

PROJEKT ARCHITEKTONICZNO BUDOWLANY

Rozbudowa „Wytwórni Wina” o wolnostojący budynek wytwórni z wiatą wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną Dz.nr 110/6 Baniewice, Obręb Baniewice, gmina Banie, powiat gryfiński Kategoria obiektu XVIII

STAROSTA GRYFIŃSKI
74-100 Gryfino
ul. Sprzymierzonych 4

INWESTOR : Winnica Baniewice Sp. z o.o. sp. komandytowa
74-110 Baniewice 4

Załącznik nr... do decyzji

ST. STAROSTY
Maria Szamborska
NACZELNIK
Wydziału Architektury i Budownictwa

Spis zawartości opracowania na str. 2

OŚWIADCZENIE: Zgodnie z art. 20 ust.2 Prawo Budowlane (Dz. U.03.207.2016) oświadczam że projekt budowlany został sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

ARCHITEKTURA

PROJEKTANT autor projektu: mgr inż.arch.Ryszard Długopolski upr.nr 9/ZPOIA/2002
w specjalności architektonicznej, obejmującej projektowanie bez ograniczeń
SPRAWDZAJĄCY : dr inż.arch.Mariusz Tuszyński upr.nr 19/97
w specjalności architektonicznej, obejmującej projektowanie bez ograniczeń

02.2016

KONSTRUKCJE

PROJEKTANT : mgr inż.Marcin Lasek upr.nr ZAP/0192/PWOK/12
w specjalności konstrukcyjnej bez ograniczeń
SPRAWDZAJĄCY : mgr inż.Artur Mączyński upr.nr ZAP/0049/PWOK/12
w specjalności konstrukcyjnej bez ograniczeń

03.2016

INSTALACJE SANITARNE zewnętrzne

PROJEKTANT : mgr inż.Zbigniew Maruszczak upr.nr 44/Sz/99
w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, urządzeń i instalacji: wodociągowych i kanalizacyjnych, ciepłych, wentylacyjnych i gazowych
SPRAWDZAJĄCY : mgr inż.Paweł Wrzosek upr.nr 61/Sz/2002
w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, urządzeń i instalacji: wodociągowych i kanalizacyjnych, ciepłych, wentylacyjnych i gazowych

03.2016

INSTALACJE SANITARNE wewnętrzne

PROJEKTANT : mgr inż.Zbigniew Maruszczak upr.nr 44/Sz/99
w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, urządzeń i instalacji: wodociągowych i kanalizacyjnych, ciepłych, wentylacyjnych i gazowych
SPRAWDZAJĄCY : mgr inż.Paweł Wrzosek upr.nr 61/Sz/2002
w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, urządzeń i instalacji: wodociągowych i kanalizacyjnych, ciepłych, wentylacyjnych i gazowych

03.2016

INSTALACJE ELEKTRYCZNE wewnętrzne

PROJEKTANT : mgr inż. Jerzy Szewczyk upr.nr ZAP/0107/PWOE/14
w specjalności sieci i instalacje elektryczne, obejmującej projektowanie bez ograniczeń
SPRAWDZAJĄCY : mgr inż.Radosław Sadowski upr.nr ZAP/0142/PWOE/13
w specjalności sieci i instalacje elektryczne, obejmującej projektowanie bez ograniczeń

02.2016

OPINIA GEOTECHNICZNA

PROJEKTANT : mgr inż.arch.Ryszard Długopolski upr.nr 9/ZPOIA/2002
w specjalności architektonicznej, obejmującej projektowanie bez ograniczeń

02.2016

INFORMACJA DO PLANU BIOZ

PROJEKTANT : mgr inż.arch.Ryszard Długopolski upr.nr 9/ZPOIA/2002
w specjalności architektonicznej, obejmującej projektowanie bez ograniczeń

02.2016

PROJEKTOWANA CHARAKTERYSTYKA ENERGETYCZNA

PROJEKTANT : mgr inż.arch.Ryszard Długopolski upr.nr 9/ZPOIA/2002
w specjalności architektonicznej, obejmującej projektowanie bez ograniczeń

02.2016

Autor projektu/Jednostka projektowa:

Architektura Ryszard Długopolski ul.Budziszyńska 24b/3, 70-023 Szczecin, tel.0501 493 413

WARUNKI I UZGODNIENIA

| | Strona |
|---|---------------------------|
| 1. Spis treści | 2 |
| 2. Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu | 3 |
| 3. Postanowienie – dotyczy Decyzji o warunkach zabul. i zagosp.terenu | 10 |
| 4. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach | 11 |
| 5. Zakres obszaru oddziaływania | 23 |
| 6. Uzgodnienie sanepid i p/poż | 28,29 |
| 7. Oświadczenia projektantów | 1 |
| 8. Przynależność do izb | 24,26,51,54,93,94,115,118 |
| 9. Uprawnienia | 25,27,49,52,93,94,116,119 |
| | |
| 10. Architektura | 14 |
| 11. Konstrukcja | 40 |
| 12. Ekspertyza o stanie technicznym budynku istniejącego | 47 |
| 13. Instalacje sanitarne zewnętrzne | 86 |
| 14. Instalacje sanitarne wewnętrzne | 100 |
| 15. Instalacje elektryczne | 113 |
| 16. Opinia geotechniczna | 131 |
| 17. Plan bioz | 133 |
| 18. Projektowana charakterystyka energetyczna | 137 |

Nr rejestru 5/2016

DECYZJA Nr GK.6730.23.2015

o warunkach zabudowy

Na podstawie:

- art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 ust. 1 pkt 1-5, art. 63 oraz art. 64 ust. 1 w związku z: art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy¹ z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2015.199 j.t. z p. z.),
- art. 104 w związku z art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. 2016.23 j.t.),

po rozpatrzeniu wniosku

**Winnicy Baniewice sp. z o. o. spółka komandytowa,
Baniewice 4, 74-110 Banie**

złożonego przez pełnomocnika

**Pana Ryszarda Długopolskiego,
zam. al. Jana Pawła II 22/2, 70-453 Szczecin,**

z dnia 29.10.2015 r. w sprawie wydania warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie wytwórni wina o nowy wolnostojący budynek wytwórni z wiatą pomiędzy istniejącym i nowym budynkiem wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, gmina BANIE, obręb BANIEWICE, działka nr 110/6,

po dokonaniu analizy:

- spełnienia warunków koniecznych do wydania decyzji, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy¹,
- w celu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, o której mowa w art. 61 ust. 6 i 7 ustawy¹ oraz rozporządzeniu² 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.2003.164.1588),

oraz uzgodnień, o których mowa w art. 53 ust. 4,

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji rozbudowie wytwórni wina o nowy wolnostojący budynek wytwórni z wiatą pomiędzy istniejącym i nowym budynkiem wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, gmina BANIE, obręb BANIEWICE, działka nr 110/6, na rzecz Winnicy Baniewice sp. z o. o. spółka komandytowa, Baniewice 4, 74-110 Banie.

1. Rodzaj inwestycji

Rozbudowa wytwórni wina o nowy wolnostojący budynek wytwórni o powierzchni ok. 600 m² z wiatą o powierzchni ok. 250 m² pomiędzy istniejącym i nowym budynkiem wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną (przyłącze i instalacje zewnętrzne gazu, instalacje zewnętrzne wody, kanalizacji sanitarnej i elektryczne). Szczegółowy opis w karcie informacyjnej przedsięwzięcia.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z analizy funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu oraz z przepisów odrębnych wymagania kształtowania ładu przestrzennego**2.1 funkcja zabudowy, warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.****1. DZIAŁKA**

1. powierzchnia zabudowy do 16,7 % powierzchni działki,
2. powierzchnia biologicznie czynna minimum 40 % powierzchni działki,

3. linie zabudowy

nieprzekraczalna w linii frontu istniejącego budynku produkcyjnego,

ZŁAZGODNOŚĆ Z OPI. GWIAŁEM
RYSZARD DŁUGOPOLSKI

2. BUDYNEK I WIATA

1. funkcja

wytwórnia wina, wiata pomiędzy istniejącym i projektowanym budynkiem wytwórni wina,

2. szerokość elewacji frontowej

do 43,2 m,

3. wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (jej gzymsu lub attyki)

do 6,5 m,

4. geometria dachu

wiaty dach płaski, budynku:

a) nachylenie połaci od 40 do 45°,

b) wysokość kalenicy do 13,0 m,

c) dach dwuspadowy o symetrycznym nachyleniu połaci i głównej kalenicy równoległej lub prostopadłej do frontu działki.

2.2 Warunki ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

Przedmiotowa inwestycja zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w par. 3 ust. 1 pkt 101 rozporządzenia rady ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2016.71 j.t.) „gorzelnie, zakłady przetwarzające alkohol etylowy oraz wytwarzające napoje alkoholowe”.

W związku z powyższym, zgodnie z art. 71, ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U.2013.1232. z p. z.) inwestycja wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Organ prowadzący postępowanie, pismem z dnia 21.12.2015 r. znak: SGK.6220.3.2015. zwrócił się o opinię co do potrzeby przeprowadzenia oceny oraz co do zakresu ew. raportu do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Gryfinie.

Uzyskano opinie:

- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie w postanowieniu z dnia 23.12.2015 r. znak WONS-OŚ.4240.288.2015.KK. o braku konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko,

Teren inwestycji nie podlega szczególnej ochronie przyrody.

Usunięcie drzew i krzewów kolidujących z inwestycją wymaga zgody Wójta Gminy Banie.

2.3. Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

Teren i obiekt zamierzenia inwestycyjnego nie jest objęty wymaganiami w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.2014.1446 j.t.), kto, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:

- 1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
- 2) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
- 3) niezwłocznie zawiadomić o tym Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków a jeśli nie jest to możliwe, Wójta Gminy Banie.

2.4 Warunki obsługa w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

2.1 Komunikacja

Dostęp do działki z drogi gminnej istniejącym zjazdem bez zmian.

- Projekt zjazdu wykonać na warunkach i uzgodnić z zarządcą drogi.

Dla potrzeb inwestycji zapewnić jedno miejsce postojowe na każde 100 m² dobudowanej powierzchni użytkowej.

2.2 Infrastruktura techniczna

Likwidacja kolizji i zbliżenia do istniejącej infrastruktury technicznej podziemnej i nadziemnej na warunkach określonych przez jej zarządców.

Dopuszcza się rozbudowę sieci w zakresie niezbędnym do wykonania przyłączy.

- a) zaopatrzenie w wodę – z istniejącego przyłącza,
- b) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącego przyłącza,
- c)** zaopatrzenie w gaz – budowa przyłącza na warunkach ustalonych przez gestora sieci,
- d) zaopatrzenie w ciepło – indywidualny system grzewczy,
- e) odprowadzanie ścieków bytowych – do istniejącego przyłącza,
- f) media teletechniczne – z istniejącego przyłącza,
- g) wody opadowe i roztopowe - odprowadzenie na własny teren,

- h) gromadzenie i usuwanie odpadów stałych: gromadzenie na terenie działki, usuwanie odpadów przez firmę specjalistyczną.

2.5 Warunki ochrony interesów osób trzecich

W fazie projektowania i budowy zapewnić ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich występujących w obszarze oddziaływania obiektu.

2.6 Warunki ochrony według innych przepisów odrębnych

Teren nie podlega ochronie wg innych przepisów odrębnych.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji

Obszar lokalizacji inwestycji (bez przyłącza) oznaczono na załączniku graficznym do niniejszej decyzji wykonanym na kopii mapy zasadniczej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

UZASADNIENIE

W dniu 29.10.2015 r. Pan Ryszard Długopolski, zam. al. Jana Pawła II 22/2, 70-453 Szczecin, pełnomocnik Winnica Baniewice sp. z o. o. spółka komandytowa, Baniewice 4, 74-110 Banie, wystąpiła z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie wytwórni wina o nowy wolnostojący budynek wytwórni z wiatą pomiędzy istniejącym i nowym budynkiem wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, gmina BANIE, obręb BANIEWICE, działka nr 110/6.

Zakres rzeczowy inwestycji objętej wnioskiem dotyczył terenu, na którym brak jest planu miejscowego. Zatem decyzję niniejszą wydano zgodnie z art. 59 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2015.199 j.t. z p. z.).

Zgodnie z art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający 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;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

W wyniku przeprowadzonej analizy oraz wizji terenu stwierdza się, że ww. warunki są spełnione. Przedmiotowa i sąsiednie działki dostępne z tej samej drogi publicznej są zabudowane; zabudowę stanowią budynki mieszkalne, gospodarcze oraz wytwórni win. Planowana budowa jest zatem kontynuacją istniejącej w obszarze analizowanym funkcji.

Teren ma dostęp do drogi publicznej – gminnej.

Istniejące i projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.

Teren inwestycji zawiera nie zawiera gruntów rolnych.

Nie ma zastosowania art. 7 ust. 2 pkt 3 USTAWY z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U.2015.909 j.t. z p. z.).

Nie występują niezgodności planowanej inwestycji z przepisami odrębnymi.

Przedmiotowa inwestycja zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w par. 3 ust. 1 pkt 101 rozporządzenia rady ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2016.71 j.t.) „gorzelnie, zakłady przetwarzające alkohol etylowy oraz wytwarzające napoje alkoholowe”.

W związku z powyższym, zgodnie z art. 71, ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U.2013.1232. z p. z.) inwestycja wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Organ prowadzący postępowanie, pismem z dnia 21.12.2015 r. znak: SGK.6220.3.2015. zwrócił się o opinię co do potrzeby przeprowadzenia oceny oraz co do zakresu ew. raportu do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Gryfinie.

RYSZARD DŁUGOPOLSKI

Uzyskano opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie w postanowieniu z dnia 23.12.2015 r. znak WONS-OŚ.4240.288.2015.KK. o braku konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko.

Projekt decyzji uzgodniony został przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska zgodnie z art. 53.ust 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W trakcie prowadzonego postępowania tutejszy organ zapewnił stronom czynny udział w toczącym się postępowaniu.

Na podstawie analizy, o której mowa w art. 61 ust. 6 i 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określono wymagania dotyczące nowej zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 ww. ustawy projekt decyzji sporządził mgr inż. arch. Wojciech Kamiński – członek Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Architektów nr ZP – 0150, uprawnienia do projektowania architektonicznego bez ograniczeń nr 149/Sz/94.

POUCZENIE

- 1 Od decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie przy pl. Batorego 4 – za moim pośrednictwem w terminie czternastu dni od daty jej doręczenia.
- 2 Decyzja o warunkach zabudowy nie uprawnia do rozpoczęcia realizacji inwestycji. Przed przystąpieniem do robót należy uzyskać decyzję o pozwoleniu na budowę w Starostwie Powiatowym w Gryfinie przy ul. 11 Listopada 16 D zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U.2010.243.1623 j.t. z p.z.).
- 3 Zgodnie z art. 63 ust.2 ustawy¹ – niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
- 4 Zgodnie z art. 63 ust. 4 ustawy¹ – wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.
- 5 Zgodnie z art. 63 ust. 5 ustawy¹ - możliwe jest przeniesienie decyzji na rzecz innej osoby.

WOJCIU GMINY
Teresa Sadowska
Teresa Sadowska

Załączniki:

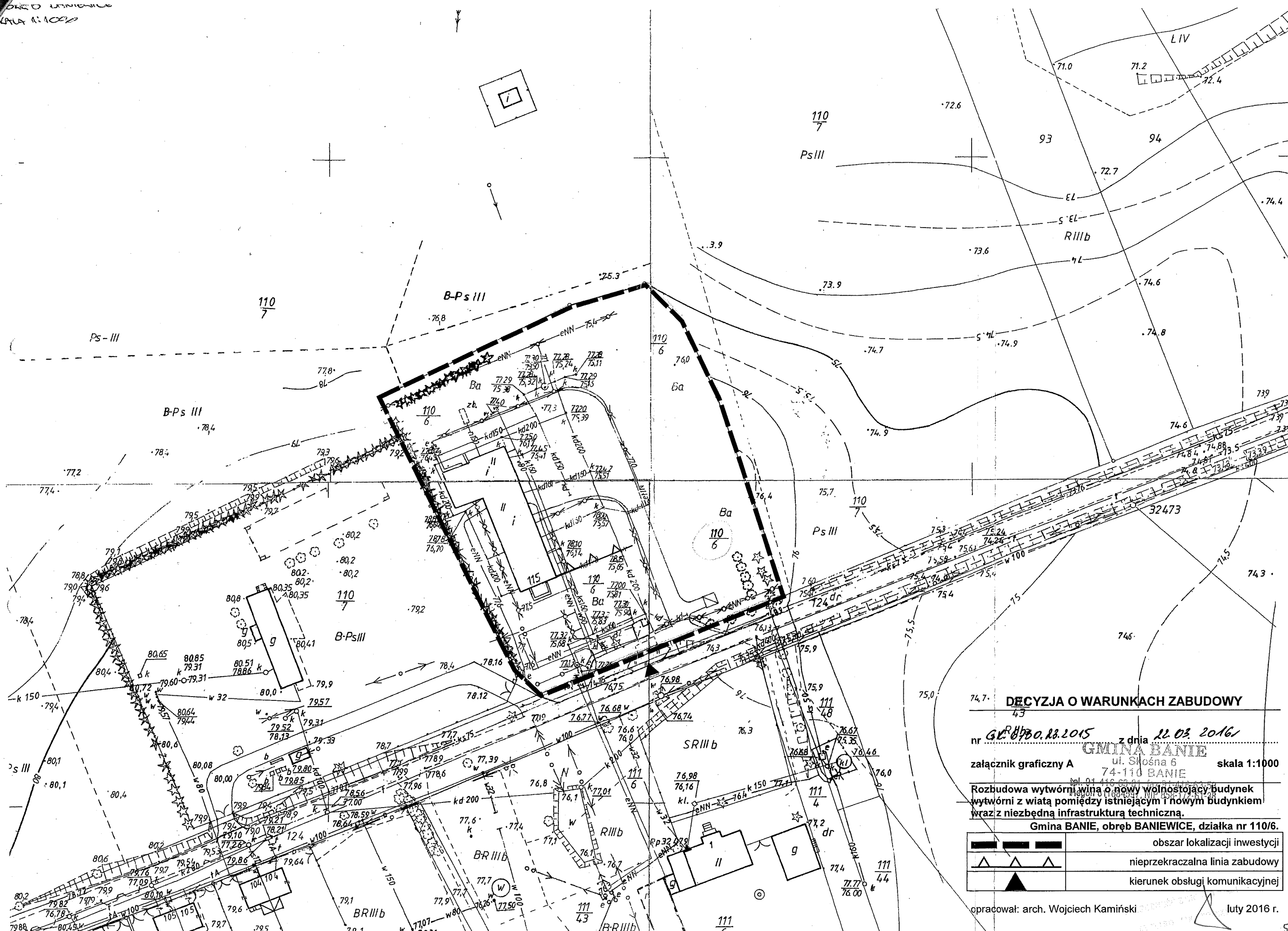
- A. Mapa w skali 1:1000,
- B. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu: część tekstowa i graficzna.

Otrzymują:

1. Ryszard Długopolski, zam. al. Jana Pawła II 22/2, 70-453 Szczecin, pełnomocnik Winnica Baniewice sp. z o. o. spółka komandytowa, Baniewice 4, 74-110 Banie,
2. Strony postępowania administracyjnego ustalone zgodnie z art. 28 Kpa.

Do wiadomości:

1. Starostwo Powiatowe w Gryfinie, ul. Sprzymierzonych 4; 74-100 Gryfino.



DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY
43

nr GD.0750.22.2015 z dnia 22.03.2016

GMINA BANIE
ul. Słoneczna 6
74-110 BANIE

załącznik graficzny A skala 1:1000

Rozbudowa wytwórni wina o nowy wolnostojący budynek
wytwórni z wiatą pomiędzy istniejącym i nowym budynkiem
wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

Gmina BANIE, obręb BANIEWICE, działka nr 110/6.

| | |
|--|---------------------------------|
| | obszar lokalizacji inwestycji |
| | nieprzekraczalna linia zabudowy |
| | kierunek obsługi komunikacyjnej |

Załącznik do decyzji o warunkach zabudowy:
ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

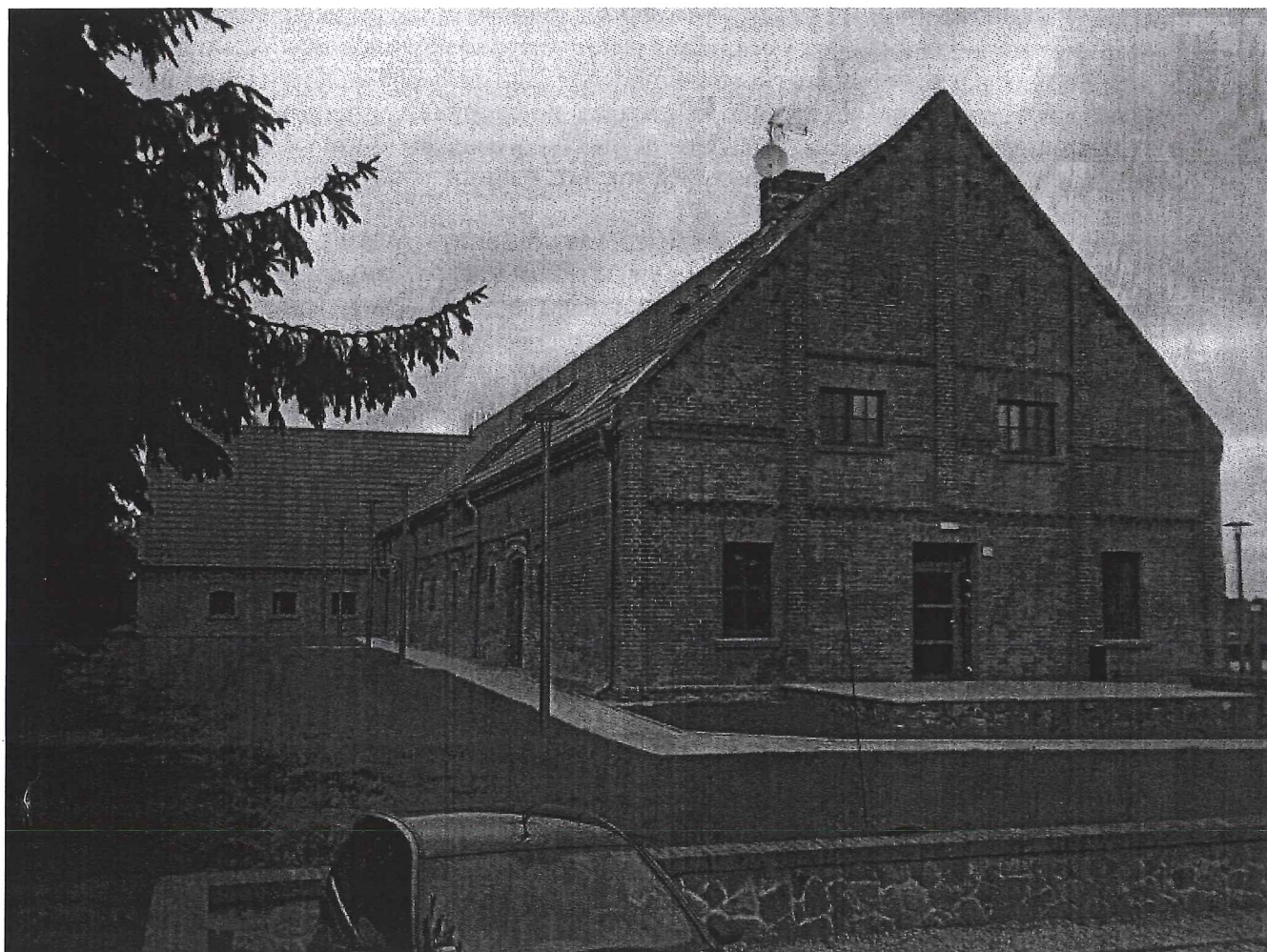
w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2015.199 j.t. z p. z.).

część tekstowa

dla wniosku **Winnicy Baniewice sp. z o. o. spółka komandytowa, Baniewice 4, 74-110 Banie** złożonego przez pełnomocnika **Pana Ryszarda Długopolskiego, zam. al. Jana Pawła II 22/2, 70-453 Szczecin, z dnia 29.10.2015 r.** w sprawie wydania warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na **rozbudowie wytwórni wina o nowy wolnostojący budynek wytwórni z wiatą pomiędzy istniejącym i nowym budynkiem wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, gmina BANIE, obręb BANIEWICE, działka nr 110/6,**

1. Opis zamierzenia inwestycyjnego zawartego we wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy

Rozbudowa wytwórni wina o nowy wolnostojący budynek wytwórni o powierzchni ok. 600 m² z wiatą o powierzchni ok. 250 m² pomiędzy istniejącym i nowym budynkiem wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną (przyłącze i instalacje zewnętrzne gazu, instalacje zewnętrzne wody, kanalizacji sanitarnej i elektryczne).



Widok istniejącej wytwórni wina od strony frontu działki.

2. Analiza

według: USTAWY z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2015.199 j.t. z p. z.) - art. 61 ust. 1

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy¹ wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający 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;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Zgodnie z par. 3 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.2003.164.1588) wyznaczono obszar analizy. Obejmuje on teren wokół obszaru lokalizacji inwestycji o promieniu trzykrotnej szerokości frontu obszaru lokalizacji inwestycji. Zgodnie z istniejącym orzecznictwem, analizą objęto wszystkie działki, których znaczny fragment znalazł się w tak wyznaczonym obszarze.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy¹ „analizowane działki są dostępne z tej samej drogi publicznej i zabudowane w sposób pozwalający 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”. Zgodnie z powyższym oraz istniejącym orzecznictwem, z analizy wyłączono działki nie zabudowane, także w sposób trwały, oraz działki drogowe. Ich sposób zagospodarowania nie pozwala na kontynuację form, cech i wskaźników zabudowy.

W wyniku przeprowadzonej analizy oraz wizji terenu stwierdza się, że:

1. Przedmiotowa i sąsiednie działki dostępne z tej samej drogi publicznej są zabudowane; zabudowę stanowią budynki mieszkalne, gospodarcze i wytwórni win. Planowana budowa jest zatem kontynuacją istniejącej w obszarze analizowanym funkcji.
2. Teren ma dostęp do drogi publicznej – gminnej.
3. Istniejące i projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.
4. Teren inwestycji zawiera nie zawiera gruntów rolnych.
Nie ma zastosowania art. 7 ust. 2 pkt 3 USTAWY z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U.2015.909 j.t. z p. z.)..
5. Teren inwestycji nie leży w obszarze:
 - obszarze ograniczonego użytkowania,
 - ochronnym ujęcia wody lub wody śródlądowej,
 - występowania złóż kopalin,
 - terenów górniczych,
 - zagrożonych powodzią,
 - zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych,
 - ochrony przyrody,
 - ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 w związku z powyższym nie występują niezgodności planowanej inwestycji z przepisami odrębnymi.

TEREN LOKALIZACJI INWESTYCJI SPEŁNIA WARUNKI OKREŚLONE W ART. 61 UST. 1 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM.

3. Analiza

według: ¹USTAWA z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2015.199 j.t. z p. z.) - art. 61 ust. 6 i 7,
²ROZPORZĄDZENIE 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.2003.164.1588),
z uwzględnieniem przepisów odrębnych, m. in.:
³ROZPORZĄDZENIE MINISTRA INFRASTRUKTURY z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2015.1422 j.t.),
⁴USTAWA z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U.2015.460 j.t. z p. z.).

Uzasadnienie ustaleń dotyczących warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego napisano kursywą w poszczególnych punktach ustaleń.

3.1. ZAGOSPODAROWANIE TERENU

TABELA nr 1 - obliczenie średniego wskaźnika powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu wszystkich działek w obszarze analizy

| nr porządkowy analizowanej działki | nr ewidencyjny analizowanej działki | powierzchnia działki [m ²] | powierzchnia zabudowy [m ²] | część zabudowana działki [%] |
|------------------------------------|-------------------------------------|--|---|------------------------------|
| 1 | 111/14 | 2306 | 130 | 5,6 |
| 2 | 111/13 | 1721 | 120 | 7,0 |
| 3 | 111/12 | 1924 | 120 | 6,2 |
| 4 | 111/49 | 954 | 110 | 11,5 |
| 5 | 111/10 | 1639 | 110 | 6,7 |
| 6 | 111/9 | 1835 | 110 | 6,0 |
| 7 | 111/8 | 1794 | 110 | 6,1 |
| 8 | 111/7 | 3895 | 110 | 2,8 |
| 9 | 111/17 | 4089 | 520 | 12,7 |
| 10 | 111/6 | 4800 | 800 | 16,7 |
| średnia | | | | 8,1 |

na podstawie analizy ustalono:

1. powierzchnia zabudowy
do 16,7% powierzchni działki,

Zgodnie z par. 5² „1. wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego. ust. 2. Dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1.”

Zgodnie z par. 5 ust. 2 ustalono 16,7%, wartość największą w obszarze analizy

z uwagi na bardzo duże różnice w obszarze analizy (patrz tabela nr 1),

2. powierzchnia biologicznie czynna

minimum 40,0 % powierzchni działki, około połowa części nie zabudowanej działki,,

3. linie zabudowy

nieprzekraczalna w linii frontu istniejącego budynku produkcyjnego,

Zgodnie z par. 4² „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 uskoki, 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.”

Na podstawie par. 4 ust. 1, ustalono j. w., nie ustalono linii obowiązującej ze względu na rodzaj inwestycji – rozbudowę istniejącego zakładu w głębi działki.

3.2. BUDYNEK

TABELA nr 2 - obliczenie średniej szerokości i wysokości elewacji frontowej oraz geometria dachów wszystkich budynków frontowych w obszarze analizy

| nr porządkowy analizowanej działki | nr ewidencyjny analizowanej działki | elewacja frontowa | | geometria dachu | | | |
|------------------------------------|-------------------------------------|-------------------|------------|-------------------|-----------------------|--|--|
| | | szerokość | wysokość | układ połaci | nachylenie połaci | kierunek kalenicy w stosunku do frontu działki | wysokość kalenicy (attyki stropodachu) |
| 1 | 111/14 | 14,0 bliźniak | 4,0 | dwuspadowy | 45 ⁰ | równoległa | 9,0 |
| 2 | 111/13 | | 4,0 | dwuspadowy | 45 ⁰ | równoległa | 9,0 |
| 3 | 111/12 | 14,0 bliźniak | 4,0 | dwuspadowy | 45 ⁰ | równoległa | 9,0 |
| 4 | 111/49 | | 4,0 | dwuspadowy | 45 ⁰ | równoległa | 9,0 |
| 5 | 111/10 | 14,0 bliźniak | 4,0 | dwuspadowy | 45 ⁰ | równoległa | 9, |
| 6 | 111/9 | | 4,0 | dwuspadowy | 45 ⁰ | równoległa | 9,0 |
| 7 | 111/8 | 14,0 bliźniak | 4,0 | dwuspadowy | 45 ⁰ | równoległa | 9,0 |
| 8 | 111/7 | | 4,0 | dwuspadowy | 45 ⁰ | równoległa | 9,0 |
| 9 | 111/17 | 18,0 | 6,0 | plaski | - | - | - |
| 10 | 111/6 | 36,0 | 4,0 | dwuspadowy | 45 ⁰ | równoległa | 9,0 |
| Średnia (przedział) | | 18,3 | 4,2 | dwuspadowy | 45⁰ | równoległa | 9,0 |

na podstawie analizy ustalono:

1. funkcja

wytwórnia wina, wiata pomiędzy istniejącym i projektowanym budynkiem wytwórni wina, zgodnie z wnioskiem i wynikami analizy 2,

2. szerokość elewacji frontowej

do 43,2 m,

Zgodnie z par. 6² „1. Szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20%.

2. Dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1.”

Zgodnie z par. 6 ust. 2 ustalono jak wyżej, jak wartość największa w obszarze analizy (36,0 m) z 20% tolerancją.

3. wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (jej gzymsu lub attyki)

do 6,5 m,

Zgodnie z par. 7² „1. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.

2. Wysokość, o której mowa w ust. 1, mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku.

3. Jeżeli wysokość, o której mowa w ust. 1, na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na obszarze analizowanym.

4. Dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości, o której mowa w ust. 1, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1.”

Zgodnie z par. 7 ust. 4 ustalono jak wyżej, jak wnioskowana, większa od średniej w obszarze analizy (4,2 m), zbliżona do największej w obszarze analizy (6,0 m), dopuszczona ze względu na wymogi technologiczne,

4. geometria dachu

wiaty dach płaski, budynku:

a) nachylenia połaci od 40 do 45⁰,

b) wysokość kalenicy do 13,0 m,

c) dach dwuspadowy o symetrycznym nachyleniu połaci i głównej kalenicy równoległej lub prostopadłej do obowiązującej linii zabudowy,

Zgodnie z par. 8² „geometrię dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym.”

Zgodnie z powyższym (patrz tabela nr 2) ustalono jak wyżej.

4. Ustalenie stron postępowania i wymaganych uzgodnień

1. Strony postępowania administracyjnego ustalone zgodnie z art. 28 Kpa.

2. Przed wydaniem decyzji Wójta wymagane jest uzyskanie uzgodnień lub opinii w trybie art. 106 Kpa następujących organów :

1. Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Szczecinie
ul. Teofila Firlika 20, 71-637 Szczecin

5. Podsumowanie

W wyniku przeprowadzonej analizy, o której mowa w 61, ust. 1¹ stwierdza się zgodność planowanej inwestycji z istniejącym zagospodarowaniem i przepisami odrębnymi.

Zgodnie z art. 6 ust. 1 i art. 7 ust. 4, po dokonaniu analizy, o której mowa w art. 61 ust. 6 i 7, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dot. ochrony konserwatorskiej określono warunki i wymagania dotyczące zabudowy.

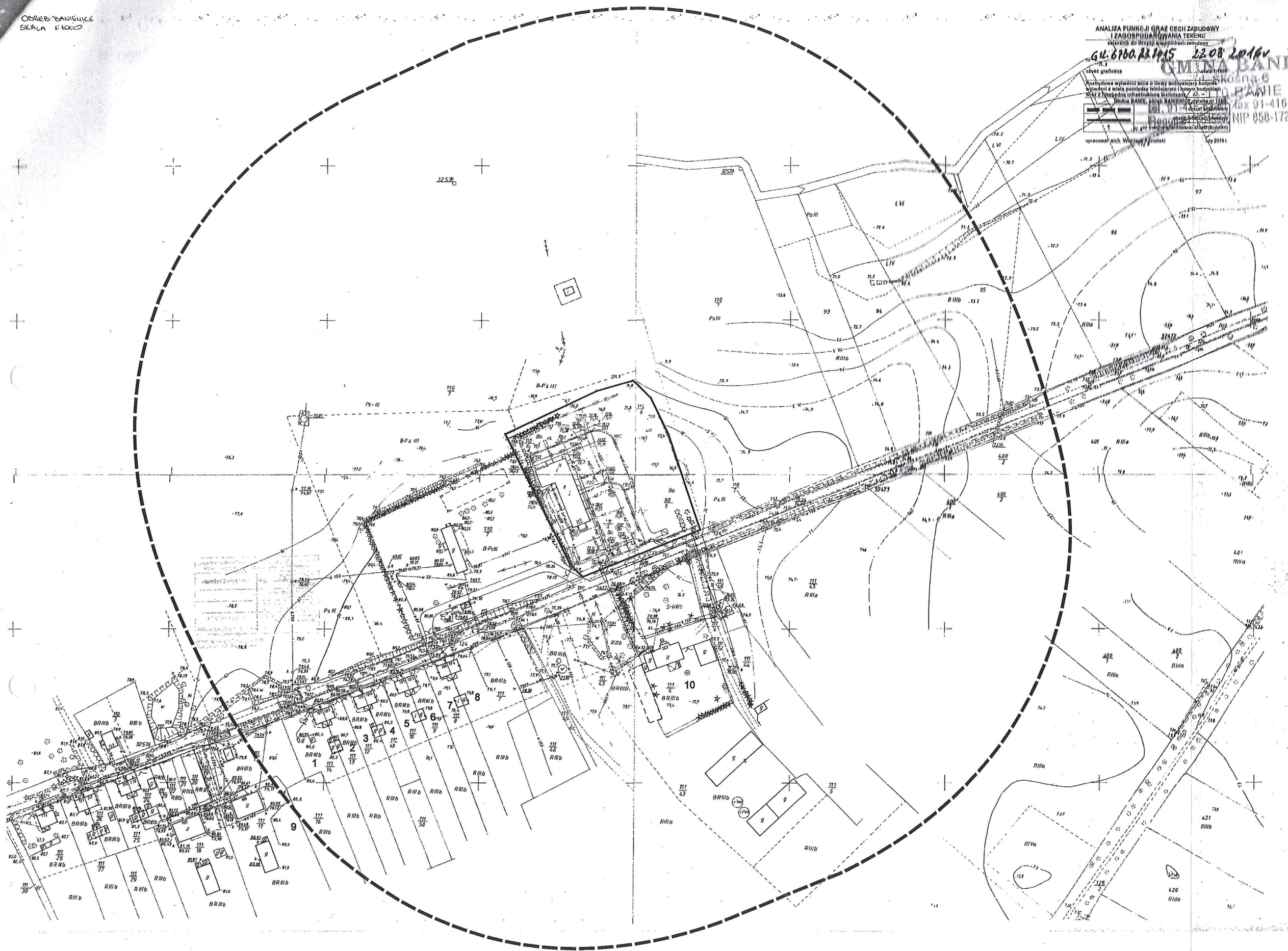
6. Część graficzna analizy

Integralną częścią analizy jest załącznik graficzny wykonany na kopii mapy zasadniczej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

OSIED. BANIECIE
SKALA 1:1000

ANALIZA FUNKCJI ORAZ OCENI ZABUDOWY
I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

ul. 6100.13.145 22.08.2016
GMINA BANIECIE
ul. 6100.13.145
tel. 91-416-63-53
NIP 658-172-61-30



POSTANOWIENIE

Nr GK.6730.23.2015 z dnia 28.04.2016 r

Działając na podstawie art. 113 kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. 2016.23 j.t.),

postanawiam sprostować oczywiste pomyłki

w decyzji o warunkach zabudowy nr GK.6730.23.2015 z dnia 22.03.2016 r.

dla inwestycji polegającej na rozbudowie wytwórni wina o nowy wolnostojący budynek wytwórni z wiatą pomiędzy istniejącym i nowym budynkiem wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, gmina BANIE, obręb BANIEWICE, działka nr 110/6, wydanej na rzecz Winnicy Baniewice sp. z o. o. spółka komandytowa, Baniewice 4, 74-110 Banie, przez Wójta Gminy Banie, w następujący sposób:

w punkcie 2.4.2.1:

wykreśla się zdanie: „Projekt zjazdu wykonać na warunkach i uzgodnić z zarządcą drogi.”

w punkcie 2.4.2.2.c.:

słowa: „zaopatrzenie w gaz – budowa przyłącza na warunkach ustalonych przez gestora sieci.” zastępuje się słowami: „zaopatrzenie w gaz – brak, bez zmian”

pozostała treść decyzji pozostaje bez zmian.

UZASADNIENIE

Wprowadzone zmiany stanowią sprostowanie oczywistych pomyłek:

1. Wniosek nie obejmował budowy nowego zjazdu na teren działki, co zostało stwierdzone w zdaniu poprzedzającym zdanie wykreślone: „Dostęp do działki z drogi gminnej istniejącym zjazdem bez zmian.”
2. Wniosek nie obejmował budowy przyłącza gazu z uwagi na brak sieci gazowej.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2015.199 j.t. z p. z.), projekt postanowienia sporządził mgr inż. arch. Wojciech Kamiński – członek Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Architektów nr ZP – 0150, uprawnienia do projektowania architektonicznego bez ograniczeń nr 149/Sz/94.

POUCZENIE

WOJTA GMINY
T. Sadowska
Teresa Sadowska

Od postanowienia służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie przy pl. Batorego 4 – za moim pośrednictwem w terminie czternastu dni od daty jej doręczenia.

Otrzymują:

1. Ryszard Długopolski, zam. al. Jana Pawła II 22/2, 70-453 Szczecin, pełnomocnik Winnicy Baniewice sp. z o. o. spółka komandytowa, Baniewice 4, 74-110 Banie,
- 2 Strony postępowania administracyjnego ustalone zgodnie z art. 28 Kpa.

Do wiadomości:

Starostwo Powiatowe w Gryfinie, ul. Sprzymierzonych 4; 74-100 Gryfino.

GK.6220.3.2015

DECYZJA**o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia**

Na podstawie art. 71, ust. 1, ust.2 pkt 2, art. 75, ust. 1, pkt 4, art. 84 i art. 85, ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r, poz. 1235 z póź. zm.), § 3, ust. 1 pkt 101 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 213 poz. 1397, ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeksu postępowania administracyjnego (t.j.: Dz. U. z 2013r., poz. 267) po rozpatrzeniu wniosku Winnicy Baniewice Sp. z o.o. Sp. K., Baniewice 4, 74-110 Banie w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia mogącego potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko polegającego na „Budowie obiektu i zakupie nowoczesnych maszyn i urządzeń w celu uruchomienia produkcji cydru” do realizacji na działce nr 110/6 w obrębie Baniewice, gmina Banie, po zasięgnięciu opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Gryfinie

orzekam

- 1. Realizację przedmiotowego przedsięwzięcia i stwierdzam brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.**
- 2. Określam warunki realizacji przedsięwzięcia biorąc pod uwagę informacje art. 63 ust. 1 ustawy o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.**
- 3. Charakterystyka przedsięwzięcia stanowi załącznik do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.**

UZASADNIENIE

Pismem z dnia 8 grudnia 2015 r. Pan Ryszard Długopolski działający w imieniu Winnicy Baniewice Sp. z o.o. Sp. k., Baniewice 4, 74-110 Banie wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia polegającego na *budowie obiektu i zakupie nowoczesnych maszyn i urządzeń w celu uruchomienia produkcji cydru* do realizacji na działce nr 110/6 w obrębie Baniewice, gmina Banie.

Do wniosku dołączono dokumenty, o których mowa w art. 74, ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r, poz. 1235 tj.) kartę informacyjną przedsięwzięcia, mapę ewidencyjną z zaznaczonym terenem, na którym będzie realizowane przedsięwzięcie, wypis z rejestru gruntów.

W toku postępowania stwierdzono, że przedmiotowa inwestycja jest przedsięwzięciem wymienionym w § 3 ust. 1 pkt 101 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 213 poz. 1397, ze zm.)

Zgodnie z tym rozporządzeniem przedmiotowa inwestycja zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek przeprowadzenia oceny na środowisko może być wymagany.

Wypełniając dyspozycję art. 64, ust. 1 cytowanej ustawy zwrócono się z pismem do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Gryfinie o wydanie opinii w sprawie konieczności przeprowadzenia oceny

oddziaływania planowanego przedsięwzięcia na środowisko.

Oba organy opiniujące tj. Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Gryfinie pismem z dnia 28.12.2015 r. o znaku PS-N-NZ/4011-31/197/15 oraz Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Szczecinie postanowieniem z dnia 04.06.2012 r. o znaku WONS-OŚ.4240.288.2015.KK wydały opinie o braku konieczności przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia.

O braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko zaważyły uwarunkowania, o których jest mowa w art. 63 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r, poz. 1235 z póź. zm.) oraz w Załączniku III Dyrektywy Rady z dnia 27 czerwca 1985 r. w sprawie oceny skutków wywieranych przez niektóre przedsięwzięcia publiczne i prywatne na środowisko naturalne 85/337/EWG (Dz. U. L 175 z 5.7 1985) znowelizowanej Dyrektywą Rady 97/11/WE z dnia 3 marca 1997 r. oraz Dyrektywą 2003/35/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 26 maja 2003r.

Na podstawie dostarczonych przez wnioskodawcę materiałów oraz opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego stwierdzono o braku potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowiska przy uwzględnieniu wszystkich poniższych uwarunkowań.

1. Planowane przedsięwzięcie realizowane będzie na działce nr 110/6 w obrębie Baniewice, gmina Banie i polegało będzie na budowie obiektu i zakupie nowoczesnych maszyn i urządzeń w celu uruchomienia produkcji cydru.

Powstanie obiekt, w którym wydzielona będzie: hala produkcyjna, magazynowa, degustacyjna, sanitarna oraz piwnica dla magazynowania i dojrzewania wina oraz wiata (zadaszenie) placu manewrowego. Oprócz budowy hali, projekt zakłada również zakup nw. nowoczesnych maszyn i urządzeń

2. Przedmiotowa działka o powierzchni 9721 m² jest nieruchomością zabudowaną o powierzchni całkowitej 523 m². Na działce znajduje się budynek przetwórci wina gronowego o powierzchni 483 m². Wybudowany zostanie nowy budynek o łącznej powierzchni użytkowej ok.900 m² i powierzchni zabudowy ok.460 m² z wiatą (zadaszeniem) o powierzchni ok.150 m².

Działka pokryta jest w ok. 70% trawami. Na działce znajdują się drzewa liściaste, tj. topole (szt. ok. 8) oraz kilkanaście drzew iglastych, tj. świerki. Po zrealizowaniu projektu pokrycie szatą roślinną wyniesie ok. 60%.

3. Prace budowlane wykonywane w związku z realizacją przedsięwzięcia obejmują:

- a/ prace przygotowawcze – organizacja placu budowy, usunięcie kolizji z instalacjami istniejącymi.
- b/ roboty ziemne – wykopy, odwodnienie wykopów, zasypanie wykopów i profilowanie terenu oraz wywóz gruntu na miejsce składowania.
- b/ konstrukcję i architekturę – podkłady betonowe, płytę fundamentową, ściany żelbetowe, izolacje termiczne i wodochronne, belki żelbetowe, płyty stropowe, zbrojenie, okładziny wewnętrzne, stolarkę, schody, windę towarowo-osobową (przystosowaną dla osób niepełnosprawnych), węzeł sanitarny, dach, zadaszenie placu przez magazynem, platformę osobowo-towarową oraz zagospodarowanie terenu wokół budynku.
- c/ sieci i instalacje – kanalizacja, przyłącza elektryczne, instalacje elektryczne, wod-kan i c.o., wentylacja

4. W fazie realizacji prac ziemnych związanych z budową, zdjęta warstwa gleby i niewykorzystanej ziemi rozplantowana zostanie na całej powierzchni działki.

5. Podczas prac budowlanych wystąpi emisja hałasu do środowiska powstającego przy pracy maszyn i urządzeń wykonujących roboty budowlane, emisja spalin pochodzących z silników pracujących maszyn budowlanych i środków transportu. Wymienione uciążliwości będą krótkotrwałe i będą występowały w fazie budowy. W celu zminimalizowania tych emisji w trakcie realizacji inwestycji wykorzystany zostanie sprzęt o wysokiej jakości technicznej, a prowadzone roboty budowlane prowadzone będą w porze dziennej.

6. W fazie realizacji przedsięwzięcia wytwarzane będą następujące odpady: opakowania po materiałach budowlanych, tworzywo sztuczne oraz odpady z materiałów ceramicznych. Odpady wytwarzane w fazie budowy nie są zaliczane do grupy odpadów niebezpiecznych. Gospodarka odpadami powinna być prowadzona pod kontrolą zgodnie z obowiązującymi przepisami.

7. Zastosowanie nowatorskich rozwiązań i technologii zagwarantuje brak negatywnego oddziaływania na środowisko. W okresie przyjmowania surowca do produkcji cydru instalacja (2 razy do roku) będzie

funkcjonowała w sposób zauważalny dla środowiska natomiast przez resztę roku (10 miesięcy) całość procesów odbywać się będzie w zamkniętych hermetycznie zbiornikach usytuowanych w pomieszczeniach przetwórczych. Pozwoli to na ograniczenie emisji zapachów oraz emisji hałasu do środowiska.

8. Powstające ścieki kierowane będą przez wewnętrzny system kanalizacji poprzez separator do sieci kanalizacji gminnej.

9. Gospodarka odpadami w fazie eksploatacji będzie prowadzona zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (Dz. U z 2007 r. Nr 39 poz. 251 ze zm.), w tym zgodnie z zasadami gospodarowania odpadami takimi jak:

- ograniczanie ilości wytwarzanych odpadów,
- ograniczanie negatywnego oddziaływania odpadów na środowisko,
- zapewnienie selektywnego magazynowania w sposób i w miejscach do tego przystosowanych,
- wtórne wykorzystywanie odpadów, które się do tego nadają,
- przekazywanie podmiotom posiadającym odpowiednie uregulowania prawne w zakresie gospodarowania odpadami

10. Planowane przedsięwzięcie nie znajduje się w obszarze wybrzeży, na obszarach górskich, i leśnych. Na terenie lokalizacji inwestycji nie występują obszary wodno-błotne oraz tereny o płytkim zaleganiu wód podziemnych. Teren planowanej inwestycji nie znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie jezior i cieków. Najbliżej zlokalizowanym jeziorem jest jezioro Długie w odległości ok. 1 km. W odległości ok. 150 m od planowanej inwestycji, zlokalizowane jest ujęcie wód podziemnych. Pozostałe ujęcia wody znajdują się nad jeziorem Długim, na terenie ośrodków wypoczynkowych. Przedsięwzięcie nie jest zlokalizowane w strefie ochronnej żadnego ujęcia wód podziemnych. Przedsięwzięcie nie jest również zlokalizowane na obszarze głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP) oraz na terenie tub w sąsiedztwie obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

11. Inwestycja nie jest zlokalizowana na terenie obszarów, o których mowa w art. 25 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2009 Nr 151, poz. 1220 ze zm.) oraz na terenie proponowanych obszarów mających znaczenie dla Wspólnoty, znajdujących się na liście, o której mowa w art. 27 ust. 3 pkt 1 tej ustawy, ani w ich bezpośrednim sąsiedztwie. Najbliższymi terenami objętymi siecią obszarów Natura 2000 są:

- tereny mające znaczenie dla Wspólnoty: PLH320064 „Las Baniewicki”, znajdujący się w odległości ok. 1,5 km od przedsięwzięcia oraz PLH320050 „Dolina Tywy” - w odległości ok. 2,0 km,
- obszar specjalnej ochrony ptaków PLB320003 „Dolina Dolnej Odry” - w odległości ok. 7,5 km.

12. W wyniku przeglądu wykonanego przez wnioskodawcę na terenie nieruchomości nie stwierdzono występowania stanowisk lęgowych ptaków. Realizacja przedsięwzięcia planowana jest na okres jesienny, co wyeliminuje możliwość zakłócenia lęgów lub zniszczenie gniazd, które mogły zostać niezauważone. Po uruchomieniu inwestycji wnioskodawca rozmieści na terenie nieruchomości budki lęgowe dla ptaków oraz specjalne domki noclegowe dla nietoperzy.

13. Teren planowanej przetwórni wina nie podlega ochronie konserwatorskiej oraz znajduje się poza zidentyfikowanymi stanowiskami archeologicznymi. Na przedmiotowym terenie nie występują żadne dobra materialne o charakterze kulturowym. Lokalizacja przedmiotowej inwestycji wyklucza oddziaływanie pośrednie i bezpośrednie na ww. komponenty, gdyż w najbliższym sąsiedztwie inwestycji nie znajdują się takie obiekty, a oddziaływanie przedsięwzięcia będzie miało charakter lokalny.

14. Przedsięwzięcie nie będzie realizowane na obszarze, na którym standardy oraz jakości środowiska zostały przekroczone. Przez standard jakości środowiska rozumie się poziomy dopuszczalne substancji lub energii, które muszą być osiągnięte w określonym czasie przez środowisko jako całość lub jego poszczególne elementy przyrodnicze (art. 3 pkt 34 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony Środowiska (Dz. U z 2008 r. Nr 25, poz. 150 ze zm.) System standardowy jakości środowiska dotyczy jakości powietrza, powierzchni ziemi, jakości wód, poziomu hałasu i promieniowania elektromagnetycznego.

15. Planowana inwestycja zlokalizowana jest w znacznej odległości od granicy polsko-niemieckiej. Skala przedsięwzięcia nie wskazuje na możliwość wystąpienia oddziaływania transgranicznego.

Obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko nakłada się, gdy rozpoznanie zagrożenia, jakie dla środowiska niesie realizacja danego przedsięwzięcia jest trudne do przewidzenia, a tym samym trudne do określenia są działania niezbędne do ograniczenia wpływu na środowisko ze strony takiego przedsięwzięcia. Na podstawie szczegółowych informacji dostarczonych przez wnioskodawcę dotyczących charakterystyki przedsięwzięcia oraz biorąc pod uwagę lokalizację i

WZROSTAJĄCY
WZROSTAJĄCY

skalę inwestycji oraz wskazane działania minimalizujące wpływ przedsięwzięcia na środowisko można jednoznacznie określić, jaki będzie wpływ przedmiotowej inwestycji na środowisko.

Po przeanalizowaniu powyższych dokumentów, uwzględniając łącznie ww. uwarunkowania, kierując się usytuowaniem, charakterem, rodzajem i skalą oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, stwierdzam, że przedmiotowe przedsięwzięcie nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. W związku z tym odstąpiono od obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami w tym zakresie.

W związku z odstąpieniem od przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko organ nie miał obowiązku przeprowadzenia udziału społeczeństwa w postępowaniu dotyczącym wydania decyzji w przedmiotowej sprawie.

Biorąc powyższe pod uwagę stwierdzam, że planowana inwestycja nie spowoduje uciążliwego oddziaływania dla terenów sąsiednich, nie wpłynie na pogorszenie stanu środowiska przyrodniczego i nie będzie miała niekorzystnego wpływu na warunki życia i zdrowia ludzi.

Wobec powyższego postanowiono orzec jak w sentencji.

POUCZENIE

Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dołącza się do wniosku o wydanie decyzji, o której mowa w art. 72 ust. ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U Nr 199, poz. 1227 ze zm.). Wniosek ten powinien być złożony nie później niż przed upływem czterech lat od dnia, w którym decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach stała się ostateczna.

Od niniejszej decyzji przysługuje stronie możliwość odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji.

Do wiadomości:

- Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska
w Szczecinie
- Państwowy Powiatowy Inspektorat Sanitarny
w Gryfinie

WOJTA GMINY
Teresa Sabowska
Teresa Sabowska

**Załącznik do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach
znak: GK.6220.3.2015 z dnia 19.01.2016 r.**

Charakterystyka planowanego przedsięwzięcia zgodnie z art. 84 ust. 2 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 213 poz. 1397, ze zm.)

Planowana inwestycja zlokalizowana jest w województwie zachodniopomorskim w powiecie gryfińskim, w gminie Banie. Realizowane przedsięwzięcie polegało będzie na „Budowie obiektu i zakupie nowoczesnych maszyn i urządzeń w celu uruchomienia produkcji cydru” do realizacji na działce nr 110/6 w obrębie Baniewice, gmina Banie.

Działka o powierzchni 9.721 m², na której planowana jest inwestycja to teren po byłym Państwowym Gospodarstwie Rolnym. Na działce znajduje się budynek przetwórci wina gronowego o powierzchni 483 m². Wybudowany zostanie nowy budynek o łącznej powierzchni użytkowej ok. 900 m² i powierzchni zabudowy ok. 460 m² z wiatą (zadaszeniem) o powierzchni ok. 150 m².

Działka pokryta jest w ok. 70% trawami. Na działce znajdują się drzewa liściaste, tj. topole (szt. ok. 8) oraz kilkanaście drzew iglastych, tj. świerki. Po zrealizowaniu projektu pokrycie szatą roślinną wyniesie ok. 60%.

W fazie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia wystąpi oddziaływanie na środowisko związane z wykorzystaniem zasobów środowiska oraz emisją zanieczyszczeń.

W fazie budowy planowane jest szacunkowe zużycie: wody (dostarczana wodociągiem gminnym z ujęcia wody w Baniewicach) - ok. 50 m³, energii elektrycznej - 15 MWh, drewna - ok. 20 m³, piasku - ok. 50 m³, betonu - 100 m³, paliwa - ok. 50 m³.

Planowany zakres i sposób prowadzenia prac nie wpłynie zasadniczo na zmianę ukształtowania terenu oraz na lokalne zubożenie szaty roślinnej. W fazie budowy niezbędne będzie wykonanie prac ziemnych w związku z budową obiektu, placu, realizacją dróg i parkingów oraz stworzeniem zaplecza budowlanego (magazynowanie materiałów, odpadów, baza sprzętowa). Zdjęta warstwa gleby i niewykorzystana ziemia z wykopów zostanie rozplanowana na całej powierzchni działki.

Źródłem emisji hałasu do środowiska będą pracujące maszyny i urządzenia przeznaczone do robot budowlanych (w tym rozbiórkowych) oraz środki transportowe.

Zakres rzeczowy dotyczący prac budowlanych obejmuje budowę obiektu w którym wyróżnić można będzie:

- halę technologiczną (przetwórnę) – etapy: załadunek jabłek do myjki za pomocą sztaplarki, która rozładowuje jabłka ze skrzyniopalet na przenośnik taśmowy, który zasypuje myjkę, rozdrabnianie jabłek za pomocą specjalnej krajalnicy, wyciskanie soku z rozdrobnionych owoców za pomocą prasy, pasteryzację soku za pomocą pary, wytworzonej w specjalnej wytwornicy, przepompowanie soku do kadzi za pomocą systemu pomp i węży, fermentacja w kadziach stalowych ze stali nierdzewnej lub beczkach drewnianych, filtracja cydru, karbonizację (dozowanie niezbędnej ilości dwutlenku węgla), butelkowanie, etykietowanie, załadunek do kartonów,
- halę magazynową, przeznaczoną do magazynowania wyrobów gotowych (kartony i skrzynie z butelkami), jak również do magazynowania pustych opakowań i surowców wykorzystywanych w procesie produkcji
- salę degustacyjną przeznaczoną do przyjmowania klientów hurtowych, którzy będą mogli zapoznać się z ofertą Wnioskodawcy,
- część sanitarną przeznaczoną zarówno dla pracowników, jak i odwiedzających gości,
- piwnicę przeznaczoną na beczki drewniane do fermentacji cydru.
- wiatę (zadaszenie) rejonu dostawy surowca

ZATWÓRZONY Z ORYGINAŁEM
RYSZARD DŁUGOPIŃSKI

Wnioskodawca dokonał analizy rynku dostępnych maszyn i urządzeń do pracy w przetwórni wina. Dokonując wyboru oprócz aspektu innowacyjności maszyn sugerował się również pozytywnymi aspektami środowiskowymi. Dla przykładu: olejowy kocioł parowy jest bardzo ważnym elementem przy produkcji cydru. Dzięki wykorzystaniu tego urządzenia zachowana zostaje higiena i sterylność urządzeń. Sterylizacja urządzeń odbywać się będzie za pomocą pary bez żadnych środków chemicznych, co stanowi o rozwiązaniu proekologicznym. Dodatkowo należy zwrócić uwagę na bardzo niską emisję hałasu wytwarzaną przez maszynę, która wynosi od 58 do 61 dbA. Wnioskodawca przy wyborze pozostałych maszyn i urządzeń również zwracał uwagę na niskie zapotrzebowanie w energię oraz wodę. Proces przetwórczy oprócz przyjęcia produktu rolnego odbywać się będzie w zamkniętych pomieszczeniach przy minimalnym zużyciu energii oraz materiałów. Docelowo zdolność produkcyjna ok. 75 tys. litrów rocznie (100 tys. butelek). Spółka posiada własną plantację jabłoni o powierzchni 6 ha, założoną w roku 2013. Oprócz własnych produktów rolnych Wnioskodawca będzie nabywał ok. 20 ton jabłek rocznie (ok. 11,8% wszystkich dostaw) od producentów ekologicznych. Planowane zakończenie inwestycji to sierpień 2019 r. – planowo powinno się to również zbiec z osiągnięciem optymalnego owocowania sadu, który wyniesie 150 ton jabłek rocznie (88,2% dostaw ogółem).

W procesie produkcji cydru wytwarzane będą odpady, które w całości będą przekazywane podmiotom gospodarczym posiadającym wymagane zezwolenia na transport i utylizację odpadów. Odpady o kodzie 020380 i 020780 mogą być przekazywane do procesu odzysku metodą R10 i R 14, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 21 kwietnia 2006 r. w sprawie listy rodzajów odpadów, które posiadacz odpadów może przekazywać osobom fizycznym lub jednostkom organizacyjnym niebędącym przedsiębiorcami, oraz dopuszczalnych metod ich odzysku (Dz. U. Nr 75, poz. 527), tj. mogą być rozprowadzane na powierzchni ziemi w celu nawożenia lub ulepszenia gleby oraz podlegać innym działaniom polegającym na wykorzystaniu odpadów w całości lub części (załącznik nr 5 do ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach - Dz. U. Nr 62, poz. 628, ze zm.).

Gospodarka odpadami będzie prowadzona zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (Dz. U z 2007 r. Nr 39 poz. 251 ze zm.), w tym zgodnie z zasadami gospodarowania odpadami takimi jak:

- ograniczanie ilości wytwarzanych odpadów,
- ograniczanie negatywnego oddziaływania odpadów na środowisko,
- zapewnienie selektywnego magazynowania w sposób i w miejscach do tego przystosowanych,
- wtórne wykorzystywanie odpadów, które się do tego nadają,
- przekazywanie podmiotom posiadającym odpowiednie uregulowania prawne w zakresie gospodarowania odpadami

Emisja gazów związana jest z niewielką ilością pojazdów dostarczających surowiec do produkcji w okresie po zbiorach i odbiorem produktu (emisja nieorganizowana), ruchem pojazdów osób nadzorujących proces technologiczny, obsługą placu i winiarni (wywóz odpadów komunalnych) oraz ogrzewaniem pomieszczeń socjalnych. Wszystkie urządzenia wykorzystywane w przetwórni cydru będą urządzeniami innowacyjnymi i energooszczędnymi. Urządzenia w większości wyposażone w silniki o mocy od 0,18 do 15 kW. Substancje, które zostaną wprowadzone do środowiska w skali roku to: ścieki socjalno-bytowe w ilości około 100 m³, ścieki technologiczne w ilości ok. 300 m³ do sieci kanalizacji, odpady produkcyjne takie, jak np.: szypułki, pestki, skórki w ilości ok. 15-20 ton, które będą kompostowane metodami rolniczymi i wykorzystywane, jako nawóz organiczny i wywożone na uprawiane pola

Zastosowanie wszystkich nowych i innowacyjnych technologii w maszynach i urządzeniach zagwarantuje brak negatywnego oddziaływania na środowisko (tak jak jest to dzisiaj z funkcjonującą częścią istniejącą obiektów). W okresie przyjmowania surowca do produkcji cydru instalacja (2 razy do roku) będzie funkcjonowała w sposób zauważalny dla środowiska natomiast przez resztę roku (10 miesięcy) całość procesów odbywać się będzie w zamkniętych hermetycznie zbiornikach usytuowanych w pomieszczeniach przetwórczych. Pozwoli to na ograniczenie emisji zapachów oraz emisji hałasu do środowiska.

WOJCI GMINI
Teresa Sadowska