

WZP.6730.65.2021.ak-s

DECYZJA NR 87/2021 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.2021.741 j.t. z p. z.),
- art. 104 w związku z art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U.2021.735 j.t. z p. z.),

po rozpatrzeniu wniosku w sprawie wydania warunków zabudowy, w tym 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 polegającej na **budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego, gmina DZIWNÓW, obręb MIĘDZYWODZIE, działka nr 826/16, na rzecz Pani Ewy Kuraszkiewicz, zam. ul. Końcowa 8, 62-081 Chyby.**

1. Rodzaj inwestycji:

Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego z niezbędną infrastrukturą techniczną (zjazd z drogi wewnętrznej, przyłącza i instalacje zewnętrzne elektroenergetyczne, wody, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej ew. z zagospodarowaniem wód opadowych i roztopowych na terenie działki).

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

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

1. ZAGOSPODAROWANIE TERENU:

- a) powierzchnia zabudowy: do 28,0% powierzchni działki,
- b) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 36,0% powierzchni działki,

2. FUNKCJA, LOKALIZACJA I FORMA BUDYNKU:

- 1. funkcja: wolnostojący budynek mieszkalny jednorodzinny dwulokalowy,
- 2. linia zabudowy: obowiązująca w odległości 5,0 m od granicy frontu działki.

Na obowiązującej linii zabudowy musi być usytuowane minimum 25% szerokości elewacji frontowej, pozostała część elewacji frontowej może być cofnięta względem tej linii. Dopuszcza się wysunięcie przed obowiązującą linię zabudowy: okapów dachu o nie więcej niż 1,0 m oraz o nie więcej niż 2,0 m: daszków i tarasów na słupach, balkonów, tarasów na gruncie i schodów zewnętrznych itp. o szerokości nie większej niż 45% szerokości elewacji frontowej.

- 3. szerokość elewacji frontowej: do 12,8 m,
- 4. wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (jej gzymsu lub attyki): do 4,0 m
- 5. geometria dachu:

- a) nachylenia połaci dachu: od 20 do 45⁰,
- b) wysokość kalenicy: do 9,0 m,
- c) układ połaci: dwu- lub wielospadowy o symetrycznym nachyleniu połaci i głównej kalenicy równoległej lub prostopadłej do elewacji frontowej,
- d) sumaryczna szerokość ścianek czołowych lukarn i facjat do 75% szerokości elewacji przy zachowaniu odległości min. 1,5 m od krawędzi dachu.

2.2. Warunki ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1. Przedmiotowa inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U.2019.1839 ze zm.).

1. PODSTAWA PRAWNA:

1. Ustawa o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (t.j. Dz.U.2021.1098 ze zm.).

1. Obszar lokalizacji inwestycji położony w obszarze Natura 2000 Dyrektywa Siedliskowa „Wolin i Uznam”, kod obszaru PLH320019 podlega ochronie form przyrody.
2. Art. 33 ust. 1: Realizacja inwestycji nie może pogorszyć stanu siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, nie może wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, ani pogorszyć integralności obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.

2. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U.2019.1839 ze zm.).

1. § 1 ust. 2 pkt. 2 użyte w rozporządzeniu określenie „powierzchnia zabudowy – oznacza powierzchnię terenu zajęłą przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia”.
2. § 3 ust. 1 pkt 55 do przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko na obszarach objętych formami ochrony przyrody zalicza się zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą infrastrukturą o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 0,5 ha.
3. § 3 ust. 1 pkt 88 lit. c: zmiana lasu, innego gruntu o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha pokrytego roślinnością leśną - drzewami i krzewami oraz runem leśnym - wylesienie mające na celu zmianę sposobu użytkowania terenu na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy.

3. Ustawa 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 (t.j. Dz.U.2021.247 ze zm.).

1. Art. 3 ust. 1 pkt 13): Ilekroć w ustawie jest mowa o przedsięwzięciu - rozumie się przez to zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko polegającą na przekształceniu lub zmianie sposobu wykorzystania terenu, w tym również na wydobywaniu kopalin; przedsięwzięcia powiązane technologicznie kwalifikuje się jako jedno przedsięwzięcie, także jeżeli są one realizowane przez różne podmioty.
2. Art. 71 ust. 2 pkt 2): Uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest wymagane dla planowanych przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.
3. Art. 72 ust. 1 pkt 3): Wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach następuje przed uzyskaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydawanej na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
4. II SA/Po 123/17 - Wyrok WSA w Poznaniu z 2017-10-04

Fragment uzasadnienia:

Podkreślić w tym miejscu należy, iż zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 13 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, w której to ustawie zawarto delegację do wydania ww. rozporządzenia, przez "przedsięwzięcie" rozumie się zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko polegającą na przekształceniu lub zmianie sposobu wykorzystania terenu, w tym również na wydobywaniu kopalin; przedsięwzięcia powiązane technologicznie kwalifikuje się jako jedno przedsięwzięcie, także jeżeli są one realizowane przez różne podmioty. Zatem inwestycji realizowane przez dwa podmiot lecz powiązane technologicznie winno być traktowane jako jedno przedsięwzięcie w rozumieniu ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

W tym kontekście organy orzekające nie powinny były ograniczać się do oceny oddziaływania planowanej inwestycji jedynie na działce nr [...], lecz powinny były dostrzec, iż inwestycja ta stanowi element przedsięwzięcia polegającego na budowie osiedla domów mieszkaniowych o znacznej powierzchni. Dlatego za niewyczerpujące i nierzetelne, a przy tym naruszające przepisy postępowania art. 7, art. 77 § 1 i art. 80 K.p.a. należy uznać wyjaśnienia organów I i II instancji, iż budowa jednego budynku

mieszkalnego jednorodzinnego nie jest inwestycją, której uciążliwość wykracza poza granice terenu planowanej inwestycji. Organy zdają się nie dostrzegać, że w niemal bezpośrednim sąsiedztwie działki skarżącego o nr [...] spółka F. na działkach nr [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...] ma zamiar zrealizować osiedle mieszkaniowe, za zabudowa przewidziana na działce [...] będzie stanowić jego fragment.

Na powiązanie technologiczne planowanych inwestycji wskazuje chociażby przewidziana budowa wspólnej sieci wodociągowej z przyłączami - realizowana przez spółkę F. - decyzja Burmistrza S. z dnia 19 grudnia 2014 r. nr [...] o lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie sieci wodociągowej wraz z przyłączami, projektowanej na działkach nr [...]. [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...], [...] i [...] oraz wspólny ciąg komunikacyjny - działka nr [...]. Wszelkie zatem ewentualne uciążliwości i oddziaływanie inwestycji na nieruchomość skarżącego powinny być rozważone w kontekście całego przedsięwzięcia spółki F. oraz S. A. F. i B. F. jako osiedla mieszkaniowego.

5. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 2 października 2015 r. II OSK 308/14
Pojęcie lasu.

TEZA:

„[...] Kryteria podstawowe: przyrodnicze, przestrzenne i przeznaczenia, muszą być spełnione łącznie, by można było mówić o lesie w znaczeniu art. 3 pkt 1 Ustawy o lasach”

2. KLASYFIKACJA PRZEDSIĘWZIĘCIA:

1. Wnioskowane przedsięwzięcie położone jest na części dawnego ośrodka wypoczynkowego domków kampingowych położonych na dawnej działce nr 826/1 o łącznej powierzchni 1,2591 ha. W 2014 roku na 25 części działki nr 826/1 zostało wydanych 25 decyzji o warunkach zabudowy na budowę 24 domków rekreacji indywidualnej całorocznej oraz drogę wewnętrzną z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, po wcześniejszym uzgodnieniu treści wszystkich decyzji z RDOŚ. Można zatem stwierdzić, że inwestycja budowy 24 domów przeznaczonych do całorocznego pobytu została przez organ właściwy do spraw ochrony środowiska zaopiniowany pozytywnie w 2014 roku, bez konieczności uzyskania decyzji środowiskowej. Od tego czasu stan prawny dotyczący tego rodzaju inwestycji nie uległ zmianie. Na podstawie wydanych decyzji rozpoczął się proces inwestycyjny, budowa infrastruktury i jednego domku. Następnie został przeprowadzony podział nieruchomości na 25 działek – 24 działki przeznaczone pod zabudowę oraz działkę przeznaczoną pod drogę wewnętrzną, z której zaplanowano jedyne dojazdy do ww. 24 działek i przez którą poprowadzone zostaną sieci doprowadzające do działek budowlanych media i odprowadzające ścieki. Ponieważ 24 działki mają różnych właścicieli, a działka drogi wewnętrznej jest tych właścicieli współwłasnością, organ wydający decyzję nie jest w stanie stwierdzić jak będzie docelowo wyglądało całe osiedle. Może być tak, że część właścicieli zachowa istniejące domki rekreacyjne i zrezygnuje z budowy nowych budynków mieszkalnych a część będzie budowała nowe budynki mieszkalne, rekreacyjne czy zakwaterowania turystycznego. Nie zmienia to faktu, że całe osiedle na dawnej działce 826/1 jest ściśle ze sobą powiązane technologicznie, i choć zostało/będzie realizowane przez różne podmioty, kwalifikuje się jako jedno przedsięwzięcie – zabudowa o powierzchni 1,2591 ha na obszarze objętym formą ochrony przyrody. Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 55 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U.2019.1839 ze zm.)* do przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko zalicza się zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą infrastrukturą o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody). W naszym przypadku, zdecydowana większość obszaru dawnej działki nr 826/1 została przekształcona (zabudowana w rozumieniu rozporządzenia) już przy budowie ośrodka wypoczynkowego i budowie infrastruktury technicznej oraz jednego domu rekreacyjnego na podstawie decyzji o warunkach zabudowy wydanych w 2014 roku. Na podstawie przeprowadzonej dnia 12 listopada 2019 r. wizji terenu (patrz dokumentacja fotograficzna) stwierdzono, że około 1,2 ha to obszar już zabudowany w rozumieniu rozporządzenia* a ok. 0,06 ha to obszar nie zabudowany.
2. Cały obszar osiedla, dawnej działki nr 826/1 o powierzchni 1,2591 ha był pierwotnie pokryty roślinnością leśną - drzewami i krzewami oraz runem leśnym. Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 88 lit. c Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U.2019.1839 ze zm.) do przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko zalicza się: zmianę lasu, innego gruntu o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha pokrytego roślinnością leśną - drzewami i krzewami oraz runem leśnym - wylesienie mające na celu zmianę sposobu użytkowania terenu na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w

art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy. Na podstawie przeprowadzonej dnia 12 listopada 2019 r. wizji terenu (patrz dokumentacja fotograficzna) stwierdzono, że obszar dawnej działki nr 826/1 przy budowie i eksploatacji ośrodka wypoczynkowego oraz budowie infrastruktury technicznej i jednego domu rekreacyjnego na podstawie decyzji o warunkach zabudowy wydanych w 2014 roku został ww. cech lasu pozbawiony – większość drzew i ściółki leśnej zostały usunięta. Około 1,2 ha to obszar już zabudowany w rozumieniu rozporządzenia* cech lasu pozbawiony, a ok. 0,06 ha, a więc mniej niż 0,10 ha, to obszar nie zabudowany o cechach lasu w rozumieniu rozporządzenia*.

3. WNIOSEK:

1. Zgodnie z obowiązującym prawem, dla wnioskowanego przedsięwzięcia nie jest wymagane uzyskanie, od Burmistrza Dziwnowa, decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

2. Obszar lokalizacji inwestycji położony w obszarze Natura 2000 Dyrektywa Siedliskowa „Wolin i Uznam”, kod obszaru PLH320019. Realizacja inwestycji nie może pogorszyć stanu siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, nie może wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, ani pogorszyć integralności obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami (art. 33 ust. 1 ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (t.j. Dz.U.2021.1098 ze zm.). Organ wydający decyzję, po rozważeniu, zgodnie z art. 96 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 (t.j. Dz.U.2021.247 ze zm.), nie stwierdził, by przedsięwzięcie inne niż przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko, które nie jest bezpośrednio związane z ochroną obszaru Natura 2000 lub nie wynika z tej ochrony, opisane w punkcie 1, mogło potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000.

3. W razie konieczności usunięcia kolidujących z inwestycją drzew i krzewów obowiązują przepisy ustawy 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:

1. Obszar lokalizacji inwestycji nie podlega ochronie konserwatorskiej.
2. 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 a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Dziwnowa.

2.4. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. KOMUNIKACJA:

Dostęp do działki z drogi gminnej (ul. Zielonej) na działce nr 753/2, przez drogę wewnętrzną na działkach nr 850/85, 850/84, 850/69, 850/72, 850/74, 850/76, 850/78, 850/82 i 826/2.

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

Dla potrzeb inwestycji zapewnić na obszarze lokalizacji inwestycji 2 miejsca postojowe (wliczając ew. miejsca w garażu).

2. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA:

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

- a) zaopatrzenie w wodę – budowa przyłącza na warunkach gestora sieci,
- b) zaopatrzenie w energię elektryczną – budowa przyłącza na warunkach gestora sieci,
- c) zaopatrzenie w gaz – nie dotyczy,
- d) zaopatrzenie w ciepło – indywidualny system grzewczy,
- e) odprowadzanie ścieków bytowych – budowa przyłącza na warunkach gestora sieci,
- f) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – do sieci kanalizacji deszczowej.

W przypadku braku takiej możliwości odprowadzenie na własny teren za pomocą zorganizowanego systemu zewnętrznej instalacji kanalizacji deszczowej zabezpieczającej przed niekontrolowanym podziemnym odpływem w kierunku pasa technicznego. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych nie może mieć negatywnego wpływu na stan pasa technicznego.

Zgodnie z art. 76 Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U.2021.624 ze zm.) dopuszcza się wprowadzanie wód opadowych lub roztopowych, wody z przelewów kanalizacji deszczowej oraz wody chłodniczej do wód powierzchniowych lub do ziemi, w odległości mniejszej niż 1 kilometr od granic kąpielisk, miejsc okazjonalnie wykorzystywanych do kąpeli oraz plaż publicznych nad wodami o ile organ właściwy w sprawach pozwoleń wodnoprawnych ustali, że takie dopuszczenie nie koliduje z celami środowiskowymi dla wód lub wymaganiami jakościowymi dla wód. Właściwy organ Wód Polskich może, w drodze decyzji, zwolnić od zakazu wprowadzania do ziemi, w odległości mniejszej niż 1 kilometr od granic kąpielisk, miejsc okazjonalnie wykorzystywanych do kąpeli oraz plaż publicznych nad wodami, ścieków i wód innych niż wymienione w ust. 1 pkt 1, jeżeli wystąpi istotna potrzeba ekonomiczna lub społeczna, a zwolnienie nie spowoduje zagrożenia dla jakości wód. Zgodnie z art. 389 ust. 6 wykonywanie urządzeń wodnych (związanych np. z rozsącaniem wód opadowych i roztopowych do gruntu) wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego.

g) łączność teletechniczna – ew. budowa przyłącza na warunkach gestora sieci,

h) gromadzenie i usuwanie odpadów stałych – zgodnie z warunkami określonymi w ustawie z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz.U.2021.779 ze zm.)

2.5. Warunki ochrony interesów osób trzecich:

W fazie projektowania, budowy i eksploatacji obiektu 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 ciepłej 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:

1. USTAWA z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (t.j. Dz.U.2020.2135 ze zm.).

Obszar lokalizacji inwestycji położony na obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego.

2. Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U.2021.624 ze zm.).

Zgodnie z art. 389 ust. 6: wykonywanie urządzeń wodnych (w tym ich odbudowa, rozbudowa, nadbudowa, przebudowa, rozbiórka i likwidacja) wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Obszar lokalizacji inwestycji oznaczono na kopii mapy zasadniczej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, załączniku do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 14.06.2021 r. (pismo datowane dnia 09.06.2021 r.) Pani Ewa Kuraszkiewicz, zam. ul. Końcowa 8, 62-081 Chyby, wystąpili z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego, gmina DZIWNÓW, obręb MIĘDZYWODZIE, działka nr 826/16.

Obszar lokalizacji inwestycji objętej wnioskiem nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Decyzję niniejszą wydano zgodnie z art. 59 ust.1 ustawy¹ z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2021.741 ze zm.).

Obszar lokalizacji inwestycji spełnia warunki określone w art. 61 ust.1 ustawy¹ (analiza wraz z uzasadnieniem w punkcie 2 analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu stanowiącej załącznik do decyzji).

Na podstawie analizy, o której mowa w art. 61 ust. 6 i 7 ustawy¹ określono wymagania dotyczące nowej zabudowy i zagospodarowania terenu (analiza wraz z uzasadnieniem w punkcie 3 analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu stanowiącej załącznik do decyzji).

Projekt decyzji został uzgodniony z:

– Dyrektorem Urzędu Morskiego w Szczecinie, pl. Batorego 4, 70-207 Szczecin, postanowieniem z dnia 13 sierpnia 2021 roku, znak: GPG-I.60472.3.57.21.EW(2),

– Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie z siedzibą: Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Szczecinie, ul. Tama Pomorzańska 13a, 70-030 Szczecin,

– Regionalną Dyрекcyją Ochrony Środowiska w Szczecinie, ul. Teofila Firlika 20, 71-637 Szczecin.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 ww. ustawy, projekt decyzji sporządził mgr inż. arch. Wojciech Kamiński – członek Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Architektów nr ZP – 0150,

POUCZENIE

1. Od decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie przy pl. Batorego 4 – za pośrednictwem Burmistrza Dziwnowa 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. 2020.1333 ze zm.) i ew. pozwolenie wodnoprawne zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U.2021.624 ze zm.).
4. Zgodnie z art. 63 ust.2 ustawy¹ – niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
5. 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.
6. Zgodnie z art. 63 ust. 5 ustawy¹ - możliwe jest przeniesienie decyzji na rzecz innej osoby.

Burmistrz Dziwnowa

Załączniki:

1. Załącznik graficzny na kopii mapy przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego,
2. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

Otrzymują:

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

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 (t.j. Dz.U.2021.741 ze zm.).
część tekstowa

dla wniosku w sprawie wydania warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na **budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego, gmina DZIWNÓW, obręb MIĘDZYWODZIE, działka nr 826/16.**

1. OPIS ZAMIERZENIA INWESTYCYJNEGO ZAWARTEGO WE WNIOSKU:

Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego dwulokalowego z niezbędną infrastrukturą techniczną (zjazd z drogi wewnętrznej, przyłącza i instalacje zewnętrzne elektroenergetyczne, wody, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej ew. z zagospodarowaniem wód opadowych i roztopowych na terenie działki).

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

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 (19,5 x 3 = 58,5 m).

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, zabudowane w sposób nietrwały lub obiektami przeznaczonymi do rozbiórki, oraz działki drogowe. Ich sposób zagospodarowania nie pozwala na kontynuację form, cech i wskaźników zabudowy.

Na podstawie analizy ustalono:

1. Analizowane działki są zabudowane; zabudowę stanowią budynki mieszkalne i usługowe, w tym rekreacyjne i zakwaterowania turystycznego. Planowana budowa jest zatem kontynuacją istniejącej w obszarze analizowanym funkcji mieszkalnej jednorodzinnej.
2. Teren ma dostęp do drogi publicznej – drogi gminnej (ul. Zielonej) przez wewnętrzne.
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 1 Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U.2021.1326 ze zm.)
5. Ustawa z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz.U.2021.2135 ze zm.).

Obszar lokalizacji inwestycji zlokalizowany na obszarze pasa ochronnego brzegu morskich wód wewnętrznych, znajdujących się pomiędzy linią brzegu i linią podstawową morza terytorialnego.

Ustawa o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (t.j.Dz.U.2021.1098 ze zm.). Obszar lokalizacji inwestycji położony w obszarze natura 2000 Dyrektywa Siedliskowa „Wolin i Uznam”, kod obszaru PLH320019. Realizacja inwestycji nie może pogorszyć stanu siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, nie może

wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, ani pogorszyć integralności obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.

Teren inwestycji nie leży w obszarze:

- obszarze ograniczonego użytkowania,
- ochronnym ujęcia wody lub wody śródlądowej,
- występowania złóż kopalin,
- szczególnego zagrożenia powodzią,
- 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 (t.j. Dz.U.2021.741 ze zm..) - 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.

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 działki (budynku)	nr ewidencyjny działki	powierzchnia działki [m ²]	powierzchnia zabudowy [m ²]	część zabudowana działki [%]
1	826/4	420	90	21,4
2	850/46	400	45	11,3
3	850/45	400	124	31,0
4	850/21	719	140	19,5
5	850/80	630	124	19,7
6	850/19	671	98	14,6
7	850/18	616	110	17,9
8	850/95-96	556	95	17,1
9	850/83	687	160	23,3
10	826/26	485	120	24,7
11	826/19-20	910	130	14,3
średnia przedział				19,5 11,3 – 31,0

na podstawie analizy ustalono:

1. powierzchnia zabudowy do 28,0 % 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. 1 „wskaźnik [...] wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego”. Nie jest przy tym powiedziane, że musi on być dokładnie równy wielkości średniej, ale że ma być ustalony w nawiązaniu do wartości średniej. Zatem ustalenie wartości większej od średniej arytmetycznej w obszarze analizy (19,5%), ale mieszczącą się w przedziale wartości średnich (mniejszej od 1 z 11 wskaźników w obszarze analizy – patrz tabela 1) będzie zgodne z par. 5 pkt. 1, ew. par. 5 pkt 1 i 2.

2. powierzchnia biologicznie czynna minimum 36,0% powierzchni działki,

połowa powierzchni nie zabudowanej działki, dla kontynuacji wypoczynkowego charakteru zabudowy z zielenią towarzyszącą położoną częściowo w obszarze Natura 2000.

3.2. Funkcja, lokalizacja i forma budynku:

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 [m]	wysokość [m]	układ połaci	nachylenie połaci [stopnie]	kierunek kalenicy w stosunku do frontu działki	wysokość kalenicy [m]
1	826/4	9,0	2,5	dwuspadowy	20	równoległa	3,5
2	850/46	6,0	3,0	dwuspadowy	45	prostopadła	7,0
3	850/45	12,0	3,5	wielospadowy kopertowy	35	równoległa	8,0
4	850/21	13,0	3,5	dwuspadowy	30	równoległa	8,0
5	850/80	11,0	3,5	wielospadowy	40	równoległa	8,0
6	850/19	10,0	3,0	dwuspadowy	45	prostopadła	7,0
7	850/18	12,0	3,0	wielospadowy	45	równoległa	8,0
8	850/95-96	10,0	4,5	wielospadowy	50	równoległa	9,0
9	850/83	7,0	4,5	dwuspadowy	20	równoległa	6,0
10	826/26	10,0	4,0	dwuspadowy	45	równoległa	9,0
11	826/19-20	18,0	2,5	wielospadowy	20	równoległa	3,0
średnia przedział		10,7 6,0 – 18,0	3,4 2,5 – 4,5	dwuspadowy wielospadowy	36 20 - 45	różnie	7,0 3,0 – 9,0

na podstawie analizy ustalono:

1. funkcja: wolnostojący budynek mieszkalny jednorodzinny dwulokalowy , zgodnie z wnioskiem i wynikami analizy,

2. linia zabudowy: obowiązująca w odległości 5,0 m od granicy frontu działki.

Na obowiązującej linii zabudowy musi być usytuowane minimum 25% szerokości elewacji frontowej, pozostała część elewacji frontowej może być cofnięta względem tej linii. Dopuszcza się wysunięcie przed obowiązującą linię zabudowy: okapów dachu o nie więcej niż 1,0 m oraz o nie więcej niż 2,0 m: daszków i tarasów na słupach, balkonów, tarasów na gruncie i schodów zewnętrznych itp. o szerokości nie większej niż 45% szerokości elewacji frontowej.

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 uskok, wówczas obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego.

4. Dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej linii nowej zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1.”

Zgodnie z par. 4 ust. 1 ustalono jak wyżej.

3. szerokość elewacji frontowej (zachodniej) do 12,8 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. 1 ustalono j. w., jak wartość średnia w obszarze analizy (10,7 m) z 20% tolerancją.

4. wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (jej gzymsu lub attyki) do 4,0 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. 3 i 4, ustalono j. w., wartość zbliżoną do średniej w obszarze analizy (3,4 m) i mieszczącą się w przedziale wartości występujących w obszarze analizy.

5. geometria dachu

a) nachylenia połaci dachu: od 20 do 45⁰,

b) wysokość kalenicy: do 9,0 m,

c) układ połaci: dwu- lub wielospadowy o symetrycznym nachyleniu połaci i głównej kalenicy równoległej lub prostopadłej do elewacji frontowej,

d) sumaryczna szerokość ścianek czołowych lukarn i facjat do 75% szerokości elewacji przy zachowaniu odległości min. 1,5 m od krawędzi dachu.

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, jak budynków analizowanych.

4. USTALENIE STRON POSTĘPOWANIA I WYMAGANYCH UZGODNIEŃ:

1. Strony postępowania administracyjnego ustalone zgodnie z art. 28 Kpa: właściciele/zarządcy działek nr: 826/2, 826/7, 826/8, 826/15 i 826/17.

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

1. Urząd Morski w Szczecinie, pl. Batorego 4, 70-207 Szczecin,
2. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie z siedzibą: Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Szczecinie, ul. Tama Pomorzańska 13a, 70-030 Szczecin,
3. 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 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 oraz dokumentacja fotograficzna w egzemplarzu archiwalnym.

Opracowanie:
mgr inż. arch. Wojciech Kamiński
uprawnienia projektowe nr 149/Sz/94
nr członkowski Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Architektów ZP-0150