

Znak BUA 7321/05/2011

**DECYZJA NR 05/2011
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks Postępowania Administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98 poz. 1071 z późniejszymi zmianami), art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 2, w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717)

po rozpatrzeniu wniosku Gminy Nowe Warpno, z dn. 01.12.2010 roku, w sprawie wydania warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku garażu na potrzeby Zakładu Gospodarki Komunalnej w Nowym Warpnie oraz pomieszczeń służących do przygotowania do recyklingu, tzn. granulowania i czasowego składowania wyrobów z tworzyw sztucznych, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na dz. Nr 341/2, położonej w Nowym Warpnie – obręb nr 2,

ustalam
na rzecz Gminy Nowe Warpno

warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na budowie budynku garażu na potrzeby Zakładu Gospodarki Komunalnej w Nowym Warpnie oraz pomieszczeń służących do przygotowania do recyklingu, tzn. granulowania i czasowego składowania wyrobów z tworzyw sztucznych, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na dz. Nr 341/2, położonej w Nowym Warpnie – obręb nr 2,

1. Rodzaj inwestycji

Inwestycja obejmuje budowę budynku garażu na samochody należące do taboru Zakładu Gospodarki Komunalnej, wraz z zapleczem technicznym i socjalnym dla kierowców oraz halą przeznaczoną na lokalizację uniwersalnego młynka do granulowania drobnych wyrobów z tworzyw sztucznych wraz ze stanowiskiem do pakowania i przygotowania zmielonych odpadów do ekspedycji do firmy zajmującej się recyklingiem. Inwestycja wiąże się z wykonaniem niezbędnej, towarzyszącej infrastruktury technicznej.

2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu

Teren przeznaczony pod zabudowę związaną z gospodarką komunalną i administracją, wraz z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną. Teren jest zabudowany; jest to budynek socjalno-techniczny oraz budowle wchodzące w skład obiektów oczyszczalni ścieków.

3. Warunki i wymagania dotyczące kształtowania ładu przestrzennego

- 3.1 Linia zabudowy – nieprzekraczalna linia określona jako 6,0 m od granicy z drogą gminną (dz. nr 643 dr).

- 3.2 Dopuszczalna powierzchnia zabudowy do 25,0 % powierzchni działki.
- 3.3 Szerokość frontowej elewacji budynku – nie ustala się.
- 3.4 Dach symetryczny, dwuspadowy.
- 3.5 Pokrycie dachu – dachówka lub blacha.
- 3.6 Maksymalna, dopuszczalna wysokość budynku – zabudowa jednokondygnacyjna.

4. Ochrona środowiska i zdrowia ludzi

4.1 W zakresie ochrony środowiska należy uwzględnić wymagania i warunki zawarte w ustawie z dnia 27.04.2001 r Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008, Nr 25, poz. 150 – tekst jednolity) oraz w przepisach wykonawczych.

4.2 Inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dn. 9 listopada 2010 roku (Dz. U. Nr 213, poz. 1397)

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

Teren zamierzenia inwestycyjnego leży w obrębie strefy „WIII” ochrony archeologicznej, określonej dla miasta Nowe Warpno i jest objęty w związku z tym wymaganiami w zakresie dziedzictwa kulturowego. Rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji uzależnia się od uzyskania stosownego pozwolenia od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

6. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

6.1 Dojazd do parceli Nr 341/2 z drogi gminnej, oznaczonej nr geodezyjnym 643 dr - bez zmian.

6.2 Zaopatrzenie w wodę i energię na zasadach określonych w warunkach technicznych przyłączenia wydanych przez dysponentów sieci:

a - Zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu gminnego, wg wytycznych WTP, wydanych przez Zakład Gospodarki Komunalnej, przy ul. Kościuszki, w Nowym Warpnie.

b - Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci energetycznej, wg wytycznych WTP, wydanych przez Operatora Systemu Dystrybucyjnego ENEA Operator sp. z o.o., Rejon Szczecin, ul. Derdowskiego 2.

c - Odprowadzenie ścieków sanitarnych – do istniejącej sieci kanalizacyjnej, wg wytycznych WTP, wydanych przez Zakład Gospodarki Komunalnej, przy ul. Kościuszki, w Nowym Warpnie.

d - Odprowadzenie wody deszczowej – do gruntu.

6.3 Ogrzewanie elektryczne – indywidualny system centralnego ogrzewania. Dopuszcza się inne, ekologiczne formy ogrzewania.

6.4 Usuwanie odpadów stałych – segregacja u źródła w pojemnikach usytuowanych na terenie własnej posesji i wywóz przez odpowiednie służby na gminne wysypisko odpadów . Sposób gospodarowania odpadami – zgodnie z ustawą z dnia 27.04.2001 r. o odpadach (Dz. U. z 2001 r, Nr 62, poz. 628; tekst jednolity Dz. U. z 2010 r, Nr 185, poz. 1243), określającą m. in. obowiązki inwestora i użytkownika obiektów

w zakresie gospodarowania nimi.

6.5 W rejonie inwestycji należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych.

7. Wymagania dotyczące osób trzecich

7.1 Realizację inwestycji należy prowadzić w sposób zapewniający ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich.

7.2 Prace budowlane należy planować i prowadzić w taki sposób, aby nie spowodować pogorszenia stosunków wodnych na gruntach sąsiednich, zachować urządzenia melioracyjne, ich drożność oraz właściwy stan technicznych.

7.3 W przypadku uszkodzenia istniejących urządzeń melioracji wodnych należy dokonać ich naprawy w sposób umożliwiający zachowanie dotychczasowych kierunków spływu.

8. Ochrona według przepisów odrębnych :

8.1 Teren nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych oraz nie jest terenem górniczym.

8.2 Teren położony w obszarze pasa ochronnego wybrzeża morskiego.

8.3 Obszar inwestycji położony jest na terenie obszaru Europejskiej Sieci Ekologicznej „Natura 2000”: strefa specjalnej ochrony ptaków - „Zalew Szczeciński ” (kod obszaru PLB320009) i strefa ochrony siedlisk – „ Ujście Odry i Zalew Szczeciński ” (kod obszaru PLH320018).

8.4 Powstanie zmian danych ewidencyjnych, zgodnie z art. 22 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo Geodezyjne i Kartograficzne (Dz. U. z 2000 r. Nr 100; tekst jednolity Dz. U. z 2010 r, Nr 193, poz. 1287), należy zgłosić w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Policach, w terminie 30 dni od powstania tych zmian.

9. Inwestycja nie powoduje skutków, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

10. Linie rozgraniczające teren inwestycji

Zakres inwestycji to ogrodzony teren oczyszczalni, w granicach działki nr 341/2, oznaczony kolorem żółtym na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1: 500, stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 1 ÷ 5 oraz w ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera załącznik Nr 2 do decyzji.

Zgodnie z art. 63 ust. 2 ustawy - decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Ustala się termin ważności decyzji do czasu uzyskania pozwolenia na budowę lub uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia są inne niż w niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE :

Ponieważ żądania stron zostały w całości uwzględnione, zgodnie z art. 107 § 4 Kodeksu Postępowania Administracyjnego, odstępuje się od uzasadnienia niniejszej decyzji.

POUCZENIE :

- Dla tego samego terenu mogą być wydane decyzje więcej niż jednemu wnioskodawcy (art. 63 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
- Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
- Inwestor w terminie ważności niniejszej decyzji winien wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę, złożonym zgodnie z obowiązującymi przepisami; do wniosku należy dołączyć :
 - 1) cztery egzemplarze projektu budowlanego, opracowanego zgodnie z obowiązującymi przepisami ,
 - 2) cztery egzemplarze planu zagospodarowania terenu, opracowanego na aktualnej mapie sytuacyjno – wysokościowej, uzgodnionego zgodnie z obowiązującymi przepisami.Pozwolenie na budowę należy uzyskać w Urzędzie Starostwa Powiatowego w Policach, ul. Tanowska 8.
- Od niniejszej decyzji przysługuje odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie, ul. Wały Chrobrego 4, za pośrednictwem Urzędu Miasta i Gminy w Nowym Warpnie, w terminie 14 dni od jej doręczenia.
- Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych.



Z up. BURMISTRZA GMINY
E. Jankowski
Przewodniczący
Rady Burmistrzów Gminy

URZĄD GMINY
w Nowym Warpnie
Decyzja nr 100/2014
ostateczna
M. 10. 2014

ZAŁĄCZNIKI :

- mapa w skali 1 : 500
- wynik analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

OTRZYMUJĄ :

1. Wnioskodawca
2. a/a

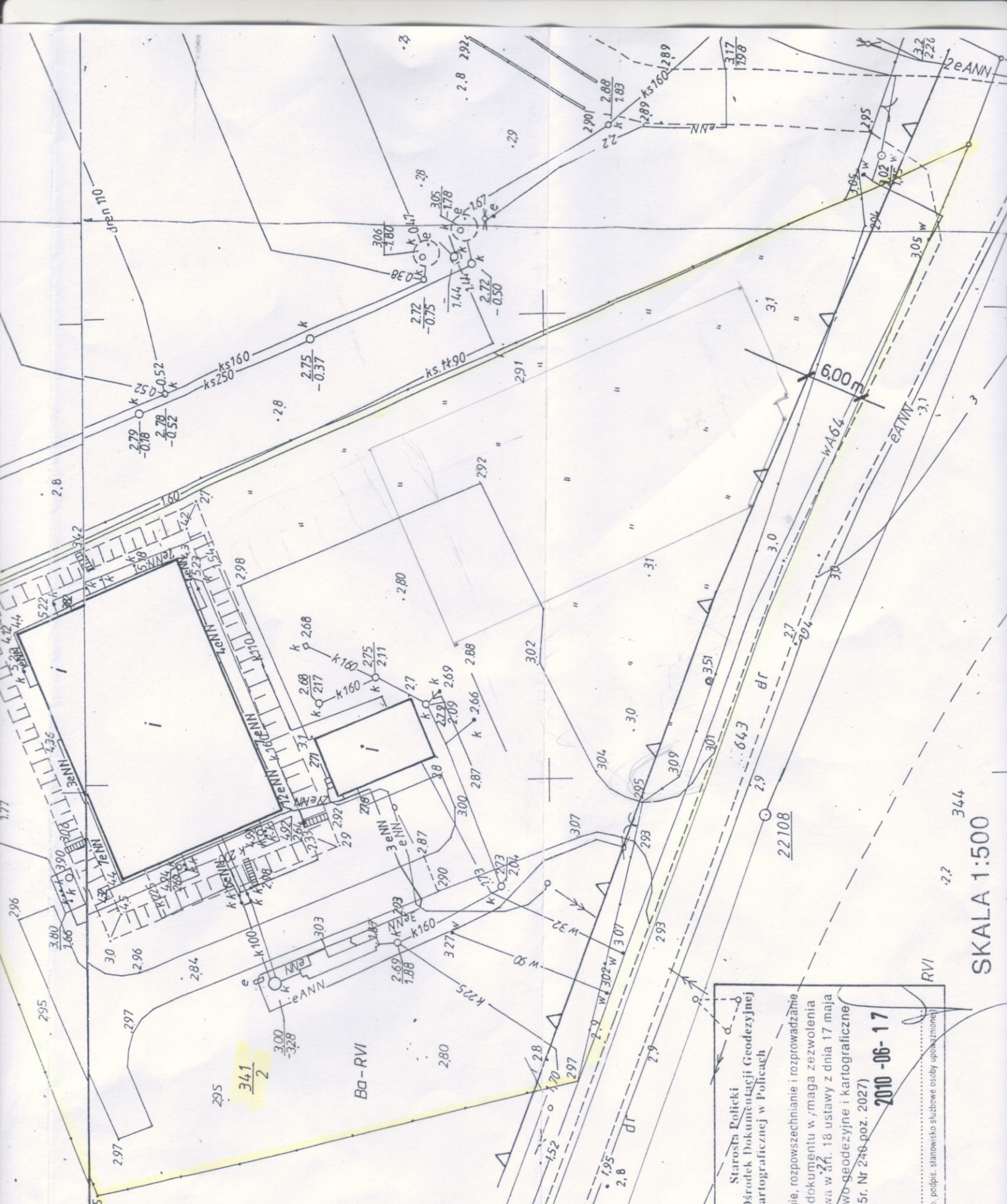
UZGODNIONO Z :

1. Starostwo Powiatowe w Policach, ul. Tanowska 8
2. Urząd Morski w Szczecinie,
Pl. Stefana Batorego nr 4, 70-207 Szczecin
3. Zachodniopomorski Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych,
Al. Papieża Jana Pawła II nr 42, 70-415 Szczecin
Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska
ul. Jagiellońska 32, 70-382 Szczecin
4. Zachodniopomorski Wojewódzki Konserwator Zabytków,
Szczecin, ul. Korsarzy 14a



Inspektor ds. Gospodarki
Przestrzennej i Nieruchomości
R. Grzesiuk
inż. Renata Grzesiuk


Projekt decyzji sporządziła mgr inż. arch. Krystyna Hańczuk

- architektoniczno – budowlane uprawnienia projektowe nr 104/Sz/90
- członek Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Architektów – nr ZP 0307



**ZAŁĄCZNIK NR 1 DO DECYZJI
O WARUNKACH ZABUDOWY - 1:500**


NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

GRANICA PRZEDMIOTOWEGO TERENU

Starosta Policki
 Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej
 i Kartograficznej w Policach
 Reprodukowanie, rozpowszechnianie i rozpraszanie
 niniejszego dokumentu w ymaga zezwolenia
 o którym mowa w art. 18 ustawy z dnia 17 maja
 1989r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne
 (Dz. U. z 2005r. Nr 248.poz. 2027)
2010-06-17
 Politec, 
 (imie i nazwisko, podpis, stanowisko służbowe osoby upoważnionej)

RVI
 344
SKALA 1:500

ZAŁĄCZNIK NR 2 DO DECYZJI NR 05/2011 o warunkach zabudowy

Wynik analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji na działce nr 341/2, położonej w Nowym Warpnie – obręb nr 2,

Po przeprowadzeniu wizji lokalnej, analizie opracowań fizjograficznych, w tym ochrony środowiska, opracowań w zakresie ochrony dziedzictwa kultury materialnej i krajobrazu kulturowego, ustala się co następuje :

Teren przedmiotowej działki nie jest objęty strefą ochronną w zakresie ochrony terenów górniczych oraz nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych. Teren znajduje się w obrębie pasa ochronnego wybrzeża morskiego (brzeg Zalewu Szczecińskiego) oraz jest to teren należący do obszaru Europejskiej Sieci Ekologicznej „Natura 2000”: strefa specjalnej ochrony ptaków - „ Zalew Szczeciński ” (kod obszaru PLB320009) i strefa ochrony siedlisk – „ Ujście Odry i Zalew Szczeciński ” (kod obszaru PLH320018).

Parcela nr 341/2 oznaczona jest symbolem Ba-RVI i jest działką zabudowaną. Część zabudowana parceli jest wygradzona (ok. 6.700 m²), pozostała część (ok. 16.200 m²) jest użytkowana rolniczo i ma symbol RVI. W bezpośrednim sąsiedztwie planowanego budynku, na wygradzonym terenie, zlokalizowana jest oczyszczalnia ścieków. Pozostała część działki przeznaczona jest na funkcję przemysłową i składową. Przedmiotowa nieruchomość otoczona jest od północy i południa terenami leśnymi. Teren od strony wschodniej jest kontynuacją funkcji związanej z oczyszczalnią ścieków. Od strony zachodniej, w bliskim sąsiedztwie zlokalizowany jest cmentarz komunalny.

Na terenie obowiązują ustalenia zawarte w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Nowe Warpno - uwarunkowania rozwoju” (wg Uchwały nr XVIII/106/2008 Rady Miejskiej w Nowym Warpnie, z dnia 03 czerwca 2008 roku). Część działki nr 341/2, przeznaczona na przedmiotową inwestycję, leży w terenie elementarnym o symbolu **1-GK.2 – Nowe Warpno (miasto)**, z zapisem o strefie dominującej funkcji związanej z gospodarką komunalną, infrastrukturą komunikacyjną i techniczną. Obszar strefy obejmuje oczyszczalnię ścieków. W zakresie kształtowania zabudowy Studium ustala zabudowę do 2 kondygnacji, zwieńczoną dachami wysokimi. Pozostała część parceli leży w terenie elementarnym o symbolu **1-P/S.2 – Nowe Warpno (miasto)**. Planowana inwestycja będzie kontynuacją funkcji występującej w obszarze elementarnym, oraz jest zgodna z wytycznymi uchwalonego Studium.

1. Granice analizowanego terenu wyznaczono zgodnie z załącznikiem graficznym w skali 1 : 500.
2. Teren zamierzenia inwestycyjnego leży w obrębie strefy „**WIII**” ochrony archeologicznej, określonej dla miasta Nowe Warpno. W strefie W. III obowiązują warunki ochrony :
 - uzgadnianie i opiniowanie wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych podejmowanych w obrębie granic strefy ochrony stanowiska archeologicznego przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
 - w przypadku podjęcia realizacji inwestycji obowiązuje przeprowadzenie interwencyjnych badań archeologicznych na koszt inwestora;
 - rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji uzależniona się od uzyskania stosownego pozwolenia od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków; badania archeologiczne mają charakter

sezonowy, w okresie od maja do października.

3. Występująca w obszarze analizy wysokość zabudowy to jedna kondygnacja z nieużytkowym poddaszem (zabudowa socjalna i techniczna).
4. Nie ustala się szerokości ściany frontowej zabudowy.
5. Przyjmuje się nieprzekraczalną linię zabudowy, usytuowaną 6,0 m od granicy z drogą gminną.
6. Wprowadza się następujące warunki dotyczące kształtowania ładu przestrzennego:
 - Dach symetryczny, dwuspadowy.
 - Pokrycie dachu : dachówka lub blacha.
 - Wysokość maksymalna budynku : zabudowa jednokondygnacyjna.
7. Nie ustala się usytuowania kalenicy względem linii zabudowy.
8. Działka nr 341/2 jest zabudowana. Nie zmienia się funkcji zagospodarowania terenu.
9. Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi. Projektowana zabudowa musi być dostosowana do obowiązujących warunków technicznych (*Dz. U. Nr 75, poz. 690, z 2002 roku, z późniejszymi zmianami*)
10. Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zrealizowania zamierzenia budowlanego.

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

- Załącznik graficzny w skali 1 : 500 jest integralną częścią niniejszej analizy.

Z up. BURMISTRZA GMINY

M. Tokarski
Miroslaw Tokarski
(Z-ca Burmistrza Gminy)

Analizę sporządziła mgr inż. arch. Krystyna Hańczuk

- architektoniczno – budowlane uprawnienia projektowe nr 104/Sz/90
- członek Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Architektów – nr ZP 0307