Dziwnów, dnia 11 stycznia 2022 roku

Burmistrz Dziwnowa
ul. Szosowa 5
72-420 Dziwnów

WZP.6730.104.2021.ak-s

DECYZJA 02/2022

o warunkach zabudowy

Na podstawie:
- art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 ust. 1 pkt 1-6, art. 63 oraz art. 64 ust. 1 w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy[1] z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2021.741 ze zm.),
- art. 104 w związku z art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U.2021.735 ze zm..),

po rozpatrzeniu wniosku **Pani Izabeli Zięby, ul. Chabrowa 7, 43-175 Wyry, złożonego przez pełnomocnika, Pana Tomasza Brejdaka, ul. Czarnieckiego 13/20, 73-110 Stargard, z dnia 05.09.2021 r., (data wpływu: 14.09.2021 r.), w sprawie wydania warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na** budowie wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, na terenie działki nr 24/5 z obrębu Łukęcin-2, gm. Dziwnów, **po dokonaniu analizy:**
- spełnienia warunków koniecznych do wydania decyzji, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy[1],
- w celu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, o której mowa w art. 61 ust. 6 i 7 ustawy[1] oraz rozporządzeniu[2] 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 polegającej na budowie wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, na terenie działki nr 24/5 z obrębu Łukęcin-2, gm. Dziwnów, na rzecz Pani Izabeli Zięby, ul. Chabrowa 7, 43-175 Wyry.

1. Rodzaj inwestycji:

Inwestycja obejmuje budowę wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z analizy funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu oraz przepisów odrębnych:

2.1. Funkcja zabudowy, warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

2.1.1. ZAGOSPODAROWANIE TERENU:
2.1.1.1. Powierzchnia zabudowy: do 25% powierzchni działki,
2.1.1.2. Powierzchnia biologicznie czynna: minimum 40% powierzchni działki,
2.1.1.3. Linie zabudowy: obowiązująca linia zabudowy w odległości 5,0 m od frontu działki, zgodnie z załącznikiem graficznym.

2.1.2. BUDYNEK:
2.1.2.1. Szerokość elewacji frontowej: od 8,2 do 12,4 m,
2.1.2.2. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (również okapu dachu): od 3,0 m do 5,0 m,
2.1.2.3. Geometria dachu:
a/ dach stromy dwuspadowy o symetrycznym nachyleniu połaci,
b/ kąt nachylenia połaci głównych dachu: od 40 do 45 stopni,
c/ układ kalenicy głównej budynku: równoległy lub prostopadły do frontu działki,
d/ maksymalna wysokość budynku: 9,0 m,
e/ dopuszcza się lokalizację lukarn lub facjat w połaciach dachu o maksymalnej łącznej szerokości do 70% szerokości elewacji, w której się znajdują pod warunkiem odsunięcia bocznych ścian tych elementów na odległość min. 1 m od krawędzi dachu, geometria dachu tych elementów dowolna.

2.2. Warunki ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
Przedmiotowa inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 26 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U.2019.1839 ze zm.).
Teren inwestycji nie leży na obszarze szczególnej ochrony przyrody.
Ewentualne usunięcie kolidujących z zabudową drzew i krzewów zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U.2021.1098 ze zm.).

2.3. Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:
Teren 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 (t.j. Dz.U.2021.710 ze zm.), 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 w Szczecinie, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Dziwnowa.

2.4. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:
2.4.1. Dostęp do drogi publicznej gminnej, ul. Spacerowej na działkach nr 521/20 i 514/1 przez drogę wewnętrzną na działce nr 24/2 oraz działkę dojazdową nr 24/28.
2.4.2. Liczba miejsc postojowych: na terenie inwestycji należy zapewnić minimum 2 miejsca postojowe na każdy lokal w budynku.
2.4.3. Likwidacja kolizji i zbliżenia do istniejącej infrastruktury technicznej podziemnej i nadziemnej na warunkach określonych przez jej zarządców:
a) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej, zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia,
b) zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia,
c) zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy,
d) odprowadzanie ścieków bytowych: do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia,
e) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci kanalizacyjnej, wody opadowe należy zagospodarować na terenie własnej nieruchomości – zgodnie z przepisami odrębnymi,
f) gromadzenie i usuwanie odpadów stałych: gromadzenie na terenie lokalizacji inwestycji, wywóz 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, w szczególności przed:
a) pozbawieniem:
- dostępu do drogi publicznej,
- możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i cieplnej oraz ze środków łączności,
- dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
b) uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
c) zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

2.6. Warunki ochrony według innych przepisów odrębnych:
2.6.1. Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U.2021.624 ze zm.): w zakresie odprowadzenia wód opadowych: ewentualne wykonywanie urządzeń wodnych (np. budowa dołów lub studni chłonnych) wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, zgodnie z art. 389 pkt 6 ustawy.
2.6.2. Ustawa z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (t.j. Dz.U.2021.2135 ze zm.): teren inwestycji położony jest na obszarze pasa ochronnego brzegu wód morskich.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:
Obszar lokalizacji inwestycji oznaczono na kopii mapy zasadniczej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w skali 1:500, załączniku do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 05.09.2021 r., (data wpływu: 14.09.2021 r.), Pan Tomasz Brejdak, ul. Czarnieckiego 13/20, 73-110 Stargard, działający w imieniu Pani Izabeli Zięby, ul. Chabrowa 7, 43-175 Wyry, wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, na terenie działki nr 24/5 z obrębu Łukęcin-2, gm. Dziwnów.

Zakres rzeczowy inwestycji objętej wnioskiem dotyczył terenu, na którym brak jest planu miejscowego. Zatem decyzję niniejszą wydano zgodnie z art. 59 ust.1 ustawy[1] z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2021.741 ze zm).

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy[1] 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.
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.

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 ustawy[1] „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 ww. warunki są spełnione.

Analizowane działki są zabudowane; zabudowę stanowią w większości budynki mieszkalne jednorodzinne oraz rekreacji indywidualnej oraz zabudowania hotelu. Planowana inwestycja jest zatem kontynuacją istniejących form zabudowy w obszarze analizowanym. Teren posiada dostęp do drogi publicznej. Istniejące i projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Teren inwestycji nie zawiera gruntów rolnych ani leśnych.

Projekt decyzji został uzgodniony z:

- Dyrektorem Urzędu Morskiego w Szczecinie, pl. Batorego 4, 70-207 Szczecin, postanowieniem z dnia 22 listopada 2021 roku, znak: GPG-I.60472.3.76.21.KW(2),
- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie z siedzibą: Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Szczecinie, ul. Tama Pomorzańska 13a, 70-030 Szczecin.

Nie występują niezgodności planowanej inwestycji z przepisami odrębnymi.

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.

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

Zgodnie z art. 60 ust. 4 ww. ustawy projekt decyzji opracowała:
mgr inż. arch. Marta Krysztofiak, uprawnienia projektowe nr 17/ZPOIA/2005,
nr członkowski Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Architektów ZP-0478

POUCZENIE

1. Od decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie przy pl. Batorego 4, za Burmistrza Dziwnowa pośrednictwem w terminie czternastu dni od daty jej doręczenia.
2. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.
3. Decyzja o warunkach zabudowy nie uprawnia do rozpoczęcia realizacji inwestycji. Przed przystąpieniem do robót należy, w zależności od zakresu robót budowlanych, dokonać zgłoszenia lub uzyskać decyzję o pozwoleniu na budowę zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U.2021.2531 ze zm.).
4. Zgodnie z art. 63 ust. 2 ustawy[1], niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
5. Zgodnie z art. 63 ust. 4 ustawy[1], wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzja ustalającą warunki zabudowy.
6. Zgodnie z art. 63 ust. 5 ustawy[1], możliwe jest przeniesienie decyzji na rzecz innej osoby.

Burmistrz Dziwnowa

Grzegorz Maciej Jóźwiak

Elektronicznie podpisany przez Grzegorz Maciej Jóźwiak
Data: 2022.01.11 11:17:35 +01'00'

Załączniki:
A. Mapa w skali 1:500,
B. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

Otrzymują:
1. Wg wykazu znajdującego się w aktach sprawy
2. WZP a/a

Budowa wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego
nazwa inwestycji

obręb Łukęcin-2, gm. Dziwnów, działka nr 24/5
adres inwestycji

1. Opis zamierzenia inwestycyjnego zawartego we wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy:
Inwestycja obejmuje: budowę wolno stojącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

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. 19 m, w związku z tym obszar analizowany wyznaczono w odległości 57 m od jej granic (3 x 19 m). Powierzchnia działki wynosi 401 m2.

Na podstawie analizy ustalono:
1. Sąsiednie działki, dostępne z tej samej drogi publicznej, są zabudowane; zabudowę stanowią w większości budynki mieszkalne jednorodzinne oraz rekreacji indywidualnej oraz zabudowania hotelu (dz. nr 24/30). Planowana inwestycja stanowi kontynuację istniejących form zabudowy w obszarze analizowanym.
2. Teren ma pośredni dostęp do drogi publicznej gminnej, ul. Spacerowej na działkach nr 521/20 i 514/1 przez drogę wewnętrzną na działce nr 24/2 oraz działkę dojazdową nr 24/28.
3. Istniejące i projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.
Do wniosku załączono umowę na dostawę wody i odbiór ścieków oraz umowę przyłączenia do energii elektroenergetycznej.
4. Teren inwestycji nie zawiera gruntów rolnych ani leśnych.
5. Zgodność z przepisami odrębnymi:
1/ Teren inwestycji nie leży w obszarze:
- ograniczonego użytkowania,
- ochronnym ujęcia wody lub wody śródlądowej,

- występowania złóż kopalin,
- zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych,
- terenów górniczych,
- ochrony przyrody,
- ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- terenów zagrożonych niebezpieczeństwem powodzi,

2/ Ustawa z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (t.j. Dz.U.2020.2135 ze zm.): teren inwestycji położony jest na obszarze pasa ochronnego brzegu wód morskich.
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.
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:
[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:
:
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	24/7	402	85	21,1	10	3,5	dwuspadowy	prostopadły	40	8,5
2	24/8	411	102	24,8	14	3,3	dwuspadowy	równoległy	45	8
3	24/9	431	110	25,5	10	5	dwuspadowy	prostopadły	45	8
4	24/10	438	108	24,7	12	5	dwuspadowy	równoległy	45	9
5	24/11	435	brak danych	brak danych	brak danych	4	dwuspadowy	prostopadły	45	9
6	24/16	386	74	19,2	7	3,5	dwuspadowy	prostopadły	40	8,5
7	24/18	400	92	23	9	3,5	dwuspadowy	prostopadły	45	9
średnio				**23**	**10,3**	**4**	**dwuspadowy**	**równoległy prostopadły**	**40-45**	**8,6**

Uwagi:
1. W tabeli nie ujęto działki nr 24/6 zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w związku z brakiem odbioru budynku przez organ nadzoru budowlanego (budynek posiada inne parametry niż ustalono decyzją o warunkach zabudowy).
2. W tabeli nie ujęto parametrów zabudowy działki nr 24/30 zabudowanej wielkogabarytowymi obiektami hotelowymi – parametry zabudowy znacznie odbiegają od parametrów zabudowy jednorodzinnej i rekreacyjnej w obrębie działek nr 24/7 – 24/18, wśród których położona jest działka objęta wnioskiem. Włączenie do obliczeń parametrów zabudowy tej działki spowodowałoby wadliwe wyznaczenie wielkości średnich.
3/ Budynek na działce nr 5 jest w trakcie budowy, nie ma możliwości obliczenia wskaźnika zabudowy działki oraz szerokości elewacji frontowej budynku (budynek nie jest naniesiony na mapie).

1. ZAGOSPODAROWANIE TERENU:

1.1. Powierzchnia zabudowy: **25% 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. 130 m2, co stanowi ok. 32% powierzchni działki.
Zgodnie z par. 5 ust. 1 rozporządzenia, wskaźnik powierzchni zabudowy należy ustalić na podstawie średniej wielkości wskaźnika w obszarze analizowanym, który wynosi ok. 23% i jest znacznie mniejszy od wartości wskazanej we wniosku.

W obszarze analizowanym znajduje się łącznie 7 działek zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi lub rekreacji indywidualnej oraz działka zabudowa ośrodkiem wypoczynkowym „Wielki Błękit" - dz. 24/30. W obliczeniach średniej wielkości wskaźnika zabudowy pominięto działkę nr 24/30 ze względu na zdecydowanie odmienny charakter zabudowy tej działki w stosunku do zespołu działek, wśród których położona jest działka objęta wnioskiem. Powierzchnia zabudowy tej działki wynosi ok. 21% (pow. działki – ok. 19140 m2, pow. zabudowy – ok. 4090 m2) – wartość zbliżona do wskaźnika zabudowy na pozostałych działkach, natomiast charakterystyczne parametry zabudowy budynków (zwłaszcza szerokość i wysokość elewacji frontowej) są wielokrotnie większe od gabarytów zabudowy na pozostałych działkach tego obszaru.

Zgodnie z par. 5 ust. 2, dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika powierzchni zabudowy, jeżeli wynika to z przeprowadzonej analizy. Maksymalne wartości wskaźnika w obszarze analizowanym wynoszą ok. 25% i są charakterystyczne dla 3 działek z tego obszaru, stanowiących 50% działek, dla których można było ustalić ten parametr zabudowy. Ponieważ połowa działek z obszaru analizy posiada wskaźnik zabudowy przekraczający wartość średnią i zbliżony do 25%, dla inwestycji dopuszczono ustalenie wskaźnika na poziomie max. 25% powierzchni działki.
Żadna z działek tego obszaru nie posiada wskaźnika zbliżonego do wartości podanej we wniosku – ustalenie parametru na poziomie 32% powierzchni działki jest zatem niemożliwe.

1.2. Powierzchnia biologicznie czynna: **minimum 40% powierzchni działki,**
1.3. Linie zabudowy: **obowiązująca linia zabudowy w odległości 5,0 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."

Linię zabudowy ustalono wg par. 4 ust. 1 rozporządzenia – jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich – w odległości 5,0 m od frontu działki.

2. BUDYNEK
2.1. Szerokość elewacji frontowej: **od 8,2 do 12,4 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. 11 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 10,3 m, zatem dopuszczalny zakres szerokości wyniesie od 8,2 m (10,3 m – 20%) do 12,4 m (10,3 m + 20%). Szerokość podana we wniosku mieści się w tak obliczonym zakresie – parametr ustala się zatem wg par. 6 ust. 1 rozporządzenia.
2.2. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (również okapu dachu): **od 3,0 m do 5,0 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, całkowita wysokość budynku wyniesie do 10 m, nie podano planowanej wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej. Wg załączników graficznych przedstawiających wygląd budynku, wysokość ta wyniesie ok 6 – 6,5 m (dwie pełne kondygnacje).
Zgodnie z par. 7 ust. 3 rozporządzenia, dla inwestycji należy ustalić wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej na podstawie średniej wysokości w obszarze analizowanym, jeżeli ta wysokość na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok – jak w przedmiotowej sprawie. Średnia wysokość w tym obszarze wynosi ok. 4 m i jest znacznie mniejsza od wartości wskazanej we wniosku.

Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej na działkach sąsiednich wynosi od ok. 3 do ok. 5 m. Budynek usytuowany na działce nr 24/6 posiada wysokość zbliżoną do wnioskowanej, natomiast budynek ten nie został odebrany przez organ nadzoru budowlanego i posiada wysokości przekraczające parametry ustalone decyzją o warunkach zabudowy (ustalona wysokość max. górnej krawędzi elewacji frontowej – 5,0 m, zrealizowana wysokość – ok. 6 – 6,5 m; ustalona wysokość kalenicy – max. 9,0 m, zrealizowana wysokość kalenicy – ok. 10 m).
Ze względu na nieuregulowany stan prawny nieruchomości, parametrów tego budynku nie uwzględniono do obliczeń średniej wielkości wskaźników w obszarze analizowanym, wobec czego nie można ustalić dla nowej zabudowy wysokości na podstawie tego budynku.
Dla inwestycji ustala się dopuszczalny zakres wysokości od 3,0 do 5,0 m – zgodnie z istniejącymi wysokościami w obszarze analizowanym (2 budynki posiadają wysokość ok. 5 m i 4 budynki wysokość od 3 do 4 m) – na podstawie par. 7 ust. 4 rozporządzenia.
Na działce nr 24/30 znajdują się wielkogabarytowe budynki hotelowe – wysokości elewacji frontowych wynoszą ok. 8 i 12 m przy szerokościach wynoszących ok. 73 i 62 m. Ze względu na zdecydowanie odmienny charakter zabudowy tej działki od pozostałych działek obszaru analizowanego, parametrów zabudowy tej działki nie uwzględniono przy obliczaniu średniej wielkości parametrów obszaru analizowanego.
Maksymalna wysokość dopuszczalna do ustalenia wynosi 5,0 m.

2.3. Geometria dachu:
a/ dach stromy dwuspadowy o symetrycznym nachyleniu połaci,
b/ kąt nachylenia połaci głównych dachu: od 40 do 45 stopni,
c/ układ kalenicy głównej budynku: równoległy lub prostopadły do frontu działki,
d/ maksymalna wysokość budynku: 9,0 m,
e/ dopuszcza się lokalizację lukarn lub facjat w połaciach dachu o maksymalnej łącznej szerokości do 70% szerokości elewacji, w której się znajdują pod warunkiem odsunięcia bocznych ścian tych elementów na odległość min. 1 m od krawędzi dachu, geometria dachu tych elementów dowolna.
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 i będzie miał wysokość ok. 10 m.
Budynki w obszarze analizowanym kryte są dachami stromymi dwuspadowymi o nachyleniu ok. 40-45 stopni i wysokości max. ok. 9 m. Dla inwestycji zatem ustalono geometrię dachu w nawiązaniu do geometrii dachów obszaru analizowanego.

4. Ustalenie stron postępowania i wymaganych uzgodnień:
4.1. Strony postępowania administracyjnego ustalone zgodnie z art. 28 Kpa: właściciele przedmiotowej działki oraz działek nr 24/4, 24/6, 514/2 i 24/28 z obrębu Łukęcin, gm. Dziwnów,
4.2. Przed wydaniem decyzji Burmistrza Gminy wymagane jest uzyskanie uzgodnień lub opinii w trybie art.106 Kpa następujących organów:
- Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, ul. Tama Pomorzańska 13a, 70-030 Szczecin (w zakresie pozwoleń wodnoprawnych – zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 11 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),
- Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie, pl. Batorego 4, 70-207 Szczecin (pas ochronny brzegu wód morskich).

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 1:500 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.
Mapę sporządzono w wersji cyfrowej, a wydruki potwierdzono za zgodność z oryginałem.

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