



Urząd Miejski w Dziwnowie
ul. Szosowa 5
72-420 Dziwnów
NIP 861-00-05-939
Tel. (091) 3275181, fax 3275180

Zarządzenie Nr VI/ 320 /2012

Burmistrza Dziwnowa

z dnia 18 grudnia 2012 roku

w sprawie ustalenia przetargu ustnego ograniczonego na dzierżawę

Na podstawie art. 35 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651, zm. Nr 106, poz. 675, Nr 143, poz. 963, Nr 155, poz.1043, Nr 197, poz.1307, Nr 200, poz.1323, z 2011 r. Nr 64, poz. 341, Nr 115, poz. 673, Nr 130, poz. 762, Nr 106, poz. 622, Nr. 135, poz. 789, Nr 129, poz. 732, Nr 187, poz. 1110)

zarządzam, co następuje:

§ 1. Ustala się na dzień 18 stycznia 2013r. o godzinie 10⁰⁰ ustny ograniczony przetarg na dzierżawę mienia komunalnego położonego w Międzywodziu przy ul. Zwycięstwa, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia i podlega wywieszeniu na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego w Dziwnowie przez okres 14 dni.

BURMISTRZ

Grzegorz Joźwiak



Urząd Miejski w Dziwnowie
ul. Szosowa 5
72-420 Dziwnów
NIP 861-00-05-939
Tel. (091) 3275181, fax 3275180

Załącznik nr 1

WYKAZ NIERUCHOMOŚCI PRZEZNACZONYCH DO PRZETARGU

| Lp. | Położenie | Nr działki KW nr | Użytek | Pow. m ² /ha | Przeznaczenie w planie miejscowym | Sposób zagospodarowania | Czynsz dzierżawny netto/rocznie/ | Okres dzierżawy | Termin wnoszenia czynszu | Zasady aktualizacji czynszu | Tryb dzierżawy |
|-----|-----------------------------|--|--------|-------------------------|-----------------------------------|-------------------------|--|-----------------------------|-----------------------------|---|--------------------|
| 1. | Międzywodzie ul. Zwycięstwa | Część dz.100 boks nr 2 KW 10533 Sad Rejonowy w Kamieniu Pomorskim | dr | 12.00 | brak | usługowo - handlowy | 5.000,00 zł stawka wyjściowa czynszu dzierżawnego do przetargu | od 01.02.2013 do 30.11.2021 | do 31 sierpnia każdego roku | Czynsz roczny netto podlega wzrostowi o obowiązujący podatek VAT oraz waloryzację wg wzrostu cen towarów i usług za ubiegły rok ogłoszony przez Prezesa GUS | w drodze przetargu |

Wykaz stanowi załącznik nr 1 do ogłoszenia o przetargu dnia 18 stycznia 2013r. o godz. 10⁰⁰
Wywieszono na tablicy ogłoszeń w dniu *A.B. g.k.d.m.a.*..... 2012 r.



BURMISTRZ DZIWNOWA
OGŁASZA
NA DZIEŃ 18 STYCZNIA 2013 ROKU
o godz. 10⁰⁰

DRUGI PRZETARG USTNY OGRANICZONY
NA DZIERŻAWĘ MIENIA KOMUNALNEGO
NIEZABUDOWANEGO POŁOŻONEGO W MIĘDZYWODZIU
Z PRZEZNACZENIEM NA DZIAŁALNOŚĆ USŁUGOWO-
HANDLOWĄ NA OKRES 01.02.2013 do 30.11.2021

Do przetargu przystąpić mogą osoby fizyczne posiadające stałe zameldowanie na terenie Gminy Dziwnów minimum 2 lata tj. zameldowane przed dniem 18 stycznia 2011 r. oraz osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą na terenie gminy Dziwnów, co najmniej 2 lata.

Przystąpienie do przetargu jest jednocześnie akceptacją umowy, która stanowi załącznik nr 2 do ogłoszenia o przetargu.

- I. Przetarg odbędzie się w sali konferencyjnej Urzędu Miejskiego w Dziwnowie przy ul. Szosowej 5.
- II. Przedmiotem przetargu jest dzierżawa terenów niezabudowanych, położonych w Międzywodziu przy ul. Zwycięstwa, stanowiących części działki nr 100 o powierzchni zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszego ogłoszenia, użytek – dr, KW NR 10533 Sąd Rejonowy w Kamieniu Pomorskim.
- III. Teren jest wyposażony przez Wydierżawiającego w przyłącze wody, kanalizacji i energii elektrycznej.
 - Okres dzierżawy – **01.02.2013 do 30.11.2021r.**
 - Wartość wywoławcza rocznego czynszu dzierżawnego – **5.000,00 zł. netto.**
 - Do czynszu dzierżawnego ustalonego w wyniku przetargu doliczony zostanie podatek od towarów i usług wg obowiązujących przepisów.
- IV. Uczestnicy winni podawać stawkę czynszu jako kwotę w walucie polskiej.
- V. Wysokość postąpienia - **500,00 zł.**
- VI. **Warunki płatności:**
 - Czynsz dzierżawny płatny będzie każdego roku trwania umowy dzierżawy w następujący sposób: za okres od dnia 01 stycznia do dnia 31 grudnia każdego roku do 31 sierpnia.
 - W ostatnim roku dzierżawy, do dnia 31 sierpnia proporcjonalnie do ilości miesięcy dzierżawy w tym roku.
 - Czynsz roczny podlega waloryzacji wg wzrostu cen towarów i usług ogłoszony przez Prezesa GUS
 - W przypadku nieterminowych wpłat w/w należności naliczane będą odsetki ustawowe.
 - Dzierżawca ponosi koszty podatku od nieruchomości.
- VII. Zagospodarowanie przedmiotu dzierżawy musi nastąpić zgodnie z koncepcją zabudowy tj. wyłącznie pawilonami handlowymi zaprojektowanymi na całej

powierzchni terenu, wzdłuż chodnika przy ulicy Zwycięstwa na podstawie decyzji o warunkach zabudowy Nr 119/10 z dnia 20 września 2010 roku wydanej dla inwestycji polegającej na postawieniu pawilonów handlowych na działce nr 100 przy ulicy Zwycięstwa w Międzywodziu (pokój nr 5 Urzędu Miejskiego w Dziwnowie).

VIII. **Nieprzekraczalny termin realizacji inwestycji –do dnia 31 maja 2013r.**

- IX. W uzasadnionych przypadkach Wyzierżawiający na wniosek Dzierżawcy może termin realizacji inwestycji przesunąć.
- X. Dzierżawcę obciążają wszelkie opłaty związane z utrzymaniem i korzystaniem z przedmiotu dzierżawy, w tym za dostarczenie prądu, wody, wywóz odpadów.
- XI. Dzierżawca będzie użytkował przedmiot dzierżawy w całości na własny koszt zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki oraz obowiązującymi przepisami prawa.
- XII. Dzierżawca zobowiązany jest dokonywać we własnym zakresie i na własny koszt napraw i nakładów niezbędnych do zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym.
- XIII. Dzierżawcy nie wolno oddać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego użytkowania lub poddzierżawić.
- XIV. Bez pisemnej zgody Wyzierżawiającego Dzierżawca nie będzie mógł czynić zmian w przedmiocie dzierżawy.
- XV. Dzierżawcy nie będzie przysługiwało prawo do zwrotu nakładów poniesionych na zagospodarowanie i / lub ulepszenie przedmiotu dzierżawy.
- XVI. Wzniesione przez dzierżawcę obiekty budowlane, mogą mieć wyłącznie charakter tymczasowy – nietrwale połączone z gruntem w rozumieniu przepisów prawa budowlanego pozwalający na ich odłączenie od gruntu i zabranie z chwilą zakończenia lub rozwiązania umowy dzierżawy – bez możliwości zabudowy kubaturowej.
- XVII. Dzierżawca zobowiązany jest do pisemnego uzgodnienia warunków posadowienia obiektów nietrwale połączonych z gruntem zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego.
- XVIII. Główne dojście do pawilonów z istniejącego chodnika, jako przedłużenie ciągu pieszego. Dojazd z ulicy Zwycięstwa. Dojście techniczne dla obsługi od zachodu . Pojemniki na odpady z poszczególnych pawilonów powinny znajdować się w zachodniej części terenu przy drzwiach do poszczególnych pawilonów.
- XIX. Przeznaczenie obiektów – **pawilony usługowo-handlowe.**
- XX. Przy wykonywaniu projektu do pozwolenia na budowę wymagane są uzgodnienia w zakresie ochrony przeciwpożarowej, bhp, ergonomii i ewentualnie sanepidu.
- XXI. Dzierżawcę obciążają wszelkie koszty i ryzyko związane z uzyskaniem niezbędnych zgód, pozwoleń oraz dokonaniem wszystkich czynności faktycznych i prawnych niezbędnych do prawidłowego i zgodnego z obowiązującymi przepisami korzystania z przedmiotu dzierżawy.
- XXII. ***Dzierżawca zobowiązany będzie do notarialnego poddania się rygorowi egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 4 i 5 kpc, co do wydania Gminie Dziwnów terenu będącego przedmiotem dzierżawy po zakończeniu umowy oraz co do zapłaty należnego czynszu w terminach ustalonych w umowie dzierżawy.***
- XXIII. **Warunkiem przystąpienia do przetargu jest:** dokonanie wpłaty wadium ze wskazaniem daty, godziny przetargu oraz pozycji z wykazu.
- XXIV. Wadium w kwocie **1.000,00 zł.** należy wpłacić do dnia **17 stycznia 2013 roku** w kasie Urzędu Miejskiego w Dziwnowie lub na konto Gminy Dziwnów: Bank Pekao S.A. I O/Kamień Pomorski nr 181240 3868 1111 0000 40936 541- tj. 20% ceny wywoławczej.
- XXV. Warunkiem przystąpienia do przetargu jest niezaleganie z płatnościami opłat czynszu dzierżawnego i podatków na rzecz Gminy Dziwnów.

- XXVI. Wadium wpłacone przez uczestnika przetargu, który przetarg wygrał zalicza się na poczet czynszu dzierżawnego. Pozostałym uczestnikom przetargu wadium zostanie zwrócone w terminie 14 dni od daty odwołania lub zamknięcia przetargu.
- XXVII. O terminie i miejscu podpisania umowy dzierżawca zostanie zawiadomiony na piśmie w terminie 7 dni od dnia rozstrzygnięcia przetargu.
- XXVIII. ~~Jeżeli umowa dzierżawy nie zostanie zawarta z winy wygrywającego przetarg w terminie wskazanym w zawiadomieniu, o którym mowa powyżej wpłacone wadium przepada a teren zostanie przeznaczony do ponownego przetargu.~~
- XXIX. **Osoby przystępujące do przetargu winny przedstawić Komisji Przetargowej:**
1. Dowód wpłaty wadium – 1.000,00 zł.
 2. osoby fizyczne:
 - zaświadczenie o zameldowaniu – do uzyskania w pok. Nr 2 Urzędu Miejskiego w Dziwnowie,
 - oryginał dokumentu stwierdzającego tożsamość; w przypadku reprezentowania osoby fizycznej przez pełnomocnika należy przedłożyć oryginał pełnomocnictwa pisemnego oraz oryginał dokumentu tożsamości pełnomocnika,
 - zaświadczenie o niezaleganiu z płatnościami opłat i podatków na rzecz Gminy Dziwnów (do uzyskania w Urzędzie Miejskim w Dziwnowie - pok. Nr 18),
 3. osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą:
 - zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej,
 - oryginał dokumentu tożsamości
 - oświadczenie - ile lat prowadzi działalność gospodarczą na terenie gminy Dziwnów,
 - zaświadczenie o niezaleganiu z płatnościami opłat i podatków na rzecz Gminy Dziwnów (do uzyskania w Urzędzie Miejskim w Dziwnowie - pok. Nr 18).
 4. osoby prawne:
 - aktualny wypis z właściwego rejestru sądowego; Aktualność wypisu z rejestru sądowego winna być potwierdzona we właściwym Sądzie w okresie najpóźniej 3 miesięcy przed datą przetargu.
 - oryginał właściwego pełnomocnictwa pisemnego,
 - oryginał dokumentu tożsamości pełnomocnika.
 - oświadczenie - ile lat prowadzi działalność gospodarczą na terenie gminy Dziwnów,
 - zaświadczenie o niezaleganiu z płatnościami opłat i podatków na rzecz Gminy Dziwnów (do uzyskania w Urzędzie Miejskim w Dziwnowie - pok. Nr 18).
- XXX. Z ważnych powodów Organizator przetargu zastrzega sobie prawo do odwołania lub unieważnienia przetargu, podając niezwłocznie informację o odwołaniu przetargu do publicznej wiadomości poprzez umieszczenie odpowiedniej informacji na stronie internetowej oraz tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Dziwnowie.

Informacje dotyczące przetargu udzielane są w Urzędzie Miejskim w Dziwnowie (pokój nr 7) tel. 913275181 lub na stronie internetowej www.bip.dziwnow.pl

Burmistrz Dziwnowa

Grzegorz Józwiak

UMOWA DZIERŻAWY Nr G 6845. .2012

zawarta w dniu 2012 roku w Dziwnowie pomiędzy:
Gminą Dziwnów z siedzibą w Dziwnowie przy ul. Szosowej 5, 72-420 Dziwnów,
NIP 986-01-56-976, reprezentowaną przez:

Grzegorza Józwiaka - Burmistrza Dziwnowa
zwaną w dalszej części umowy „Wydzierżawiającym”

a

..... zamieszkałym(a) przy ul. ulicy nr.....,
w....., prowadzącym(a) działalność gospodarczą pod nazwą:
..... z siedzibą w..... przy ulicy nr....., NIP
....., REGON, zwaną w dalszej części umowy „Dzierżawcą”
o następującej treści:

§ 1

1. Przedmiotem umowy jest teren niezabudowany, położony w **Międzywodziu**, stanowiący część działki **nr 100** (użytek dr, KW Nr 10533 Sad Rejonowy w Kamieniu Pomorskim) o powierzchni **12 m²**, określony kolorem żółtym na mapce stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej umowy.
2. Teren o którym mowa w ust. 1 stanowi własność Gminy Dziwnów.
3. Wydierżawiający oddaje a Dzierżawca przyjmuje w dzierżawę część nieruchomości o której mowa w ust.1.

§ 2

Dzierżawca oświadcza, że przedmiot dzierżawy i jego stan techniczny jest mu znany i zrzeka się wszelkich roszczeń z tytułu wad fizycznych i prawnych przedmiotu dzierżawy, istniejących w dniu podpisania umowy dzierżawy lub mogących się ujawnić w przyszłości.

§ 3

1. Przeznaczeniem przedmiotu dzierżawy jest: **pawilon usługowo-handlowy**.
2. Dzierżawca zobowiązany jest do racjonalnego wykorzystania dzierżawionej nieruchomości jedynie w sposób odpowiadający przeznaczeniu przedmiotu dzierżawy, o którym mowa w ust. 1. W związku z powyższym Dzierżawca nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy, bez pisemnej zgody Wydierżawiającego, ani czynić jakichkolwiek zmian w przedmiocie dzierżawy.
3. Dzierżawca zobowiązany jest do używania oddanego mu w dzierżawę terenu jedynie w jego określonych granicach wskazanych w § 1 ust. 1 umowy.

§ 4

1. Dzierżawca będzie używać przedmiotu dzierżawy w całości na własny koszt zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki oraz obowiązującymi przepisami prawa.
2. Dzierżawca obowiązany jest dokonywać we własnym zakresie i na własny koszt napraw i nakładów niezbędnych do zachowania rzeczy w stanie niepogorszonym.
3. Po zakończeniu dzierżawy Dzierżawca zwróci Wydierżawiającemu przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym poza normalne zużycie wynikające z prawidłowej eksploatacji.
4. Zagospodarowanie przedmiotu dzierżawy oraz wykonanie uzbrojenia czy przełożenie istniejących sieci nastąpi w całości na koszt własny dzierżawcy w porozumieniu z odpowiednimi organami i jednostkami.

Dzierżawcę obowiązują wszelkie koszty i ryzyko związane z uzyskaniem niezbędnych zgód, pozwoleń oraz dokonaniem wszelkich czynności faktycznych i prawnych niezbędnych do prawidłowego i zgodnego z obowiązującymi przepisami korzystania z przedmiotu dzierżawy.

5. Ewentualnie wzniesione przez Dzierżawcę obiekty budowlane, mogą mieć wyłącznie charakter tymczasowy – nietrwale połączony z gruntem w rozumieniu przepisów prawa budowlanego pozwalający na ich odłączenie od gruntu i zabranie z chwilą zakończenia lub rozwiązania umowy dzierżawy – bez możliwości zabudowy kubaturowej.
6. Dzierżawca zobowiązany jest do pisemnego uzgodnienia warunków posadowienia obiektów nietrwale połączonych z gruntem zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego.
7. Zagospodarowanie przedmiotu dzierżawy musi nastąpić zgodnie z koncepcją zagospodarowania terenu położonego w obrębie Międzywodzie, stanowiącego część działki nr 100 pod pawilony handlowe o charakterze tymczasowym.
8. Wydierżawiający ustala nieprzekraczalny termin realizacji inwestycji – **31 maja 2013 r.**
9. Dzierżawca zobowiązany jest do pisemnego uzgodnienia warunków posadowienia obiektów nietrwale połączonych z gruntem zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego.
10. Dzierżawca zobowiązany jest do zapewnienia miejsca składowania odpadów powstałych w związku z prowadzoną działalnością (pojemniki na odpady, kosze) oraz do ich opróżnienia z częstotliwością zapobiegania ich przepełnieniu i zawarciu umowy na wywóz nieczystości stałych.

§ 5

Niniejszą umowę strony zawierają na czas określony to jest: **01.02.2013r. do 30.11.2021r.**

§ 6

1. Wydierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy w trybie natychmiastowym za pisemnym powiadomieniem Dzierżawcy, jeżeli:
 - a) Dzierżawca pomimo pisemnego upomnienia nadal będzie używać przedmiot dzierżawy w sposób sprzeczny z celem niniejszej umowy, a w szczególności, jeśli na dzierżawionym terenie będzie prowadził działalność o innym charakterze niż określona w § 3 umowy, przeznaczy przedmiot umowy chociażby w części na inne niż określone w § 3 funkcje, ponadto Dzierżawca będzie używał przedmiotu dzierżawy z przekroczeniem granic oddanego mu w dzierżawę terenu, o powierzchni określonej w § 1 ust. 1 umowy,
 - b) Dzierżawca odda przedmiot dzierżawy w całości lub części osobie trzeciej do odpłatnego lub bezpłatnego używania bez pisemnej zgody Wydierżawiającego,
 - c) Z powodu okoliczności, których nie udało się przewidzieć w trakcie zawierania umowy, nieruchomość stanie się niezbędna dla Wydierżawiającego z uwagi na interes społeczny czy publiczny.
 - d) Ujawniły się uzasadnione roszczenia osób trzecich do przedmiotowej nieruchomości.
 - e) Dzierżawca nie przedłoży oświadczenia o poddaniu się egzekucji opisanego w § 11 ust. 3 w terminie tam określonym.
2. Wydierżawiający zastrzega sobie prawo do wypowiedzenia na piśmie niniejszej umowy, na dwa miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego w wyszczególnionych poniżej przypadkach:
 - a) Wydierżawiający będzie chciał wykorzystać przedmiot dzierżawy na cele inwestycyjne lub sprzedaży,
 - b) Dzierżawca nie będzie utrzymywał przedmiotu dzierżawy w należyтым porządku i czystości, co trzykrotnie potwierdzone zostanie w trakcie kontroli przeprowadzonych przez przedstawicieli Wydierżawiającego,
 - c) Dzierżawca nie będzie dokonywał we własnym zakresie i na własny koszt napraw i nakładów niezbędnych do zachowania rzeczy w stanie niepogorszonym,

- d) Dzierżawca będzie używał przedmiot dzierżawy z przekroczeniem granic oddanego mu w dzierżawę terenu, o powierzchni określonej w § 1 niniejszej umowy,
 - e) Gdy wejdzie w życie plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dziwnów a przeznaczenie terenu ustalone w § 3 ust. 1 będzie niezgodne z tym planem.
 - f) Dzierżawca będzie zalegał z zapłatą czynszu dzierżawnego ponad jeden miesiąc, przy czym Wydierżawiający uprzedzi Dzierżawcę o zamiarze rozwiązania z nim umowy udzielając mu dodatkowego 14 dniowego terminu do zapłaty zaległego czynszu,
 - g) Z powodu okoliczności, których nie udało się przewidzieć w trakcie zawierania umowy, nieruchomości stanie się niezbędna dla Wydierżawiającego z uwagi na interes społeczny czy publiczny.
 - h) Ujawniły się uzasadnione roszczenia osób trzecich do przedmiotowej nieruchomości
3. Dzierżawca zobowiązuje się na pisemne wezwanie Wydierżawiającego udostępnić jego przedstawicielom teren stanowiący przedmiot dzierżawy w celu monitorowania przez Wydierżawiającego zgodnego z treścią umowy wykorzystania przez Dzierżawcę przedmiotu dzierżawy.
4. Niniejsza umowa może zostać rozwiązana przed upływem okresu przewidzianego w § 5 za porozumieniem stron w każdym terminie, z tym że Strona zgłaszająca wniosek w tym przedmiocie, winna zawiadomić drugą Stronę o zamiarze rozwiązania umowy w tym trybie co najmniej na 10 dni naprzód.

§ 7

1. Wysokość rocznego czynszu dzierżawnego strony ustalają w kwocie:
..... zł. + należny podatek VAT w stawce zgodnej z obowiązującymi przepisami.
2. Czynsz dzierżawny, o którym mowa w § 7 ust. 1 będzie płatny w następujący, sposób:
- a) Za okres od dnia **01 lutego 2013 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku**, płatny w wysokości : zł. do dnia 31 sierpnia 2013 roku.
 - b) W kolejnych latach do dnia 31 sierpnia, za dany rok,
 - c) W ostatnim roku, do dnia 31 sierpnia proporcjonalnie do ilości miesięcy dzierżawy w tym roku.
3. Czynsz będzie podlegał co roku waloryzacji o wskaźnik inflacji publikowany przez GUS. Pierwsza waloryzacja będzie dokonana do dnia 30 marca 2014 r. Kolejne waloryzacje będą dokonywane w stosunku do zwaloryzowanego czynszu za poprzedni rok. O aktualnej kwocie czynszu po waloryzacji Wydierżawiający zawiadomi pismem wysłanym do dnia 15 kwietnia danego roku.
4. W przypadku nieterminowych wpłat naliczane będą odsetki ustawowe za każdy dzień opóźnienia w zapłacie.
5. Za dzień zapłaty uznaje się datę wpływu należności na rachunek Wydierżawiającego.
6. Wszelkie należności na rzecz Wydierżawiającego należy wpłacić na konto w Banku PEKAO S.A. I O/ Kamień Pomorski nr 1812403868 1111 0000 40936541 lub w kasie Urzędu Miejskiego w Dziwnowie.
7. Stawka czynszu dzierżawnego będzie ulegać zmianie, ponieważ będzie corocznie waloryzowana oprócz pierwszych 12 miesięcy dzierżawy, w oparciu o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych za rok poprzedni ogłoszony przez Prezesa GUS w Monitorze Polskim.

§ 8

1. Dzierżawcę poza czynszem dzierżawnym ustalonym w § 7 niniejszej umowy, obciążają wszelkie opłaty za dostarczane usługi komunalne a w szczególności za: dostarczenie

wody, prądu, wywóz nieczystości stałych oraz wszelkie inne opłaty związane z dzierżawionym gruntem.

2. Dzierżawca obowiązany jest do terminowego uiszczania podatku od nieruchomości.

§ 9

1. Dzierżawcy nie wolno oddać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego użytkowania lub poddzierżawić bez pisemnej zgody Wydierżawiającego.
2. W przypadku poddzierżawienia gruntów za zgodą wydierżawiającego wysokość czynszu dzierżawnego zwiększa się o 50% czynszu ustalonego w umowie dzierżawy, a w przypadku stwierdzenia poddzierżawienia gruntów bez zgody wydierżawiającego wysokość czynszu zwiększa się o 100% czynszu ustalonego w umowie dzierżawy.
3. Dzierżawcy nie wolno odstępować całości lub części praw wynikających z niniejszej umowy.
4. W przypadku naruszenia zakazów określonych w ust. 1 i 3 Wydierżawiającemu przysługuje prawo rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym.

§ 10

1. Dzierżawca jest zobowiązany do przestrzegania wszelkich przepisów dotyczących utrzymania przedmiotu dzierżawy i terenu przylegającego w należyтым porządku i czystości.
2. Dzierżawca zobowiązany jest czuwać nad całością oddanego mu w dzierżawę terenu i o każdym zakłóceniu posiadania czy to odnośnie granic czy pod innym względem zawiadomić niezwłocznie Wydierżawiającego, podejmując właściwe kroki prawne pod odpowiedzialnością za koszty, szkody i straty z zaniedbania tego wyniknąć mogące.

§ 11

1. Po wygaśnięciu umowy na skutek upływu okresu, na który była zawarta lub w przypadku wcześniejszego jej rozwiązania Dzierżawca zobowiązany jest, bez odrębnego wezwania, do usunięcia wszelkich ruchomości znajdujących się na dzierżawionym terenie, na swój koszt, oraz protokolarnego przekazania przedmiotu dzierżawy w stanie wolnym od osób i rzeczy, zgodnym z niniejszą umową w terminie 7 dni od dnia zakończenia umowy.
2. W przypadku uchybienia terminowi, określonemu w ust.1, Dzierżawca upoważnia Wydierżawiającego lub osoby przez niego upoważnione do wstępu na teren dzierżawionego gruntu bez obecności Dzierżawcy i przejęcia przedmiotu dzierżawy.
3. Dzierżawca przedłoży w terminie 14 dni od zawarcia niniejszej umowy oświadczenie w formie aktu notarialnego o **poddaniu się egzekucji** w trybie art. 777 § 1 pkt 4 kpc co do obowiązku wydania Nieruchomości opisanej w § 1 ust. 1 w terminie 7 dni od wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, jak również co do obowiązku zapłaty czynszu (art.777 § 1 pkt 5 kpc), do maksymalnej kwoty 20.000,00 zł.. Warunkiem prowadzenia egzekucji związanej z dochodzeniem czynszu jest brak jego terminowej zapłaty i wezwanie do jego zapłaty. Wierzyciel może wystąpić o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności w terminie do dnia 31 stycznia 2022 r. Koszt aktu notarialnego ponosi Dzierżawca.

§ 12

W przypadku zakończenia umowy dzierżawy, gdy Dzierżawca nadal zajmuje przedmiotowy teren, jest on zobowiązany zapłacić Wydierżawiającemu należność za bezumowne korzystanie z terenu w wysokości obliczonej wg stawki ustalonej uchwałą Rady Miejskiej w Dziwnowie obowiązujące w chwili stwierdzenia bezumownego zajęcia terenu.

§ 13

Wszelkie szkody wynikłe z nieprawidłowego użytkowania przedmiotu dzierżawy obciążają Dzierżawcę.

§ 14

1. Strony ustalają, że wszystkie pisma wysłane do Dzierżawcy uważa się za prawidłowo doręczone o ile zostały wysłane za zwrotnym potwierdzeniem odbioru pod ostatni adres Dzierżawcy znajdujący się w aktach sprawy.
2. Dzierżawca jest zobowiązany do pisemnego powiadomienia Wydzierżawiającego o każdej zmianie adresu.

§ 15

Wszystkie zmiany umowy wymagają pod rygorem nieważności formy pisemnej.

§ 16

1. Wszelkie spory mogące wyniknąć ze stosowania niniejszej umowy, będą rozpatrywane przez Sąd miejscowo właściwy dla siedziby Wydzierżawiającego.
2. Do spraw nieuregulowanych niniejszą umową, mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego.

§ 17

Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze stron.

WYDZIERŻAWIAJĄCY:

BURMISTRZ

Grzegorz Józwiak

DZIERŻAWCA:



DECYZJA Nr 119/10 o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. – o **planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** (Dz. U. Nr 80, poz. 717; z późniejszymi zmianami) w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 i art. 61 ust. 1 tejże ustawy oraz art. 104, 105 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – **Kodeks postępowania administracyjnego** (tekst jednolity: Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071; z późniejszymi zmianami),

po rozpatrzeniu wniosku: Pani Wiolety Mazurek – Kierownika Referatu Gospodarki Nieruchomościami, ul. Szosowa 5; 72-420 Dziwnów,

w sprawie: ustalenia warunków zabudowy, dla inwestycji polegającej na budowie zespołu tymczasowych obiektów usługowych na dz. nr 100 - ul. Zwycięstwa, obręb geodezyjny – Międzywodzie,

i dokonaniu analizy:

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

u s t a l a m

na rzecz: Gminy Dziwnów, ul. Szosowa 5; 72-420 Dziwnów

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

w m-ści Międzywodzie, ul. Zwycięstwa, dz. nr 100, obręb geodezyjny – Międzywodzie,

dla inwestycji obejmującej

budowę zespołu tymczasowych obiektów usługowych, realizowanych etapowo.

1. **Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:** zabudowa usługowa o charakterze tymczasowym.
2. **Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy** wynikające z analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, a także z przepisów odrębnych:
 - 2.1. **Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem ustaleń dotyczących warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - 2.1.1. **Funkcja** – usługowa – usługi handlu i gastronomi, jako uzupełnienie funkcji głównej turystyczno - wypoczynkowej.
 - 2.1.2. **Obowiązująca linia nowej zabudowy** – jak na załączniku graficznym;
 - 2.1.3. **Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy** – brak wymagań, ze względu na tymczasowy charakter zabudowy;
 - 2.1.4. **Szerokość elewacji frontowej** – 10 m z tolerancją do 20 %;
 - 2.1.5. **Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki** – do 3,5 m npt, w tym attyka 1 m;
 - 2.1.6. **Kąt nachylenia dachu** – 5°;
 - 2.1.7. **Wysokość głównej kalenicy** – do 3,5 m npt;

- 2.1.8. Układ połaci dachowych – dach płaski;
- 2.1.9. Kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki – brak wymagań.
- 2.2. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi:
 - 2.2.1. Inwestycja nie zalicza się do mogących znacząco wpłynąć na stan środowiska.
 - 2.2.2. W trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu w tym ochronę zieleni istniejącej.
- 2.3. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 2.3.1. Zgodnie z art. 32 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. (Dz. U. Nr 162 poz. 1568; z późniejszymi zmianami), zobowiązuje się Inwestora w przypadku odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, do wstrzymania wszelkich robót mogących uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczenia zarówno przedmiotu jak i miejsca jego odkrycia, oraz do niezwłocznego zawiadomienia o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków a jeśli nie jest to możliwe Burmistrza Miasta.
- 2.4. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - 2.4.1. Na etapie pozwolenia na budowę należy uzyskać (stosownie do potrzeb) od właściwych jednostek organizacyjnych warunki przyłączenia do stosownych sieci.
 - 2.4.2. W przypadku konieczności lokowania przewodów lub urządzeń, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, należy uzyskać odrębną decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.
 - 2.4.3. Kolidujące z planowaną inwestycją elementy urządzeń podziemnych należy przenieść wg. warunków dysponentów tych urządzeń.
- 2.5. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji:
 - 2.5.1. Do działki oraz do obiektu należy zapewnić dojazd z drogi publicznej, odpowiednio do przeznaczenia i sposobu użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej, określonych w przepisach odrębnych.
 - 2.5.2. Obsługa komunikacyjna inwestycji z drogi publicznej ul. Zwycięstwa.
- 2.6. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:
 - 2.6.1. Realizację i użytkowanie projektowanej inwestycji należy prowadzić w sposób zapewniający ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich.
- 2.7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie (w tym tereny górnicze, zagrożone powodzią, osuwiska):
 - 2.7.1. Działka zainwestowania nie znajduje się na terenie górniczym w rozumieniu ustawy z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r. Nr 228, poz. 1947; z późn. zm.) i tym samym obszar ten nie jest narażony na szkodliwe wpływy robót górniczych zakładu górniczego, w tym na osuwanie się mas ziemnych.
 - 2.7.2. Wnioskowany teren leży w pasie ochronnym brzegu wód morskich.
- 2.8. Wymagania wynikające z przepisów odrębnych:
 - 2.8.1. Przy projektowaniu inwestycji należy stosować przepisy:
 - ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (tekst jednolity: Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118; z późn. zmianami);
 - rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690; z późn. zmianami);
 - ustawy z dnia 24 sierpnia 1991 r. o ochronie przeciwpożarowej (tekst jednolity: Dz. U. z 2009 r. Nr 178, poz. 1380; z późn. zmianami) wraz z obowiązującymi rozporządzeniami;
 - ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115; z późniejszymi zmianami).
- 3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:
 - 3.1. Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawiono w części graficznej niniejszej decyzji na kopii mapy zasadniczej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w skali 1:500 – załącznik nr 1.

- 3.2. Na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500 oznaczono:
a) linie rozgraniczające teren inwestycji
b) obowiązująca linia zabudowy.
- 3.3. Załącznik graficzny stanowi integralną część niniejszej decyzji.
4. **Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu**
- 4.1. część tekstowa – załącznik nr 2,
4.2. część graficzna – załącznik nr 3.

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

Po rozpatrzeniu wniosku orzeczono jak w sentencji decyzji.

Uzasadnienie

Pani Wioleta Mazurek – Kierownik Referatu Gospodarki Nieruchomościami, ul. Szosowa 5; 72-420 Dziwnów, wystąpiła z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu tymczasowych obiektów usługowych, w m-ści Międzywodzie, ul. Zwycięstwa, dz. nr 100, obręb geodezyjny – Międzywodzie.

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

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

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

Dla ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wykonano analizę obszaru zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588).

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

- co najmniej jedna działka dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób, który pozwolił na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej;
- istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- teren objęty planowanym zamierzeniem inwestycyjnym, oznaczony w ewidencji gruntów symbolem dr, nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- żaden z przepisów odrębnych nie sprzeciwia się realizacji inwestycji objętej niniejszą decyzją.

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

Zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt niniejszej decyzji został uzgodniony z:

1) Urzędem Morskim w Szczecinie, Pl. Batorego 4; 70-207 Szczecin; postanowienie z dnia 7 maja 2010 r.; znak: GPG I-60472-Dz/25/2/10.

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

Pouczenie

1. Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy, stwierdza jej wygaśnięcie, z przyczyn określonych w art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w trybie art. 162 § 1 pkt 1 Kpa.
2. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
3. Zgodnie z art. 63 ust. 4 w /w ustawy – wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją.
4. Inwestor winien wystąpić do Starosty Kamieńskiego z wnioskiem o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę, złożonym zgodnie ze wzorem ustalonym w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r. w sprawie wzorów: wniosku o pozwolenie na budowę, oświadczenia o posiadany prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane i decyzji o pozwoleniu na budowę (Dz. U. Nr 120, poz. 1127; z późn. zm.).
5. Od niniejszej decyzji strony postępowania administracyjnego mają prawo złożyć odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie za pośrednictwem Burmistrza Dziwnowa w terminie 14 dni od jej doręczenia.

Załączniki:

Nr 1 – załącznik graficzny,

Nr 2 i 3 – Analiza obszaru w formie opisowej i graficznej:
funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.



Zup. Burmistrza
Henryk Dymerski
p.o. Zastępca Burmistrza

Otrzymują:

- ① Wioleta Mazurek – Referat Gospodarki Nieruchomościami w /m
2. PK w /m
3. PP a /a

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

Obrob. M. WEDZYWODZIE
Jedn. ewid. G.M. DZIWNÓW

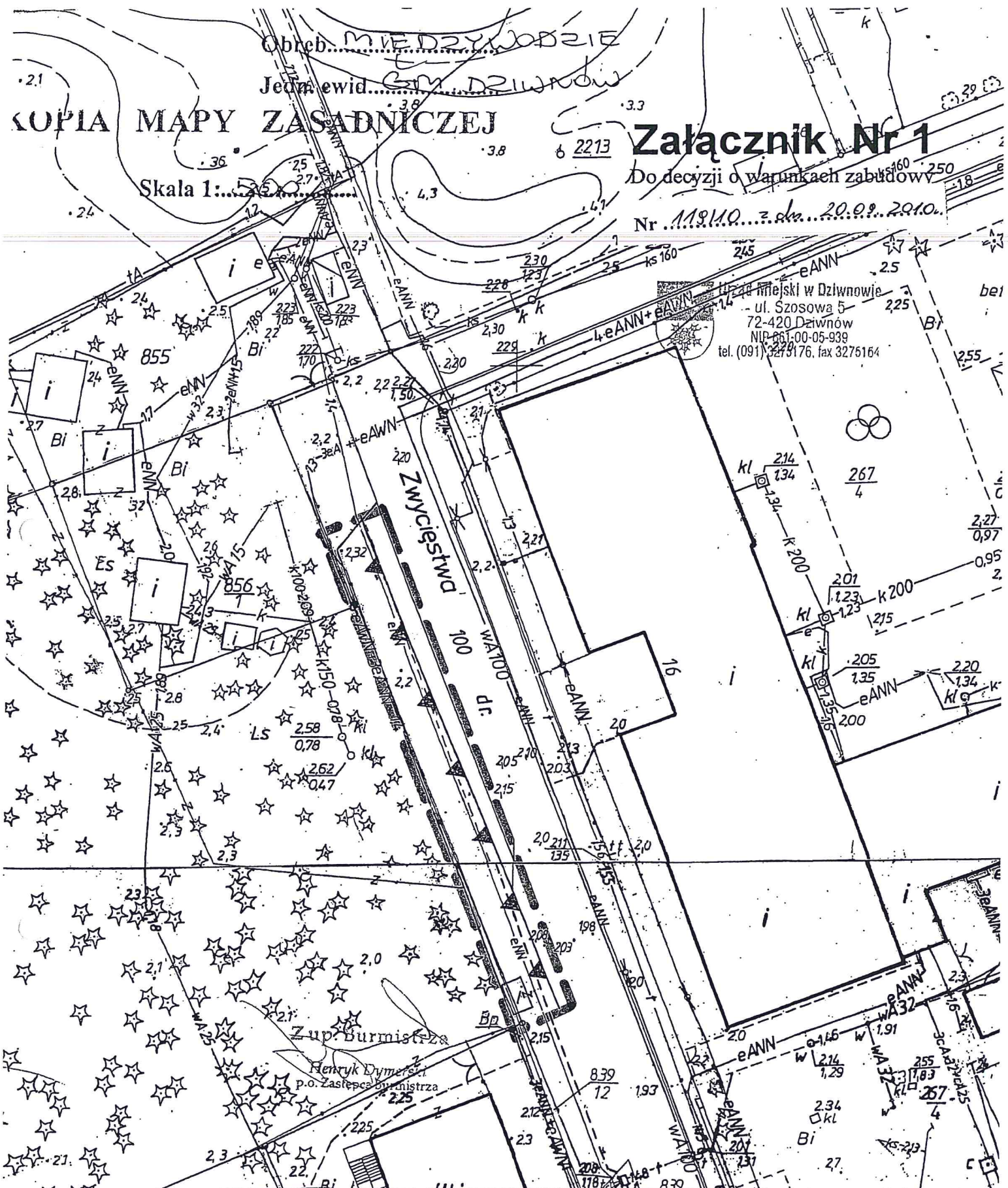
KOPIA MAPY ZASADNICZEJ

Załącznik Nr 1

Skala 1:...

Do decyzji o warunkach zabudowy

Nr 119110... z dn. 20.09.2010.



Urząd Miejski w Dziwnowie
ul. Szosowa 5
72-420 Dziwnów
NIP 661-00-05-939
tel. (091) 3279176, fax 3275164

Zup. Burmistrz
Henryk Dymerski
p.o. Zastępcy Burmistrza

STAROSTA KAMIENSKI
SPRZYSTOŚĆ WYMIAROWE W KAMIENIU POWIATOWYM
WYDZIAŁ GEODEZJI I KARTOGRAFII
Zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 17.05.1999 r.
Prawo geodezyjne i kartograficzne
(Dz.U. Nr 240 poz. 2027 z 2005r. ze zm.)
rozporządzenie, rozprawianie oraz
reprodukcje w celu rozpowszechniania
rozporządzenia miejscowej mapy wymaga
zezwolenia Starosty Kamińskiego

STAROSTA KAMIENSKI
STAROSTWO POWIATOWE W KAMIENIU POWIATOWYM
WYDZIAŁ GEODEZJI I KARTOGRAFII
świadczą zgodność niniejszej mapy
z oryginałem przyjęłym do państwowego
zabiegu geodezyjnego i kartograficznego
w dniu 12.09.2010 r. i zaświadczają o tym
Kamień 2010

mgr inż. arch. Bożena Kosmala
Projektant
Członek Izby Architektów
Nr ZP 0431



ANALIZA WYKONANA W POSTĘPOWANIU ADMINISTRACYJNYM

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
wykonana w celu ustalenia wymagań dla zabudowy i zagospodarowania terenu
w m-ści Międzywodzie, ul. Zwycięstwa, cz. dz. nr 100, obręb geodezyjny - Międzywodzie,
dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie zespołu obiektów usługowych.

1. Rodzaj i zakres inwestycji:

Planowana inwestycja polegać będzie na budowie zespołu obiektów usługowych.

2. Przedmiot analizy:

Przedmiotem analizy jest sąsiedztwo terenu działki nr 100, obręb geodezyjny - Międzywodzie, dla której wnioskowana jest inwestycja.

3. Cel analizy:

Analizę przeprowadzono w celu ustalenia wymagań dla przedmiotowej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z brakiem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru.

4. Podstawa opracowania:

Analizę opracowano w oparciu o:

- 4.1. Wniosek Inwestora.
- 4.2. Kopię mapy zasadniczej dostarczoną przez Wnioskodawcę w skali 1:500.
- 4.3. Informacje z rejestru gruntów.
- 4.4. Wizję lokalną w terenie.
- 4.5. Ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; z późn. zm.).
- 4.6. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588).
- 4.7. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589).
- 4.8. Polską Normę PN-B-01027.

5. Merytoryczny zakres analizy:

W związku z treścią wniosku dotyczącego planowanej zabudowy na działce, zakresem analizy objęto ustalenia:

- 5.1. dopuszczalnej funkcji działki i zabudowy,
- 5.2. obowiązującej linii zabudowy,
- 5.3. wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy,
- 5.4. szerokości elewacji frontowej,
- 5.5. wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej,
- 5.6. geometrii dachu,
- 5.7. czy wnioskowane zamierzenie zgodne jest z przepisami odrębnymi,
- 5.8. Przeanalizowano również stan faktyczny i prawny terenu, na którym przewiduje się realizację zamierzenia objętego wnioskiem.

6. Granice obszaru analizowanego:

Granicę obszaru analizowanego ustalono na podstawie § 3 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588) oraz po analizie struktury

przestrzennej okolicy.

Dokładny przebieg granic analizowanego terenu przedstawiono w części graficznej.

CZĘŚĆ TEKSTOWA WYNIKÓW ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU NA OBSZARZE ANALIZOWANYM W ZAKRESIE WARUNKÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 61 UST. 1 – 5 u.p.z.p.

1. Charakterystyka zabudowy działek sąsiednich wraz z uśrednieniem funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 61 ust. 1 pkt 1):

Stosownie do przepisów wspomnianego wyżej rozporządzenia organ lokalizacyjny wyznaczył/ustalił:

Ad.5.1. dopuszczalną funkcję działki i zabudowy:

Przeanalizowano faktyczny sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu. W analizowanym obszarze obiekty pełnią funkcję usługową – usługi wypoczynku i zamieszkania zbiorowego z usługami towarzyszącymi.

Przedmiotowa inwestycja dotyczy budowy zespołu obiektów usługowych wraz z infrastrukturą techniczną w pasie drogi.

W związku z powyższym w zakresie kontynuacji funkcji – dopuszcza się realizację zespołu tymczasowych obiektów usługowych zlokalizowanych w pasie drogi po uzyskaniu stosownej decyzji zezwalającej na zajęcie pasa drogowego lub po korekcie pasa drogowego.

Dla analizowanego terenu ustala się funkcję zabudowy – zabudowa usługowa - usługi wypoczynku - podstawa prawna art. 4 ust. 2 ustawy o planowaniu przestrzennym.

Ad. 5.2. Obowiązującą linię nowej zabudowy:

Zgodnie § 4. w w. rozporządzenia:

1. Obowiązującą linię nowej zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.
2. W przypadku niezgodności linii istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej z przepisami odrębnymi, obowiązującą linię nowej zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami.
3. Jeżeli linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego.
4. Dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej linii nowej zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1.

Wnioskowana inwestycja dotyczy budowy zespołu tymczasowych obiektów usługowych zlokalizowanych w pasie drogi.

W związku z powyższym obowiązującą linię nowej zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznaczono zgodnie z ust. 4 ww. rozporządzenia.

Ustosunkowując się do wniosku należy stwierdzić, iż warunek z art. 61 ust. 1 pkt 1, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został spełniony dla wnioskowanej inwestycji.

Ad. 5.3. wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy:

Przy ustalaniu wskaźnika zabudowy zastosowano przepis § 5 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164. poz. 1588).

Ustosunkowując się do wniosku należy stwierdzić, iż został spełniony warunek z art. 61 ust. 1 pkt 1, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ad.5.4. Szerokość elewacji frontowej:

Średnia szerokość elewacji frontowych w obszarze analizowanym wynosi ok. 10 m. Dla planowanej inwestycji ustala się szerokość elewacji frontowej – 10 m z tolerancją do 20 % - zgodnie z wnioskiem.

Ad. 5.5. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki:

Działki sąsiednie są zabudowane. Wobec powyższego, stosownie do przepisu § 7 ust. 2, wysokość gzymsu dla nadbudowy, powinna wynosić 5,5 m, jako średnia wielkość występująca na obszarze analizowanym.

Dla planowanej inwestycji ustala się wysokość gzymsu do 3,5 m npt. – zgodnie z wnioskiem.

Ustosunkowując się do wniosku należy stwierdzić, iż został spełniony warunek z art. 61 ust. 1, pkt 1, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ad. 5.6. Geometria dachu:

- kąt nachylenia dachu:

W obszarze analizowanym występują budynki o dachach stromych o kącie nachylenia połaci – 0° - 45°.

W związku z powyższym dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego ustala się dach płaski.

- wysokość głównej kalenicy:

W obszarze analizowanym występują budynki wysokość głównej kalenicy do 9 m npt.

Dla wnioskowanej budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego ustala się wysokość - do 3,5 m npt. – zgodnie z wnioskiem.

- układ połaci dachowych:

W obszarze analizowanym występują budynki o układzie połaci dachowych dwuspadowych i płaskich i wielospadowych.

W związku z powyższym dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego ustala się dach płaski – zgodnie z wnioskiem.

- kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki:

Brak wymagań.

Zestawienie wyników analizy:

| OBECNY SPOSÓB UŻYTKOWANIA, ZAGOSPODAROWANIA | WSKAŹNIK WIELKOŚCI POWIERZCHNI ZABUDOWY (POW. ZAB./POW.DZIAŁKI) | SZEROKOŚĆ ELEWACJI FRONTOWEJ | WYSOKOŚĆ GÓRNEJ KRAWĘDZI ELEWACJI FRONTOWEJ, JEJ GZYMSU LUB ATTYKI | GEOMETRIA DACHU | KĄT NACHYLENIA | GEOMETRIA DACHU | UKŁAD POŁACI |
|---|--|------------------------------|--|------------------|---------------------------|------------------|---------------------------|
| | | | | | WYSOKOŚĆ GŁÓWNEJ KALENICY | | KIERUNEK GŁÓWNEJ KALENICY |
| FUNKCJA DOMINUJĄCA | ŚREDNI WSKAŹNIK | ŚREDNIA SZEROKOŚĆ | ŚREDNIE WYSOKOŚCI | ŚREDNIE WARTOŚCI | | CECHA DOMINUJĄCA | |
| Zabudowa usługowa | Brak wymagań | 10 m | 3,5 m npt | 0° | płaski | | |
| | | | | 3,5 m npt | | Brak wymagań | |

2. Dostęp do drogi publicznej (art. 61 ust. 1 pkt 2)

Planowana inwestycja jest położona w obszarze pasa drogowego – i wymaga uzgodnienia z zarządcą drogi na podstawie art. 53, ust. 4 pkt 9 w związku z art. 64 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Droga publiczna - ul. Zwycięstwa.

3. Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu (art. 61 ust. 1 pkt 3 i art. 61 ust. 5)

Wystarczające dla planowanej inwestycji.

4. Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych (art. 61 ust. 1 pkt 4)

Nie dotyczy – pas drogi.

5. Zgodność z przepisami odrębnymi (art. 61 ust. 1 pkt 5)

Żaden z przepisów odrębnych nie wprowadza zakazów lub ograniczeń w realizacji planowanego zamierzenia budowlanego.

6. Ocena pod kątem zwolnienia ze stosowania przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1-2 (art. 61 ust. 2-4)

Planowane zamierzenie budowlane nie jest inwestycją produkcyjną zlokalizowaną na terenie przeznaczonym na ten cel w planie miejscowym, który utracił moc z dniem 1 stycznia 2003 r., nie jest linią kolejową, obiektem liniowym i urządzeniem infrastruktury technicznej, ani zabudową zagrodową w gospodarstwie rolnym i tym samym nie jest zwolnione

z warunków, o których mowa w art. 61 ust.1 pkt 1-2; ustalenia wg punktów 1-2 niniejszego załącznika.

7. Wymagania dotyczące ochrony środowiska:

Inwestycja nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

8. Wymagania dotyczące interesu osób trzecich:

Inwestycja nie naruszy interesów osób trzecich.

9. Inne uwarunkowania:

Inwestycja położona na terenie, dla którego nie ma obowiązku sporządzenia mpzp.

10. Symbol użytku:

Działka nr 100 – dr.

11. Załączniki do wniosku:

2 egzemplarze mapy zasadniczej potwierdzonej z zasobu państwowego w skali 1:500.

12. Strony postępowania:

Władający działkami o Nr: 100, 839/14 – w aktach sprawy.

13. Zakres uzgodnień i opinii:

Urząd Morski,

mgr inż. arch. Bożena Kosmala Członek Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Architektów nr ZP-0431

Zup. Burmistrza
Henryk Dynserski
p.o. Zastępcy Burmistrza