

**DECYZJA nr 70/2015
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 oraz art. 64 ust. 1 w zw. z art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity w Dz. U. z 2012 r. poz. 647), na podstawie § 3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Z 2003 roku nr 164 poz. 1588) po rozpoznaniu wniosku z dnia 29 lipca 2015 roku Pana Pawła Gzyla działającego w imieniu Nadleśnictwa Gryfice,

ustalam warunki zabudowy:

1. Rodzaj inwestycji:

Infrastruktura techniczna w postaci budowy zbiornika otwartego przeciwpożarowego wraz z przepustem, piętrzeniem i drogą wewnętrzną, na działkach nr ewidencyjny 61/4 i 62/2 – obręb Pogorzelica,

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych

a) warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego:

- linia zabudowy – nie dotyczy,
- wielkość powierzchni zabudowy – nie dotyczy,
- szerokość elewacji frontowej budynków – nie dotyczy,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (jej gzymsu lub attyki) – nie dotyczy,
- geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość kalenicy i układ połaci dachowych) – nie dotyczy,
- rodzaj zabudowy – sieci podziemne,
- detal architektoniczny i kolorystyka – nie dotyczy,

b) warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

- powierzchnia terenu biologicznie czynna – bez zmian,
- w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu - art. 74 ust 1 ustawy Prawo ochrony środowiska (jednolity tekst w Dz.U. z 2013 poz 1232 - z późn. zmianami),
- inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska w obszarze prowadzenia prac, a w szczególności:

1. ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych – art. 75 ust 1 ustawy Prawo ochrony środowiska (jednolity tekst w Dz.U. z 2013 poz 1232 - z późn. zmianami),

2. ochronę drzew i krzewów wraz z bryłą korzeniową zadrzewień i zakrzewień – art. 82 ust 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (jednolity tekst w Dz.U. z 2013 poz 627 - z późn. zmianami),

- w przypadku naruszenia systemu drenażu odwadniającego obowiązuje jego odbudowa – dotyczy warunków prowadzenia prac ziemnych,
- teren inwestycji położony w obszarze Natura 2000 – Trzebiatowsko-Kołobrzeski Pas Nadmorski – kod obszaru PLH 320017 i Wybrzeże Trzebiatowskie – kod obszaru PLB 320010

c) warunki szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji

- energia elektryczna - zużycie z przyłącza na warunkach dysponenta
- zaopatrzenie w wodę - nie dotyczy,
- kanalizacja sanitarna - nie dotyczy,
- kanalizacja deszczowa – nie dotyczy,
- gaz – nie dotyczy,
- komunikacja – dostęp do drogi publicznej – działka nr 43 poprzez działkę nr 61/3,

d) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich,

- dopuszczalny poziom hałasu w środowisku do 55 db w porze dnia i do 45 db w porze nocy; bez uciążliwości powodowanych przez wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie; bez zanieczyszczania powietrza, wody i gleby,
- bez pozbawienia dla osób trzecich: 1. dostępu do drogi publicznej, 2. możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, 3. dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,

e) wymagania dotyczące ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych,

- nie dotyczy

f) inne warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych,

- planowane przedsięwzięcie powinno być realizowane z uwzględnieniem przepisów obowiązującego prawa
- właściwy organ w pozwoleniu na budowę szczegółowo określi zakres obowiązków wynikających z art. 75 ust 1 i 3 ustawy Prawo ochrony środowiska (jednolity tekst w Dz.U. z 2013 poz 1232 - z późn. zmianami),
- inwestycja z uwagi na brak gatunków chronionych na działce nr 61/4 i 62/2 pozostaje bez wpływu na ograniczenia wynikające z lokalizacji w obszarze Natura 2000,

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji

- terenem inwestycji objęto działkę o numerze geodezyjnym 61/4 i 62/2.

Uzasadnienie

W dniu 29 lipca 2015 roku Pan Paweł Gzyl przedłożył wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla budowy zbiornika otwartego przeciwpożarowego na działkach nr ewidencyjny 61/4 i 62/2 – obręb Pogorzelica. Z wniosku strony nie wynika, aby inwestycja była bezpośrednio związana z ochroną obszaru Natura 2000 lub wynikała z jego ochrony. Planowana inwestycja na obszarach objętych ochroną przyrody, na podstawie przepisu § 3 ust 1 pkt 66a) Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9.11.2010 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U z 2010 r. nr 213 poz. 1397) jest przedsięwzięciem mogąącym potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. W dniu 13 sierpnia 2015 roku zawieszono postępowanie w sprawie. W dniu 17 września 2015 roku Wójt Gminy Rewal w postanowieniu OŚG.6220.6.2015.KM stwierdził brak obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego przedsięwzięcia. Pełnomocnik inwestora postanowienie odebrał w dniu 4 listopada 2015 roku. W dniu 13 listopada 2015 roku wznowiono postępowanie w sprawie.

W dniu 16 listopada 2015 roku przeprowadzono wizję lokalną w sprawie wykonania analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu. W trakcie wizji w terenie związanej z wykonaniem analizy do decyzji o warunkach zabudowy, na działce nr 61/4 i 62/2 w Pogorzeliczy nie stwierdzono stanowisk ani gatunków chronionych wymienionych w Dyrektywach 2009/147/WE i 92/43/EWG. W obszarze analizowanym w Niechorzu istnieje zabudowa na podstawie której było możliwe ustalenie wymagań dla nowej zabudowy i wyniki analizy stanowią podstawę do ustaleń w decyzji. Wobec powyższych faktów postanowiono jak w sentencji decyzji.

Ze względu na znaczne koszty wykonania, sporządzono dwa komplety załączników do decyzji, z których jeden znajduje się do wglądu dla stron w siedzibie organu

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

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



(pieczęć okrągła)

Z-up. Wójta
[Signature]
Referatu Pl. no. ...
(Pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydawania decyzji)

Załączniki:

1. Mapa, na której wyznaczono linie rozgraniczające teren inwestycji i linię zabudowy
2. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

Otrzymują:

1. Pan Paweł Gzyl+zał.
2. A/a+zał.



[Handwritten signature]
SB *[Handwritten signature]*

Województwo: zachodniopomorskie

Powiat: gryficki

Jednostka ewidencyjna: Rewal

Obręb ewidencyjny: Pogorzelica

PODGIK.6621.1: 948.2015

STAROSTWO POWIATOWE W GRYFICACH

Kopia mapy ewidencyjnej

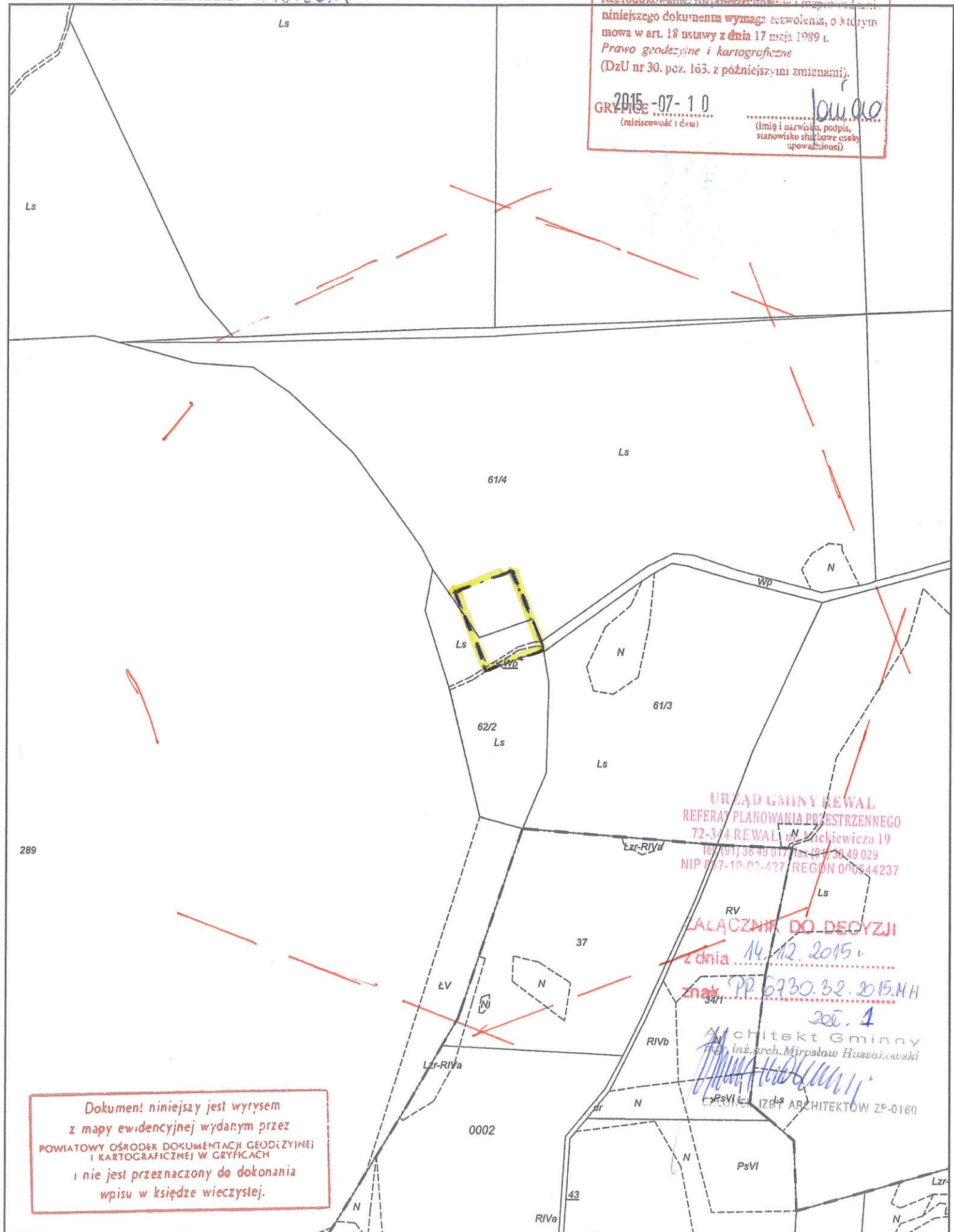
GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ W GRYFICACH

Skala 1:5000

Reprodukcja niniejszego dokumentu wymaga zezwolenia, o którym mowa w art. 18 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (DzU nr 30, poz. 163, z późniejszymi zmianami).

2015-07-10
GRYFICE
(miejscowość i data)

.....
(imię i nazwisko, podpis, stanowisko służbowe osoby upoważnionej)



URZĄD GMINY REWAL
REFERAT PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
72-304 REWAL, ul. Mickiewicza 19
tel. (91) 38 49 017, fax (91) 38 49 029
NIP 67-10-02-427, REGON 000544237

ZAŁĄCZNIK DO DECYZJI

z dnia 14.12.2015 r.
znak PR.6730.32.2015.NH
201.4

Architekt Gminny
inż. arch. Mirosław Hussakowski
CZŁONEK IZBY ARCHITEKTÓW ZP-0160

Dokument niniejszy jest wrysem
z mapy ewidencyjnej wydanym przez
POWIATOWY OŚRODEK DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ
I KARTOGRAFICZNEJ W GRYFICACH
i nie jest przeznaczony do dokonania
wpisu w księdze wieczystej.

WYNIKI ANALIZY DO WARUNKÓW ZABUDOWY znak PP.6730.32.2015

Inwestycja: Budowa zbiornika przeciwpożarowego

Adres inwestycji: Niechorze

dz nr 61.4 62.2

Obszar analizowany:

Dnia 16.11.2015 r.

Uwagi

Front działki/działek (m)	80	Od strony ulicy
Długość boku działki (m)	60	Długość kładów boków działki prostopadła do frontu
Obszar do analizy (m)	50	Minimalna odległość wokół działki/działek z każdej strony
Powierzchnia obszaru (m2)	28800	
Dostęp do drogi publicznej		ul. Trzebiatowska
Plan miejscowy		Brak, teren nie uzyskał zody na zmianę przeznaczenia

LP

1a	Wskaźnik zabudowy (%)	0	Stosunek pow. zabudowy do powierzchni obszaru obliczenia	0 dziel 28800 x100=	0
1c	Wskaźnik zabudowy (%)	0	Stosunek pow zabudowy do pow zabudowanych działek		
1d	Wskaźnik zabudowy (%)		Zabudowa istniejąca dz nr		61.4
1e	Wskaźnik zabudowy (%)		Zabudowa przy granicy dz nr		62.2
1f	Wskaźnik zabudowy (%)		Zabudowa przy granicy dz nr		
2a	Szerokość elewacji (m)	-	Średnia szerokość elewacji w obszarze		
3	Geometria dachów				
3a	Kąt nachylenia dachów (st)	-	Graniczne nachylenie dachów wysokich w obszarze		
3b	Wysokość (H) kalenicy (m)	-	Maksymalna wysokość głównej kalenicy w obszarze		
3c	Druga wysokość kalenicy	-	dotyczy budynków na zapleczu działek		
4	Układ połaci dachowych	-	Dominująca forma dachów w obszarze		
5	Kierunek głównej kalenicy	-	Dominujący kierunek kalenicy do frontu działki		
Działki w obszarze dostępne z tej samej drogi publicznej					średnia
		61.4	62.2		
6.1	Linia zabudowy (m)				
6.2	Górna krawędź elewacji frontowej (m)				
6.3	Ilość kondygnacji				
6.4	Funkcja				
6.5	Powierzchnia mieszkalna (m2)				
6.6	Strefy ochronne				
6.7	Uzbrojenie terenu				
6.8	Zieleń				
6.9	Szerokość elewacji frontowej (m)				
6.10	Wysokość kalenicy (m)				
6.11	Nachylenie połaci (stopnie) do				
Działki w obszarze dostępne z tej samej drogi publicznej					średnia
7.1	Linia zabudowy (m)				
7.2	Górna krawędź elewacji frontowej (m)				
7.3	Ilość kondygnacji				
7.4	Funkcja				
7.5	Powierzchnia mieszkalna (m2)				
7.6	Strefy ochronne				
7.7	Uzbrojenie terenu				
7.8	Zieleń				
7.9	Szerokość elewacji frontowej (m)				
7.10	Wysokość kalenicy (m)				

Obliczenia wskaźnika zabudowy działek o obszarze + geometria dachów

Wnioski z analizy

0

A/ średniej zabudowanych działek w obszarze

0

A

X

B/ Zabudowy działki				Nr	
Geometria dachów	H kalenicy 0	Układ połaci 0	Kąt nachylenia 0	Kierunek kalenicy 0	
	Przyjęto na podstawie:				
	A/ Istniejącej na działce/działkach, oraz w obszarze na zapleczu działek				Nr
Linia zabudowy (m)	0	Przyjęto na podstawie*):			
	A/ Przedłużenia linii na działce				Nr
	* 0 Przyjęto na podstawie*):				
Górna krawędź elewacji frontowej - m	Przedłużenia linii na działce				Nr
	0 Przyjęto na podstawie*):				
Ilość kondygnacji - do	Przyjęto na podstawie*):				
	A/ Istniejącej na działce/działkach, oraz w obszarze na zapleczu działek				Nr
Funkcja	I	Przyjęto na podstawie*):			
	A/ Istniejącej na działce/działkach oraz w obszarze				Nr 61.4
Miejsca parkingowe	nie dotyczy				
Powierzchnia mieszkalna m2	nie dotyczy				

Uwaga:

- 1 Ustalone w wynikach parametry wyszczególniono czcionką pogrubioną,

URZĄD GMINY REWAŁ
REFERAT PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
72-344 REWAŁ, ul. Mickiewicza 19
tel. (91) 38 49 017, fax (91) 38 49 029
NIP 857-10-02-427, REGON 000544237

Architekt Gminny
mgr inż. Andrzej J. Wójcikowski
CZŁONEK IZBY ARCHITEKTÓW ZP-0160

ZALĄCZNIK DO DECYZJI

z dnia 14.12.2015r.

znak PP. 6730.32.2015

zł. 2

Legenda do geometrii dachu:

P-dach płaski
D-dach dwuspadowy
W-dach wysoki
M-dach mansardowy
D/N - dach dwuspadowy niski

Legenda do funkcji:

M- funkcja mieszkalna
U-funkcja usługowa
G-funkcja gastronomiczna
H-funkcja handlowa
T-funkcja turystyczna
ZL-zieleni

Z-funkcja zagrodowa
P-funkcja produkcyjna
C-cmentarze
D-drogi
I-infrastruktura

Legenda do kierunku kalenicy:

II – kalenica równoległa do frontu działki
T – kalenica prostopadła do frontu działki