

Nieruchomości 180/1 – 180/14 i 179/1 – 179/5 obręb Płoty 1, gmina Płoty zlokalizowane są w kompleksie zabudowy mieszkaniowej przy ulicy Kwiatowej.



Ustalenia Planu zagospodarowania przestrzennego

1626

**UCHWAŁA NR V/50/2011
RADY MIEJSKIEJ W PŁOTACH**

z dnia 3 czerwca 2011 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Płoty obejmującego teren w rejonie ulic Osiedle 700-Lecia i Górna.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413; z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, Nr 130, poz. 871; z 2011 r. Nr 32, poz. 159), Rada Miejska w Płotach uchwala, co następuje:

Rozdział 1

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXV/256/2009 Rady Miejskiej w Płotach z dnia 6 lutego 2009 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Płoty obejmującego teren w rejonie ulic Osiedle 700-Lecia i Górna, po stwierdzeniu zgodności ze studium

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Płoty, przyjętym uchwałą Nr VIII/65/2003 Rady Miejskiej w Płotach z dnia 30 czerwca 2003 r., zmienioną uchwałami: Nr XV/132/08 Rady Miejskiej w Płotach z dnia 8 lutego 2008 r., Nr XLIV/419/10 Rady Miejskiej w Płotach z dnia 30 czerwca 2010 r., Nr V/49/2011 Rady Miejskiej w Płotach z dnia 3 czerwca 2011 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Płoty obejmującego obszar położony w rejonie ulic 700-Lecia i Górna o łącznej powierzchni 16,08 ha, oznaczony na rysunku planu w skali 1: 1000.

2. Przedmiotem planu są tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, zieleni urządzonej z dopuszczeniem zabudowy garażowej, zieleni urządzonej, drogi publicznej klasy dojazdowej, dróg wewnętrznych.

3. Integralną częścią uchwały są:

- 1) rysunek planu - stanowiący załącznik nr 1;
- 2) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Płoty - stanowiący załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu - stanowiące załącznik nr 3;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - stanowiące załącznik nr 4.

4. Na rysunku planu ustalono następujące elementy:

- 1) granicę obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów;
- 4) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne dla budynków mieszkalnych;
- 5) linie zabudowy nieprzekraczalne dla budynków garażowych i gospodarczych;
- 6) granice działek budowlanych niepokrywające się z liniami rozgraniczającymi i wraz z numerami.

5. Ustala się podział obszaru, o którym mowa w § 1 ust. 1 na następujące tereny:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN;
- 2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone symbolami: 7.MN,U, 8.MN,U, 9.MN,U;
- 3) zieleni urządzonej z dopuszczeniem zabudowy garażowej, oznaczony symbolem 10.ZP.KG;
- 4) zieleni urządzonej, oznaczone symbolami: 11.ZP, 12.ZP;
- 5) drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczony symbolem 13.KD-D;
- 6) dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: 14.KDW, 15.KDW, 16.KDW, 17.KDW, 18.KDW.

6. Oznaczenia cyfrowe występujące w symbolach terenów, o których mowa w ust. 5 mają charakter porządkowy.

§ 2. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) linii zabudowy obowiązującej - należy przez to rozumieć linię, przy której musi być umieszczona ściana lokalizowanego budynku lub co najmniej 60% jej długości bez prawa jej przekroczenia w kierunku linii rozgraniczającej, przy czym mogą być usytuowane przed linią zabudowy takie elementy architektoniczne jak: balkon, wykusz, schody wejściowe, gzyms, okap dachu, rynna oraz inne detale o wysięgu nie większym niż 1,0 m;
- 2) linii zabudowy nieprzekraczalnej - należy przez to rozumieć linię, przy której może być umieszczona ściana lokalizowanego budynku bez prawa jej przekroczenia w kierunku linii rozgraniczającej, przy czym mogą być usytuowane przed linią zabudowy elementy architektoniczne, o których mowa w pkt 2 oraz inne detale o wysięgu nie większym niż 1,0 m;
- 3) budynkach istniejących - należy przez to rozumieć budynki wybudowane, będące w realizacji, a także dla których wydano pozwolenie na budowę przed dniem wejścia w życie planu.

2. Pojęcia i określenia użyte w uchwale, a niezdefiniowane w niniejszym paragrafie należy rozumieć zgodnie z przepisami obowiązującymi w dniu uchwalenia planu.

Rozdział 2

OGÓLNE ZASADY I WARUNKI KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI

§ 3. Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się inne, jednakże nie większe niż określone w ustaleniach szczegółowych lub cechujące budynki istniejące parametry, takie jak: wysokość zabudowy, liczba kondygnacji lub geometria dachu, w przypadkach przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy budynków istniejących;

- 2) dopuszcza się stosowanie innych parametrów dotyczących powierzchni zabudowy i biologicznie czynnej, niż określono w ustaleniach szczegółowych, jedynie w przypadkach, gdy istniejące zagospodarowanie uniemożliwia ich zapewnienie;
- 3) dopuszcza się stosowanie kolorystyki elewacji budynków złożonej maksymalnie z trzech kolorów;
- 4) w przypadku lokalizacji budynków infrastruktury technicznej, nie ma zastosowania linia zabudowy, przy czym:
 - a) wysokość budynków nie może być większa niż 5 m, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków przy granicy działki gruntu wydzielonej na potrzeby takich obiektów;
- 5) nie wymaga się zapewnienia terenu biologicznie czynnego dla działek gruntu przeznaczonych na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, dopuszcza się przy tym powierzchnię zabudowy do 100% powierzchni takich działek;
- 6) dopuszcza się wyposażenie terenów w obiekty małej architektury.

§ 4. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz prowadzenia i lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach szczególnych z wyłączeniem lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 2) nakaz wywożenia odpadów komunalnych zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w Gminie Płoty;
- 3) zagospodarowanie innych odpadów niż wymienione w pkt 2 zgodnie z ustawą o odpadach;
- 4) obowiązek odprowadzenia wód opadowych z terenów dróg publicznych do systemu kanalizacji deszczowej.

§ 5. Ustalenia w zakresie zasad scalania, podziału i parametrów nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) położenie granic działek budowlanych określono na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się podział terenów na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej o ile taką możliwość wskazano w ustaleniach szczegółowych, przy czym wydzielona działka gruntu musi przylegać bezpośrednio do drogi publicznej lub wewnętrznej, a jej powierzchnia nie może być większa niż 0,01 ha.

§ 6. Przeznacza się na cel publiczny tereny drogi publicznej i zieleni urządzonej.

§ 7. Ustalenia w zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) zakaz umieszczania reklam; dopuszcza się wyłącznie szyldy, w tym wspornikowe oraz znaki firmowe mocowane bezpośrednio na elewacjach budynków;
- 2) zakaz lokalizacji masztów, anten i innych konstrukcji których wysokość przekracza 10 m, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 3) zakaz lokalizacji napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, chyba, że względy techniczne uniemożliwiają inny sposób realizacji, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) zakazów, o których mowa w pkt 2 i 3 nie stosuje się do inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

§ 8. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) wyznacza się powiązanie terenów z układem zewnętrznym poprzez istniejące ulice: Jagiellonów, Matejki, Słowackiego;
- 2) dopuszcza się parkowanie pojazdów na terenie drogi publicznej, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) na potrzeby budynków mieszkalnych należy zagwarantować w ramach działki budowlanej co najmniej jedno stanowisko postojowe:
 - a) na każdy lokal mieszkalny,
 - b) na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni usług handlu,
 - c) na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni usług innych niż handel;
- 4) stanowiska postojowe, o których mowa w pkt 3 mogą znajdować się w budynkach, w poziomach: kondygnacji podziemnej, pierwszej kondygnacji nadziemnej lub poza budynkami;
- 5) lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej, w tym prowadzenie sieci technicznych w pasach dróg publicznych z dopuszczeniem ich lokalizacji na innych terenach;

- 6) w przypadku lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, w tym sieci technicznych na terenach o charakterze niepublicznych należy zagwarantować prawo do wszelkich działań mających na celu obsługę tych sieci przez ich dysponentów;
- 7) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej €50-100, z zastrzeżeniem pkt 14;
- 8) odprowadzenie ścieków sanitarnych systemem kanalizacji sanitarnej €200, z zastrzeżeniem pkt 14;
- 9) odprowadzenie wód opadowych systemem kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo, z zastrzeżeniem § 4 pkt 4;
- 10) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia;
- 11) zaopatrzenie w gaz z sieci niskiego lub średniego ciśnienia lub też ze źródeł własnych;
- 12) wykorzystywanie do celów grzewczych: gazu ziemnego, oleju, energii elektrycznej, energii słonecznej, pomp ciepła, a także paliw stałych, dopuszcza się przy tym stosowanie ogrzewania kominkowego, jednakże jedynie jako systemu uzupełniającego;
- 13) zaopatrzenie w łącza telefoniczne, teleinformatyczne lub inne w zależności od potrzeb;
- 14) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę systemów infrastruktury technicznej, w tym zmiany parametrów technicznych i kierunków obsługi terenów.

§ 9. Ustalenia w zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i urządzania terenów - zakaz, chyba, że w ustaleniach szczegółowych określono inaczej, tymczasowego zagospodarowania terenu i lokalizacji obiektów tymczasowych, z wyłączeniem obiektów zaplecza budów.

§ 10. Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) 0% - dla terenów: 7.MN,U, 8.MN,U, 9.MN,U, 10.ZP,KG, 11.ZP, 12.ZP, 13.KD-D;
- 2) 30% - dla terenów: 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 14.KDW, 15.KDW, 16.KDW, 17.KDW, 18.KDW.

Rozdział 3

SZCZEGÓLWE ZASADY I WARUNKI KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI

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

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

- 9) zakaz lokalizacji dwóch lub większej liczby budynków mieszkalnych na działce budowlanej;
- 10) zakaz łączenia działek budowlanych oraz lokalizacji budynków na dwóch lub większej liczbie działek budowlanych;
- 11) nakaz pokrywania połaci dachowych dachówką lub materiałem dachówkopodobnym;
- 12) nakaz, o którym mowa w pkt 11 nie dotyczy budynków garażowych i gospodarczych;
- 13) dopuszcza się możliwość doświetlenia poddaszy poprzez okna połaciowe, okna powiekowe albo lukarny, przy czym:
 - a) obowiązuje jedna forma okien połaciowych albo okien powiekowych, albo lukarn na jednym budynku,
 - b) łączna powierzchnia okien połaciowych, powiekowych albo lukarn nie może być większa niż 25% powierzchni połaci dachu, na której będą umieszczone,
 - c) maksymalna wysokość okien powiekowych albo lukarn, liczona od połaci dachu nie może być większa niż 1 m, zaś szerokość, odpowiednio nie większa niż 2 i 1,5 m;
- 14) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i o wysokości powyżej 1,8 m.

3. Obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu 13.KD-D.

§ 12. Dodatkowe ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.MN z uwzględnieniem § 11 - obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej:

- 1) działka budowlana nr 1 - do terenu 13.KD-D - bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogę wewnętrzną 14.KDW;
- 2) działki budowlane nr: 2, 3, 4, 5, 6, 7 - do terenu 13.KD-D - pośrednio poprzez drogę wewnętrzną 14.KDW;
- 3) działki budowlane nr: 8, 9, 10, 11, 12, 13 - do terenu 13.KD-D - pośrednio poprzez drogę wewnętrzną 15.KDW;
- 4) działka budowlana nr 14 - do terenu 13.KD-D - bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogę wewnętrzną 15.KDW.

§ 13. Dodatkowe ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.MN z uwzględnieniem § 11:

1. Zasady podziału geodezyjnego - dopuszcza się podział działki budowlanej nr 7 na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej na zasadach, o których mowa w § 5 pkt 3, przy czym jedna z granic wydzielonej działki gruntu musi pokrywać się z granicą obszaru objętego planem.

2. Obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej:

- a) działka budowlana nr 1 - do terenu 13.KD-D - bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogę wewnętrzną 15.KDW,
- b) działki budowlane nr: 2, 3, 4, 5, 6, 7 - do terenu 13.KD-D - pośrednio poprzez drogę wewnętrzną 15.KDW,
- c) działki budowlane nr: 2, 3, 4, 5, 6, 7 - do terenu 13.KD-D - pośrednio poprzez drogę wewnętrzną 15.KDW,
- d) działki budowlane nr: 13, 14 - do terenu 13.KD-D,
- e) działka, o której mowa w ust. 1, wydzielona na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej - do terenu 13.KD-D - pośrednio poprzez drogę wewnętrzną 15.KDW.

§ 14. Dodatkowe ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.MN z uwzględnieniem § 11 - obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej:

- 1) działki budowlane nr: 1, 2 - do terenu 13.KD-D;
- 2) działki budowlane nr: 3, 4, 5, 6, 7 - do terenu 13.KD-D - pośrednio poprzez drogę wewnętrzną 16.KDW;
- 3) działki budowlane nr: 8, 9, 10, 11, 12,13 - do terenu 13.KD-D - pośrednio poprzez drogę wewnętrzną 17.KDW;
- 4) działka budowlana nr 14 - do terenu 13.KD-D - bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogę wewnętrzną 17.KDW.

§ 15. Dodatkowe ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4.MN z uwzględnieniem § 11 - obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej:

- 1) działka budowlana nr 1 - do terenu 13.KD-D - bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogę wewnętrzną 17.KDW;
- 2) działki budowlane nr: 2, 3, 4, 5, 6, 7 - do terenu 13.KD-D - pośrednio poprzez drogę wewnętrzną 17.KDW;

- 3) działki budowlane nr: 8, 9, 10, 11, 12 - do terenu 13.KD-D - pośrednio poprzez drogę wewnętrzną 18.KDW;
- 4) działka budowlana nr 13 - do terenu 13.KD-D - bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogę wewnętrzną 18.KDW.

§ 16. Dodatkowe ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5.MN z uwzględnieniem § 11:

1. Zasady podziału geodezyjnego - dopuszcza się podział działki budowlanej nr 1 na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej na zasadach, o których mowa w § 5 pkt 3, przy czym jedna z granic wydzielonej działki gruntu musi pokrywać się z granicą obszaru objętego planem.

2. Obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej:

- a) działki budowlane nr: 1, 2, 3 - do terenu 13.KD-D - pośrednio poprzez drogę wewnętrzną 18.KDW,
- b) działka budowlana nr 4 - do terenu 13.KD-D - bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogę wewnętrzną 18.KDW,
- c) działki budowlane nr: 5, 6, 7 - do terenu 13.KD-D,
- d) działka, o której mowa w ust. 1, wydzielona na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej - do terenu 13.KD-D - pośrednio poprzez drogę wewnętrzną 18.KDW.

§ 17. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 7.MN,U, 8.MN,U:

1. Przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa.

2. Zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące; budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące z lokalami usługowymi o powierzchni nie większej niż 50% powierzchni użytkowej takich budynków; dopuszcza się dodatkowo wolnostojące budynki garażowe, gospodarcze i usługowe;
- 2) wysokość budynków:
 - a) budynki mieszkalne - do 9 m,
 - b) budynki garażowe, gospodarcze i usługowe - do 5 m;
- 3) liczba kondygnacji:
 - a) budynki mieszkalne - do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze,
 - b) budynki garażowe, gospodarcze i usługowe - jedna kondygnacja;
- 4) geometria dachów:
 - a) budynki mieszkalne - dachy dwu - lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci pod kątem 30° - 50° , o kalenicach głównych kształtowanych:
 - prostopadle do nieprzekraczalnej linii zabudowy - w przypadku działek budowlanych nr: 1, 12 na terenie 7.MN,U,
 - równoległe do obowiązującej linii zabudowy - w przypadku działek budowlanych na terenie 8.MN,U oraz działek budowlanych nr: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 na terenie 7.MN,U,
 - b) budynki garażowe, gospodarcze i usługowe - dachy: jednospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 20° lub mniejszym, lub dwuspadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30° - 50° ;
- 5) powierzchnia zabudowy - do 35% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu; w przypadku budynków garażowych, gospodarczych i usługowych dopuszcza się ich lokalizację w odległości co najmniej 10 m od linii zabudowy dla budynków mieszkalnych wyznaczonej od strony dróg publicznych bez prawa przekraczania pozostałych linii zabudowy;
- 8) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków garażowych, gospodarczych i usługowych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych przy lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 9) zakaz lokalizacji dwóch lub większej liczby budynków mieszkalnych na działce budowlanej;
- 10) zakaz łączenia działek budowlanych oraz lokalizacji budynków na dwóch lub większej liczbie działek budowlanych;
- 11) nakaz pokrywania połaci dachowych dachówką lub materiałem dachówkopodobnym;
- 12) nakaz, o którym mowa w pkt 11 nie dotyczy budynków garażowych, gospodarczych i usługowych;
- 13) dopuszcza się możliwość doświetlenia poddaszy poprzez okna połaciowe, okna powiekowe albo lukarny, przy czym:
 - a) obowiązuje jedna forma okien połaciowych albo okien powiekowych, albo lukarn na jednym budynku,
 - b) łączna powierzchnia okien połaciowych, powiekowych albo lukarn nie może być większa niż 25% powierzchni połaci dachu, na której będą umieszczone,

- c) maksymalna wysokość okien powiekowych albo lukarn, liczona od połaci dachu nie może być większa niż 1 m, zaś szerokość, odpowiednio nie większa niż 2 i 1,5 m;
- 14) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i o wysokości powyżej 1,8 m.
3. Obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu 13.KD-D.
- § 18. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9.MN,U:
1. Przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa.
2. Zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące; budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące z lokalami usługowymi i o powierzchni nie większej niż 50% powierzchni użytkowej takich budynków; dopuszcza się dodatkowo wolnostojące budynki garażowe, gospodarcze i usługowe;
- 2) wysokość budynków:
- a) budynki mieszkalne - do 9 m,
- b) budynki garażowe, gospodarcze i usługowe - do 5 m;
- 3) liczba kondygnacji:
- a) budynki mieszkalne - do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze,
- b) budynki garażowe, gospodarcze i usługowe - jedna kondygnacja;
- 4) geometria dachów:
- a) budynki mieszkalne - dachy dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30° - 50°,
- b) budynki garażowe, gospodarcze i usługowe - dachy: jednospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 20° lub mniejszym, lub wielospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 30° - 50°;
- 5) powierzchnia zabudowy - do 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) linie zabudowy nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu; w przypadku budynków garażowych, gospodarczych i usługowych dopuszcza się ich lokalizację w odległości co najmniej 10 m od linii zabudowy dla budynków mieszkalnych wyznaczonej od strony dróg publicznych bez prawa przekraczania pozostałych linii zabudowy;
- 8) dopuszcza się, z uwzględnieniem linii zabudowy, lokalizację budynków garażowych, gospodarczych i usługowych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych przy lub w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej;
- 9) dopuszcza się lokalizację dwóch lub większą liczbę budynków mieszkalnych na działce budowlanej;
- 10) dopuszcza się łączenie działek budowlanych;
- 11) nakaz pokrywania połaci dachowych dachówką lub materiałem dachówkopodobnym;
- 12) nakaz, o którym mowa w pkt 11 nie dotyczy budynków garażowych, gospodarczych i usługowych;
- 13) dopuszcza się możliwość doświetlenia poddaszy poprzez okna połaciowe, okna powiekowe albo lukarny, przy czym:
- a) obowiązuje jedna forma okien połaciowych albo okien powiekowych, albo lukarn na jednym budynku,
- b) łączna powierzchnia okien połaciowych, powiekowych albo lukarn nie może być większa niż 25% powierzchni połaci dachu, na której będą umieszczone,
- c) maksymalna wysokość okien powiekowych albo lukarn, liczona od połaci dachu nie może być większa niż 1 m, zaś szerokość, odpowiednio nie większa niż 2 i 1,5 m;
- 14) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i o wysokości powyżej 1,8 m, z wyłączeniem odcinków granic działek budowlanych pokrywających się z granicą obszaru objętego planem, dla których dopuszcza się ogrodzenia pełne i o wysokości do 2,2 m.
3. Obsługa komunikacyjna - dostęp do drogi publicznej - do terenu 13.KD-D.
- § 19. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 10.ZP.KG:
1. Przeznaczenie - zieleń urządzona z dopuszczeniem zabudowy garażowej.
2. Zasady podziału geodezyjnego:
- 1) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane przeznaczone na potrzeby lokalizacji budynków garażowych wraz z dojazdem zapewniającym dostęp do drogi publicznej;
- 2) dopuszcza się podział terenu na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej na zasadach, o których mowa w § 5 pkt 3.
3. Zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) zieleń, ciągi piesze; dopuszcza się budynki garażowe w zabudowie szeregowej wraz z dojazdem;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych jako obiektów tymczasowych;
- 3) wysokość zabudowy - do 4 m;

- 4) liczba kondygnacji - jedna kondygnacja;
- 5) geometria dachów - dachy jednospadowe o nachyleniu połaci pod kątem 20° lub mniejszym;
- 6) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - co najmniej 60% powierzchni terenu;
- 7) nakaz dokonania nasadzeń szpalerów zieleni izolacyjnej przy granicach z drogami publicznymi oraz zabudową mieszkaniową jednorodzinną i usługową (MN,U);
- 8) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i o wysokości powyżej 1,8 m, przy czym dopuszcza się lokalizację ogrodzeń wyłącznie przy granicy z terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN,U) oraz z działkami wydzielonymi na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej.

4. Obsługa komunikacyjna - dostęp do terenu 13.KD-D.

§ 20. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 11.ZP, 12.ZP:

1. Przeznaczenie - zieleń urządzona.

2. Zasady podziału geodezyjnego - dopuszcza się podział terenów na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej na zasadach, o których mowa w § 5 pkt 3.

3. Zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) zieleń, ciągi piesze;
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - co najmniej 60% powierzchni terenu;
- 3) zakaz lokalizacji ogrodzeń pełnych i o wysokości powyżej 1,8 m, przy czym dopuszcza się lokalizację ogrodzeń wyłącznie przy granicach z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MN,U) oraz z działkami wydzielonymi na potrzeby lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej.

4. Obsługa komunikacyjna - dostęp do terenu 13.KD-D.

§ 21. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13.KD-D:

1. Przeznaczenie - droga publiczna klasy dojazdowej.

2. Zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) droga jednojezdniowa, dopuszcza się niewyodrębnianie jezdni i chodników lub lokalizację wyłącznie chodników, w miejscach, gdzie pas drogowy posiada szerokość mniejszą niż 10 m;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna - od 5 do 15 m - zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - co najmniej 5% powierzchni terenu.

3. Obsługa komunikacyjna - powiązania z ulicą Jagiellonów oraz innymi drogami.

§ 22. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 14.KDW, 15.KDW, 16.KDW, 17.KDW, 18.KDW:

1. Przeznaczenie - drogi wewnętrzne.

2. Zasady i warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) drogi jednojezdniowe, dopuszcza się niewyodrębnianie jezdni i chodników;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających - zmienna - zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) powierzchnia terenu biologicznie czynnego - co najmniej 5% powierzchni terenu.
3. Obsługa komunikacyjna - powiązania z terenem 13.KD-D.

Rozdział 4

USTALENIA KOŃCOWE

§ 23. Obszar, o którym mowa w § 1 ust. 1 nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne, przy czym przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne:

- 1) grunty orne RV o powierzchni 6,5039 ha;
- 2) drogi dr-RV o powierzchni 0,0209 ha;
- 3) nieużytki N o powierzchni 5,4145 ha.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Płotów.

§ 25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

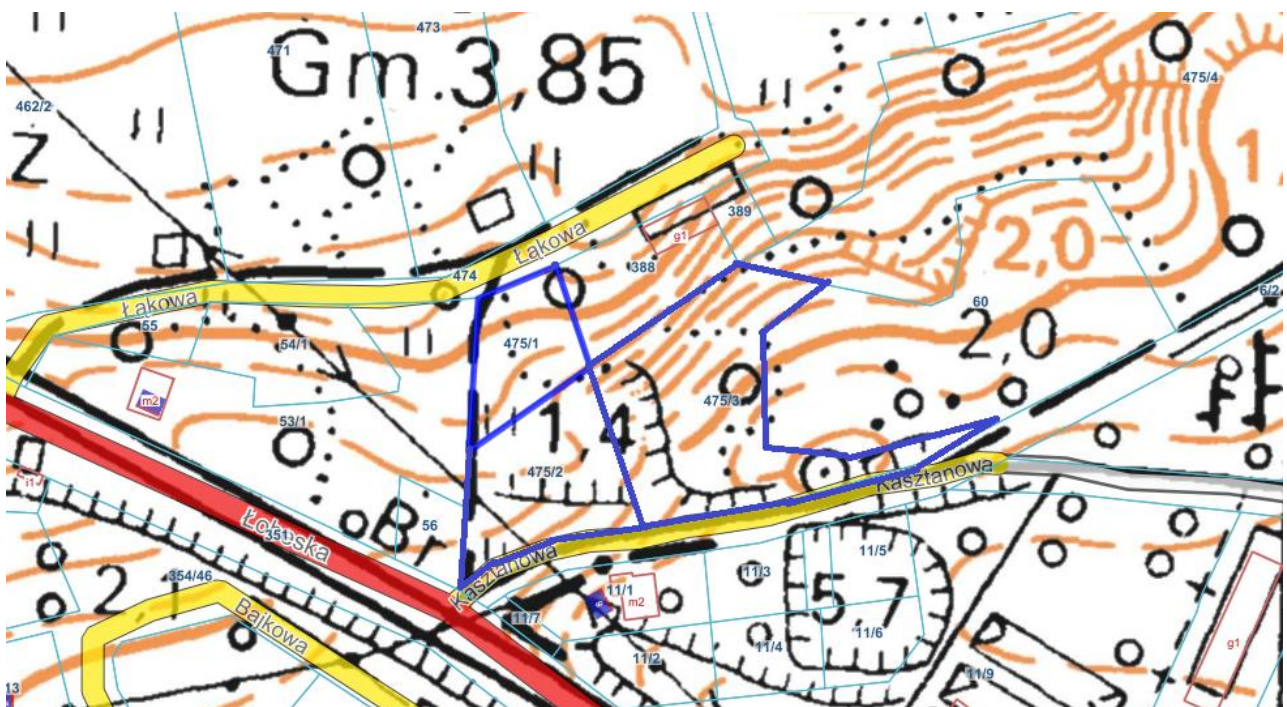
Przewodniczący Rady

Piotr Jasina

Nieruchomości 475/1 – 475/3 obręb Płoty 3, miasto Płoty zlokalizowane są między ulicami Łakowa i Kasztanowa. Działki są zadrzewione z dużymi różnicami wysokości.



Mapa topograficzna



BURMISTRZ
Płotów
Pl. Konstytucji 3 Maja
72-310 Płotów

STAROSTWO POWIATOWE w Gryficach
Wpłynęło
Kancelaria Ogólna
04.07.2022
8064
mpk

ość załączników
odpis

5.07.2022
1c

Zwolnione od opłaty skarbowej
(Dz.U. 2021, poz. 1923 ze zm.)
Data 01.07.2022r.

Załącznik do ustawy z dnia
16 listopada 2006r.
o opłacie skarbowej
(Dz.U.2021r.,poz.1923 ze zm.
cz. I, pkt.8)

podpis

INSPEKTOR

WPLYNEŁO

Wydział Budownictwa i Inwestycji

ilość zał.

data 22.5.07.2022

podpis

Płoty, dnia 01.07.2022r.

Nieuchomo

DECYZJA NR 18/Wz/2022

Stosownie do przepisów art. 104 i art. 127a ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – **Kodeks Postępowania administracyjnego** (Dz.U. z 2021r., poz. 735 ze zm.), art. 60, ust.1, ustawy z dnia 27 marca 2003r. **o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** (Dz.U. 2022, poz. 503) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 15.04.2022r. (wpłynął 21.04.2022r.)

U S T A L A M

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

WARUNKI ZABUDOWY DLA INWESTYCJI OBEJMUJĄCEJ:

budowę trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych z garażami wbudowanymi w bryłę budynku wraz z urządzeniami budowlanymi na terenie części dz. nr 475 w m. Płoty obręb nr 0003

w następujący sposób:

- **lokalizacja jak w załączniku graficznym nr 1,**
- **funkcja zabudowy:** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – inwestycja obejmuje budowę trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych z garażami wbudowanymi w bryłę budynku wraz z urządzeniami budowlanymi na terenie części dz. nr 475 w m. Płoty obręb nr 0003,
- **linia zabudowy:** nieprzekraczalna linia zabudowy – jak w załączniku graficznym. Obiekty i urządzenia budowlane należy lokalizować zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019r., poz. 1065).
- **wskaźnik nowej zabudowy:** nie określa się,
- **projektowane budynki mieszkalne jednorodzinne:**
 - forma architektoniczna: budynki wolnostojące do 2 kondygnacji nadziemnych (parter + poddasze)
 - szerokość elewacji frontowej: do 20 m,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub atyki: do 4,50 m,
 - wysokość głównej kalenicy lub wysokość budynku: do 12 m,
 - geometria dachu: dach dwuspadowy o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°,
- **warunki obsługi w zakresie komunikacji:**
 - dostęp komunikacyjny do działki nr dr 474 (ul. Łąkowa - droga gminna) oraz do dz. dr nr 6/2 (ul. Kasztanowa – droga gminna) poprzez projektowane zjazdy,
 - należy zapewnić 3 miejsce parkingowe do obsługi inwestycji na terenie własnej działki,
- **warunki w zakresie infrastruktury technicznej:**
 - **kanalizacja sanitarna** – w związku z oświadczeniem ZGKiM w Płotach, iż na terenie obejmującym działkę nr 475 położoną w m. Płoty, obręb nr 003 nie ma możliwości

zapewnienia odbioru ścieków ze względu na brak infrastruktury technicznej na terenie własnym należy zaprojektować bezodpływowe zbiorniki na nieczystości ciekłe lub indywidualne oczyszczalnie ścieków; w zależności od rozwiązań technicznych oczyszczalni będzie wymagane uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego na wykonanie urządzeń wodnych (art. 389 pkt 6 ustawy Prawo wodne z 20 lipca 2017r. – tj. Dz.U. z 2021r., poz. 624 ze zm.),

- **wody opadowe** - odprowadzenie wód opadowych na własny teren inwestycji, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych, w zależności od rozwiązań technicznych dotyczących odprowadzenia wód opadowych będzie wymagane uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego na wykonanie urządzeń wodnych (art. 389 pkt 6 ustawy Prawo wodne z 20 lipca 2017r. – tj. Dz.U. z 2021r., poz. 624 ze zm.),

- **woda** – w związku z oświadczeniem ZGKiM w Płotach, iż na terenie obejmującym działkę nr 475 położoną w m. Płoty, obręb nr 003 nie ma możliwości zapewnienia dostawy wody ze względu na brak infrastruktury technicznej na terenie należy zaprojektować studnie wiercone do głębokości 30 m i wydajności do 5 m³ na dobę,

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

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

- **zgoda na zmianę przeznaczenia gruntu na cele nierolnicze:** inwestycję zaplanowano na części dz. nr 475 na użytkach o symbolu „LzIV” i „PsV”, które nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne w trybie art. 7 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Tekst jednolity: Dz.U. z 2021r., poz. 1326),
- **zgodność z przepisami odrębnymi:** lokalizacja planowanego zamierzenia inwestycyjnego jest zgodna z przepisami odrębnymi oraz została uzgodniona z:
 - Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie ul. Tama Pomorzańska 13A 70-030 Szczecin – w terminie 14 dni od otrzymania wystąpienia o uzgodnienie projektu decyzji, nie zostało zajęte stanowisko. Zgodnie z art. 53 ust 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 2022, poz. 503) uzgodnień, o których mowa w ust. 4, dokonuje się w trybie art. 106 Kodeksu postępowania administracyjnego, z tym że zażalenie przysługuje wyłącznie inwestorowi. W przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane,
 - Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Zarząd Zlewni w Gryficach, ul. Niekładzka 9, 72-300 Gryfice – w terminie 14 dni od otrzymania wystąpienia o uzgodnienie projektu decyzji, nie zostało zajęte stanowisko. Zgodnie z art. 53 ust 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 2022, poz. 503) uzgodnień, o których mowa w ust. 4, dokonuje się w trybie art. 106 Kodeksu postępowania administracyjnego, z tym że zażalenie przysługuje wyłącznie inwestorowi. W przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane,
 - Starostwem Powiatowym w Gryficach, Wydział Rolnictwa Leśnictwa i Ochrony Środowiska, Pl. Zwycięstwa 37 – w terminie 14 dni od otrzymania wystąpienia o uzgodnienie projektu decyzji, nie zostało zajęte stanowisko. Zgodnie z art. 53 ust 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 2022, poz. 503) uzgodnień, o których mowa w ust. 4, dokonuje się w trybie art. 106 Kodeksu postępowania administracyjnego, z tym że zażalenie przysługuje wyłącznie inwestorowi. W przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane,
 - Regionalną Dyрекcją Lasów Państwowych w Szczecinie, Juliusza Słowackiego 2, 71-434 Szczecin – postanowienie z dn. 20.05.2022r., znak: ZS.224.1.89.2022 przy zachowaniu następującego warunku: inwestycję w całości (zabudowa wraz z infrastrukturą techniczną

oraz zagospodarowaniem terenu) realizować poza granicami leśnymi, wyłącznie na części działki ewid. nr 475 oznaczonej na załączniku graficznym liniami rozgraniczającymi teren inwestycji,

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

Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

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

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

U Z A S A D N I E N I E

W dniu 21.04.2022r. wpłynął wniosek Starostwa Powiatowego w Gryficach, Pl. Zwycięstwa 37, 72-300 Gryfice w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji pn.: „Budowa trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych z garażami wbudowanymi w bryłę budynku wraz z urządzeniami budowlanymi na terenie części dz. nr 475 w m. Płoty obręb nr 0003” - wniosek z dnia 15.04.2022r.

Organ na podstawie art. 61 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego (Jednolity tekst: Dz.U. z 2021r., poz. 735 ze zm.) wszczął postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji pn.: „Budowa trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych z garażami wbudowanymi w bryłę budynku wraz z urządzeniami budowlanymi na terenie części dz. nr 475 w m. Płoty obręb nr 0003”.

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

- Starostwa Powiatowego w Gryficach Wydział Rolnictwa, Leśnictwa i Ochrony Środowiska, pl. Zwycięstwa 37 – pismo z dnia 11.05.2022r., znak: RRGiIS.6730.21a.2022.AK,
- Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Gryficach, ul. Niekładzka 9, 72-300 Gryfice – pismo z dnia 11.05.2022r., znak: RRGiIS.6730.21b.2022.AK,
- Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Szczecinie, Juliusza Słowackiego 2, 71-434 Szczecin – pismo z dnia 11.05.2022r., znak: RRGiIS.6730.21c.2022.AK.
- Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Szczecinie, ul. Tama Pomorzańska 13A 70-030 Szczecin – pismo z dnia 11.05.2022r., znak: RRGiIS.6730.21d.2022.AK.

Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Szczecinie, Juliusza Słowackiego 2, 71-434 Szczecin – postanowieniem z dn. 20.05.2022r., znak: ZS.224.1.89.2022 uzgodnił przedmiotową inwestycję z uwagami.

Starostwo Powiatowe w Gryficach Wydział Rolnictwa, Leśnictwa i Ochrony Środowiska, pl. Zwycięstwa 37 w terminie 14 dni od otrzymania wystąpienia o uzgodnienie projektu decyzji, nie zostało zajęte stanowisko. Zgodnie z art. 53 ust 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 2022, poz. 503) uzgodnień, o których mowa w ust. 4, dokonuje się w trybie art. 106 Kodeksu postępowania administracyjnego, z tym że zażalenie przysługuje wyłącznie inwestorowi. W przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Gryficach, ul. Niekładzka 9, 72-300 Gryfice w terminie 14 dni od otrzymania wystąpienia o uzgodnienie projektu decyzji, nie zostało zajęte stanowisko. Zgodnie z art. 53 ust 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 2022, poz. 503) uzgodnień, o których mowa w ust. 4, dokonuje się w trybie art. 106 Kodeksu postępowania administracyjnego, z tym że zażalenie przysługuje wyłącznie inwestorowi. W przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Szczecinie, ul. Tama Pomorzańska 13A 70-030 Szczecin w terminie 14 dni od otrzymania wystąpienia o uzgodnienie projektu decyzji, nie zostało zajęte stanowisko. Zgodnie z art. 53 ust 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 2022, poz. 503) uzgodnień, o których mowa w ust. 4, dokonuje się w trybie art. 106 Kodeksu postępowania administracyjnego, z tym że zażalenie przysługuje wyłącznie inwestorowi. W przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane,

Organ na podstawie art. 10 § 1 K.p.a. zawiadomił o zakończeniu postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla ww. przedsięwzięcia - zawiadomienie z dnia 07.06.2022r., znak: RRGiIS.6730.21.2022.AK.

Zgodnie z art. 63 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2022, poz. 503) wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z niniejszą decyzją. Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza praw własności i uprawnień osób trzecich, nie uprawnia do budowy ani wykonywania robót budowlanych.

Zgodnie z art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2022, poz. 503) decyzję o warunkach zabudowy wydaje wójt, burmistrz albo prezydent miasta po uzgodnieniu z organami, o których mowa w art. 53 ust. 4 i uzyskaniu uzgodnień lub decyzji wymaganych przepisami odrębnymi.

Wobec powyższego Organ postanowił wydać decyzję ustalającą warunki zabudowy dla inwestycji pn.: „Budowa trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych z garażami wbudowanymi w bryłę budynku wraz z urządzeniami budowlanymi na terenie części dz. nr 475 w m. Płoty obręb nr 0003”.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie. Odwołanie wnosi za pośrednictwem tutejszego organu w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna, co oznacza, iż decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym

do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.

Załączniki:

1. Część graficzna sporządzona na kopii mapy zasadniczej – załącznik nr 1.
2. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu z częścią graficzną – załącznik nr 2.
3. Postanowienie Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Szczecinie, Juliusza Słowackiego 2, 71-434 Szczecin z dn. 20.05.2022r., znak: ZS.224.1.89.2022

Otrzymują:

1. Inwestor
2. Strony postępowania - 6
(Ze względu na ustawę o ochronie danych osobowych tzw. rozdzielnik niniejszego pisma pozostaje w aktach sprawy)
3. aa. – 2 egz.

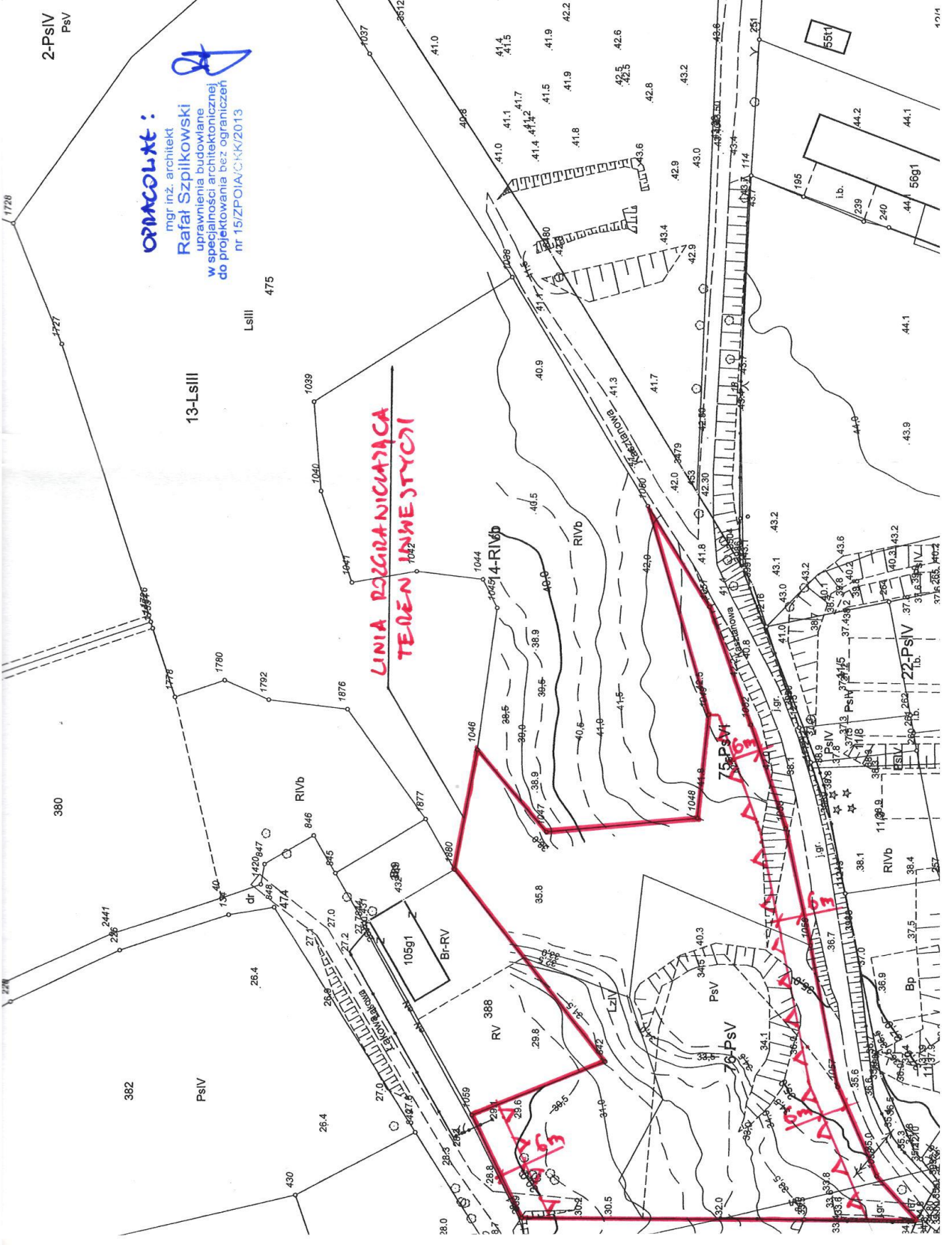
WZ BURMISTRZA
Edyta Podgórska
ZASTĘPCA BURMISTRZA



Decyzję sporządził:

mgr inż. architekt
Rafał Szpilkowski
uprawnienia budowlane
w specjalności architektonicznej
do projektowania bez ograniczeń
nr 15/ZPOIA/OKK/2013





OPACOLUX:

mgr inż. architekt
Rafał Szpilkowski
 uprawnienia budowlane
 w specjalności architektonicznej
 do projektowania bez ograniczeń
 nr 15/ZPOIAY/CK/2013



**LINIA OGRANICZAJĄCA
 TEREN INWESTYCJI**

2-PsIV
 PsV

13-LsIII

LsIII 475

5511

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

W zakresie warunków zawartych w przepisie art. 61 ust. 1 -5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2022, poz. 503) zwanej w dalszej części analizy ustawą przeprowadzono analizę w postępowaniu administracyjnym celem wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji pn.: „Budowa trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych z garażami wbudowanymi w bryłę budynku wraz z urządzeniami budowlanymi na terenie części dz. nr 475 w m. Płoty obręb nr 0003”, dla Starostwa Powiatowego w Gryficach, Pl. Zwycięstwa 37, 72-300 Gryfice.

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

1. Funkcja zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – inwestycja obejmuje budowę trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych z garażami wbudowanymi w bryłę budynku wraz z urządzeniami budowlanymi na terenie części dz. nr 475 w m. Płoty obręb nr 0003.

2. Linia zabudowy: nieprzekraczalna linia zabudowy – jak w załączniku graficznym.

Obiekty i urządzenia budowlane należy lokalizować zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019r., poz. 1065).

3. Wskaźnik nowej zabudowy: nie określa się.

4. Projektowane budynki mieszkalne jednorodzinny:

- forma architektoniczna: budynki wolnostojące do 2 kondygnacji nadziemnych (parter + poddasze)
- szerokość elewacji frontowej: do 20 m,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub atyki: do 4,50 m,
- wysokość głównej kalenicy lub wysokość budynku: do 12 m,
- geometria dachu: dach dwuspadowy o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°.

5. Warunki obsługi w zakresie komunikacji:

- dostęp komunikacyjny do działki nr dr 474 (ul. Łąkowa - droga gminna) oraz do dz. dr nr 6/2 (ul. Kasztanowa – droga gminna) poprzez projektowane zjazdy.
- należy zapewnić 3 miejsce parkingowe do obsługi inwestycji na terenie własnej działki.

6. Warunki w zakresie infrastruktury technicznej:

- **kanalizacja sanitarna** – w związku z oświadczeniem ZGKiM w Płotach, iż na terenie obejmującym działkę nr 475 położoną w m. Płoty, obręb nr 003 nie ma możliwości zapewnienia odbioru ścieków ze względu na brak infrastruktury technicznej na terenie własnym należy zaprojektować bezodpływowe zbiorniki na nieczystości ciekłe lub indywidualne oczyszczalnie ścieków; w zależności od rozwiązań technicznych oczyszczalni będzie wymagane uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego na wykonanie urządzeń wodnych (art. 389 pkt 6 ustawy Prawo wodne z 20 lipca 2017r. – tj. Dz.U. z 2021r., poz. 624 ze zm.),
- **wody opadowe** - odprowadzenie wód opadowych na własny teren inwestycji, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych, w zależności od rozwiązań technicznych dotyczących odprowadzenia wód opadowych będzie wymagane uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego na wykonanie urządzeń wodnych (art. 389 pkt 6 ustawy Prawo wodne z 20 lipca 2017r. – tj. Dz.U. z 2021r., poz. 624 ze zm.),
- **woda** – w związku z oświadczeniem ZGKiM w Płotach, iż na terenie obejmującym działkę nr 475 położoną w m. Płoty, obręb nr 003 nie ma możliwości zapewnienia dostawy wody ze względu na brak infrastruktury technicznej na terenie należy zaprojektować studnie wiercone do głębokości 30 m i wydajności do 5 m³ na dobę,
- **energia elektryczna** – zasilenie w energię elektryczną należy wykonać na warunkach technicznych przyłączenia określonych przez ENEA Operator Sp. z o.o. Rejon Dystrybucji Gryfice, ul. Parkowa 5, 72-300 Gryfice,
- **gaz** – brak sieci. Istnieje możliwość budowy zbiornika na gaz płynny z przyłączeniem do projektowanego budynku.

7. Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntu na cele nierolnicze: inwestycję zaplanowano na części dz. nr 475 na użytkach o symbolu „LzIV” i „PsV”, które nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne w trybie art. 7 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Tekst jednolity: Dz.U. z 2021r., poz. 1326).

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

- Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie ul. Tama Pomorzańska 13A 70-030 Szczecin – w terminie 14 dni od otrzymania wystąpienia o uzgodnienie projektu decyzji, nie zostało zajęte stanowisko. Zgodnie z art. 53 ust 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 2022, poz. 503) uzgodnień, o których mowa w ust. 4, dokonuje się w trybie art. 106 Kodeksu postępowania administracyjnego, z tym że zażalenie przysługuje wyłącznie inwestorowi. W przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane,

- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Zarząd Zlewni w Gryficach, ul. Niekładzka 9, 72-300 Gryfice – w terminie 14 dni od otrzymania wystąpienia o uzgodnienie projektu decyzji, nie zostało zajęte stanowisko. Zgodnie z art. 53 ust 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 2022, poz. 503) uzgodnień, o których mowa w ust. 4, dokonuje się w trybie art. 106 Kodeksu postępowania administracyjnego, z tym że zażalenie przysługuje wyłącznie inwestorowi. W przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane,

- Starostwem Powiatowym w Gryficach, Wydział Rolnictwa Leśnictwa i Ochrony Środowiska, Pl. Zwycięstwa 37 – w terminie 14 dni od otrzymania wystąpienia o uzgodnienie projektu decyzji, nie zostało zajęte stanowisko. Zgodnie z art. 53 ust 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 2022, poz. 503) uzgodnień, o których mowa w ust. 4, dokonuje się w trybie art. 106 Kodeksu postępowania administracyjnego, z tym że zażalenie przysługuje wyłącznie inwestorowi. W przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane,

- Regionalną Dyрекcyjną Lasów Państwowych w Szczecinie, Juliusza Słowackiego 2, 71-434 Szczecin – postanowienie z dn. 20.05.2022r., znak: ZS.224.1.89.2022 przy zachowaniu następującego warunku: inwestycję w całości (zabudowa wraz z infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu) realizować poza granicami leśnymi, wyłącznie na części działki ewid. nr 475 oznaczonej na załączniku graficznym liniami rozgraniczającymi teren inwestycji.

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

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

WNIOSKI:

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

1. Funkcja zabudowy – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – inwestycja obejmuje budowę trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych z garażami wbudowanymi w bryłę budynku wraz z urządzeniami budowlanymi na terenie części dz. nr 475 w m. Płoty obręb nr 0003.

2. Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntu na cele nierolnicze - inwestycję zaplanowano na części dz. nr 475 na użytkach o symbolu „LzIV” i „PsV”, które nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne w trybie art. 7 ust. 1 i 2

ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Tekst jednolity: Dz.U. z 2021r., poz. 1326).

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

- Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie ul. Tama Pomorzańska 13A 70-030 Szczecin – w terminie 14 dni od otrzymania wystąpienia o uzgodnienie projektu decyzji, nie zostało zajęte stanowisko. Zgodnie z art. 53 ust 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 2022, poz. 503) uzgodnień, o których mowa w ust. 4, dokonuje się w trybie art. 106 Kodeksu postępowania administracyjnego, z tym że zażalenie przysługuje wyłącznie inwestorowi. W przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane,
- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Zarząd Zlewni w Gryficach, ul. Niekładzka 9, 72-300 Gryfice – w terminie 14 dni od otrzymania wystąpienia o uzgodnienie projektu decyzji, nie zostało zajęte stanowisko. Zgodnie z art. 53 ust 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 2022, poz. 503) uzgodnień, o których mowa w ust. 4, dokonuje się w trybie art. 106 Kodeksu postępowania administracyjnego, z tym że zażalenie przysługuje wyłącznie inwestorowi. W przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane,
- Starostwem Powiatowym w Gryficach, Wydział Rolnictwa Leśnictwa i Ochrony Środowiska, Pl. Zwycięstwa 37 – w terminie 14 dni od otrzymania wystąpienia o uzgodnienie projektu decyzji, nie zostało zajęte stanowisko. Zgodnie z art. 53 ust 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 2022, poz. 503) uzgodnień, o których mowa w ust. 4, dokonuje się w trybie art. 106 Kodeksu postępowania administracyjnego, z tym że zażalenie przysługuje wyłącznie inwestorowi. W przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane,
- Regionalną Dyрекcją Lasów Państwowych w Szczecinie, Juliusza Słowackiego 2, 71-434 Szczecin – postanowienie z dn. 20.05.2022r., znak: ZS.224.1.89.2022 przy zachowaniu następującego warunku: inwestycję w całości (zabudowa wraz z infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu) realizować poza granicami leśnymi, wyłącznie na części działki ewid. nr 475 oznaczonej na załączniku graficznym liniami rozgraniczającymi teren inwestycji.

Analizę sporządził

mgr inż. architekt
Rafał Szpilkowski
uprawnienia budowlane
w specjalności architektonicznej
do projektowania bez ograniczeń
nr 15/ZPOIA/OKK/2013





Szczecin, 20.05.2022 r.

Zn. spr.: ZS.224.1.89.2022
Wasz znak: RRiIS.6730.21c.2022.AK

ZALĄCZNIK Nr 2 DO DECYZJI
RRiIS.6730.21c.2022.AK
Znak z dnia 20.05.2022 r.

Burmistrz Płotów
Plac Konstytucji 3 Maja 1
72-310 Płoty

POSTANOWIENIE

Na podstawie przepisów art. 106 Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. 2021 poz. 735 ze zm.) oraz art. 53 ust. 4 pkt. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2022 poz. 503) w związku z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. 2021 poz. 1326 ze zm.):

postanawiam

uzgodnić projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie trzech budynków mieszkalnych jednorodzinnych z garażami wbudowanymi w bryłę budynku wraz z urządzeniami budowlanymi na terenie części działki ewid. nr 475 w m. Płoty, obręb nr 0003, gmina Płoty, z uwzględnieniem poniższych ustaleń jako uzupełnieniem treści projektu decyzji:

- Inwestycję w całości (zabudowa wraz z infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu) realizować poza gruntami leśnymi, wyłącznie na części działki ewid. nr 475 oznaczonej na załączniku graficznym liniami rozgraniczającymi teren inwestycji.

Uzasadnienie

Burmistrz Płotów wnioskiem z dnia 11.05.2022 r., znak RRiIS.6730.21c.2022.AK zwrócił się do Dyrektora Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Szczecinie o uzgodnienie projektu decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji jw.

W ramach postępowania uzgadniającego ustalono, że część działki ewid. nr 475 stanowią grunty leśne, które zlokalizowane są poza terenem inwestycji, co potwierdza załącznik graficzny do projektu decyzji.

Zważywszy na stanowisko Naczelnego Sądu Administracyjnego w wyroku z dnia 24.05.2018 II OSK 1634/16, dopuszczalne jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla terenu stanowiącego część działki ewidencyjnej, która nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele

nierolnicze i nieleśne, jeżeli teren ten można jednoznacznie wyodrębnić i przedstawić na załączniku graficznym.

Mając na uwadze powyższe, postanowiono jak na wstępie.

Pouczenie

Na niniejsze postanowienie służy stronom zażalenie do Dyrektora Generalnego Lasów Państwowych za moim pośrednictwem, w terminie siedmiu dni od dnia doręczenia postanowienia.

Z upoważnienia Dyrektora RDLP
Krzysztof Sielecki
Zastępca Dyrektora ds. Gospodarki Leśnej
/podpisano elektronicznie/

Do wiadomości:

1. Starostwo Powiatowe w Gryficach
Wydział Nieruchomości i Inwestycji
u. Dworcowa 23
72-300 Gryfice

