

WZP.6730.46.2021.ak-s

DECYZJA NR 80/2021

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 (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 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 dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej z niezbędną infrastrukturą techniczną, gmina DZIWNÓW, obręb MIĘDZYWODZIE, ul. Zielona, działka nr 850/12, na rzecz Pana Zbigniewa Makuły, zam. ul. Drzymały 5, 59-220 Legnica.**

1. Rodzaj inwestycji:

Budowa dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej z niezbędną infrastrukturą techniczną (zjazd z drogi wewnętrznej, przyłącza i instalacje zewnętrzne elektroenergetyczne, wodociągowe, 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. OBSZAR LOKALIZACJI INWESTYCJI:

- 1. powierzchnia zabudowy:** do 22,2% powierzchni działki,
- 2. powierzchnia biologicznie czynna:** minimum 40,0 % powierzchni działki,

2. FUNKCJA, FORMA I USYTUOWANIE OBIEKTU:

- 1. funkcja:** dwa budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej,
- 2. linia zabudowy:** nieprzekraczalna w odległości 6,0 m od granicy frontu działki.
- 3. szerokość elewacji frontowej:** do 25,0 m,
- 4. wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (jej gzymsu lub attyki):** do 4,0 m,
- 5. geometria dachu:**
 - nachylenie połaci od 20 do 45° (dolna granica dotyczy tylko głównych połaci dachu nie dotyczy daszków nad facjatami, lukarnami, ryzalitami, wejściami i ogrodami zimowymi itp.)
 - wysokość kalenicy do 9,0 m,
 - układ dwu- lub wielospadowy, o symetrycznym nachyleniu połaci z główną kalenicą równoległą lub prostopadłą do elewacji frontowej (dotyczy tylko głównych połaci dachu nie dotyczy daszków nad facjatami poza , lukarnami, wejściami i ogrodami zimowymi itp.)
 - sumaryczna szerokość ścianek czołowych lukarn i facjat nie może przekroczyć 75% szerokości elewacji przy zachowaniu odległości min. 1,5 m od krawędzi dachu.

2.2. Warunki ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 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.).
- 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. (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 obsługa w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. KOMUNIKACJA:

Dostęp do obszaru lokalizacji inwestycji z drogi gminnej (ul. Zielonej) przez drogę wewnętrzną na działkach nr 850/69, 850/84, 850/85, 850/86, 850/88.

Ew. projekt nowego zjazdu wykonać na warunkach i uzgodnić z zarządcą drogi. Na obszarze lokalizacji inwestycji zapewnić cztery miejsca postojowe.

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 przyłączy na warunkach gestora sieci,
- c) zaopatrzenie w gaz – budowa przyłączy na warunkach gestora sieci,
- d) zaopatrzenie w ciepło – indywidualny system grzewczy,
- e) odprowadzanie ścieków bytowych – budowa przyłączy na warunkach gestora sieci,
- f) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – do sieci kanalizacji deszczowej. W przypadku braku takich możliwości, zgodnie z art. 76 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 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 kąpieli 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. W zależności od przyjętych rozwiązań technicznych, odprowadzenie może wymagać uzyskania pozwolenia wodnoprawnego). Dopuszcza się także odprowadzenie wód opadowych do zbiornika szczelnego.
- g) łączność teletechniczna – ew. budowa przyłącza na warunkach gestora sieci,
- h) 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 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 wód morskich

2. Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U.2021.624 ze zm.) 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 04.05.2021 r. (pismo datowane dnia 29.04.2021 r.) Pan Zbigniew Makuła, zam. ul. Drzymały 5, 59-220 Legnica, wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej z niezbędną infrastrukturą techniczną, gmina DZIWNÓW, obręb MIĘDZYWODZIE, ul. Zielona, działka nr 850/12. 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).

Projekt decyzji został uzgodniony z:

- Dyrektorem Urzędu Morskiego w Szczecinie, pl. Batorego 4, 70-207 Szczecin, postanowieniem z dnia 08 lutego 2020 roku, znak: GPG-I.60472.3.51.21.AZ(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.

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).

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 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 nie uprawnia do rozpoczęcia realizacji inwestycji. Przed przystąpieniem do robót należy, w zależności od zakresu robót, 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.) oraz, w razie takiej konieczności, uzyskać zgodę wodnoprawną (uzyskać pozwolenie lub dokonać zgłoszenia wodnoprawnego) 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.
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 dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej z niezbędną infrastrukturą techniczną**, gmina **DZIWNÓW**, obręb **MIĘDZYWODZIE**, ul. Zielona, działka nr 850/12.

1. OPIS ZAMIERZENIA INWESTYCYJNEGO ZAWARTEGO WE WNIOSKU:

Budowa dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej z niezbędną infrastrukturą techniczną (zjazd z drogi wewnętrznej, przyłącza i instalacje zewnętrzne elektroenergetyczne, wodociągowe, 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 (18 m x 3 = 54 m). Zgodnie z istniejącym orzecznictwem, analizą objęto wszystkie działki, których choćby 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.

Na podstawie analizy ustalono:

1. Przedmiotowa i analizowane działki są zabudowane; zabudowę stanowią budynki mieszkalne oraz usługowe zakwaterowania turystycznego. Planowana budowa jest zatem kontynuacją istniejącej w obszarze analizowanym funkcji mieszkalnej jednorodzinnej.
2. Teren ma dostęp do drogi publicznej – gminnej przez wewnętrzną.
3. Istniejące i projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.
4. Obszar lokalizacji inwestycji 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 (t.j. Dz.U.2021.1326 ze zm.).
5. Ustawa 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 wód morskich.

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.
KLASYFIKACJA PRZEDSIĘWZIĘCIA:

Podstawa prawna:

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 zajęta przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia”.
2. § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b tiret 1: do przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko na obszarach objętych formami ochrony przyrody zalicza się zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej 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 0,1 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.

Wniosek:

Obszar lokalizacji inwestycji stanowi działka o powierzchni 0,07ha < 0,5 ha.

Inwestycja nie wymaga zmiany sposobu użytkowania terenu o powierzchni 0,07 ha pokrytego roślinnością leśną - drzewami i krzewami oraz runem leśnym - wylesienie mające na celu zmianę sposobu użytkowania terenu na obszarach objętych formami ochrony przyrody, więc 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.) i nie wymaga, przed wystąpieniem o wydanie warunków zabudowy, uzyskania od Burmistrza Dziwnowa decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia.



Fot. Obszar lokalizacji inwestycji pokryty roślinnością leśną - drzewami i krzewami oraz runem leśnym.
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. Obszar lokalizacji inwestycji

**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	890/15	12443	1860	14,9
2	850/67	517	128	24,8
3	850/66	491	145	29,5
4	850/65	491	145	29,5
5	850/62	463	85	18,4
6	850/87	674	110	16,3
średnia przedział				22,2 14,9 – 29,5

na podstawie analizy ustalono:

1. powierzchnia zabudowy: do 22,2 % sumarycznej powierzchni działek,

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 ustalono j. w..

2. powierzchnia biologicznie czynna: minimum 40,0 % powierzchni działki, *ok. połowa części nie zabudowanej działek, dla kontynuacji cech ekstensywnej zabudowy wśród zieleni i w obszarze Natura 2000.*

3.2. Funkcja, usytuowanie 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	wysokość	układ połaci	nachylenie połaci	kierunek kalenicy w stosunku do frontu działki	wysokość kalenicy
1	890/15	86,0	20,0	płaski	0	-	20,0

2	850/67	7,5	3,5	dwuspadowy naczółkowy	45	prostopadła	8,5
3	850/66	8,0	3,5	dwuspadowy naczółkowy	45	prostopadła	8,5
4	850/65	8,0	3,5	dwuspadowy naczółkowy	45	prostopadła	8,5
5	850/62	9,0	4,0	wielospadowy	35	równoległa	7,5
6	850/87	6,5	4,5	wielospadowy	20	równoległa	6,0
średnia przedział		20,8 6,5 – 86,0	6,5 3,5 – 20,0	dwuspadowy wielospadowy płaski	0, 20 – 45	rożnie	9,8 6,0 – 20,0

na podstawie analizy ustalono:

1. funkcja: dwa budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie bliźniaczej, zgodnie z wnioskiem i wynikami analizy,

2. linia zabudowy: nieprzekraczalna w odległości 6,0 m od granicy frontu działki.

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, 3 i 4 ustalono jak wyżej. Jako, że budynki położone na zachód od obszaru lokalizacji inwestycji tworzą pierzeje w odległości 6 m od granicy działki drogowej, a budynek położony po stronie wschodniej, oddalony jest od drogi aż o 14 m, ustalono linię nieprzekraczalną, pozwalającą kontynuować linię pierzei zachodniej, nawiązać do położenia budynku wschodniego lub też usytuować budynek pośrednio, tworząc „miękką” linię zabudowy przy skrzyżowaniu drogi wewnętrznej z drogą gminną.

3. szerokość elewacji frontowej: do 25,0 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 (20,8 m) z 20% tolerancją. W rzeczywistości, szerokość tę ogranicza front działki równy ok. 18 m.

4. wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (jej gzymsu lub attyki): do 4,0 m, niezależnie od usytuowania budynku względem frontu działki, szczytowego czy kalenicowego, oznacza wysokość do okapu dachu.

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 ustalono j. w., wartość zbliżoną do średniej w obszarze analizy z wyłączeniem wys. budynku usługowego 20 m (3,8 m) i w przedziale wartości wysokości budynków mieszkalnych jednorodzinnych występujących w obszarze analizy (bez budynku usługowego o wys. 20,0 m).

5. geometria dachu

a) nachylenia połaci od 20 do 45°,

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. 1,0 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.*

4. USTALENIE STRON POSTĘPOWANIA I WYMAGANYCH UZGODNIEŃ:

1. Strony postępowania administracyjnego ustalone zgodnie z art. 28 Kpa: właściciele działek nr 850/13, 850/87, 850/69, 850/84, 850/85, 850/86, 850/88, 753/6.
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