

Znak: WPG.6730.104.2023

**DECYZJA NR 80/2023
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 24/38 przy ul. J. Piłsudskiego w Gryficach. Inwestycja w części działki oznaczonej jako teren E na działce nr 24/38, oraz teren D jako terenu z przeznaczeniem na drogę wewnętrzną.

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 F na działce 24/38, oraz teren D jako terenu z przeznaczeniem na drogę wewnętrzną.

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 F na działce 24/38, oraz teren D jako terenu z przeznaczeniem na drogę wewnętrzną. Powierzchnia terenu inwestycji ok. 0,4355 ha, dla drogi wewnętrznej pow. ok. 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** – lokalizacja zabudowy w odległości 10,00 m od granicy frontowej działki tj. od strony drogi wewnętrznej planowanej do wydzielenia teren D. 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 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 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 odcinaka 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 E na działce 24/38, oraz teren D jako terenu z przeznaczeniem na drogę wewnętrzną. Powierzchnia terenu inwestycji ok. 0,6156 ha, dla drogi wewnętrznej pow. ok. 0,1920 ha.

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 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 Dyрекcyją Lasów Państwowych w Szczecinie, postanowienie znak ZS.224.1.149.2023 z dnia 27.07.2023 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 decyzje 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.

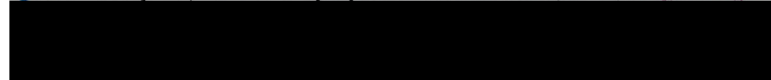
Na podstawie art. 127 § 1 i 2, art. 129 § 1 i 2 w związku z art. 17 Kodeksu postępowania administracyjnego, od niniejszej decyzji służy stronie prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie za pośrednictwem Burmistrza Gryfic w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

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.

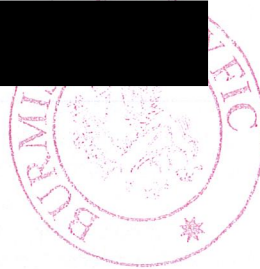
Otrzymują:

1. Gmina Gryfice, ul. Plac Zwycięstwa 37, 72-300 Gryfice (WNOŚ w/m)



4. 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 Szczygiel

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 24/38 przy ul. J. Piłsudskiego w Gryficach. Inwestycja w części działki oznaczonej jako teren E na działce 24/38, oraz teren D jako terenu z przeznaczeniem na drogę wewnętrzną. Powierzchnia terenu inwestycji ok. 0,6156ha, dla drogi wewnętrznej pow. ok. 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 realizacją 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 – lokalizacja zabudowy w odległości 10,00 m od granicy frontowej działki tj. od strony drogi wewnętrznej planowanej do wydzielenia teren D. 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.

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.

1. 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: Geometrię 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.