren D jako terenu z przeznaczeniem na drogę wewnętrzną. Powierzchnia terenu inwestycji 0,5514 ha, dla drogi wewnętrznej pow. 0,1920ha

1. Rodzaj inwestycji:

Budowa budynku usługowego z funkcją magazynowo-składową wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną wraz z budową drogi wewnętrznej na terenie działki nr 24/38 przy ul. J. Piłsudskiego w Gryficach. Inwestycja w części działki oznaczonej jako teren G na działce 24/38, oraz teren D jako terenu z przeznaczeniem na drogę wewnętrzną. Powierzchnia terenu inwestycji 0,5514 ha, dla drogi wewnętrznej pow. 0,1920ha.

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 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy: zabudowa magazynowo-składowa - usługowa.

3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego:

3.1 Realizowana zabudowa powinna odpowiadać następującym warunkom:

- a/. **obowiązująca linia zabudowy** – w odległości 10,00 m od granicy frontowej działki tj. od strony drogi wewnętrznej dz. nr 40. 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 2022 r. poz. 1225), obowiązuje zachowanie odległości od działek sąsiednich.
- b/. **wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu** – ustala się wskaźnik pow. zabudowy max. do 30%.
- c/. **szerokości elewacji frontowej** – max. do 30,00 m od frontu działki.
- d/. **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki** – ilość kondygnacji naziemnych 1, wysokość do okapu do 5,50 m, max. wysokość do 6,50m.
- e/. **geometria dachu** – dach typu stropodach, płaski, kąt nachylenia połaci dachowej 0-10 °, lub dwuspadowy kąt nachylenia połaci dachowej 10 -35 °pokrycie dachowe membrana /papa, blacha, dachówka.

3.2 Inwestycja powinna być zgodna z przepisami:

- Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 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 Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r., poz. 1679). 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 2022 r., poz. 1225).
- Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia 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 2021 r., poz. 1990 ze zm.),
- 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 ze zm.),
- Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2625 ze zm.),
- Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 916 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 2022 r., poz. 2556 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 2022 r., poz. 699 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 2023 r., poz. 1094 ze zm.).

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 2022 r., poz. 840). Nie dotyczy teren inwestycji nie jest objęty formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

6. Obsługa w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

6.1 Obsługa komunikacyjna, dostęp z drogi gminnej ul. J. Piłsudskiego dz. 7/1 oraz dalej droga wewnętrzna dz. nr 40.

Uzgodnienia dokonano przy zachowaniu następujących warunków:

- Lokalizacja i parametry techniczne zjazdu na drogę wewnętrzną zostaną określone przez Zarządcę drogi - Burmistrza Gryfic, w odrębnym zezwoleniu wydanym na podstawie wniosku inwestora.

6.2 Warunki umieszczenia urządzeń obcych w pasie drogowym należy uzgodnić z zarządem drogi na etapie wykonywania dokumentacji budowlanych poszczególnych branż.

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

Miejsce postojowe na terenie działki min. 3 w tym należy zapewnić miejsca dla osób niepełnosprawnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

6.4 Media:

- Zgodnie z pismem Zakładu Usług Komunalnych w Gryficach z dnia 12.06.2023 r., znak OWK.4036.95.2023.APTzakład informuje że nie zapewni dostawy wody ani odbioru ścieków sanitarnych ze względu na brak możliwości technicznych. Dla zaopatrzenia w wodę i odbioru ścieków z ww. działki możliwa jest budowa odcinak sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Realizacja tego zamierzenia pozwoli na uzyskanie warunków przyłączenia przedmiotowej działki do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.
- Podłączenie do sieci energetycznej zgodnie z pismem ENEA Operator Rejon Dystrybucji Gryfice.
- Odprowadzenie wód opadowych na teren własny działki w przypadku braku kanalizacji deszczowej.
- W zależności od przyjętych rozwiązań technicznych dotyczących odprowadzania wód opadowych inwestycja może wymagać pozwolenia wodnoprawnego zgodnie z art. 389 pkt 6 ustawy Prawo Wodne.

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 zakłóceń 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 drenarskich, 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 2022 r., poz. 2409), działka nr 24/38 użytki N, PsV, PsVI, ŁIV, RV, LsV, RVI.

Inwestycja w część działki nr 24/38 poza użytkami LsV.

Inwestycję w całości (infrastruktura, zagospodarowanie terenu itp.) realizować poza gruntami leśnymi, wyłącznie na terenie dz. ewid. 24/38 stanowiącym grunty rolne.

Na gruntach leśnych zakazuje się jakiegokolwiek wycinki drzew związanej z realizacją inwestycji.

9. Linie rozgraniczające teren inwestycji – inwestycja w części działki nr 24/38 zgodnie z zał. graficznym załączona kopia mapy zasadniczej - 1:1000.

UZASADNIENIE

W dniu 22.06.2023 r. do Urzędu Miejskiego w Gryficach wpłynął wniosek złożony przez Gminę Gryfice, ul. Plac Zwycięstwa 37, 72-300 Gryfice, w sprawie wydania warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku usługowego z funkcją magazynowo-składową wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną wraz z budową drogi wewnętrznej na terenie działki nr 24/38 przy ul. J. Piłsudskiego w Gryficach. Inwestycja w części działki oznaczonej jako teren G na działce 24/38, oraz teren D jako terenu z przeznaczeniem na drogę wewnętrzną. Powierzchnia terenu inwestycji 0,5514 ha, dla drogi wewnętrznej pow. 0,1920h.

Zgodnie z art. 61 ust. 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;

6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:

a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz.U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,

b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,

c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

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. W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów, i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w ust. 1. Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę.

Sąsiedztwo tereny zabudowy usługowej, magazynowej. Przedmiotowa inwestycja będzie kontynuacją funkcji usługowej, magazynowej.

Stwierdza się, że warunki, o których mowa w art.61 ust.1 pkt 1-6 tej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977), zostały spełnione.

Decyzję wydano po uzgodnieniu z:

- Regionalną Dyrekcją Lasów Państwowych w Szczecinie, postanowienie znak ZS.224.1.140.2023 z dnia 17.07.2023 r. - uzgodnienie w zakresie ochrony gruntów leśnych;
- Starostwem Powiatowym w Gryficach, Wydział Rolnictwa, Leśnictwa i Ochrony Środowiska - uzgodnienie w zakresie ochrony gruntów rolnych (organ nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, co uznano za uzgodnienie decyzji);
- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Zarząd Zlewni w Gryficach – uzgodnienie decyzji w zakresie melioracji wodnych (organ nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, co uznano za uzgodnienie decyzji).

POCZENIE

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: 1000.

Otrzymują:

1) Gmina Gryfice, ul. Plac Zwycięstwa 37, 72-300 Gryfice

[Redacted signature area]

3. A/a

Zwolniono z opłaty skarbowej na podstawie części I, pkt 8, kolumna 4 załącznika do ustawy z dnia 16.11.2006 r. o opłacie skarbowej (t. j. Dz. U. z 2022 r., poz. 2142 ze zm.).



Burmistrz Gryfic

Andrzej Szczygieł

Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 – 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977).

1. Nazwa inwestycji –
budowa budynku usługowego z funkcją magazynowo-składową wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną wraz z budową drogi wewnętrznej – na terenie działki nr 24/38 przy ul. J. Piłsudskiego w Gryficach. Inwestycja w części działki oznaczonej jako teren G na działce 24/38, oraz teren D jako terenu z przeznaczeniem na drogę wewnętrzną. Powierzchnia terenu inwestycji 0,5514 ha, dla drogi wewnętrznej pow. 0,1920ha

2. 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 w decyzji o warunkach zabudowy § 2. 1 ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy zapisuje się, stosując w szczególności następujące nazewnictwo: **zabudowa usługowa/ magazynowo – składowa.**

3. Analiza – zgodnie z art. 61.ust. 1 ww. ustawy, 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;
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz.U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz.U. Nr 164, poz. 1588) (zm. Dz.U. z 2021 r. poz. 2399)

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. W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów, i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w ust. 1. Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę.

• **Zgodnie z art. 61.ust. 1 ww. ustawy:**

- **Ad. 1** zabudowa magazynowo – usługowa, składowa.
- **Warunek spełniony**
- **Ad. 2** Teren ma dostęp do drogi publicznej ul. J. Piłsudskiego dz. nr 7/1 przez drogę wewnętrzną dz. nr 40.
- **Warunek spełniony**
- **Ad. 3** Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Inwestor dołączył do wniosku stosowne umowy/ zapewnienia na media.
- **Warunek spełniony**
- **Ad. 4** Czy 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; Ustalenia w trakcie trwającego postępowania.
- **Warunek spełniony.**

Ochrona gruntów rolnych i leśnych - Ustawa z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych
Uzgodnienie w trybie art. 106 Kpa ze Starostwem Powiatowym w Gryficach.

- **Ad. 5** badanie czy decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Inwestycja wymaga uzgodnienia na etapie projektu decyzji z organami (art. 53.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), w trybie art. 106 Kpa. Opinie w trybie art. 106 Kpa będzie wiążąca dla organu pierwszej instancji w zakresie wydania warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

- Teren inwestycji nie leży w obszarze: obszarze ograniczonego użytkowania, ochronnym ujęcia wody lub wody śródlądowej, występowania złóż kopalin, terenów górniczych, zagrożonym niebezpieczeństwem powodzi, zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych.

Zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz.U. Nr 164, poz. 1588) (zm. Dz.U. z 2021 r. poz. 2399)

1. **Podsumowując** – dokonano wizji lokalnej zabudowy działki, oraz działek sąsiednich Po zapoznaniu się z wnioskiem inwestora oraz dokonaniu analizy określono warunki dla planowanej inwestycji.

Przeprowadzono analizę stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji oraz analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych.

§ 1 Rozporządzenie określa sposób ustalania w decyzji o warunkach zabudowy wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym wymagania dotyczące ustalania:

- 1) linii zabudowy;
- 2) wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu;
- 3) szerokości elewacji frontowej;
- 4) wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki;
- 5) geometrii dachu (kąta nachylenia, wysokości kalenicy i układu połaci dachowych).

Ustalono dla inwestycji:

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz.U. Nr 164, poz. 1588) (zm. Dz.U. z 2021 r. poz. 2399)

LINIA ZABUDOWY: 1. Obowiązującą linię nowej zabudowy na terenie objętym wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.

2. W przypadku niezgodności linii istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej z przepisami odrębnymi, obowiązującą linię nowej zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami.

3. Jeżeli linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego.

4. Dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej linii nowej zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.

a/. **obowiązująca linia zabudowy** – w odległości 10,00 m od granicy frontowej działki tj. od strony drogi wewnętrznej. Lokalizacja zgodna z § 12 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U Nr 75, poz. 690 z późn. zm.), obowiązuje zachowanie odległości od działek sąsiednich.

WSKAŹNIK POWIERZCHNI ZABUDOWY: 1. Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego.

2. Dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.

b/. **wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu** – ustala się wskaźnik pow. zabudowy max. do 30%.

Analiza wskaźnika powierzchni zabudowy dla działek sąsiednich, z obszaru analizowanego.

Obręb geodezyjny Gryfice 2,3			
nr działki	powierzchnia działki	powierzchnia zabudowy	Procent
31/1	0,4002	613	15,30
3/7	0,6290	542	8,6
3/12	4,6088	48/440	1
3/13	0,2920	475	16,30
3/17	0,1785	75	4,2
38/3	0,0383	383	1
38/4	0,4371	12/534	12,50
39/2	1,4044	1133/334	10,40
43	0,7369	53/557/200	11
41	0,4477	190/74/798	17
33/2	0,8394	2459	30
24/5	0,3124	379	12
24/6	0,0547	102	18,60
24/7	0,1404	385	27,40
24/17	0,0801	78	9,7

21/10	0,6415	70	1
-------	--------	----	---

Średni wskaźnik z obszaru analizowanego wynosi 12,25%.

Min. wskaźnik 1%

Max. wskaźnik 27,40%

Z uwagi na zakres planowanej funkcji przyjęto max. wskaźnik do 30% powierzchni działki.

SZEROKOŚĆ ELEWACJI FRONTOWEJ: 1. Szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu terenu, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20%.

2. Dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.

c/. szerokości elewacji frontowej – max. do 30,00 m od frontu działki.

WYSOKOŚĆ GÓRNEJ KRAWĘDZI ELEWACJI: 1. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.

2. Wysokość, o której mowa w ust. 1, mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku.

3. Jeżeli wysokość, o której mowa w ust. 1, na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na obszarze analizowanym.

4. Dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości, o której mowa w ust. 1, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy.

d/. **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki** – ilość kondygnacji naziemnych 1, wysokość do okapu do 5,50 m, max. wysokość do 6,50m.

GEOMETRIA DACHU: ¹Geometrię dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu terenu) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym.

e/. **geometria dachu** – dach typu stropodach, płaski, kąt nachylenia połaci dachowej 0-10°, lub dwuspadowy kąt nachylenia połaci dachowej 10 -35° pokrycie dachowe membrana /papa, blacha, dachówka.

Podsumowanie: Teren lokalizacji inwestycji spełnia warunki określone w art. 61 ust. 1 (pkt. 1, 2, 3,4) punkt 5 do uzgodnień na etapie uzgadniania projektu decyzji z organami wg. właściwości; ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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.

Podsumowanie: Teren lokalizacji inwestycji spełnia warunki określone w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.