ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2021.741 ze zm.)

Część A – tekstowa

Budowa budynku rekreacji indywidualnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną
nazwa inwestycji

obręb Łukęcin, gm. Dziwnów, działka nr 2/53
adres inwestycji

1. Opis zamierzenia inwestycyjnego zawartego we wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy:
Inwestycja obejmuje: budowę budynku rekreacji indywidualnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

2. Analiza według: Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2021.741 ze zm.) - art. 61 ust. 1

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 1-6 w/wym. ustawy:

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;*
6) *zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:*
   a) *w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,*
   b) *strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,*
   c) *strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.*

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy, wyznaczono wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i na podstawie art. 53 ust. 3 ustawy i przeprowadzono w nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie:
1/ stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji,
2/ warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych.
Obszar analizy wyznaczono 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). Obejmuje on teren wokół obszaru lokalizacji inwestycji o promieniu nie mniejszym niż trzykrotna szerokość frontu obszaru lokalizacji inwestycji i nie mniejszym niż 50 m. Zgodnie z istniejącym orzecznictwem, analizą objęto wszystkie działki, których znaczny fragment znalazł się w tak wyznaczonym obszarze z wyłączeniem działek niezabudowanych oraz działek drogowych (ich sposób zagospodarowania nie pozwala na kontynuację form, cech i wskaźników zabudowy).

Szerokość frontu przedmiotowej działki wynosi ok. 25 m, w związku z tym obszar analizowany wyznaczono w odległości 75 m od jej granic (3 x 25 m). Powierzchnia działki wynosi 1233 m2.

Na podstawie analizy ustalono:
1. Sąsiednie działki, dostępne z tej samej drogi publicznej, są zabudowane; zabudowę stanowią budynki rekreacji indywidualnej. Planowana budowa stanowi zatem kontynuację istniejących form zabudowy w obszarze analizowanym.
2. Teren ma pośredni dostęp do drogi publicznej powiatowej, na działce nr 41, przez wewnętrzną drogę gminną na działce nr 1 i oraz przez działkę nr 2/60 na zasadzie służebności drogowej.
Warunek art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy został spełniony.
3. Istniejące i projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.
Do wniosku załączono zapewnienie dostaw energii elektrycznej oraz informację o braku możliwości zapewnienia dostaw wody i odbioru ścieków dla inwestycji w związku z brakiem sieci. Inwestycja zakłada budowę własnego ujęcia wody oraz zbiornika na nieczystości ciekłe.

Warunek art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy został spełniony.
4. Teren inwestycji zawiera grunty rolne klasy RV i PsIV. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U.2021.1326 ze zm.).
Warunek art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy został spełniony.
5. Zgodność z przepisami odrębnymi:
5.1. Teren inwestycji nie leży na terenie:
- ograniczonego użytkowania,
- ochronnym ujęcia wody lub wody śródlądowej,
- występowania złóż kopalin,
- zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych,
- terenów górniczych,
- obszarów morskich,
- zagrożonym niebezpieczeństwem powodzi,
- ochrony przyrody,
5.2. Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U.2021.710 ze zm.): teren inwestycji położony jest na obszarze zabytku nieruchomego, jakim jest stanowisko archeologiczne.
Nie występują niezgodności planowanej inwestycji z przepisami odrębnymi.
Warunek art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy został spełniony.
6. Obszar lokalizacji inwestycji nie jest położony w: strefie objętej decyzją o lokalizacji inwestycji strategicznej z ustanowionym zakazem wznoszenia obiektów budowlanych; strefie kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, strefie bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

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:
[1]ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2021.741 ze zm.) - art. 61 ust. 6 i 7;
[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.2003.164.1588);
z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz zasad kształtowania ładu przestrzennego.

WYNIKI ANALIZY

Tabela nr 1: Obliczenie charakterystycznych parametrów zabudowy w obszarze analizowanym:

Lp	Nr działki	pow.działki (m2)	pow.zab. (m2)	wskaźnik zabudowy (%)	szer.el. front.(m)	wys.el. front.(m)	układ połaci dachu	kierunek kalenicy	kąt nach. połaci (stopnie)	wysokość kalenicy/ budynku (m)
1	42/62	528	30	5,8	5,5	2,8	dwuspadowy	prostopadły	35	4
2	2/30	1000	35	3,5	5	3	dwuspadowy	prostopadły	45	5
3	2/43	1227	35	2,9	5,5	1,5	dwuspadowy	prostopadły	50	5
4	2/48	1225	20	1,6	4	2,2	dwuspadowy	równoległy	10	3
5	2/49	1227	70	5,7	5	3,0 i 2,4	dwuspadowy	prostopadły	25	5
6	2/41	937	36	3,8	6	3	dwuspadowy	prostopadły	30	5
7	2/42	936	36	3,8	10					
średnio				**3,9**	**5,85**	**2,5**	**dwuspadowy**	**równoległy prostopadły**	**od 10 do 50**	**5**

Poza działkami opisanymi w tabeli, w obszarze analizowanym znajdują się następujące obiekty:
– *na dz. 2/27 – przyczepa kempingowa – nieznany stan prawny*
– *na dz. 2/28 – przyczepa kempingowa – nieznany stan prawny*

1. ZAGOSPODAROWANIE TERENU:

1.1. Powierzchnia zabudowy: **do 5,8% powierzchni działki**
Zgodnie z par. 5[2]:
„ust.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 wnioskiem, powierzchnia zabudowy budynku wyniesie ok. 120 m2, co stanowi ok. 10% powierzchni

działki. W dniu 18.08.2021 r. powierzchnię skorygowano na ok. 71,5 m2, co stanowi ok. 5,8% powierzchni działki.
Zgodnie z par. 5 ust. 1 rozporządzenia, wskaźnik powierzchni zabudowy należy ustalić na podstawie średniej wielkości wskaźnika w obszarze analizowanym, czyli w przedmiotowej sprawie – na poziomie do 3,9% powierzchni działki. Powierzchnia określona we wniosku przekracza tę wartość, zatem wskaźnika nie można ustalić na podstawie ust. 1 rozporządzenia.
Zgodnie z par. 5 ust. 2, dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika powierzchni zabudowy, jeżeli wynika to z przeprowadzonej analizy.
W obszarze analizowanym znajduje się łącznie 7 zabudowanych działek. Zabudowę stanowią budynki rekreacji indywidualnej. Maksymalne wartości wskaźnika zabudowy sięgają 5,7 i 5,8% powierzchni działki. Dla inwestycji dopuszczalne jest zatem ustalenie wskaźnika powierzchni zabudowy na poziomie max. 5,8% powierzchni działki – zgodnie z par. 5 ust. 2 rozporządzenia.

1.2. Powierzchnia biologicznie czynna: **min. 70% powierzchni działki**

1.2. Linie zabudowy: **obowiązująca linia zabudowy w odległości 13,5 m od frontu działki**
Zgodnie z par. 4[2]
„ust.1. Obowiązującą linię nowej zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.
ust.2. W przypadku niezgodności linii istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej z przepisami odrębnymi, obowiązującą linię nowej zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami.
ust.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.
ust.4. Dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej linii nowej zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1.”

Zgodnie z załączonym rysunkiem zagospodarowania terenu, projektowany budynek znajdzie się w odległości ok. 12 m od frontu działki – w linii zabudowy budynku na działce nr 2/49. Dla inwestycji istnieje możliwość ustalenia linii zabudowy zgodnie z par. 4 ust. 1 rozporządzenia.

2. BUDYNEK:

2.1. Szerokość elewacji frontowej: **od 4,7 m do 7,0 m,**
Zgodnie z par. 6[2]
„ust.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%.
ust.2. Dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1.”

Zgodnie z wnioskiem, szerokość elewacji frontowej budynku wyniesie ok. 12 m.
W dniu 18.08.2021 r. szerokość skorygowano na ok. 7 m.
Zgodnie z par. 6 ust. 1 rozporządzenia, szerokość elewacji frontowej wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20%. Średnia szerokość elewacji frontowej w obszarze analizowanym wynosi 5,85 m, zatem dopuszczalny zakres szerokości wyniesie od 4,7 m (5,85 m – 20%) do 7,0 m (5,85 m + 20%). Maksymalne szerokości wynoszą ok. 6 m i w 1 przypadku ok. 10 m. Dla inwestycji ustala się przedział od 4,7 m do 7,0 m.

2.2. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (jej gzymsu lub attyki): **od 2,5 do 3,0 m**
Zgodnie z par. 7[2]
ust.„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.
ust.2. Wysokość, o której mowa w ust. 1, mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku.
ust.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.
ust.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 wnioskiem, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynków wyniesie do 4 m.
W dniu 18.08.2021 r. wysokość skorygowano na ok. 3 m.
Zgodnie z par. 7 ust. 3 rozporządzenia, dla inwestycji należy ustalić wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (wysokość okapu) na podstawie średniej wysokości w obszarze analizowanym. Średnia wysokość w tym obszarze wynosi ok. 2,5 m i jest mniejsza od wartości wskazanej we wniosku.
Zgodnie z par. 7 ust. 4, dopuszczalne jest ustalenie innej wysokości, jeżeli wynika to z analizy.
W obszarze analizowanym znajduje się 5 zabudowanych działek. Wysokości okapów budynków na tych działkach

wynoszą od ok. 1,5 m (wartość odbiega od zabudowy pozostałych działek) do ok. 2,8 - 3,0 m (wartość charakterystyczna dla 3 budynków). Dla inwestycji ustala się dopuszczalną wysokość od 2,5 m do 3,0 m.

2.3. Geometria dachu:
a/ dach stromy dwuspadowy,
b/ kąt nachylenia połaci głównych dachu: od 25 do 45 stopni,
c/ układ kalenicy głównej budynku: prostopadły do frontu działki,
d/ maksymalna wysokość budynku: 5,0 m,
e/ dopuszcza się lokalizację lukarn lub facjat w połaciach dachu o maksymalnej łącznej szerokości nie przekraczającej 50% szerokości elewacji, w której się znajdują, pod warunkiem odsunięcia bocznych ścian tych elementów o min. 1 m od krawędzi dachu.
Zgodnie z par. 8[2]
„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 wnioskiem, budynek będzie kryty dwuspadowym dachem o nachyleniu ok. 25-45 stopni i wysokości do 8 m. W dniu 18.08.2021 r. wysokość skorygowano na ok. 5m.
Budynki w obszarze analizowanym kryte są stromymi dwuspadowymi dachami o nachyleniu od ok. 25 stopni do ok. 45 stopni, dwa budynki posiadają inne nachylenia – ok. 10 stopni i ok. 50 stopni. Maksymalna wysokość budynków wynosi ok. 5,0 m, a kalenice usytuowane są równolegle i prostopadle do frontów działek.
Geometrię dachu ustalono zgodnie z wnioskiem.

4. Ustalenie stron postępowania i wymaganych uzgodnień
4.1. Strony postępowania administracyjnego ustalone zgodnie z art. 28 Kpa: właściciele przedmiotowej działki, wnioskodawca oraz właściciele działek nr 2/54, 2/52, 2/68, 2/60 z obrębu Łukęcin-1.
4.2. Przed wydaniem decyzji Burmistrza Gminy wymagane jest uzyskanie uzgodnień lub opinii w trybie art.106 Kpa następujących organów:
- Dyrektora Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z siedzibą: Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Szczecinie, ul. Tama Pomorzańska 13a, 70-030 Szczecin,
- Państwowego Gospodarstwo Wodnego Wody Polskie - Zarząd Zlewni w Gryficach ul. Niepodległości 15, 72-300 Gryfice, Nadzór wodny Kamień Pomorski ul. Strzelecka 1, 72-400 Kamień Pomorski,
- Referatu Ochrony Środowiska, Rolnictwa i Leśnictwa Starostwa Powiatowego w Kamieniu Pomorskim, ul. Wolińska 7B, 72-400 Kamień Pomorski,
- Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie, ul. Wały Chrobrego 4, 70-502 Szczecin,
- właściwego zarządcy drogi.

5. Podsumowanie
W wyniku przeprowadzonej analizy, o której mowa w 61, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stwierdza się zgodność planowanej inwestycji z istniejącym zagospodarowaniem terenu i przepisami odrębnymi. Po dokonaniu analizy, z uwzględnieniem przepisów odrębnych określono warunki i wymagania dotyczące zabudowy.

6. Część graficzna analizy
Integralną częścią analizy jest mapa w skali 1:1000 oraz dokumentacja fotograficzna (w archiwum urzędu).
Zgodnie z art. 52 ust. 2 pkt 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz par. 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, analizę wykonano na kopii mapy zasadniczej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

Opracowanie:
mgr inż. arch. Marta Krysztofiak, uprawnienia projektowe nr 17/ZPOIA/2005
nr członkowski Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Architektów ZP-0478

Budowa budynku rekreacji indywidualnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną
nazwa inwestycji

obręb Łukęcin, gm. Dziwnów, działka nr 2/53
adres inwestycji

1 – dz. 2/30

2 – dz. 42/45

3 – dz. 2/49

4 – dz. 2/48

5 – dz. 42/62

6 – dz. 2/43

Opracowanie: mgr inż. arch. Marta Krysztofiak, uprawnienia projektowe nr 17/ZPOIA/2005
nr członkowski Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Architektów ZP-0478