

Nasz znak: POŚ.6730.185.2011.2012

**DECYZJA Nr 185/2011/2012  
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. – o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami) w związku z art. 4 ust. 2 pkt. 2 i art. 61 ust. 1 tejże ustawy oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – **Kodeks postępowania administracyjnego** (jednolity tekst: Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071, z późniejszymi zmianami),

**po rozpatrzeniu wniosku:** Starostwa Powiatowego,  
72-300 Gryfice, ul. Plac Zwycięstwa 37

**z dnia** 19.12.2011 r. (data wpływu do tut. Urzędu dnia 22.12.2011 r.),  
**po uzupełnieniu wniosku** (data wpływu do tut. Urzędu dnia 09.01.2012 r.)

**w sprawie** ustalenia warunków zabudowy w Trzebiatowie, przy ul. Kamienieckiej, na cz. działki Nr 374/9, zlokalizowanej w obrębie geodezyjnym Chełm Gryficki, dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego z poddaszem użytkowym i możliwością prowadzenia działalności gospodarczej – usługi nieuciążliwe;

**po dokonaniu analizy:**

- a) warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych,
- b) stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji,
- c) po uzgodnieniu stosownie do art. 53 ust. 4, pkt 6, 9,

**u s t a l a m**

**na rzecz** Starostwa Powiatowego, 72-300 Gryfice, ul. Plac Zwycięstwa 37,

**w a r u n k i z a b u d o w y**

w Trzebiatowie, przy ul. Kamienieckiej, na cz. działki Nr 374/9,  
zlokalizowanej w obrębie geodezyjnym Chełm Gryficki,

**dla inwestycji obejmującej**

budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego z poddaszem użytkowym i możliwością prowadzenia działalności gospodarczej – usługi nieuciążliwe.

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, a także z przepisów odrębnych:
  - 2.1. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem ustaleń dotyczących warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - 2.1.1. Funkcja – mieszkalna;
    - 2.1.2. Obowiązująca linia nowej zabudowy – zgodnie z zał. graficznym Nr 1;
    - 2.1.3. Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy – do 20% pow. zabudowy do pow. działki w liniach rozgraniczających teren inwestycji;
    - 2.1.4. Szerokość elewacji frontowej – 9 m z tolerancją do 20%;
    - 2.1.5. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – do 3,5 m npt.;
    - 2.1.6. Kąt nachylenia dachu – 38° – 45°;
    - 2.1.7. Wysokość głównej kalenicy – do 9 m npt.;
    - 2.1.8. Układ połączeń dachowych – dach dwuspadowy;
    - 2.1.9. Kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki – układ kalenicowy do projektowanej drogi wewnętrznej.
  - 2.2. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
    - 2.2.1. Planowana inwestycja zlokalizowana jest na obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 – „Wybrzeże Trzebiatowskie” – kod obszaru PLB 320010, którego celem jest ochrona populacji dziko występujących ptaków oraz utrzymanie ich siedlisk w niepogorszonym stanie. Teren inwestycji położony jest na obszarze specjalnej ochrony siedlisk „Trzebiatowsko-Kołobrzesci Pas Nadmorski” – kod obszaru PLH 320017.
    - 2.2.2. Inwestycja nie zalicza się do mogących znacząco wpłynąć na stan środowiska, w tym dla planowanej inwestycji stwierdza się również brak potencjalnego znaczącego oddziaływania na obszar Natura 2000.
    - 2.2.3. W trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu.
  - 2.3. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

2.3.1. Zgodnie z art. 32 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 162 poz. 1568 z późniejszymi zmianami), zobowiązuje się Inwestora w przypadku odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, do wstrzymania wszelkich robót mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczenia zarówno przedmiotu jak i miejsca jego odkrycia, oraz do niezwłocznego zawiadomienia o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków a jeśli nie jest to możliwe Burmistrza Miasta.

#### **2.4. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:**

2.4.1. Na etapie pozwolenia na budowę należy uzyskać (stosownie do potrzeb) od właściwych jednostek organizacyjnych warunki przyłączenia do stosownych sieci.

2.4.2. W przypadku konieczności lokowania przewodów lub urządzeń, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, należy uzyskać odrębną decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

2.4.3. Zaopatrzenie w wodę – przyłącze wodociągowe o parametrach sieci wodociągowej wg warunków technicznych wydanych przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji Trzebiatów Sp. z o.o., 72-320 Trzebiatów, Chełm Gryficki 7.

2.4.4. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków socjalno – bytowych do zbiornika szczelnego, ekologicznego, wywożonych okresowo na oczyszczalnię ścieków – do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej lub budowę przydomowej oczyszczalni ścieków.

2.4.5. Lokalizację przydomowej biologicznej oczyszczalni ścieków, dopuszcza się na warunkach określonych zgodnie z:

- art. 40 i 43 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 24.02.1994 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. Nr 27, poz. 96 z 1994 r. z późn. zmianami), dla przedmiotowego obiektu wymagane jest sporządzenie projektu i zatwierdzenie dokumentacji geologicznej, koniecznych dla ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia oczyszczalni,

- art. 152 ustawy z dnia 27.04.2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627 z 2001 r. z późn. zmianami) oraz § 1 rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 20.11.2001 r. w sprawie rodzajów instalacji, których eksploatacja wymaga zgłoszenia (Dz. U. Nr 140, poz. 1585), przydomowa oczyszczalnia ścieków na etapie przystąpienia do eksploatacji podlega zgłoszeniu organowi ochrony środowiska.

2.4.6. Zaopatrzenie w energię elektryczną – wg warunków technicznych wydanych przez Operatora Enea S.A. Rejon Dystrybucji Gryfice.

2.4.7. Należy przewidzieć miejsca na pojemniki do czasowego, selektywnego gromadzenia odpadów stałych.

2.4.8. Usuwanie odpadów stałych – segregacja u źródła w pojemnikach usytuowanych na terenie własnej działki i wywóz przez odpowiednie służby na gminne wysypisko odpadów - zgodnie z warunkami określonymi w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (Dz. U z 2001r., Nr 62, poz. 628 z późn. zm.).

#### **2.5. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji:**

2.5.1. 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.

2.5.2. Obsługa komunikacyjna inwestycji z drogi publicznej – ul. Kamieniecka.

2.5.3. Wymagana minimalna ilość miejsc parkingowych: 1miejsce/1mieszkanie – na terenie własnej działki.

#### **2.6. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**

2.6.1. Realizację i użytkowanie projektowanej inwestycji należy prowadzić w sposób zapewniający ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich.

2.6.2. Inwestycją należy zaprojektować, realizować i użytkować, poprzez zapewnienie spełnienia wymogów zawartych w art. 5 ustawy Prawo Budowlane, w szczególności dotyczące ochrony przed hałasem, wibracjami, zakłóceniami elektrycznymi i promieniowaniem, zanieczyszczeniem wody i powietrza.

2.6.3. Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich – art. 63 ust. 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dz. U. Nr 80, poz. 717; ze zm.).

2.6.4. Zakaz prowadzenia działalności, której uciążliwość mogła by wykraczać poza granice obszaru lokalizacji inwestycji.

#### **2.7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie (w tym tereny górnicze, zagrożone powodzią, osuwiska):**

2.7.1. Działka zainwestowania nie znajduje się na terenie górniczym w rozumieniu ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze (j.t.: Dz. U. z 2005 r. Nr 228,

poz. 1947) i tym samym obszar ten nie jest narażony na szkodliwe wpływy robót górniczych zakładu górniczego, w tym na osuwanie się mas ziemnych.

## **2.8. Wymagania wynikające z przepisów odrębnych:**

**2.8.1.** Podział działki – zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren planowanej inwestycji.

**2.8.2.** Przy projektowaniu inwestycji należy stosować przepisy:

- ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623; z późn. zm.);
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 z późn. zmianami);
- ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (tekst jednolity Dz. U. z 2009 r. Nr 178, poz. 1380; z późn. zm.).

## **3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:**

**3.1.** Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawiono w części graficznej niniejszej decyzji na kopii mapy zasadniczej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w skali 1:500 – załącznik nr 1.

**3.2.** Na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500 oznaczono:

- a) linie rozgraniczające teren inwestycji,
- b) obowiązującą linię zabudowy.

**3.3.** Załącznik graficzny stanowi integralną część niniejszej decyzji.

## **4. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera załącznik do decyzji:**

**4.1.** część tekstowa – załącznik nr 2,

**4.2.** część graficzna – załącznik nr 3.

## **5. Skutki finansowe ustalenia warunków zabudowy:**

Zgodnie z art. 63 ust. 3 i art. 36 ust. 4 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku sprzedaży nieruchomości w okresie 5 lat od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna, zostanie naliczona jednorazowa opłata od wzrostu wartości nieruchomości.

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

Po rozpatrzeniu wniosku orzeczono jak w sentencji decyzji.

### **Uzasadnienie**

Z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji opisanej w osnowie niniejszej decyzji, wystąpiło Starostwo Powiatowe, 72-300 Gryfice, ul. Plac Zwycięstwa 37.

Zgodnie z art. 59. ust. 1. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku planu miejscowego, zmiana zabudowy i zagospodarowania terenu wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków wymienionych w art. 61. ust. 1, pkt. 1-5.

Teren, na którym zaplanowano inwestycję położony jest w obszarze, dla którego stracił ważność obowiązujący plan ogólny zagospodarowania przestrzennego.

Dla omawianego terenu nie istnieje obowiązek sporządzenia planu miejscowego wynikający z przepisów odrębnych.

Dla ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wykonano analizę obszaru 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 (Dz. U. Nr 164, poz. 1588).

Ustalone w niniejszej decyzji warunki zabudowy i zagospodarowania terenu są efektem przeprowadzonej analizy, której wyniki stanowią Załącznik Nr 2 i 3 do niniejszej decyzji.

Oceniając spełnienie łącznych warunków, które umożliwiają wydanie decyzji o warunkach zabudowy i wykazane zostały w art. 61 ust. 1 pkt. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tut. organ stwierdził co następuje:

- co najmniej jedna działka dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób, który pozwolił 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;
- teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej;
- istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- teren objęty planowanym zamierzeniem inwestycyjnym, oznaczony w ewidencji gruntów

symbolem PsV, Lz-PsIV, nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;

- żaden z przepisów odrębnych nie sprzeciwia się realizacji inwestycji objętej niniejszą decyzją.

Inwestycja spełnia warunki określone w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przed wydaniem niniejszej decyzji powiadomiono strony o toczącym się postępowaniu – zawiadomienie w aktach sprawy.

Na podstawie art. 107 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego odstąpiono od szczegółowego uzasadnienia decyzji, gdyż uwzględnia się w całości żądanie strony.

Przed wydaniem niniejszej decyzji umożliwiono stronom – stosownie do wymagań art. 10 § 1 KPA – zapoznanie się z zebrany materiał dowodowy oraz wypowiedzenie się w tym zakresie.

Decyzja ta jest etapem wstępnym procesu inwestycyjnego, w którym organ orzekający określa dopuszczalność wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego na wskazanym przez inwestora terenie.

### Pouczenie

1. Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy, stwierdza jej wygaśnięcie, z przyczyn określonych w art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w trybie art. 162 § 1 pkt 1 Kpa.
2. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
3. Zgodnie z art. 63 ust.4 ww. ustawy – wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją.
4. Inwestor winien wystąpić do Starosty Gryfickiego z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę, złożonym zgodnie ze wzorem ustalonym w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie wzorów: wniosku o pozwolenie na budowę, oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane i decyzji o pozwoleniu na budowę (Dz. U. z 2003 r. Nr 120, poz. 1127).

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie za pośrednictwem Burmistrza Trzebiatowa w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.



#### Załączniki:

Nr 1 Załącznik graficzny w skali 1:500,

Nr 2 Wyniki analizy obszaru,

Nr 3 Załącznik graficzny do wyników analizy 1:500

podpis

Z up. BURMISTRZA

Bogusław Barański  
Z-ca Burmistrza

#### Otrzymują:

1. Starostwo Powiatowe w Gryficach, Plac Zwycięstwa 37, 72-300 Gryfice
2. Pani Katarzyna Błaszczyk, ul. Rzemieślnicza 2, 72-320 Trzebiatów
3. Pan Andrzej Błaszczyk, ul. Rzemieślnicza 2, 72-320 Trzebiatów
4. Pan Edwin Bojanowski, ul. Rzemieślnicza 4, 72-320 Trzebiatów
5. Pani Halina Krystek, ul. Rzemieślnicza 6, 72-320 Trzebiatów
6. Pan Kazimierz Krystek, ul. Rzemieślnicza 6, 72-320 Trzebiatów
7. Pan Mieczysław Ginter, ul. Rzemieślnicza 8, 72-320 Trzebiatów
8. Pani Justyna Pazderska, ul. Kościuszki 7/4, 72-320 Trzebiatów
9. Pan Piotr Pazderski, ul. Kościuszki 7/4, 72-320 Trzebiatów
10. Pani Danuta Budyńska, ul. Rzemieślnicza 4, 72-320 Trzebiatów
11. Pani Anna Czyżyk, ul. Zagórska 10/13, 72-320 Trzebiatów
12. Pan Arkadiusz Czyżyk, ul. Zagórska 10/13, 72-320 Trzebiatów
13. Zachodniopomorski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Szczecinie
14. Zachodniopomorski Zarząd Dróg Wojewódzkich w Koszalinie
15. a/a

#### Do wiadomości:

1. Zachodniopomorski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Szczecinie
2. Starostwo Powiatowe w Gryficach, Wydział Rolnictwa, Leśnictwa i Ochrony Środowiska
3. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie

Opłata skarbową: ZWOLNIONO na podstawie art. 2 ust 1 pkt. 2) Ustawy o opłacie skarbowej z dnia 16 listopada 2006 r. /Dz. U Nr 225, poz. 1635/.

Zgodnie z art. 60, ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji został sporządzony przez mgr inż. arch. Bożenę Kosmałą wpisaną na listę członków Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Architektów, pod nr ZP-0431.



Nasz znak: POŚ.6730.186.2011.2012

**DECYZJA Nr 186/2011/2012  
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. – o **planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami) w związku z art. 4 ust. 2 pkt. 2 i art. 61 ust. 1 tejże ustawy oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – **Kodeks postępowania administracyjnego** (jednolity tekst: Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071, z późniejszymi zmianami),

**po rozpatrzeniu wniosku:** Starostwa Powiatowego,  
72-300 Gryfice, ul. Plac Zwycięstwa 37

**z dnia** 19.12.2011 r. (data wpływu do tut. Urzędu dnia 22.12.2011 r.),  
**po uzupełnieniu wniosku** (data wpływu do tut. Urzędu dnia 09.01.2012 r.)

**w sprawie** ustalenia warunków zabudowy w Trzebiatowie, przy ul. Kamienieckiej, na cz. działki Nr 374/9, zlokalizowanej w obrębie geodezyjnym Chełm Gryficki, dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego z poddaszem użytkowym i możliwością prowadzenia działalności gospodarczej – usługi nieuciążliwe,

**po dokonaniu analizy:**

- a) warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych,
- b) stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji,
- c) po uzgodnieniu stosownie do art. 53 ust. 4, pkt 6, 9,

**u s t a ł a m**

**na rzecz** Starostwa Powiatowego, 72-300 Gryfice, ul. Plac Zwycięstwa 37,

**w a r u n k i z a b u d o w y**

w Trzebiatowie, przy ul. Kamienieckiej, na cz. działki Nr 374/9,  
zlokalizowanej w obrębie geodezyjnym Chełm Gryficki,

**dla inwestycji obejmującej**

budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego z poddaszem użytkowym i możliwością prowadzenia działalności gospodarczej – usługi nieuciążliwe.

1. **Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. **Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, a także z przepisów odrębnych:**
  - 2.1. **Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem ustaleń dotyczących warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
    - 2.1.1. **Funkcja** – mieszkalna;
    - 2.1.2. **Obowiązująca linia nowej zabudowy** – zgodnie z zał. graficznym Nr 1;
    - 2.1.3. **Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy** – do 20% pow. zabudowy do pow. działki w liniach rozgraniczających teren inwestycji;
    - 2.1.4. **Szerokość elewacji frontowej** – 9 m z tolerancją do 20%;
    - 2.1.5. **Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki** – do 3,5 m npt.;
    - 2.1.6. **Kąt nachylenia dachu** – 38° – 45°;
    - 2.1.7. **Wysokość głównej kalenicy** – do 9 m npt.;
    - 2.1.8. **Układ połaci dachowych** – dach dwuspadowy;
    - 2.1.9. **Kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki** – układ kalenicowy do projektowanej drogi wewnętrznej.
  - 2.2. **Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi:**
    - 2.2.1. Planowana inwestycja zlokalizowana jest na obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 – „Wybrzeże Trzebiatowskie” – kod obszaru PLB 320010, którego celem jest ochrona populacji dziko występujących ptaków oraz utrzymanie ich siedlisk w niepogorszonym stanie. Teren inwestycji położony jest na obszarze specjalnej ochrony siedlisk „Trzebiatowsko- Kołobrzeski Pas Nadmorski” – kod obszaru PLH 320017.
    - 2.2.2. Inwestycja nie zalicza się do mogących znacząco wpłynąć na stan środowiska, w tym dla planowanej inwestycji stwierdza się również brak potencjalnego znaczącego oddziaływania na obszar Natura 2000.
    - 2.2.3. W trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu.
  - 2.3. **Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 2.3.1. Zgodnie z art. 32 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 162 poz. 1568 z późniejszymi zmianami), zobowiązuje się Inwestora w przypadku odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, do wstrzymania wszelkich robót mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczenia zarówno przedmiotu jak i miejsca jego odkrycia, oraz do niezwłocznego zawiadomienia o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków a jeśli nie jest to możliwe Burmistrza Miasta.
- 2.4. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:**
- 2.4.1. Na etapie pozwolenia na budowę należy uzyskać (stosownie do potrzeb) od właściwych jednostek organizacyjnych warunki przyłączenia do stosownych sieci.
- 2.4.2. W przypadku konieczności lokowania przewodów lub urządzeń, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, należy uzyskać odrębną decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.
- 2.4.3. Zaopatrzenie w wodę – przyłączy wodociągowe o parametrach sieci wodociągowej wg warunków technicznych wydanych przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji Trzebiatów Sp. z o.o., 72-320 Trzebiatów, Chełm Gryficki 7.
- 2.4.4. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków socjalno – bytowych do zbiornika szczelnego, ekologicznego, wywożonych okresowo na oczyszczalnię ścieków – do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej lub budowę przydomowej oczyszczalni ścieków.
- 2.4.5. Lokalizację przydomowej biologicznej oczyszczalni ścieków, dopuszcza się na warunkach określonych zgodnie z:
- art. 40 i 43 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 24.02.1994 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. Nr 27, poz. 96 z 1994 r. z późn. zmianami), dla przedmiotowego obiektu wymagane jest sporządzenie projektu i zatwierdzenie dokumentacji geologicznej, koniecznych dla ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia oczyszczalni,
  - art. 152 ustawy z dnia 27.04.2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627 z 2001 r. z późn. zmianami) oraz § 1 rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 20.11.2001 r. w sprawie rodzajów instalacji, których eksploatacja wymaga zgłoszenia (Dz. U. Nr 140, poz. 1585), przydomowa oczyszczalnia ścieków na etapie przystąpienia do eksploatacji podlega zgłoszeniu organowi ochrony środowiska.
- 2.4.6. Zaopatrzenie w energię elektryczną – wg warunków technicznych wydanych przez Operatora Enea S.A. Rejon Dystrybucji Gryfice.
- 2.4.7. Należy przewidzieć miejsca na pojemniki do czasowego, selektywnego gromadzenia odpadów stałych.
- 2.4.8. Usuwanie odpadów stałych – segregacja u źródła w pojemnikach usytuowanych na terenie własnej działki i wywóz przez odpowiednie służby na gminne wysypisko odpadów - zgodnie z warunkami określonymi w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (Dz. U z 2001r., Nr 62, poz. 628 z późn. zm.).
- 2.5. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji:**
- 2.5.1. 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.
- 2.5.2. Obsługa komunikacyjna inwestycji z drogi publicznej – ul. Kamieniecka.
- 2.5.3. Wymagana minimalna ilość miejsc parkingowych: 1miejsce/1mieszkanie – na terenie własnej działki.
- 2.6. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**
- 2.6.1. Realizację i użytkowanie projektowanej inwestycji należy prowadzić w sposób zapewniający ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich.
- 2.6.2. Inwestycją należy zaprojektować, realizować i użytkować, poprzez zapewnienie spełnienia wymogów zawartych w art. 5 ustawy Prawo Budowlane, w szczególności dotyczące ochrony przed hałasem, wibracjami, zakłóceniami elektrycznymi i promieniowaniem, zanieczyszczeniem wody i powietrza.
- 2.6.3. Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich – art. 63 ust. 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dz. U. Nr 80, poz. 717; ze zm.).
- 2.6.4. Zakaz prowadzenia działalności, której uciążliwość mogła by wykraczać poza granice obszaru lokalizacji inwestycji.
- 2.7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie (w tym tereny górnicze, zagrożone powodzią, osuwiska):**
- 2.7.1. Działka zainwestowania nie znajduje się na terenie górniczym w rozumieniu ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze (j.t.: Dz. U. z 2005 r. Nr 228,

poz. 1947) i tym samym obszar ten nie jest narażony na szkodliwe wpływy robót górniczych zakładu górnictwa, w tym na osuwanie się mas ziemnych.

## **2.8. Wymagania wynikające z przepisów odrębnych:**

**2.8.1.** Podział działki – zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren planowanej inwestycji.

**2.8.2.** Przy projektowaniu inwestycji należy stosować przepisy:

- ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623; z późn. zm.);
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 z późn. zmianami);
- ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (tekst jednolity Dz. U. z 2009 r. Nr 178, poz. 1380; z późn. zm.).

## **3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:**

**3.1.** Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawiono w części graficznej niniejszej decyzji na kopii mapy zasadniczej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w skali 1:500 – załącznik nr 1.

**3.2.** Na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500 oznaczono:

- a) linie rozgraniczające teren inwestycji,
- b) obowiązującą linię zabudowy.

**3.3.** Załącznik graficzny stanowi integralną część niniejszej decyzji.

## **4. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera załącznik do decyzji:**

**4.1.** część tekstowa – załącznik nr 2,

**4.2.** część graficzna – załącznik nr 3.

## **5. Skutki finansowe ustalenia warunków zabudowy:**

Zgodnie z art. 63 ust. 3 i art. 36 ust. 4 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku sprzedaży nieruchomości w okresie 5 lat od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna, zostanie naliczona jednorazowa opłata od wzrostu wartości nieruchomości.

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

Po rozpatrzeniu wniosku orzeczono jak w sentencji decyzji.

### **Uzasadnienie**

Z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji opisanej w osnowie niniejszej decyzji, wystąpiło Starostwo Powiatowe, 72-300 Gryfice, ul. Plac Zwycięstwa 37.

Zgodnie z art. 59. ust. 1. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku planu miejscowego, zmiana zabudowy i zagospodarowania terenu wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków wymienionych w art. 61. ust. 1, pkt. 1-5.

Teren, na którym zaplanowano inwestycję położony jest w obszarze, dla którego stracił ważność obowiązujący plan ogólny zagospodarowania przestrzennego.

Dla omawianego terenu nie istnieje obowiązek sporządzenia planu miejscowego wynikający z przepisów odrębnych.

Dla ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wykonano analizę obszaru 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 (Dz. U. Nr 164, poz. 1588).

Ustalone w niniejszej decyzji warunki zabudowy i zagospodarowania terenu są efektem przeprowadzonej analizy, której wyniki stanowią Załącznik Nr 2 i 3 do niniejszej decyzji.

Oceniając spełnienie łącznych warunków, które umożliwiają wydanie decyzji o warunkach zabudowy i wykazane zostały w art. 61 ust. 1 pkt. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tuż organ stwierdził co następuje:

- co najmniej jedna działka dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób, który pozwolił 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;
- teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej;
- istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- teren objęty planowanym zamierzeniem inwestycyjnym, oznaczony w ewidencji gruntów



symbolem PsV, Lz-PsIV, nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;

- żaden z przepisów odrębnych nie sprzeciwia się realizacji inwestycji objętej niniejszą decyzją.

Inwestycja spełnia warunki określone w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przed wydaniem niniejszej decyzji powiadomiono strony o toczącym się postępowaniu – zawiadomienie w aktach sprawy.

Na podstawie art. 107 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego odstąpiono od szczegółowego uzasadnienia decyzji, gdyż uwzględnia się w całości żądanie strony.

Przed wydaniem niniejszej decyzji umożliwiono stronom – stosownie do wymagań art. 10 § 1 KPA – zapoznanie się z zebrany materiał dowodowy oraz wypowiedzenie się w tym zakresie.

Decyzja ta jest etapem wstępnym procesu inwestycyjnego, w którym organ orzekający określa dopuszczalność wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego na wskazanym przez inwestora terenie.

### Pouczenie

1. Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy, stwierdza jej wygaśnięcie, z przyczyn określonych w art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w trybie art. 162 § 1 pkt 1 Kpa.
2. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
3. Zgodnie z art. 63 ust. 4 ww. ustawy – wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją.
4. Inwestor winien wystąpić do Starosty Gryfickiego z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę, złożonym zgodnie ze wzorem ustalonym w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie wzorów: wniosku o pozwolenie na budowę, oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane i decyzji o pozwoleniu na budowę (Dz. U. z 2003 r. Nr 120, poz. 1127).

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie za pośrednictwem Burmistrza Trzebiatowa w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.



podpis  
Z up. BURMISTRZA  
Bogusław Barański  
Z-ca Burmistrza

#### Załączniki:

- Nr 1 Załącznik graficzny w skali 1:500,
- Nr 2 Wyniki analizy obszaru,
- Nr 3 Załącznik graficzny do wyników analizy 1:500

#### Otrzymują:

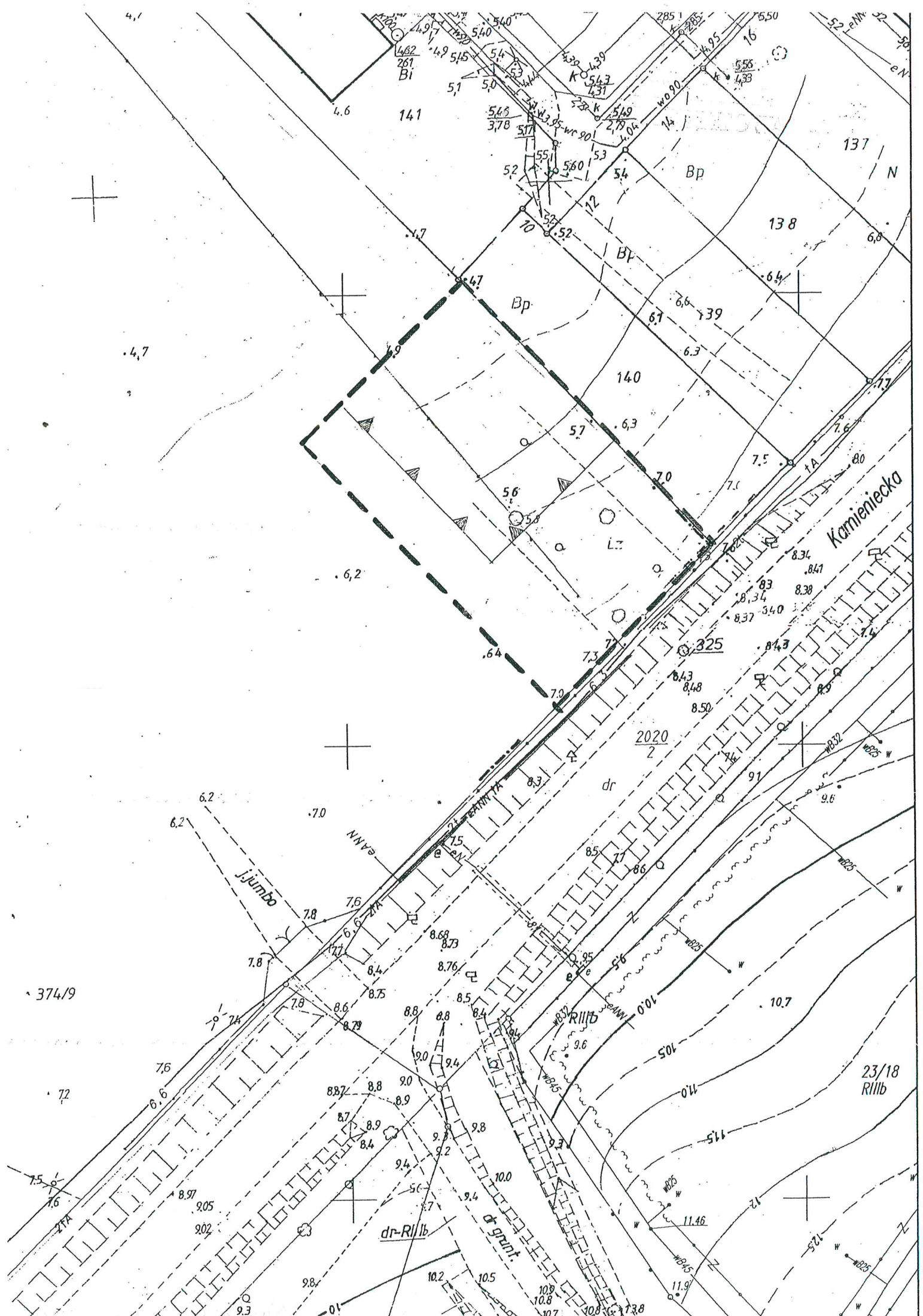
1. Starostwo Powiatowe w Gryficach, Plac Zwycięstwa 37, 72-300 Gryfice
2. Pani Katarzyna Błaszczyk, ul. Rzemieśnicza 2, 72-320 Trzebiatów
3. Pan Andrzej Błaszczyk, ul. Rzemieśnicza 2, 72-320 Trzebiatów
4. Pan Edwin Bojanowski, ul. Rzemieśnicza 4, 72-320 Trzebiatów
5. Pani Halina Krystek, ul. Rzemieśnicza 6, 72-320 Trzebiatów
6. Pan Kazimierz Krystek, ul. Rzemieśnicza 6, 72-320 Trzebiatów
7. Pan Mieczysław Ginter, ul. Rzemieśnicza 8, 72-320 Trzebiatów
8. Pani Justyna Pazderska, ul. Kościuszki 7/4, 72-320 Trzebiatów
9. Pan Piotr Pazderski, ul. Kościuszki 7/4, 72-320 Trzebiatów
10. Pani Danuta Budyńska, ul. Rzemieśnicza 4, 72-320 Trzebiatów
11. Pani Anna Czyżyk, ul. Zagórska 10/13, 72-320 Trzebiatów
12. Pan Arkadiusz Czyżyk, ul. Zagórska 10/13, 72-320 Trzebiatów
13. Zachodniopomorski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Szczecinie
14. Zachodniopomorski Zarząd Dróg Wojewódzkich w Koszalinie
15. a/a

#### Do wiadomości:

1. Zachodniopomorski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Szczecinie
2. Starostwo Powiatowe w Gryficach, Wydział Rolnictwa, Leśnictwa i Ochrony Środowiska
3. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie

Opłata skarbową: ZWOLNIONO na podstawie art. 2 ust 1 pkt. 2) Ustawy o opłacie skarbowej z dnia 16 listopada 2006 /Dz. U Nr 225, poz. 1635/.

Zgodnie z art. 60, ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji został sporządzony przez mgr inż. arch. Bożenę Kosmałą wpisaną na listę członków Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Architektów, pod nr ZP-0431.



Nasz znak: POS.6730.187.2011.2012

**DECYZJA Nr 187/2011/2012  
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. – **o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami) w związku z art. 4 ust. 2 pkt. 2 i art. 61 ust. 1 tejże ustawy oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – **Kodeks postępowania administracyjnego** (jednolity tekst: Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071, z późniejszymi zmianami),

**po rozpatrzeniu wniosku:** Starostwa Powiatowego,  
72-300 Gryfice, ul. Plac Zwycięstwa 37

**z dnia** 19.12.2011 r. (data wpływu do tut. Urzędu dnia 22.12.2011 r.),  
po uzupełnieniu wniosku (data wpływu do tut. Urzędu dnia 09.01.2012 r.)

**w sprawie** ustalenia warunków zabudowy w Trzebiatowie, przy ul. Kamienieckiej, na cz. działki Nr 374/9, zlokalizowanej w obrębie geodezyjnym Chełm Gryficki, dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego z poddaszem użytkowym i możliwością prowadzenia działalności gospodarczej – usługi nieuciążliwe,

**po dokonaniu analizy:**

- a) warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych,
- b) stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji,
- c) po uzgodnieniu stosownie do art. 53 ust. 4, pkt 6, 9,

**u s t a l a m**

**na rzecz** Starostwa Powiatowego, 72-300 Gryfice, ul. Plac Zwycięstwa 37,

**w a r u n k i z a b u d o w y**

w Trzebiatowie, przy ul. Kamienieckiej, na cz. działki Nr 374/9,  
zlokalizowanej w obrębie geodezyjnym Chełm Gryficki,

**dla inwestycji obejmującej**

budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego z poddaszem użytkowym i możliwością prowadzenia działalności gospodarczej – usługi nieuciążliwe.

1. **Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. **Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, a także z przepisów odrębnych:**
  - 2.1. **Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem ustaleń dotyczących warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
    - 2.1.1. **Funkcja** – mieszkalna;
    - 2.1.2. **Obowiązująca linia nowej zabudowy** – zgodnie z zał. graficznym Nr 1;
    - 2.1.3. **Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy** – do 20% pow. zabudowy do pow. działki w liniach rozgraniczających teren inwestycji;
    - 2.1.4. **Szerokość elewacji frontowej** – 9 m z tolerancją do 20%;
    - 2.1.5. **Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki** – do 3,5 m npt.;
    - 2.1.6. **Kąt nachylenia dachu** – 38° – 45°;
    - 2.1.7. **Wysokość głównej kalenicy** – do 9 m npt.;
    - 2.1.8. **Układ połączeń dachowych** – dach dwuspadowy;
    - 2.1.9. **Kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki** – układ kalenicowy do projektowanej drogi wewnętrznej.
  - 2.2. **Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi:**
    - 2.2.1. Planowana inwestycja zlokalizowana jest na obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 – „Wybrzeże Trzebiatowskie” – kod obszaru PLB 320010, którego celem jest ochrona populacji dziko występujących ptaków oraz utrzymanie ich siedlisk w niepogorszonym stanie. Teren inwestycji położony jest na obszarze specjalnej ochrony siedlisk „Trzebiatowsko- Kołobrzesci Pas Nadmorski” – kod obszaru PLH 320017.
    - 2.2.2. Inwestycja nie zalicza się do mogących znacząco wpłynąć na stan środowiska, w tym dla planowanej inwestycji stwierdza się również brak potencjalnego znaczącego oddziaływania na obszar Natura 2000.
    - 2.2.3. W trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu.
  - 2.3. **Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 2.3.1. Zgodnie z art. 32 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 162 poz. 1568 z późniejszymi zmianami), zobowiązuje się Inwestora w przypadku odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, do wstrzymania wszelkich robót mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczenia zarówno przedmiotu jak i miejsca jego odkrycia, oraz do niezwłocznego zawiadomienia o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków a jeśli nie jest to możliwe Burmistrza Miasta.

#### **2.4. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:**

- 2.4.1. Na etapie pozwolenia na budowę należy uzyskać (stosownie do potrzeb) od właściwych jednostek organizacyjnych warunki przyłączenia do stosownych sieci.
- 2.4.2. W przypadku konieczności lokowania przewodów lub urządzeń, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, należy uzyskać odrębną decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.
- 2.4.3. Zaopatrzenie w wodę – przyłącze wodociągowe o parametrach sieci wodociągowej wg warunków technicznych wydanych przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji Trzebiatów Sp. z o.o., 72-320 Trzebiatów, Chełm Gryficki 7.
- 2.4.4. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków socjalno – bytowych do zbiornika szczelnego, ekologicznego, wywożonych okresowo na oczyszczalnię ścieków – do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej lub budowę przydomowej oczyszczalni ścieków.
- 2.4.5. Lokalizację przydomowej biologicznej oczyszczalni ścieków, dopuszcza się na warunkach określonych zgodnie z:
- art. 40 i 43 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 24.02.1994 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. Nr 27, poz. 96 z 1994 r. z późn. zmianami), dla przedmiotowego obiektu wymagane jest sporządzenie projektu i zatwierdzenie dokumentacji geologicznej, koniecznych dla ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia oczyszczalni,
  - art. 152 ustawy z dnia 27.04.2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627 z 2001 r. z późn. zmianami) oraz § 1 rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 20.11.2001 r. w sprawie rodzajów instalacji, których eksploatacja wymaga zgłoszenia (Dz. U. Nr 140, poz. 1585), przydomowa oczyszczalnia ścieków na etapie przystąpienia do eksploatacji podlega zgłoszeniu organowi ochrony środowiska.
- 2.4.6. Zaopatrzenie w energię elektryczną – wg warunków technicznych wydanych przez Operatora Enea S.A. Rejon Dystrybucji Gryfice.
- 2.4.7. Należy przewidzieć miejsca na pojemniki do czasowego, selektywnego gromadzenia odpadów stałych.
- 2.4.8. Usuwanie odpadów stałych – segregacja u źródła w pojemnikach usytuowanych na terenie własnej działki i wywóz przez odpowiednie służby na gminne wysypisko odpadów - zgodnie z warunkami określonymi w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (Dz. U z 2001r., Nr 62, poz. 628 z późn. zm.).

#### **2.5. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji:**

- 2.5.1. 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.
- 2.5.2. Obsługa komunikacyjna inwestycji z drogi publicznej – ul. Kamieniecka.
- 2.5.3. Wymagana minimalna ilość miejsc parkingowych: 1miejsce/1mieszkanie – na terenie własnej działki.

#### **2.6. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**

- 2.6.1. Realizację i użytkowanie projektowanej inwestycji należy prowadzić w sposób zapewniający ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich.
- 2.6.2. Inwestycją należy zaprojektować, realizować i użytkować, poprzez zapewnienie spełnienia wymogów zawartych w art. 5 ustawy Prawo Budowlane, w szczególności dotyczące ochrony przed hałasem, wibracjami, zakłóceniami elektrycznymi i promieniowaniem, zanieczyszczeniem wody i powietrza.
- 2.6.3. Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich – art. 63 ust. 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dz. U. Nr 80, poz. 717; ze zm.).
- 2.6.4. Zakaz prowadzenia działalności, której uciążliwość mogła by wykraczać poza granice obszaru lokalizacji inwestycji.

#### **2.7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie (w tym tereny górnicze, zagrożone powodzią, osuwiska):**

- 2.7.1. Działka zainwestowania nie znajduje się na terenie górniczym w rozumieniu ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze (j.t.: Dz. U. z 2005 r. Nr 228,

poz. 1947) i tym samym obszar ten nie jest narażony na szkodliwe wpływy robót górniczych zakładu górniczego, w tym na osuwanie się mas ziemnych.

## **2.8. Wymagania wynikające z przepisów odrębnych:**

**2.8.1.** Podział działki – zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren planowanej inwestycji.

**2.8.2.** Przy projektowaniu inwestycji należy stosować przepisy:

- ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623; z późn. zm.);
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 z późn. zmianami);
- ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (tekst jednolity Dz. U. z 2009 r. Nr 178, poz. 1380; z późn. zm.).

## **3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:**

**3.1.** Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawiono w części graficznej niniejszej decyzji na kopii mapy zasadniczej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w skali 1:500 – załącznik nr 1.

**3.2.** Na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500 oznaczono:

- a) linie rozgraniczające teren inwestycji,
- b) obowiązującą linię zabudowy.

**3.3.** Załącznik graficzny stanowi integralną część niniejszej decyzji.

## **4. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera załącznik do decyzji:**

**4.1.** część tekstowa – załącznik nr 2,

**4.2.** część graficzna – załącznik nr 3.

## **5. Skutki finansowe ustalenia warunków zabudowy:**

Zgodnie z art. 63 ust. 3 i art. 36 ust. 4 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku sprzedaży nieruchomości w okresie 5 lat od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna, zostanie naliczona jednorazowa opłata od wzrostu wartości nieruchomości.

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

Po rozpatrzeniu wniosku orzeczono jak w sentencji decyzji.

### **Uzasadnienie**

Z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji opisanej w osnowie niniejszej decyzji, wystąpiło Starostwo Powiatowe, 72-300 Gryfice, ul. Plac Zwycięstwa 37.

Zgodnie z art. 59. ust. 1. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku planu miejscowego, zmiana zabudowy i zagospodarowania terenu wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków wymienionych w art. 61. ust. 1, pkt. 1-5.

Teren, na którym zaplanowano inwestycję położony jest w obszarze, dla którego stracił ważność obowiązujący plan ogólny zagospodarowania przestrzennego.

Dla omawianego terenu nie istnieje obowiązek sporządzenia planu miejscowego wynikający z przepisów odrębnych.

Dla ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wykonano analizę obszaru 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 (Dz. U. Nr 164, poz. 1588).

Ustalone w niniejszej decyzji warunki zabudowy i zagospodarowania terenu są efektem przeprowadzonej analizy, której wyniki stanowią Załącznik Nr 2 i 3 do niniejszej decyzji.

Oceniając spełnienie łącznych warunków, które umożliwiają wydanie decyzji o warunkach zabudowy i wykazane zostały w art. 61 ust. 1 pkt. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tut. organ stwierdził co następuje:

- co najmniej jedna działka dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób, który pozwolił 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;
- teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej;
- istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- teren objęty planowanym zamierzeniem inwestycyjnym, oznaczony w ewidencji gruntów

symbolem PsV, Lz-PsIV, nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;

- żaden z przepisów odrębnych nie sprzeciwia się realizacji inwestycji objętej niniejszą decyzją.

Inwestycja spełnia warunki określone w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przed wydaniem niniejszej decyzji powiadomiono strony o toczącym się postępowaniu – zawiadomienie w aktach sprawy.

Na podstawie art. 107 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego odstąpiono od szczegółowego uzasadnienia decyzji, gdyż uwzględnia się w całości żądanie strony.

Przed wydaniem niniejszej decyzji umożliwiono stronom – stosownie do wymagań art. 10 § 1 KPA – zapoznanie się z zebrany materiał dowodowy oraz wypowiedzenie się w tym zakresie.

Decyzja ta jest etapem wstępnym procesu inwestycyjnego, w którym organ orzekający określa dopuszczalność wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego na wskazanym przez inwestora terenie.

### Pouczenie

1. Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy, stwierdza jej wygaśnięcie, z przyczyn określonych w art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w trybie art. 162 § 1 pkt 1 Kpa.
2. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
3. Zgodnie z art. 63 ust.4 ww. ustawy – wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją.
4. Inwestor winien wystąpić do Starosty Gryfickiego z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę, złożonym zgodnie ze wzorem ustalonym w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie wzorów: wniosku o pozwolenie na budowę, oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane i decyzji o pozwoleniu na budowę (Dz. U. z 2003 r. Nr 120, poz. 1127).

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie za pośrednictwem Burmistrza Trzebiatowa w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.



podpis  
Z up. BURMISTRZA

Bogusław Barański  
Z-ca Burmistrza

#### Załączniki:

Nr 1 Załącznik graficzny w skali 1:500,

Nr 2 Wyniki analizy obszaru,

Nr 3 Załącznik graficzny do wyników analizy 1:500

#### Otrzymują:

1. Starostwo Powiatowe w Gryficach, Plac Zwycięstwa 37, 72-300 Gryfice
2. Pani Katarzyna Błaszczyk, ul. Rzemieślnicza 2, 72-320 Trzebiatów
3. Pan Andrzej Błaszczyk, ul. Rzemieślnicza 2, 72-320 Trzebiatów
4. Pan Edwin Bojanowski, ul. Rzemieślnicza 4, 72-320 Trzebiatów
5. Pani Halina Krystek, ul. Rzemieślnicza 6, 72-320 Trzebiatów
6. Pan Kazimierz Krystek, ul. Rzemieślnicza 6, 72-320 Trzebiatów
7. Pan Mieczysław Ginter, ul. Rzemieślnicza 8, 72-320 Trzebiatów
8. Pani Justyna Pazderska, ul. Kościuszki 7/4, 72-320 Trzebiatów
9. Pan Piotr Pazderski, ul. Kościuszki 7/4, 72-320 Trzebiatów
10. Pani Danuta Budyńska, ul. Rzemieślnicza 4, 72-320 Trzebiatów
11. Pani Anna Czyżyk, ul. Zagórska 10/13, 72-320 Trzebiatów
12. Pan Arkadiusz Czyżyk, ul. Zagórska 10/13, 72-320 Trzebiatów
13. Zachodniopomorski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Szczecinie
14. Zachodniopomorski Zarząd Dróg Wojewódzkich w Koszalinie
15. a/a

#### Do wiadomości:

1. Zachodniopomorski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Szczecinie
2. Starostwo Powiatowe w Gryficach, Wydział Rolnictwa, Leśnictwa i Ochrony Środowiska
3. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie

Opłata skarbową: ZWOLNIONO na podstawie art. 2 ust 1 pkt. 2) Ustawy o opłacie skarbowej z dnia 16 listopada 2006 r. /Dz. U Nr 225, poz. 1635/.

Zgodnie z art. 60, ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji został sporządzony przez mgr inż. arch. Bożenę Kosmałą wpisaną na listę członków Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Architektów, pod nr ZP-0431.



# Załącznik Nr 1

Do decyzji o warunkach zabudowy

POŚ.6730.187.2011

**OZNACZENIA:**

Linie rozgraniczające teren inwestycji

Obowiązująca linia nowej zabudowy

mgr inż. arch. BOŻENA KAPUŚCIAŁA  
Uprawniona budowlana do projektowania  
i kierowania robotami budowlanymi bez  
ograniczeń w szczególności z zakresu technicznej  
m. ewid.: 1278/94 i 5/2POIA/2003



Nasz znak: POŚ.6730.188.2011.2012

**DECYZJA Nr 188/2011/2012  
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. – **o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami) w związku z art. 4 ust. 2 pkt. 2 i art. 61 ust. 1 tejże ustawy oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – **Kodeks postępowania administracyjnego** (jednolity tekst: Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071, z późniejszymi zmianami),

**po rozpatrzeniu wniosku:** Starostwa Powiatowego,  
72-300 Gryfice, ul. Plac Zwycięstwa 37

**z dnia** 19.12.2011 r. (data wpływu do tut. Urzędu dnia 22.12.2011 r.),  
**po uzupełnieniu wniosku** (data wpływu do tut. Urzędu dnia 09.01.2012 r.)

**w sprawie** ustalenia warunków zabudowy w Trzebiatowie, przy ul. Kamienieckiej, na cz. działki Nr 374/9, zlokalizowanej w obrębie geodezyjnym Chełm Gryficki, dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego z poddaszem użytkowym i możliwością prowadzenia działalności gospodarczej – usługi nieuciążliwe,

**po dokonaniu analizy:**

- a) warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych,
- b) stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji,
- c) po uzgodnieniu stosownie do art. 53 ust. 4, pkt 6, 9,

**u s t a l a m**

**na rzecz** Starostwa Powiatowego, 72-300 Gryfice, ul. Plac Zwycięstwa 37,

**w a r u n k i z a b u d o w y**

w Trzebiatowie, przy ul. Kamienieckiej, na cz. działki Nr 374/9,  
zlokalizowanej w obrębie geodezyjnym Chełm Gryficki,

**dla inwestycji obejmującej**

budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego z poddaszem użytkowym i możliwością prowadzenia działalności gospodarczej – usługi nieuciążliwe.

1. **Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. **Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, a także z przepisów odrębnych:**
  - 2.1. **Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem ustaleń dotyczących warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
    - 2.1.1. **Funkcja** – mieszkalna;
    - 2.1.2. **Obowiązująca linia nowej zabudowy** – zgodnie z zał. graficznym Nr 1;
    - 2.1.3. **Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy** – do 20% pow. zabudowy do pow. działki w liniach rozgraniczających teren inwestycji;
    - 2.1.4. **Szerokość elewacji frontowej** – 9 m z tolerancją do 20%;
    - 2.1.5. **Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki** – do 3,5 m npt.;
    - 2.1.6. **Kąt nachylenia dachu** – 38° – 45°;
    - 2.1.7. **Wysokość głównej kalenicy** – do 9 m npt.;
    - 2.1.8. **Układ połaci dachowych** – dach dwuspadowy;
    - 2.1.9. **Kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki** – układ kalenicowy do projektowanej drogi wewnętrznej.
  - 2.2. **Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi:**
    - 2.2.1. Planowana inwestycja zlokalizowana jest na obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 – „Wybrzeże Trzebiatowskie” – kod obszaru PLB 320010, którego celem jest ochrona populacji dziko występujących ptaków oraz utrzymanie ich siedlisk w niepogorszonym stanie. Teren inwestycji położony jest na obszarze specjalnej ochrony siedlisk „Trzebiatowsko- Kołobrzeski Pas Nadmorski” – kod obszaru PLH 320017.
    - 2.2.2. Inwestycja nie zalicza się do mogących znacząco wpłynąć na stan środowiska, w tym dla planowanej inwestycji stwierdza się również brak potencjalnego znaczącego oddziaływania na obszar Natura 2000.
    - 2.2.3. W trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu.
  - 2.3. **Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**



2.3.1. Zgodnie z art. 32 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 162 poz. 1568 z późniejszymi zmianami), zobowiązuje się Inwestora w przypadku odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, do wstrzymania wszelkich robót mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczenia zarówno przedmiotu jak i miejsca jego odkrycia, oraz do niezwłocznego zawiadomienia o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków a jeśli nie jest to możliwe Burmistrza Miasta.

#### **2.4. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:**

2.4.1. Na etapie pozwolenia na budowę należy uzyskać (stosownie do potrzeb) od właściwych jednostek organizacyjnych warunki przyłączenia do stosownych sieci.

2.4.2. W przypadku konieczności lokowania przewodów lub urządzeń, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, należy uzyskać odrębną decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

2.4.3. Zaopatrzenie w wodę – przyłączy wodociągowe o parametrach sieci wodociągowej wg warunków technicznych wydanych przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji Trzebiatów Sp. z o.o., 72-320 Trzebiatów, Chełm Gryficki 7.

2.4.4. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków socjalno – bytowych do zbiornika szczelnego, ekologicznego, wywożonych okresowo na oczyszczalnię ścieków – do czasu wybudowania kanalizacji sanitarnej lub budowę przydomowej oczyszczalni ścieków.

2.4.5. Lokalizację przydomowej biologicznej oczyszczalni ścieków, dopuszcza się na warunkach określonych zgodnie z:

- art. 40 i 43 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 24.02.1994 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. Nr 27, poz. 96 z 1994 r. z późn. zmianami), dla przedmiotowego obiektu wymagane jest sporządzenie projektu i zatwierdzenie dokumentacji geologicznej, koniecznych dla ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia oczyszczalni,

- art. 152 ustawy z dnia 27.04.2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627 z 2001 r. z późn. zmianami) oraz § 1 rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 20.11.2001 r. w sprawie rodzajów instalacji, których eksploatacja wymaga zgłoszenia (Dz. U. Nr 140, poz. 1585), przydomowa oczyszczalnia ścieków na etapie przystąpienia do eksploatacji podlega zgłoszeniu organowi ochrony środowiska.

2.4.6. Zaopatrzenie w energię elektryczną – wg warunków technicznych wydanych przez Operatora Enea S.A. Rejon Dystrybucji Gryfice.

2.4.7. Należy przewidzieć miejsca na pojemniki do czasowego, selektywnego gromadzenia odpadów stałych.

2.4.8. Usuwanie odpadów stałych – segregacja u źródła w pojemnikach usytuowanych na terenie własnej działki i wywóz przez odpowiednie służby na gminne wysypisko odpadów - zgodnie z warunkami określonymi w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (Dz. U z 2001r., Nr 62, poz. 628 z późn. zm.).

#### **2.5. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji:**

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

2.5.2. Obsługa komunikacyjna inwestycji z drogi publicznej – ul. Kamieniecka.

2.5.3. Wymagana minimalna ilość miejsc parkingowych: 1miejsce/1mieszkanie – na terenie własnej działki.

#### **2.6. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**

2.6.1. Realizację i użytkowanie projektowanej inwestycji należy prowadzić w sposób zapewniający ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich.

2.6.2. Inwestycją należy zaprojektować, realizować i użytkować, poprzez zapewnienie spełnienia wymogów zawartych w art. 5 ustawy Prawo Budowlane, w szczególności dotyczące ochrony przed hałasem, wibracjami, zakłóceniami elektrycznymi i promieniowaniem, zanieczyszczeniem wody i powietrza.

2.6.3. Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich – art. 63 ust. 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dz. U. Nr 80, poz. 717; ze zm.).

2.6.4. Zakaz prowadzenia działalności, której uciążliwość mogła by wykraczać poza granice obszaru lokalizacji inwestycji.

#### **2.7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie (w tym tereny górnicze, zagrożone powodzią, osuwiska):**

2.7.1. Działka zainwestowania nie znajduje się na terenie górniczym w rozumieniu ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze (j.t.: Dz. U. z 2005 r. Nr 228,

poz. 1947) i tym samym obszar ten nie jest narażony na szkodliwe wpływy robót górniczych zakładu górniczego, w tym na osuwanie się mas ziemnych.

## **2.8. Wymagania wynikające z przepisów odrębnych:**

**2.8.1.** Podział działki – zgodnie z liniami rozgraniczającymi teren planowanej inwestycji.

**2.8.2.** Przy projektowaniu inwestycji należy stosować przepisy:

- ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623; z późn. zm.);
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 z późn. zmianami);
- ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (tekst jednolity Dz. U. z 2009 r. Nr 178, poz. 1380; z późn. zm.).

## **3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:**

**3.1.** Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawiono w części graficznej niniejszej decyzji na kopii mapy zasadniczej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w skali 1:500 – załącznik nr 1.

**3.2.** Na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500 oznaczono:

- a) linie rozgraniczające teren inwestycji,
- b) obowiązującą linię zabudowy.

**3.3.** Załącznik graficzny stanowi integralną część niniejszej decyzji.

## **4. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera załącznik do decyzji:**

**4.1.** część tekstowa – załącznik nr 2,

**4.2.** część graficzna – załącznik nr 3.

## **5. Skutki finansowe ustalenia warunków zabudowy:**

Zgodnie z art. 63 ust. 3 i art. 36 ust. 4 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku sprzedaży nieruchomości w okresie 5 lat od dnia, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna, zostanie naliczona jednorazowa opłata od wzrostu wartości nieruchomości.

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

Po rozpatrzeniu wniosku orzeczono jak w sentencji decyzji.

### **Uzasadnienie**

Z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji opisanej w osnowie niniejszej decyzji, wystąpiło Starostwo Powiatowe, 72-300 Gryfice, ul. Plac Zwycięstwa 37.

Zgodnie z art. 59. ust. 1. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku planu miejscowego, zmiana zabudowy i zagospodarowania terenu wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków wymienionych w art. 61. ust. 1, pkt. 1-5.

Teren, na którym zaplanowano inwestycję położony jest w obszarze, dla którego stracił ważność obowiązujący plan ogólny zagospodarowania przestrzennego.

Dla omawianego terenu nie istnieje obowiązek sporządzenia planu miejscowego wynikający z przepisów odrębnych.

Dla ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wykonano analizę obszaru 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 (Dz. U. Nr 164, poz. 1588).

Ustalone w niniejszej decyzji warunki zabudowy i zagospodarowania terenu są efektem przeprowadzonej analizy, której wyniki stanowią Załącznik Nr 2 i 3 do niniejszej decyzji.

Oceniając spełnienie łącznych warunków, które umożliwiają wydanie decyzji o warunkach zabudowy i wykazane zostały w art. 61 ust. 1 pkt. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tut. organ stwierdził co następuje:

- co najmniej jedna działka dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób, który pozwolił 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;
- teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej;
- istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- teren objęty planowanym zamierzeniem inwestycyjnym, oznaczony w ewidencji gruntów

symbolem PsV, Lz-PsIV, nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;

- żaden z przepisów odrębnych nie sprzeciwia się realizacji inwestycji objętej niniejszą decyzją.
- Inwestycja spełnia warunki określone w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przed wydaniem niniejszej decyzji powiadomiono strony o toczącym się postępowaniu – zawiadomienie w aktach sprawy.

Na podstawie art. 107 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego odstąpiono od szczegółowego uzasadnienia decyzji, gdyż uwzględnia się w całości żądanie strony.

Przed wydaniem niniejszej decyzji umożliwiono stronom – stosownie do wymagań art. 10 § 1 KPA – zapoznanie się z zebrany materiał dowodowy oraz wypowiedzenie się w tym zakresie.

Decyzja ta jest etapem wstępnym procesu inwestycyjnego, w którym organ orzekający określa dopuszczalność wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego na wskazanym przez inwestora terenie.

### **Pouczenie**

1. Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy, stwierdza jej wygaśnięcie, z przyczyn określonych w art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w trybie art. 162 § 1 pkt 1 Kpa.
2. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
3. Zgodnie z art. 63 ust.4 ww. ustawy – wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją.
4. Inwestor winien wystąpić do Starosty Gryfickiego z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę, złożonym zgodnie ze wzorem ustalonym w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie wzorów: wniosku o pozwolenie na budowę, oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane i decyzji o pozwoleniu na budowę (Dz. U. z 2003 r. Nr 120, poz. 1127).

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie za pośrednictwem Burmistrza Trzebiatowa w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.



#### **Załączniki:**

- Nr 1 Załącznik graficzny w skali 1:500,
- Nr 2 Wyniki analizy obszaru,
- Nr 3 Załącznik graficzny do wyników analizy 1:500

podpis  
Z up. BURMISTRZA  
Bogusław Barański  
Zastępca Burmistrza

#### **Otrzymują:**

1. Starostwo Powiatowe w Gryficach, Plac Zwycięstwa 37, 72-300 Gryfice
2. Pani Katarzyna Błaszczyk, ul. Rzemieślnicza 2, 72-320 Trzebiatów
3. Pan Andrzej Błaszczyk, ul. Rzemieślnicza 2, 72-320 Trzebiatów
4. Pan Edwin Bojanowski, ul. Rzemieślnicza 4, 72-320 Trzebiatów
5. Pani Halina Krystek, ul. Rzemieślnicza 6, 72-320 Trzebiatów
6. Pan Kazimierz Krystek, ul. Rzemieślnicza 6, 72-320 Trzebiatów
7. Pan Mieczysław Ginter, ul. Rzemieślnicza 8, 72-320 Trzebiatów
8. Pani Justyna Pazderska, ul. Kościuszki 7/4, 72-320 Trzebiatów
9. Pan Piotr Pazderski, ul. Kościuszki 7/4, 72-320 Trzebiatów
10. Pani Danuta Budyńska, ul. Rzemieślnicza 4, 72-320 Trzebiatów
11. Pani Anna Czyżyk, ul. Zagórska 10/13, 72-320 Trzebiatów
12. Pan Arkadiusz Czyżyk, ul. Zagórska 10/13, 72-320 Trzebiatów
13. Zachodniopomorski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Szczecinie
14. Zachodniopomorski Zarząd Dróg Wojewódzkich w Koszalinie
15. a/a

#### **Do wiadomości:**

1. Zachodniopomorski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Szczecinie
2. Starostwo Powiatowe w Gryficach, Wydział Rolnictwa, Leśnictwa i Ochrony Środowiska
3. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie

**Oplata skarbową: ZWOLNIONO** na podstawie art. 2 ust 1 pkt. 2) Ustawy o opłacie skarbowej z dnia 16 listopada 2006 /Dz. U Nr 225, poz. 1635/.

Zgodnie z art. 60, ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji został sporządzony przez mgr inż. arch. Bożenę Kosmałą wpisaną na listę członków Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Architektów, pod nr ZP-0431.

