



WÓJT GMINY REWAL

w oparciu o art.38, art.40 ust.1 pkt.1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami
(Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579 i 1948 oraz z 2017 r. poz. 730 i 935)

ogłasza

PRZETARG NA SPRZEDAŻ PRAWA WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI NA TERENIE GMINY REWAL PRZETARG USTNY NIEOGRANICZONY

Lp.	Położenie Nr księgi wieczystej	Nr działki	Pow. (m ²)	Opis	Przeznaczenie nieruchomości	Cena wywoławcza brutto(PLN)	Wadium (PLN)
1.	Pobierowo ul. Słaska 2 SZ1G/00034191/3	448/3	1143	Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej oraz dwoma budynkami letniskowymi i budynkiem garażowym, położona 50 m od morza. Sprzedaż zwolniona z podatku Vat. Nieruchomość obciążona hipoteką przymusową.	Teren objęty planem zagospodarowania przestrzennego przeznaczony na zabudowę rekreacyjną (letniskową) – 20 % zabudowy, mieszkalno-pensjonatową – 25 % zabudowy, wysokość budynku do 8m do kalenicy.	1 500 000	300 000
2.	Pobierowo ul. Piastowska 18 SZ1G/00014403/7	438/7	1127	Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym przedwojennym o pow. uż. 66,95m ² , pełne uzbrojenie w drodze, położona 150m od morza. Sprzedaż zwolniona z podatku Vat.	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny usług turystycznych – pensjonaty z dopuszczeniem usług komercyjnych, 20% zabudowy, wysokość budynku do 9 m. do kalenicy.	660 000	70 000
3.	Rewal ul. Kamińska SZ1G/00035684/3	2/4	964	Nieruchomość niezabudowana, pełne uzbrojenie dostępne z ulicy Kamińskiej, położona 400m od morza. Sprzedaż obciążona 23% podatkiem Vat.	Teren objęty decyzją o warunkach zabudowy 52/2016 z dnia 3.11.2016r. która określiła przeznaczenie działki na zabudowę usługową turystyczną, wysokość budynku do 12m do kalenicy głównej, 24,59 % zabudowy.	390 000	40 000
4.	Rewal ul. Kamińska SZ1G/00035684/3	2/6	942	Nieruchomość niezabudowana, pełne uzbrojenie dostępne z ulicy Kamińskiej, położona 400m od morza. Sprzedaż obciążona 23% podatkiem Vat.	Teren objęty decyzją o warunkach zabudowy 52/2016 z dnia 3.11.2016r. która określiła przeznaczenie działki na zabudowę usługową turystyczną, wysokość budynku do 12m do kalenicy głównej, 24,59 % zabudowy.	385 000	40 000
5.	Śliwin Al. Lipowa 1A SZ1G/00027899/4	69/1	962	Nieruchomość niezabudowana, pełne uzbrojenie w drodze, położona 1200 m od morza. Sprzedaż zwolniona z podatku Vat.	Teren nie jest objęty planem zagospodarowania przestrzennego, można uzyskać warunki zabudowy dotyczące zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 15% zabudowy, 2 kondygnacje.	170 000	20 000
6.	Śliwin, ul. Niezapominajki 6 SZ1G/00037439/5	554/48	229	Nieruchomość niezabudowana, nie posiada uzbrojenia terenu. Istnieje możliwość uzyskania warunków technicznych od właścicieli sieci tj. warunki energetyczne, wodno-kanalizacyjne, gazowe. Teren położony około 1,5 kilometra od morza. Sprzedaż obciążona 23% podatkiem Vat.	Wielkość powierzchni zabudowy – do 20,14% powierzchni terenu działki przeznaczonej do zabudowy mieszkaniowej, a z garażem dla samochodu osobowego o powierzchni około 18,0 m ² - do 25,87 % powierzchni terenu działki przeznaczonej do zabudowy mieszkaniowej.	32 000	6 000

Przetarg odbędzie się 15 września 2017r. o godz. 12⁰⁰

w Sali Konferencyjnej Urzędu Gminy w Rewalu przy ulicy Mickiewicza 19.

Wadium należy wpłacić do **11 września 2017r.** na konto Urzędu Gminy Rewal: Bank Spółdzielczy Gryfice o/Rewal 14937600010010524220020009. W przetargu mogą brać udział osoby, które wpłacą wadium w wysokości i terminie wskazanym w ogłoszeniu. Każda z nieruchomości stanowi odrębny przedmiot przetargu. Zachodzi obowiązek wpłaty wadium ze wskazaniem numeru działki, którą uczestnik przetargu zamierza nabyć. Przed przetargiem należy okazać dowód wpłaty w biurze 107 (I piętro) Urzędu Gminy w Rewalu przy ulicy Mickiewicza 19.

18 sierpnia 2017r. nastąpi **okazanie granic nieruchomości** - zebranie zainteresowanych (z własnym środkiem transportu) o **godz. 12⁰⁰** przed Urzędem Gminy Rewal. Podpisanie aktów notarialnych nastąpi **najpóźniej do 29 września 2017r.** Całość zaproponowanej kwoty należy wpłacić przed podpisaniem aktu notarialnego. Koszty sporządzenia aktu notarialnego ponosi strona kupująca. Niestawienie się osoby w terminie najpóźniej **do 29 września 2017r.** w celu podpisania aktu notarialnego spowoduje odstąpienie od umowy i utratę wadium. W wyjątkowych sytuacjach istnieje możliwość przesunięcia terminu zawarcia umowy notarialnej. Pierwszy przetarg na zbycie działki 69/1 obr. Śliwin odbył się 16.12.2016r., drugi 19.05.2017r. Pierwszy przetarg na zbycie działki 554/48 obr. Śliwin i 448/3 obr. Pobierowo odbył się 19.05.2017r. Nieruchomości zadrzewione należy wyłączyć z produkcji leśnej lub uzyskać pozwolenie na wycinkę drzew na etapie prowadzenia procedury uzyskania pozwolenia na budowę. W przypadku nieruchomości nie objętych planem zagospodarowania przestrzennego inwestor jest zobowiązany do wystąpienia o wydanie decyzji ustalającej warunki zabudowy. Tereny z użytkowaniem rolnym należy wyłączyć z produkcji rolnej przed uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę. Zastrzega się prawo do unieważnienia przetargu.

Informacje udzielane są w Urzędzie Gminy Rewal, pok.107 i 108, tel., (091) 38 49 021, (091) 38 49 019

www.rewal.pl, <http://www.bip.rewal.pl/dokumenty/8268>, e-mail: przetargi@rewal.pl

Lp.	Położenie Nr księgi wieczystej	Nr działki	Pow. (m ²)	Opis	Przeznaczenie nieruchomości	Cena wywoławcza brutto(PLN)	Wadium (PLN)
1.	Pobierowo ul. Śląska 2 SZ1G/00034191/3	448/3	1143	Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w zabudowie wolnostojącej oraz dwoma budynkami letniskowymi i budynkiem garażowym położona 50 m od morza. Sprzedaż zwolniona z podatku Vat. Nieruchomość obciążona hipoteką przymusową.	Teren objęty planem zagospodarowania przestrzennego przeznaczony na zabudowę rekreacyjną (letniskową) – 20 % zabudowy, mieszkalno-pensjonatową – 25 % zabudowy, wysokość budynku do 8m do kalenicy.	1 500 000	300 000

Nieruchomość została obciążona hipoteką przymusową na kwotę 678 242 zł zabezpieczająca zwrot wartości nakładów poczynionych na nieruchomości przez byłych dzierżawców.

Mapa poglądowa



<http://mapy.geoportal.gov.pl/imap/?gpmmap=gp0>

Lokalizacja działek na mapie ewidencyjnej



Zdjęcia domków letniskowych



Budynek mieszkalny o powierzchni użytkowej 136,59 m², w tym:

1. powierzchnia piwnicy **5,89 m²**,
2. powierzchnia parteru o powierzchni **78,14 m²** w tym: łazienka 5,86 m², wiatrołap 2,78 m², pokój 8,84 m², pokój 16,46 m², salon 36,24 m², kuchnia 7,96m²,
3. powierzchnia poddasza użytkowego - **52,56 m²** w tym: schody 5,08m², korytarz 7,78m², pokój 9,35m², garderoba 1,75m², łazienka 6,17m², pokój 14,48m², pomieszczenie gospodarcze 2,78 m².

Budynek mieszkalny parterowy z poddaszem użytkowym, częściowo podpiwniczonym. Budynek przykryty dachem wielopołaciowym, krytym dachówką ceramiczną. Bryła domu tradycyjna. Budynek wybudowano w technologii tradycyjnej w 1998r.



Aneks kuchenny

Salon



Salon



Pokój na parterze

Łazienka



Pokój na parterze



Sypialnia na poddaszu

Garderoba przy pokoju



Budynek garażowy

Budynek garażowy – gospodarczy o powierzchni użytkowej **23,35 m²**, jest budynkiem parterowym bez użytkowego poddasza i bez piwnicy. Budynek wybudowany w technologii tradycyjnej w **1998r.** Budynek składa się z jednego pomieszczenia. Garaż z bramą automatyczną zamykaną na pilota.



Budynek letniskowy o powierzchni użytkowej 39,24 m², w tym :

1. kuchnia 3,04 m²,
2. salon 18,05 m²,
3. pomieszczenie gospodarcze 1,00 m²,
4. łazienka 3,87 m²,

Budynek parterowy bez poddasza użytkowego. Budynek przykryty dachem wielospadowym, krytym papą gontową. Bryła domu tradycyjna. Budynek wybudowano w technologii szkieletowej, kanadyjskiej, systemem gospodarczym w 1998r. Fundamentów brak, budynek opiera się na belkach drewnianych.

Budynek letniskowy składający się z trzech segmentów o powierzchni użytkowej 118 m², w tym :

Lokal letniskowy nr 1 o powierzchni użytkowej 38,30 m²

1. kuchnia 3,64 m²,
2. pokój 9,38 m²,
3. pokój 9,12 m²,
4. salon 13,05 m²,
5. łazienka 3,11 m².

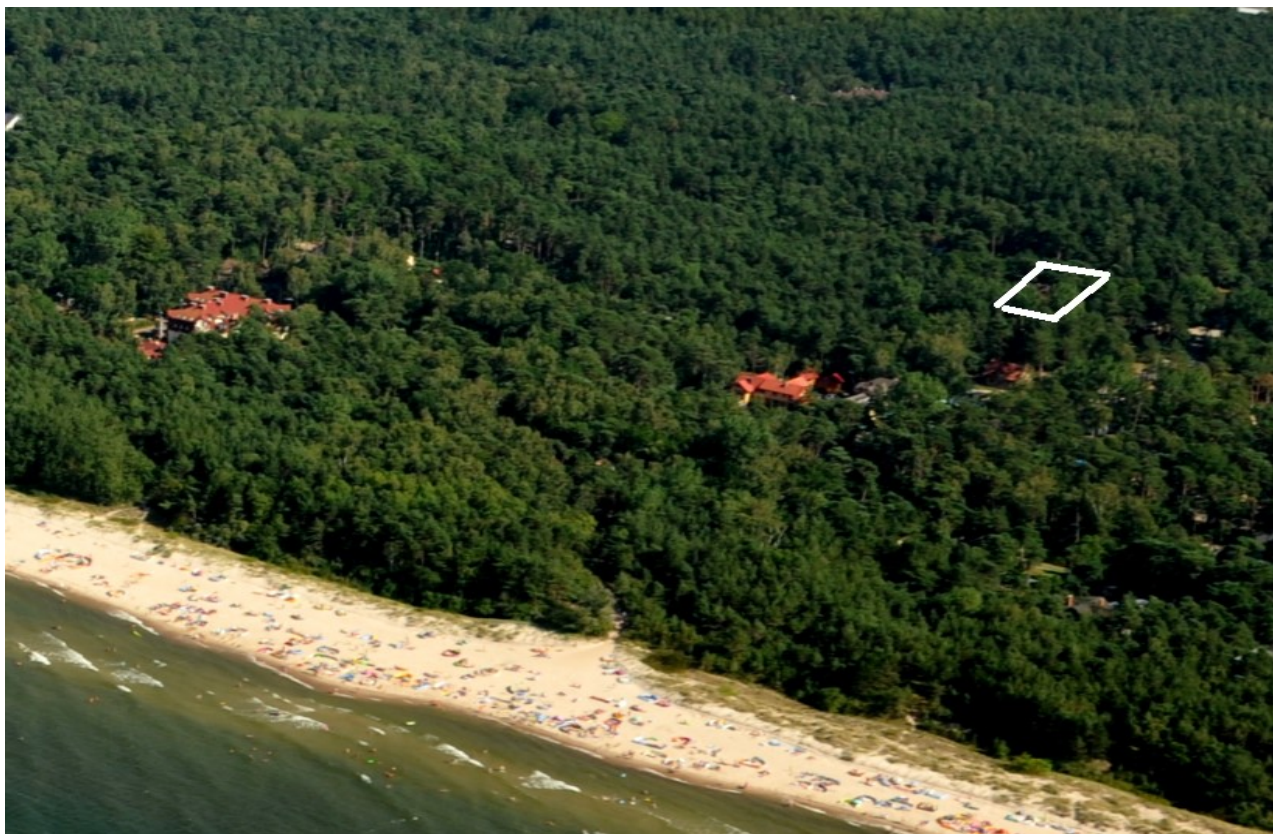
Lokal letniskowy nr 2 o powierzchni użytkowej 36,13 m²

1. kuchnia 4,62 m²,
2. salon 13,16 m²,
3. pokój 7,56 m²,
4. pokój 8,82 m²,
5. łazienka 1,97 m².

Lokal letniskowy nr 3 o powierzchni użytkowej 44,03 m²

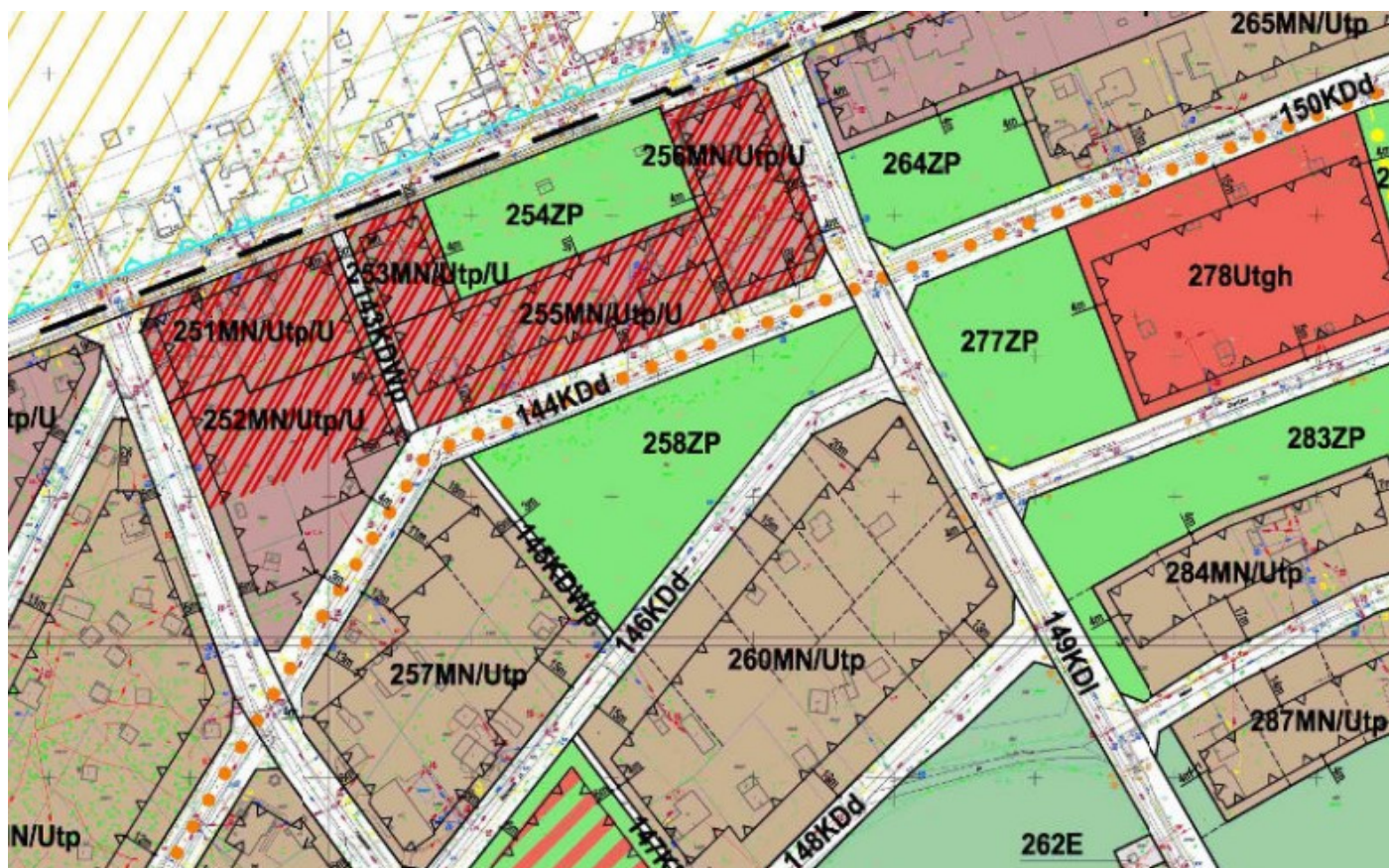
1. kuchnia 8,80 m²,
2. salon 15,01 m²,
3. pokój 9,20 m²,
4. pokój 11,39 m²,
5. łazienka 3,55 m².

Lp.	Położenie Nr księgi wieczystej	Nr działki	Pow. (m2)	Opis	Przeznaczenie nieruchomości	Cena wywoławcza brutto(PLN)	Wadium (PLN)
2.	Pobierowo ul. Piastowska 18 SZ1G/00014403/7	438/7	1127	Nieruchomość zabudowana budynkiem mieszkalnym przedwojennym o pow. uż. 66,95m ² , pełne uzbrojenie w drodze, położona 150m od morza. Sprzedaż zwolniona z podatku Vat.	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny usług turystycznych – pensjonaty z dopuszczeniem usług komercyjnych, 20% zabudowy, wysokość budynku do 9 m. do kalenicy.	660 000	70 000



Mapa : <http://rewal.punktyadresowe.pl/>





203. Ustalenia dla terenu o powierzchni 0,45 ha oznaczonego na rysunku planu symbolem 255MN/Utp/U

1) Przeznaczenie terenu Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny usług turystycznych – pensjonaty z dopuszczeniem usług komercyjnych

2) Zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy

a) powierzchnia zabudowy – maks. 20% powierzchni działki,

b) powierzchnia biologicznie czynna – min. 60% powierzchni działki,

c) nową zabudowę, rozbudowywane części budynków należy lokalizować z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, określonych na rysunku planu,

d) dla budynków i części budynków zlokalizowanych poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku planu ustala się zakaz ich rozbudowy i nadbudowy, z dopuszczeniem przebudowy i remontu,

e) wysokość zabudowy do kalenicy – maks. 9,0 m,

f) wysokość zabudowy do okapu – maks. 7,0 m,

g) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe,

h) kąt nachylenia głównych połaci dachowych – 35° - 50°,

i) teren znajduje się w strefie koncentracji usług dla której dopuszcza się lokalizację budynków usługowych o wysokości do 4,0 m, w odległości min. 1,5 m od pasa drogowego przyległych ulic i ciągów pieszych, niezależnie od określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;

3) Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dopuszcza się podział terenu pod warunkiem zachowania min. powierzchni wydzielonej działki – 800m² ;

4) Ustalenia komunikacyjne; ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej

a) dojazd – z drogi przylegającej do terenu,

b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami §11;

5) Ochrona środowiska, przyrody obowiązują ustalenia §5;

6) Stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości 30%

Uwaga: w części opisowej planu , w uzgodnieniach ogólnych, dodano możliwości zwiększenia % powierzchni zabudowy działki dla szczególnych zamierzeń inwestycyjnych.

Informacje z planu zagospodarowania przestrzennego **źródło:** <http://www.bip.rewal.pl/dokumenty/5425>,
część graficzna planu na 262 stronie.

Lp.	Położenie Nr księgi wieczystej	Nr działki	Pow. (m2)	Opis	Przeznaczenie nieruchomości	Cena wywoławcza brutto(PLN)	Wadium (PLN)
3.	Rewal ul. Kamińska SZ1G/00035684/3	2/4	964	Nieruchomość niezabudowana, pełne uzbrojenie dostępne z ulicy Kamińskiej, położona 400m od morza. Sprzedaż obciążona 23% podatkiem Vat.	Teren objęty decyzją o warunkach zabudowy 52/2016 z dnia 3.11.2016r. która określiła przeznaczenie działki na zabudowę usługową turystyczną, wysokość budynku do 12m do kalenicy głównej, 24,59 % zabudowy.	390 000	40 000



Mapa : <http://rewal.punktyadresowe.pl/>



**DECYZJA nr 52/2016
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 2016 r. poz. 778), na podstawie § 3 ust. 2 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 8 września 2016 roku Pani Ewy Korczyńskiej,

ustalam warunki zabudowy:

1. Rodzaj inwestycji:

Zabudowa usługowa turystyczna w Rewalu przy ul. Kamińskiej na działce o numerze geodezyjnym 2/3 z podziałem tej działki.

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

a) warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego:

- zasady podziału – możliwy podział na działki o powierzchni co najmniej 935,90 m², dla dróg i obiektów infrastruktury technicznej możliwy podział na działki o powierzchniach dostosowanych do potrzeb,
- linia zabudowy – linia 8,00 m od strony ul. Kamińskiej,
- wielkość powierzchni zabudowy – do 24,59 % powierzchni terenu wydzielanej działki z działki nr 2/3,
- szerokość elewacji frontowej budynków – do 17,13 m,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (jej gzymsu lub attyki) – do 6,50 m n.p.t. przy okapie dachu,
- geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość kalenicy i układ połączeń dachowych) – dachy dwuspadowe lub wielospadowe, pokrycie z dachówki ceramicznej lub inne, kąt nachylenia połączeń dachowych do 45 stopni, wysokość ścianki kolankowej do 0,70 m, wysokość kalenicy głównej do 12,00 m n.p.t., lukarny z kalenicą dowolną, wysokość kalenic lukarn co najmniej 1,50 m poniżej kalenicy budynku głównego,
- rodzaj zabudowy – zabudowa z możliwą kondygnacją w poddaszu użytkowym (maksymalnie trzy kondygnacje), możliwy zespół zabudowy, możliwe podpiwniczenie w obrysie ścian zewnętrznych nadziemia, wysokość 0,00 budynków do 0,30 m n.p.t. możliwa funkcja turystyczna, wypoczynkowa, letniskowa, rekreacyjna, funkcja mieszkalna ograniczona do powierzchni 160,5 m² dla każdej działki,
- detal architektoniczny i kolorystyka – należy stosować charakterystyczne elementy architektoniczne zabudowy uzdrowiskowej w postaci np. ganków, zadaszeń wejść, ryzalitów, werand, wykuszy, wieżyczek o wysokości nie wyższej niż kalenice lukarn, tarasów, balkonów, opasek okiennych i drzwiowych, gzymsów; obowiązuje stosowanie materiałów konstrukcyjnych i okładzinowych - cegły, kamienia, drewna i tynku w sposób łączny. Kolorystykę obiektów komponować na zasadzie – płaszczyzna elewacji w tonacjach kontrastujących z akcentami np. opasek, gzymsów, cokołów. Ogrodzenie działki o wysokości nie wyższej niż 1,50 m, na cokole o wysokości do 30 cm n.p.t., ażurowe z przesł metalowych lub drewnianych lub z siatki lub istniejące,

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

- powierzchnia terenu biologicznie czynna – co najmniej 30 % powierzchni terenu,
- 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 2016 poz 672 - 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 2016 poz 672 - 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 2015 poz 1651 - z późn. zmianami),

- w przypadku naruszenia systemu drenażu odwadniającego obowiązuje jego odbudowa – dotyczy warunków prowadzenia prac ziemnych,

- na posesji zlokalizować miejsce gromadzenia odpadów stałych,
- nieczystości płynne odprowadzić do kanalizacji sanitarnej,
- ogrzewanie budynku w oparciu o gaz przewodowy lub elektryczne lub inne z energii odnawialnej,

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

- energia elektryczna - zużycie z przyłącza na warunkach dysponenta
- zaopatrzenie w wodę - zużycie z przyłącza na warunkach dysponenta
- kanalizacja sanitarna - odprowadzenie do przyłącza na podstawie zużycia wody
- kanalizacja deszczowa - odprowadzenie wód opadowych - po terenie w sposób chłonny lub do kanalizacji deszczowej uwzględniając przepisy art. 39 ust. 2, pkt 1 ustawy z dnia 18.07.2001 r. Prawo wodne (tekst jednolity w Dz.U. z 2015 r. poz. 469; ze zmianami),
- gaz - zużycie na podstawie warunków dysponenta,
- komunikacja - dostęp do drogi publicznej - ul. Kamińska i działka nr 140/2, dla projektowanej inwestycji w granicach nowo wydzielanej działki z działki nr 2/3 zapewnić: dla funkcji letniskowej, wypoczynkowej, rekreacyjnej, turystycznej miejsca parkingowe w ilości co najmniej równej ilości projektowanych pokoi mieszkalnych dla funkcji mieszkalnej co najmniej dwa miejsca parkingowe,

- 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 2016 poz 672 - z późn. zmianami),
 - teren inwestycji nie był objęty zgodą na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne i nierolne w planie zagospodarowania, który utracił moc i położony był w obszarze elementarnych 9 RP – uprawy polowe.
 - odległość zabudowy od strony działki nr 140/2 ustalić na podstawie art. 43 ustawy o drogach publicznych (Dz.U. Z 2004 r. nr 204 poz. 2086 – tekst jednolity) – lecz nie mniej niż 4,00 m,
3. Linie rozgraniczające teren inwestycji
- terenem inwestycji objęto działkę o numerze geodezyjnym 2/3.

Uzasadnienie

W dniu 8 września 2016 roku Pani Ewa Korczyńska przedłożyła wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla zabudowy usługowej z podziałem działki nr 2/3 w Rewalu przy ul. Kamieńskiej na działkę o numerze geodezyjnym 2/3 z podziałem tej działki. W dniu 21 września 2016 r. przeprowadzono wizję lokalną w sprawie wykonania analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu. W obszarze analizowanym w Rewalu istnieje zabudowa na podstawie której było możliwe ustalenie wymagań dla nowej zabudowy i wyniki analizy stanowią podstawę do ustaleń w decyzji. Działka nr 2/3 posiada powierzchnię 0,5038 ha, z czego grunty orne klasy RIIB posiadają powierzchnię 0,3183 ha. Z przepisu art. 7 pkt 2a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. w Dz. U. z 2015 poz. 909 – z późn. zmianami) wynika, że nie wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III, jeżeli grunty te spełniają łącznie następujące warunki:

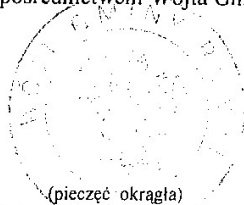
- 1) co najmniej połowa powierzchni każdej zwartej części gruntu zawiera się w obszarze zwartej zabudowy;
- 2) położone są w odległości nie większej niż 50 m od granicy najbliższej działki budowlanej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 782, z późn. zm.);
- 3) położone są w odległości nie większej niż 50 metrów od drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 460, 774 i 870);
- 4) ich powierzchnia nie przekracza 0,5 ha, bez względu na to, czy stanowią jedną całość, czy stanowią kilka odrębnych części.

W rozpatrywanym przypadku wszystkie warunki są spełnione: 1) 2565 m² działki nr 2/3, czyli ponad połowa znajduje się w obszarze zwartej zabudowy, 2) działka nr 2/3 położona jest w odległości 23,0m < 50m od najbliższej działki budowlanej nr 461, 3). działka nr 2/3 położona jest w odległości mniejszej od 50 m od drogi publicznej (działka nr 2/3 graniczy z drogami publicznymi: ul. Kamieńska i działka nr 140/2), 4) powierzchnia gruntów ornych klasy RIIB na działce nr 2/3 wynosi 0,3183 ha (nie przekracza 0,5 ha). 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 Wójty Gminy Rewal w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.



(pieczęć okrągła)

Z up. Wójta

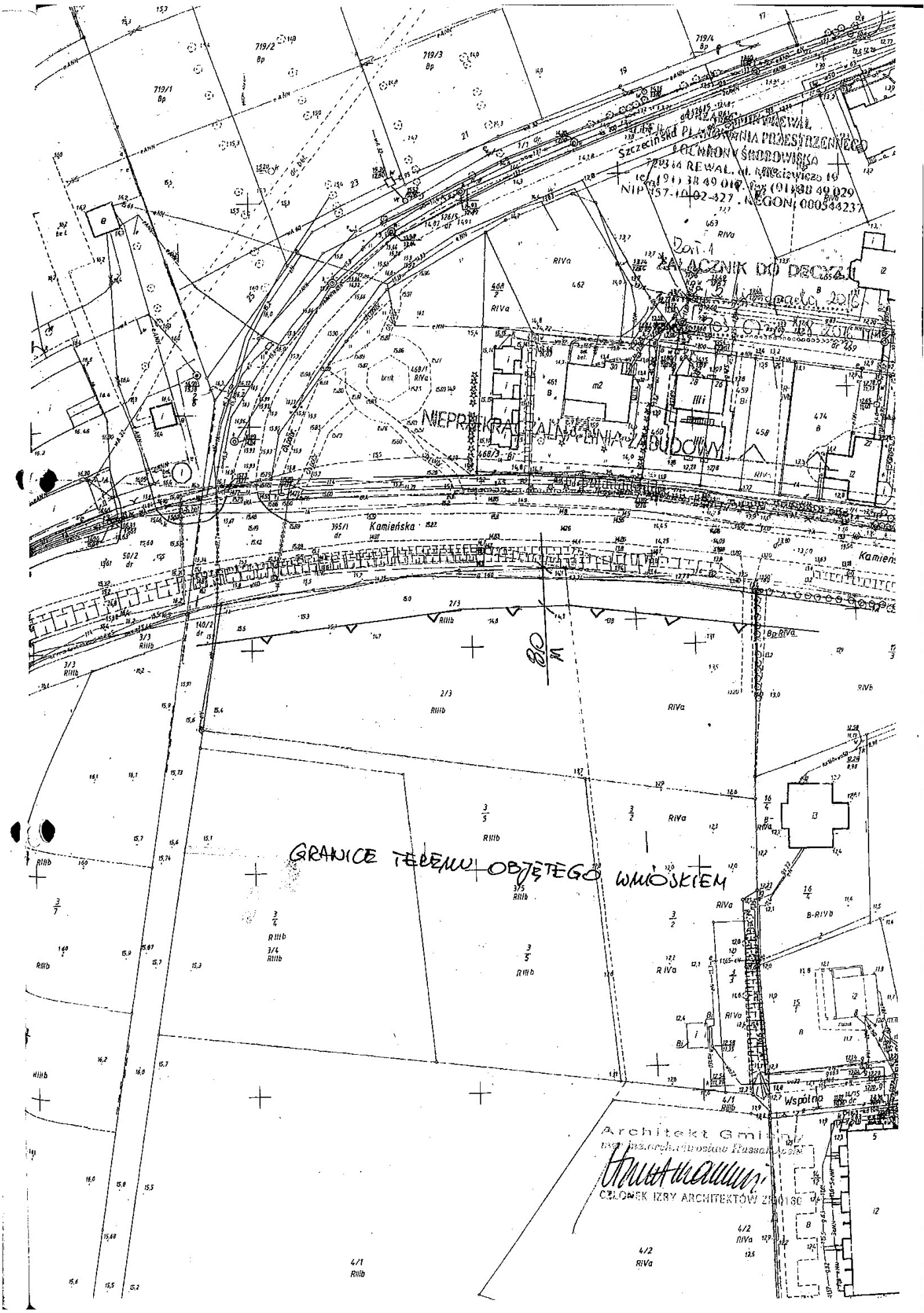
KIEROWNIK
.....
(Pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydawania decyzji)

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. Pani Ewa Korczyńska +zał.
2. Państwo Teresa i Florian Dewor,
3. Pan Przemysław Dewor,
4. Pani Krystyna Zduńczyk-Henselek,
5. A/a+zał.



WYSTAWA
SZEKCI
72934 REWAL. N. REWALICZKO 19
16 191 38 40 019 Fax (91) 88 49 029
NIP 157-10-02-327. REGON: 00094423

Doł. 4
ZŁACZNIK DO DECYZJI
12.06.2016

NIEPRZEMOBLIWOŚĆ
KAMIENSKA
ZABUDOWA

GRANICE TERENU OBJĘTEGO WMIOSKIEM

Architekt Gmi
mgr inż. architekt Andrzej Rusała
Andrzej Rusała
CZŁONEK IZBY ARCHITEKTÓW Z 1990

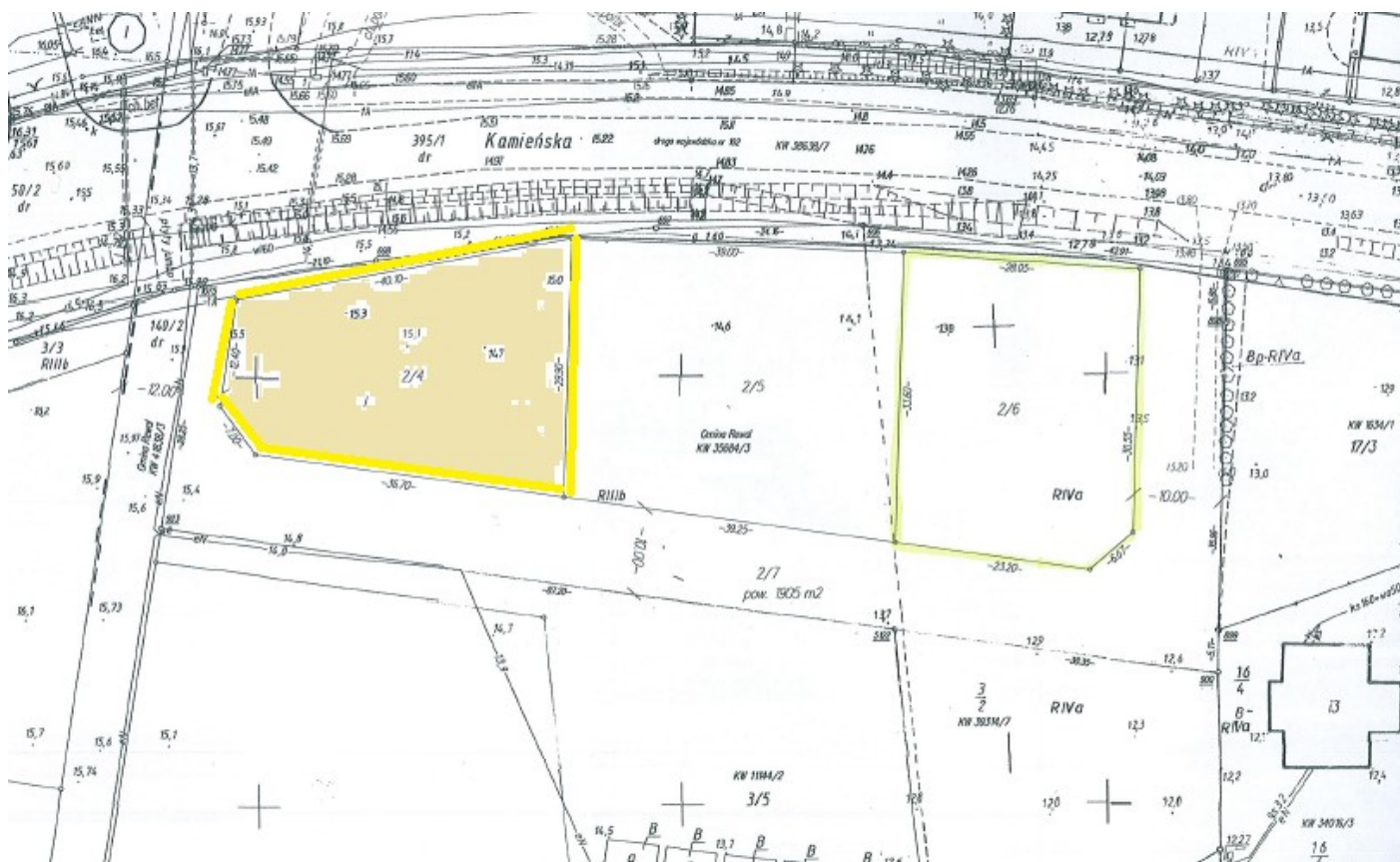
4/1
RHHB

4/2
RIVA

4/2
RIVA

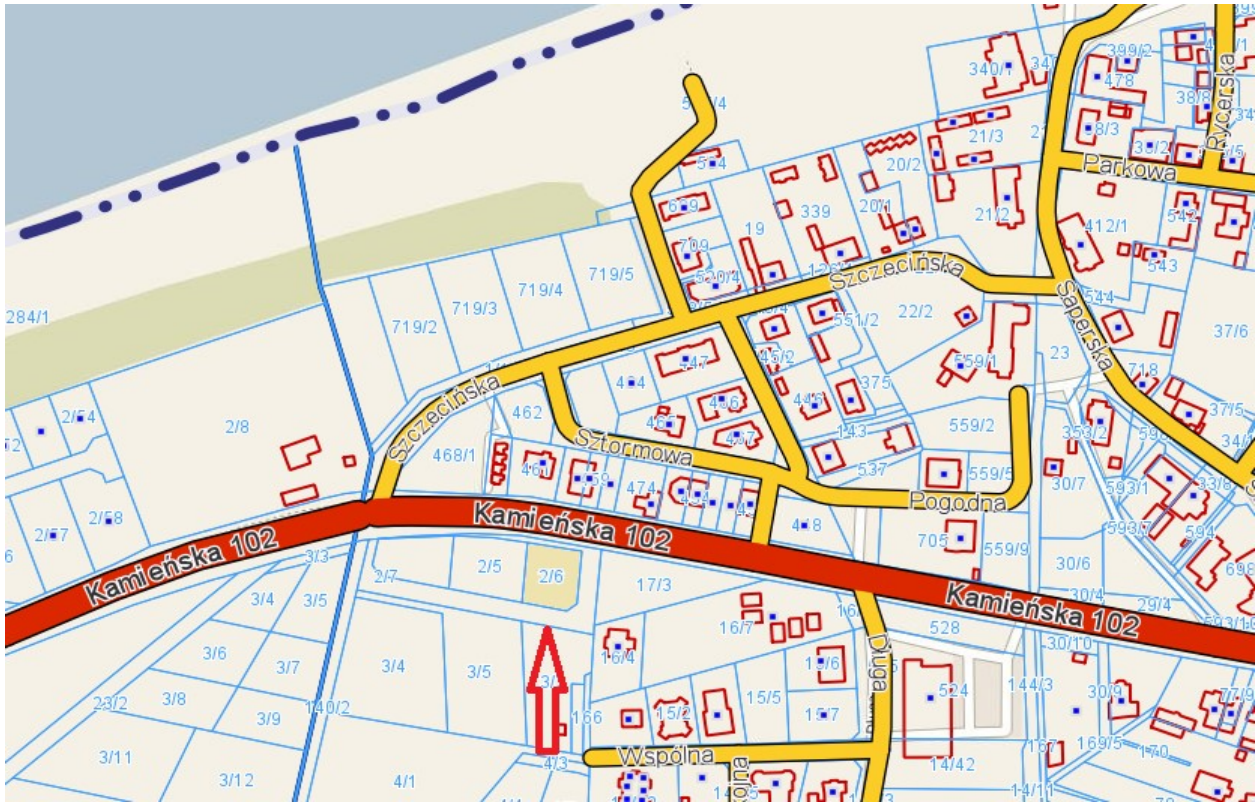
13.5

Mapa zasadnicza



Lp.	Położenie Nr księgi wieczystej	Nr działki	Pow. (m2)	Opis	Przeznaczenie nieruchomości	Cena wywoławcza brutto(PLN)	Wadium (PLN)
4.	Rewal ul. Kamińska SZ1G/00035684/3	2/6	942	Nieruchomość niezabudowana, pełne uzbrojenie dostępne z ulicy Kamińskiej, położona 400m od morza. Sprzedaż obciążona 23% podatkiem Vat.	Teren objęty decyzją o warunkach zabudowy 52/2016 z dnia 3.11.2016r. która określiła przeznaczenie działki na zabudowę usługową turystyczną, wysokość budynku do 12m do kalenicy głównej, 24,59 % zabudowy.	385 000	40 000





Decyzja o warunkach zabudowy

**DECYZJA nr 52/2016
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 2016 r. poz. 778), na podstawie § 3 ust. 2 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 8 września 2016 roku Pani Ewy Korczyńskiej,

ustalam warunki zabudowy:

1. Rodzaj inwestycji:

Zabudowa usługowa turystyczna w Rewalu przy ul. Kamieńskiej na działce o numerze geodezyjnym 2/3 z podziałem tej działki.

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

a) warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego:

- zasady podziału – możliwy podział na działki o powierzchni co najmniej 935,90 m², dla dróg i obiektów infrastruktury technicznej możliwy podział na działki o powierzchniach dostosowanych do potrzeb,
- linia zabudowy – linia 8,00 m od strony ul. Kamieńskiej,
- wielkość powierzchni zabudowy – do 24,59 % powierzchni terenu wydzielanej działki z działki nr 2/3,
- szerokość elewacji frontowej budynków – do 17,13 m,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (jej gzymsu lub atyki) – do 6,50 m n.p.t. przy okapie dachu,
- geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość kalenicy i układ połaci dachowych) – dachy dwuspadowe lub wielospadowe, pokrycie z dachówki ceramicznej lub inne, kąt nachylenia połaci dachowych do 45 stopni, wysokość ścianki kołankowej do 0,70 m, wysokość kalenicy głównej do 12,00 m n.p.t., lukarny z kalenicą dowolną, wysokość kalenic lukarn co najmniej 1,50 m poniżej kalenicy budynku głównego,
- rodzaj zabudowy – zabudowa z możliwą kondygnacją w poddaszu użytkowym (maksymalnie trzy kondygnacje), możliwy zespół zabudowy, możliwe podpiwniczenie w obrysie ścian zewnętrznych nadziemna, wysokość 0,00 budynków do 0,30 m n.p.t. możliwa funkcja turystyczna, wypoczynkowa, letniskowa, rekreacyjna, funkcja mieszkalna ograniczona do powierzchni 160,5 m² dla każdej działki,
- detal architektoniczny i kolorystyka – należy stosować charakterystyczne elementy architektoniczne zabudowy uzdrowskiej w postaci np. ganków, zadaszeń wejść, ryzalitów, werand, wykuszy, wieżyczek o wysokości nie wyższej niż kalenice lukarn, tarasów, balkonów, opasek okiennych i drzwiowych, gzymsów; obowiązuje stosowanie materiałów konstrukcyjnych i okładzinowych - cegły, kamienia, drewna i tynku w sposób łączny. Kolorystykę obiektów komponować na zasadzie – płaszczyzna elewacji w tonacjach kontrastujących z akcentami np. opasek, gzymsów, cokołów. Ogrodzenie działki o wysokości nie wyższej niż 1,50 m, na cokole o wysokości do 30 cm n.p.t., ażurowe z przesł metalowych lub drewnianych lub z siatki lub istniejące,

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

- powierzchnia terenu biologicznie czynna – co najmniej 30 % powierzchni terenu,
- 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 2016 poz 672 - 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 2016 poz 672 - 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 2015 poz 1651 - z późn. zmianami),

- w przypadku naruszenia systemu drenażu odwadniającego obowiązuje jego odbudowa – dotyczy warunków prowadzenia prac ziemnych,

- na posesji zlokalizować miejsce gromadzenia odpadów stałych,
- nieczystości płynne odprowadzić do kanalizacji sanitarnej,
- ogrzewanie budynku w oparciu o gaz przewodowy lub elektryczne lub inne z energii odnawialnej,

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

- energia elektryczna - zużycie z przyłącza na warunkach dysponenta
- zaopatrzenie w wodę - zużycie z przyłącza na warunkach dysponenta
- kanalizacja sanitarna - odprowadzenie do przyłącza na podstawie zużycia wody
- kanalizacja deszczowa – odprowadzenie wód opadowych - po terenie w sposób chłonny lub do kanalizacji deszczowej uwzględniając przepisy art. 39 ust. 2, pkt 1 ustawy z dnia 18.07.2001 r. Prawo wodne (tekst jednolity w Dz.U. z 2015 r. poz. 469; ze zmianami),
- gaz – zużycie na podstawie warunków dysponenta,
- komunikacja – dostęp do drogi publicznej – ul. Kamieńska i działka nr 140/2, dla projektowanej inwestycji w granicach nowo wydzielanej działki z działki nr 2/3 zapewnić: dla funkcji letniskowej, wypoczynkowej, rekreacyjnej, turystycznej miejsca parkingowe w ilości co najmniej równej ilości projektowanych pokoi mieszkalnych dla funkcji mieszkalnej co najmniej dwa miejsca parkingowe,

- 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 zanieczyszczenia 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 2016 poz 672 - z późn. zmianami),
 - teren inwestycji nie był objęty zgodą na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne i nierolne w planie zagospodarowania, który utracił moc i położony był w obszarze elementarnych 9 RP – uprawy polowe.
 - odległość zabudowy od strony działki nr 140/2 ustalić na podstawie art. 43 ustawy o drogach publicznych (Dz.U. Z 2004 r. nr 204 poz. 2086 – tekst jednolity) – lecz nie mniej niż 4,00 m,
3. Linie rozgraniczające teren inwestycji
- terenem inwestycji objęto działkę o numerze geodezyjnym 2/3.

Uzasadnienie

W dniu 8 września 2016 roku Pani Ewa Korczyńska przedłożyła wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla zabudowy usługowej z podziałem działki nr 2/3 w Rewalu przy ul. Kamińskiej na działce o numerze geodezyjnym 2/3 z podziałem tej działki. W dniu 21 września 2016 r. przeprowadzono wizję lokalną w sprawie wykonania analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu. W obszarze analizowanym w Rewalu istnieje zabudowa na podstawie której było możliwe ustalenie wymagań dla nowej zabudowy i wyniki analizy stanowią podstawę do ustaleń w decyzji. Działka nr 2/3 posiada powierzchnię 0,5038 ha, z czego grunty orne klasy RIIIb posiadają powierzchnię 0,3183 ha. Z przepisu art. 7 pkt 2a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. w Dz. U. z 2015 poz. 909 – z późn. zmianami) wynika, że nie wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III, jeżeli grunty te spełniają łącznie następujące warunki:

- 1) co najmniej połowa powierzchni każdej zwartej części gruntu zawiera się w obszarze zwartej zabudowy;
- 2) położone są w odległości nie większej niż 50 m od granicy najbliższej działki budowlanej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 782, z późn. zm.);
- 3) położone są w odległości nie większej niż 50 metrów od drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 460, 774 i 870);
- 4) ich powierzchnia nie przekracza 0,5 ha, bez względu na to, czy stanowią jedną całość, czy stanowią kilka odrębnych części.

W rozpatrywanym przypadku wszystkie warunki są spełnione: 1) 2565 m² działki nr 2/3, czyli ponad połowa znajduje się w obszarze zwartej zabudowy, 2) działka nr 2/3 położona jest w odległości 23,0m < 50m od najbliższej działki budowlanej nr 461, 3). działka nr 2/3 położona jest w odległości mniejszej od 50 m od drogi publicznej (działka nr 2/3 graniczy z drogami publicznymi: ul. Kamińska i działka nr 140/2), 4) powierzchnia gruntów ornych klasy IIIb na działce nr 2/3 wynosi 0,3183 ha (nie przekracza 0,5 ha). 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

 KIEROWNIK
 Urzędu Planowania i Zagospodarowania Terenu
 (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. Pani Ewa Korczyńska +zał.
2. Państwo Teresa i Florian Dewor,
3. Pan Przemysław Dewor,
4. Pani Krystyna Zduńczyk-Henselek,
5. A/a+zał.

Biuro Architektoniczne
Szczecińska Placówka Prace Inżynierskie
100-001 Szczecin
ul. Rewal. M. Rakocińskiego 10
15-191 38 49 017 Fax (91) 38 49 029
NIP 57-10-02-327 REGON 00054423

Dotyczy: **PROJEKT WYKONAWCZY**
PROJEKT WYKONAWCZY
PROJEKT WYKONAWCZY

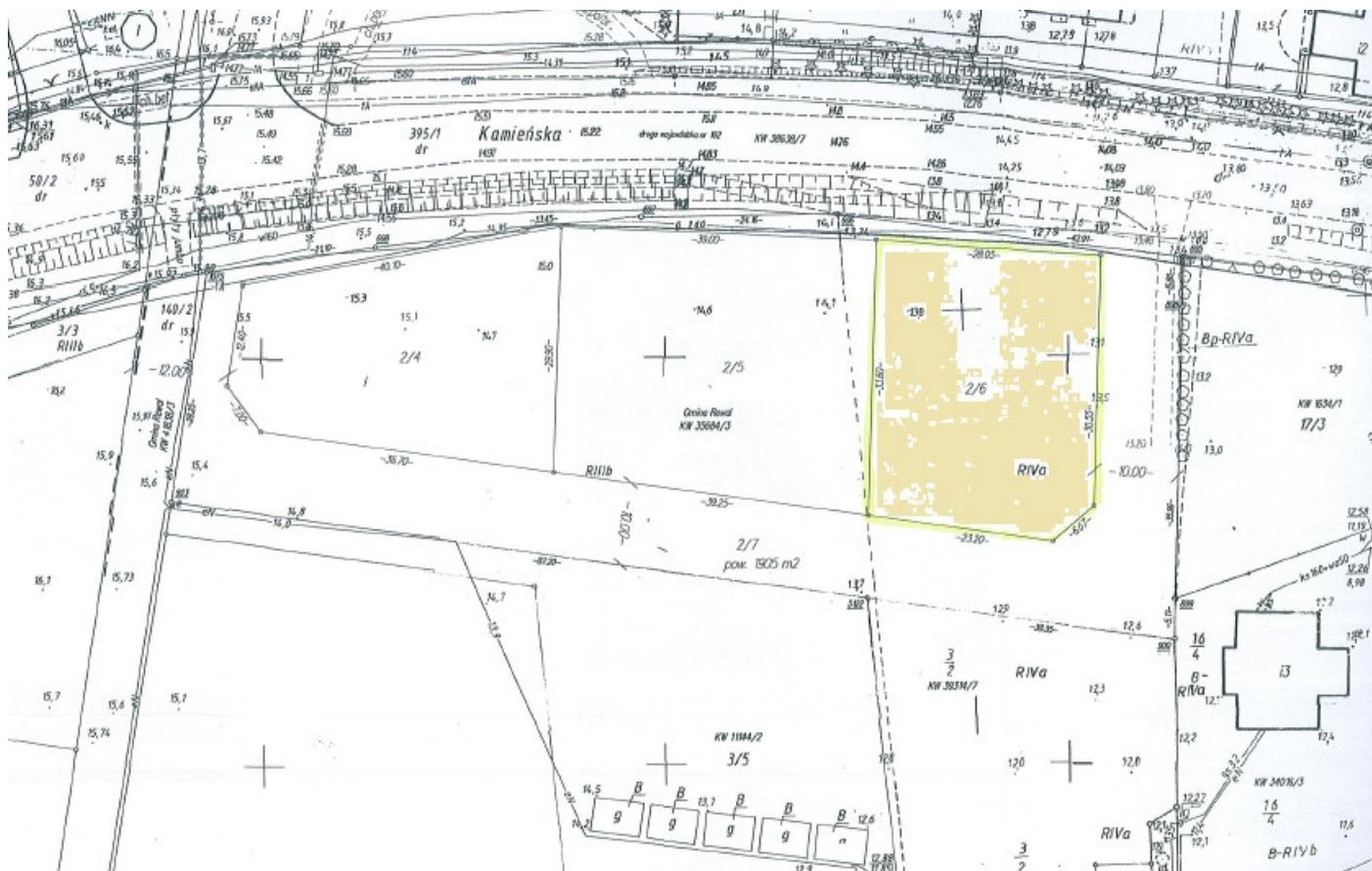
PROJEKT WYKONAWCZY
PROJEKT WYKONAWCZY
PROJEKT WYKONAWCZY

GRANICE TERENU OBJĘTEGO WNIOSKIEM

Architekt Gm
ul. Rewal. M. Rakocińskiego 10
Henryk Wójcicki
CZŁONEK IZBY ARCHITEKTÓW ZP



Mapa zasadnicza



Lp.	Położenie Nr księgi wieczystej	Nr działki	Pow. (m2)	Opis	Przeznaczenie nieruchomości	Cena wywoławcza brutto(PLN)	Wadium (PLN)
5.	Słiwie Al. Lipowa 1A SZ1G/00027899/4	69/1	962	Nieruchomość niezabudowana, pełne uzbrojenie w drodze, położona 1200 m od morza. Sprzedaż zwolniona z podatku Vat.	Teren nie jest objęty planem zagospodarowania przestrzennego, można uzyskać warunki zabudowy dotyczące zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 15% zabudowy, 2 kondygnacje.	170 000	20 000



Mapa : <http://rewal.punktyadresowe.pl/>



Mapa : <http://rewal.punktyadresowe.pl/>

Uwaga:

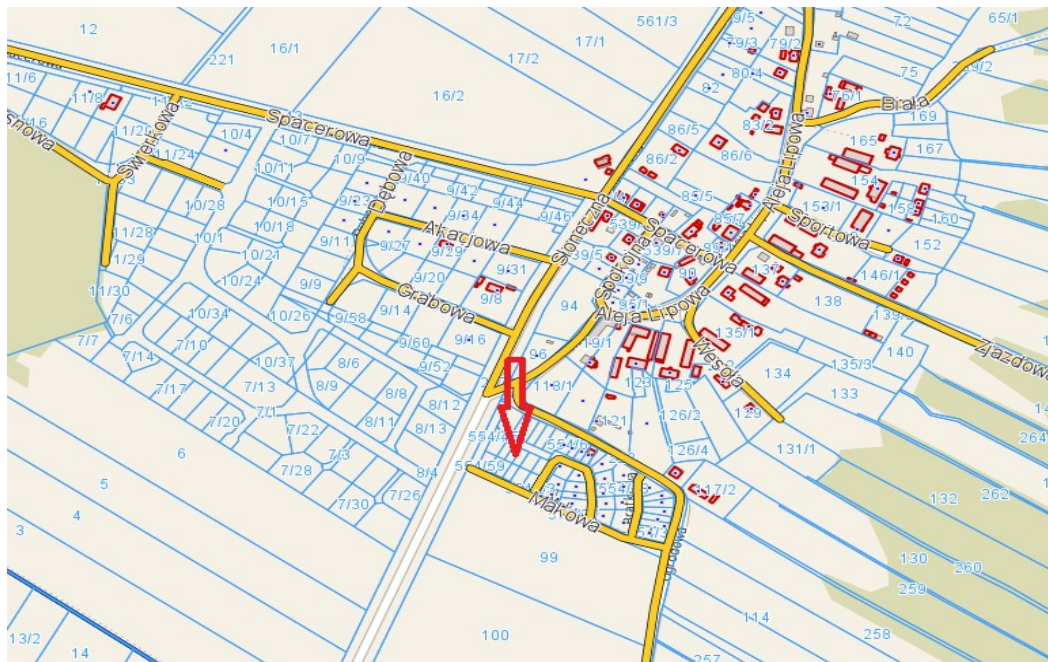
Teren nie jest objęty planem zagospodarowania przestrzennego. Informacje dotyczące możliwości inwestycyjnych podane w ogłoszeniu wynikają z analizy sąsiedztwa przeprowadzonej przez Architekta Gminnego. Inwestor zobowiązany jest do wystąpienia o wydanie decyzji ustalającej warunki zabudowy. Wstępne warunki zabudowy dla nieruchomości: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, 15% zabudowy, 2 kondygnacje.

----- (nazwa organu)		Województwo: zachodniopomorskie Powiat: gryficki Jednostka ewidencyjna: Rewal Obręb ewidencyjny: 0005, Sliwin Miejscowość: Sliwin					
WYPIS Z REJESTRU GRUNTÓW							
Jednostka rejestrowa gruntów: 320507_2.0005.G22							
WŁAŚCICIELE/ WŁADAJĄCY:							
UDZIAŁ: 1/1		charakter stanu władania: własność grupa rejestrowa: 4.1					
Gmina Rewal REGON: 811684410 Siedziba: 72-344 Rewal Rewal ul. Mickiewicza 19							
DZIAŁKI EWIDENCYJNE:							
Ark. mapy	Numer działki ewidencyjnej	Położenie gruntów	Opis użytku	Symbol klasoużytku	Powierzchnia		Nr KW
					użytku [ha]	działki [ha]	
	69/1	ul. Aleja Lipowa	Grunty orne	R1Va	0.0962	0.0962	SZ1G/00027899/4
Id dz.: 320507_2.0005.69/1							
Rejestr zabytków: 745							
Całkowita powierzchnia jednostki rejestrowej: 0.0962							

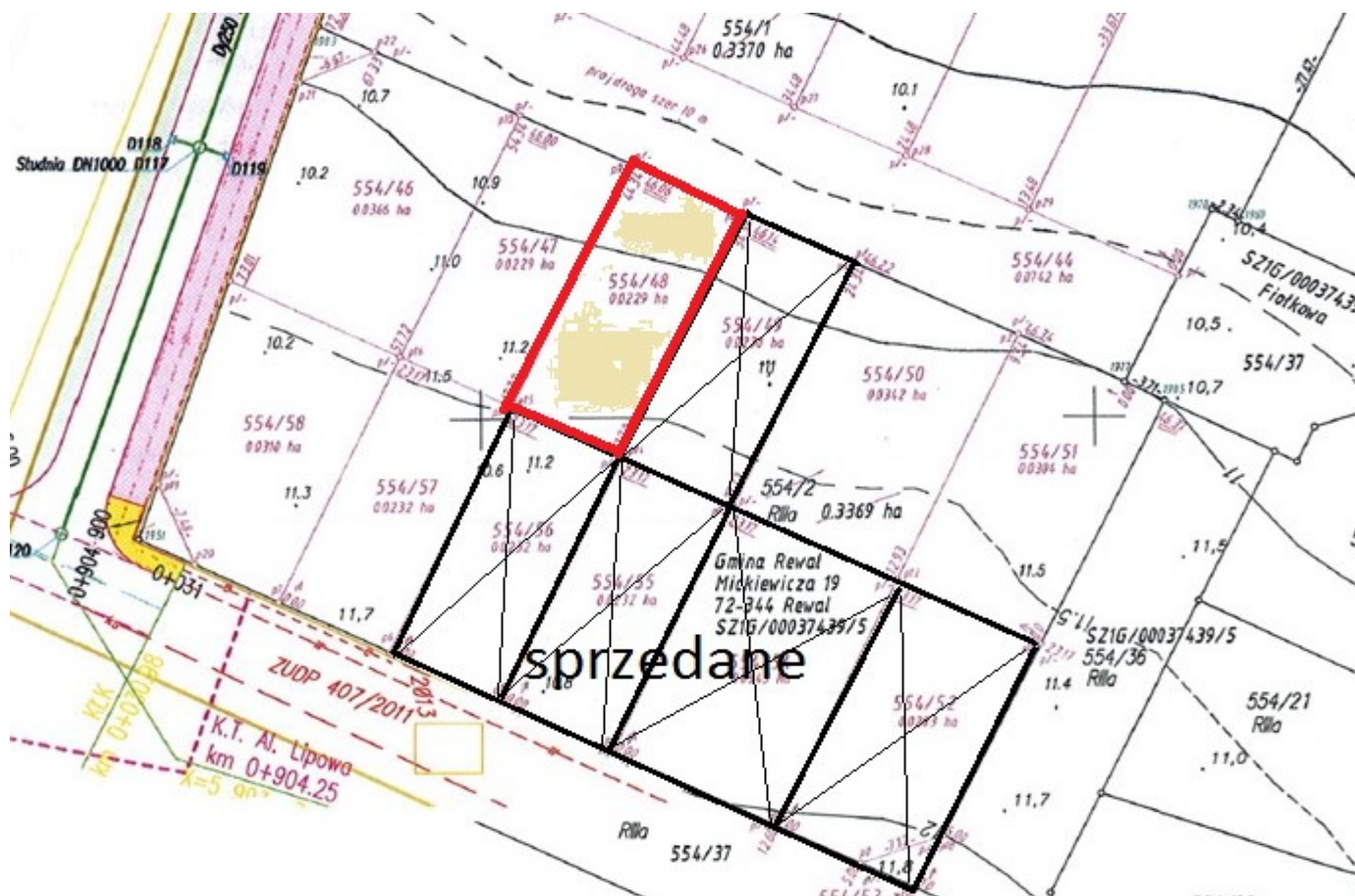
W dniu: 2017-07-03

Lp.	Położenie Nr księgi wieczystej	Nr działki	Pow. (m2)	Opis	Przeznaczenie nieruchomości	Cena wywoławcza brutto(PLN)	Wadium (PLN)
6.	Słiwin, ul. Niezapominajki 6 SZ1G/00037439/5	554/48	229	Nieruchomość niezabudowana, nie posiada uzbrojenia terenu. Istnieje możliwość uzyskania warunków technicznych od właścicieli sieci tj. warunki energetyczne, wodno-kanalizacyjne, gazowe. Teren położony około 1,5 kilometra od morza. Sprzedaż obciążona 23% podatkiem Vat.	Wielkość powierzchni zabudowy – do 20,14% powierzchni terenu działki przeznaczonej do zabudowy mieszkaniowej, a z garażem dla samochodu osobowego o powierzchni około 18,0 m ² - do 25,87 % powierzchni terenu działki przeznaczonej do zabudowy mieszkaniowej.	32 000	6 000

Mapa : <http://rewal.punktyadresowe.pl/>



Mapa zasadnicza



**DECYZJA
O ZMIANIE DECYZJI O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI
CELU PUBLICZNEGO**

Na podstawie art. 155 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 23 j.1. ze zmianami), na podstawie art. 50 ust. 1 oraz art. 54 ust 3) ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity w Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami), po rozpoznaniu wniosku Pani Marioli Sawickiej z dnia 3.10.2016 r. uzupełnionym dnia 22.11.2016 r.,

ZMIENIAM DECYZJĘ

o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z dnia 31.08.2010 r. nr 30/2010 znak PUŚ.P.7331-16/2//10,

dotyczącą zabudowy mieszkaniowej w zespole osiedla mieszkaniowego wraz z zagospodarowaniem terenu wraz z przyłączami w Śliwinie przy ul. Słonecznej/Ogrodowej, na działce o numerze geodezyjnym 554/2 w zakresie rodzaju inwestycji i wielkości zabudowy w punktach numer:

1. Rodzaj inwestycji:

Zabudowa mieszkaniowa w zespole osiedla mieszkaniowego wraz z zagospodarowaniem terenu wraz z przyłączami w Śliwinie przy ul. Słonecznej/Ogrodowej, na działkach o numerze geodezyjnym 554/46, 554/47, 554/48, 554/49 554/50, 554/51, 554/52, 554/54, 554/55, 554/56, 554/57, 554/58 (przed podziałem działka o numerze geodezyjnym 554/2)

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

a) Warunki i wymagania kształtowania ład przestrzennego

- wielkość powierzchni zabudowy – do 20% powierzchni terenu, do 20,14 % powierzchni terenu działki przeznaczonej do zabudowy mieszkaniowej, a z garażem dla samochodu osobowego o powierzchni ok. 18,0 m² do 25,87 % powierzchni terenu działki przeznaczonej do zabudowy mieszkaniowej,

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji

- terenem inwestycji objęto działkę o numerze geodezyjnym 554/46, 554/47, 554/48, 554/49 554/50, 554/51, 554/52, 554/54, 554/55, 554/56, 554/57, 554/58

z zachowaniem pozostałych warunków decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z dnia 31.08.2010 r. nr 30/2010 znak PUŚ.P.7331-16/2//10,

Zmiany w decyzji w punkcie numer 1 i 3 wyszczególniono czcionką pogrubioną.

Uzasadnienie

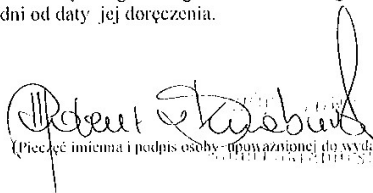
W dniu 7.11.2016 roku Pani Ewa Koreczyńska przedłożyła wniosek o zmianę decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla zabudowy mieszkaniowej w zespole osiedla mieszkaniowego wraz z zagospodarowaniem terenu wraz z przyłączami w Śliwinie przy ul. Słonecznej/Ogrodowej, na działce o numerze geodezyjnym 554/2 w zakresie terenu inwestycji i wielkości powierzchni zabudowy. Zmiany w decyzji uzasadnia dokonany podział geodezyjny działki nr 554/2 oraz wskaźnik zabudowy działek w obszarze analizowanym.

Mając powyższe na uwadze oraz z uwagi na to, że przepisy szczególnie nie sprzeciwiają się zmianie przedmiotowej decyzji, postanowiono jak w sentencji decyzji.

Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego 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)


(Pieczęć miernia i podpis osoby upoważnionej do wydawania decyzji)

Otrzymują:

1. Pani Mariola Sawicka,
2. Pani Ewa Koreczyńska,
3. Pan Jakub Stasiak,
4. Państwo Marta i Michał Bogusz,
5. A/a,

kor 8 5.12.2016

Rewal dnia 31 sierpnia 2010 r.

PUŚ.P.7331-162/10

DECYZJA nr 30/2010
O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

Na podstawie art. 50 ust. 1, art. 51. ust. 1 pkt 2, oraz art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717), po rozpoznaniu wniosku Pani Ewy Sikorskiej

działającej w imieniu Wójta Gminy Rewal:

ustalam lokalizację inwestycji celu publicznego:

1. Rodzaj inwestycji:

Zabudowa mieszkaniowa w zespole osiedla mieszkaniowego wraz z zagospodarowaniem terenu wraz z przyłączami w Sliwinie przy ul. Słonecznej/Ogrodowej, na działce o numerze geodezyjnym 554/2,

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

a) warunki i wymagania kształtowania ład przestrzennego

- dla funkcji mieszkalnej jednorodzinnej i infrastruktury technicznej możliwy podział terenu,
- linia zabudowy – linia nieprzekraczalna 5,00 m od strony działek drogowych,
- wielkość powierzchni zabudowy – do 20,00 % powierzchni terenu,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (jej gzymsu lub attyki) – do 6,50 m n.p.t. przy okapie,
- geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość kalenicy i układ połaci dachowych) – dachy dwuspadowe, wielospadowe lub przestrzenne, możliwe dachy typu płaskiego, wysokość kalenicy lub najwyższej części dachu do 9,00 m n.p.t dla dwóch kondygnacji i do 12,00 m n.p.t. dla trzech kondygnacji,
- rodzaj zabudowy – zespół zabudowy z możliwym poddaszem użytkowym (maksymalnie trzy kondygnacje dla funkcji wielorodzinnej i maksymalnie dwie kondygnacje dla funkcji jednorodzinnej), możliwe podpiwniczenie w obrysie ścian zewnętrznych nadziemna, wysokość 0,00 budynku do 0,30 m n.p.t., funkcja mieszkalna jednorodzinna i wielorodzinna, na drogach możliwe oświetlenie uliczne, możliwe obiekty infrastruktury technicznej,
- detal architektoniczny i kolorystyka – dostosować do funkcji publicznych, możliwe ogrodzenie działki o wysokości nie wyższej niż 1,50 m, na cokole o wysokości do 30 cm n.p.t., ażurowe z przesł metalowych lub drewnianych lub z siatki lub istniejące,
- możliwe przyłącza i sieci wraz z oświetleniem ulicznym na działkach drogowych przyległych,

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

- powierzchnia terenu biologicznie czynna – co najmniej 40 % powierzchni terenu,
 - obowiązuje maksymalna ochrona drzew/krzewów poza obrysami zabudowy,
 - w trakcie prowadzenia prac budowlanych 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 (Dz.U. z 2008 nr 25 poz. 150)
 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 (Dz.U. nr 92 poz 880 – ze zmianami),
 - w przypadku naruszenia systemu drenażu odwadniającego obowiązuje jego odbudowa – dotyczy warunków prowadzenia prac ziemnych,
 - na posesji zlokalizować miejsce gromadzenia odpadów stałych,
 - nieczystości płynne odprowadzić do kanalizacji sanitarnej w ul. Słonecznej,
 - ogrzewanie w oparciu o gaz przewodowy, energię elektryczną, paliwo stałe lub źródła energii odnawialnej,
 - inwestycja znajduje się w Trzebiatowsko-Koło-brzeskim Pasie Nadmorskim obszaru Natura 2000 - Dyrektywa Siedliskowa numer obszaru PLH 320017 oraz w Wybrzeżu Trzebiatowskim obszaru Natura 2000 Dyrektywa Ptasia numer obszaru PLB 320010.
- c) warunki szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji na podstawie zawartych umów w sprawie uzbrojenia terenu:
- energia elektryczna - na warunkach dysponenta
 - zaopatrzenie w wodę - na warunkach dysponenta
 - kanalizacja sanitarna - odprowadzenie do przyłącza na podstawie zużycia wody

- kanalizacja deszczowa – odprowadzenie wód opadowych - po terenie w sposób chłonny lub do kanalizacji deszczowej
 - gaz – na warunkach dysponenta
 - komunikacja – dostęp do drogi publicznej – ul. Słoneczna i ul Ogrodowa, dla projektowanej inwestycji w granicach działki nr 554/2 zapewnić: dla funkcji mieszkalnej co najmniej jedno miejsce parkingowe dla każdego lokalu mieszkalnego,
 - 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 zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby,
 - bez pozbawienia dla stron: 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,
 - właściwy organ w pozwoleniu na budowę szczegółowo określi zakres obowiązków wynikających z art. 75 ust 1 i 3 ustawy Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2008 nr 25 poz. 150),
3. Linie rozgraniczające teren inwestycji
- terenem inwestycji objęto działkę o numerze geodezyjnym 554/2,

Uzasadnienie

W dniu 23 lutego 2010 roku Pani Ewa Sikorska przedłożyła wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla budowy osiedla mieszkaniowego wraz z zagospodarowaniem terenu wraz z przyłączami w Słiwinie przy ul. Słonecznej/Ogrodowej. W dniu 27 kwietnia 2010 roku Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska postanowił nie nakładać obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na obszar Natura 2000. W dniu 10 maja 2010 roku przeprowadzono wizję lokalną w sprawie wykonania analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu. W dniu 8 lipca 2010 roku Pani Ewa Sikorska zmieniła wniosek w zakresie ustalenia lokalizacji inwestycji dla każdej działki oddzielnie. Z uwagi na to, że w obszarze analizowanym w Słiwinie istnieje zabudowa na podstawie której było możliwe ustalenie wymagań dla zabudowy, a projektowana inwestycja jest zgodna z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rewal i jednocześnie rozstrzygnięcie uwzględniła żądania strony, 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 internetna i podpis osoby upoważnionej do wydawania decyzji)

(pieczęć okrągła)

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. Pani Ewa Sikorska +zał.,
2. A/a+zał.

Do wiadomości:

1. ENEA Szczecin RE Gryfice, 72-300 Gryfice, ul. Parkowa 5
2. Wodociągi Rewal Sp z o.o., 72-346 Pobierowo, ul. Poznańska
3. Zarząd Dróg Powiatowych w Gryficach
4. Zakład Gazowniczy w Szczecinie, Rozdzielnia Gazu Gryfice ul. Zielona 5
5. Urząd Morski w Szczecinie Plac Batorego 4