Dziwnów, dnia 29 lipca 2021 roku

Burmistrz Dziwnowa
ul. Szosowa 5, 72420 Dziwnów

WZP.6730.118.2020.ak-s

DECYZJA NR 74/2021

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 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 w sprawie wydania warunków zabudowy, w tym 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 budynku lub zespołu budynków usługowych (zakwaterowania turystycznego) z usługami towarzyszącymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową, gmina DZIWNÓW, obręb MIĘDZYWODZIE, ul. Szkolna, działka nr 839/15**, na rzecz **Sea Invest Gabryjelski, Kocwa sp. z o. o., z siedzibą: ul. Włodkowica 4, 50-072 Wrocław.**

1. Rodzaj inwestycji:

Budowa budynku lub zespołu budynków usługowych (zakwaterowania turystycznego z usługami towarzyszącymi – gastronomia, SPA itp.) z garażem wielostanowiskowym na najniższej kondygnacji wraz z infrastrukturą techniczną i drogową: zjazd z drogi gminnej, droga wewnętrzna, przyłącza i instalacje zewnętrzne elektroenergetyczne, gazu, wody, kanalizacji sanitarnej i deszczowej ew. z zagospodarowaniem wód opadowych i roztopowych na obszarze lokalizacji inwestycji. Rozbiórka wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce.

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:

1. powierzchnia zabudowy: do 35% powierzchni działki,
2. powierzchnia biologicznie czynna: minimum 30% powierzchni działki,

2. FUNKCJA, LOKALIZACJA I FORMA BUDYNKU (-ÓW):

1. funkcja: budynek (-i) usługowy (-e) zakwaterowania turystycznego z usługami towarzyszącymi) z garażem wielostanowiskowym,
2. linia zabudowy: nieprzekraczalna w odległości 5,0 m od granicy frontu działki,
   Dopuszcza się wysunięcie przed nieprzekraczalną linię zabudowy: okapów dachu o nie więcej niż 1,0 m oraz o nie więcej niż 3,0 m: daszków i tarasów na słupach, balkonów, wykuszy, tarasów na gruncie, schodów zewnętrznych, pochylni itp.,
3. szerokość elewacji frontowej: do 25,5 m. Do szerokości elewacji frontowej nie wlicza się odcinków elewacji usytuowanych skośnie w rzucie (minimum pod kątem 45 st.) w stosunku do frontu działki, przy czym dla kondygnacji parteru dopuszcza się kąt min. 30 st. W przypadku realizacji budynku składającego się z dwóch brył usytuowanych na wspólnej kondygnacji parteru, długość odcinków elewacji frontowej liczy się dla każdej z tych brył odrębnie. W przypadku wycofania kondygnacji parteru o min. 25 m od granicy nieruchomości, długości dla tej elewacji frontowej nie wyznacza się.
4. wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (jej gzymsu lub attyki):
   a) do 5,0 m na części do 100,0% powierzchni zabudowy,
   b) do 8,0 m na części do 95,0% powierzchni zabudowy,
   c) do 11,0 m na części do 90,0% powierzchni zabudowy,
   d) do 14,0 m na części do 85,0% powierzchni zabudowy,
   e) do 17,5 m na części do 80,0% powierzchni zabudowy,

5. geometria dachu: dach płaski o wysokości kalenicy (najwyższej krawędzi lub punktu przenikania połaci dachowych): do 18,0 m.

2.2. Warunki ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1.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 zajętą przez obiekty budowlane oraz pozostałą powierzchnię przeznaczoną do przekształcenia, w tym tymczasowego, w celu realizacji przedsięwzięcia".
2. § 3 ust. 1 pkt 57 lit. b tiret 2: do przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko na obszarach nie objętych formami ochrony przyrody zalicza się zabudowa usługowa inna niż wymieniona w pkt 56, w szczególności szpitale, placówki edukacyjne, kina, teatry lub obiekty sportowe, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2,0 ha.
3. § 3 ust. 1 pkt 88 lit. e: zmiana lasu, innego gruntu o zwartej powierzchni co najmniej 1,0 ha pokrytego roślinnością leśną - drzewami i krzewami oraz runem leśnym - wylesienie mające na celu zmianę sposobu użytkowania terenu na obszarach nie 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.
4. § 3 ust. 2. pkt 3: do przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko zalicza się również przedsięwzięcia nieosiągające progów określonych w ust. 1, jeżeli po zsumowaniu parametrów charakteryzujących przedsięwzięcie z parametrami planowanego, realizowanego lub zrealizowanego przedsięwzięcia tego samego rodzaju znajdującego się na terenie jednego zakładu lub obiektu osiągną progi określone w ust. 1.

Wniosek:

1. Inwestycja na działce o powierzchni 1,442 ha nie pokrytej roślinnością leśną o powierzchni co najmniej 1,0 ha 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.).
2. Obszar lokalizacji inwestycji nie podlega szczególnej ochronie przyrody.
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 działki z drogi gminnej (ul. Szkolnej). Ew. projekt nowego zjazdu wykonać na warunkach i uzgodnić z zarządcą drogi. Na obszarze lokalizacji inwestycji zapewnić 1 miejsce postojowe na każdą jednostkę zakwaterowania turystycznego (pokój lub apartament).

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 – budowa przyłącza na warunkach gestora sieci,
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 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. 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 kąpieli 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 rozsączaniem 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:

1. 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 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. Uciążliwość działalności usługowej, nie może wykraczać poza granice obszaru lokalizacji inwestycji.

2.6. Warunki ochrony według innych przepisów odrębnych:

1. <u>USTAWA z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (t.j. Dz.U.2020.2135 ze zm.).</u>
   Obszar lokalizacji inwestycji położony na obszarze pasa ochronnego brzegu wód morskich.
2. <u>Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U.2021.624 ze zm.).</u>
   Zgodnie z art. 389 ust. 6: wykonywanie urządzeń wodnych (w tym ich odbudowa, rozbudowa, nadbudowa, przebudowa, rozbiórka i likwidacja) wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego.
3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U 2019.1065 ze zm.).
   Odległości projektowanych budynków od granicy lasu położonego na działce nr 839/85, obręb Międzywodzie, gmina Dziwnów zgodnie z § 271.

<u>3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:</u>

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

UZASADNIENIE

W dniu 21.12.2020 r (pismo datowane dnia 21.12.2020 r.) Pan Marcin Kucharski, reprezentujący Q2STUDIO sp. z o. o., sp. k., z siedzibą ul. Życzliwa 31, 53-030 Wrocław, pełnomocnik Sea Invest Gabryjelski, Kocwa sp. z o. o., z siedzibą: ul. Włodkowica 4, 50-072 Wrocław, wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku lub zespołu budynków usługowych (zakwaterowania turystycznego) z usługami towarzyszącymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową, gmina DZIWNÓW, obręb MIĘDZYWODZIE, ul. Szkolna, działka nr 839/15.Wniosek został uzupełniony i skorygowany w dniu 16.02.2021 r. (pismo datowane dnia 07.02.2021 r.) W dniach: 23.02.2021 roku (pismo datowane dnia 22.02.2021 r.), 19.03.2021 r. (pismo datowane dnia 18.03.2021 r.), 14.04.2021 r. (pismo datowane dnia 12.04.2021 r.), 27.04.2021 r. (pismo datowane dnia 25.04.2021 r.), 30.04.2021 r. wniesiono korekty do wniosku.

Obszar lokalizacji inwestycji objętej wnioskiem nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. 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.).

Obszar lokalizacji inwestycji spełnia warunki określone w art. 61 ust.1 ustawy[1] (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 ustawy[1] 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 Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, ul. Tama Pomorzańska 13a, 70-030 Szczecin,
- Dyrektorem Urzędu Morskiego w Szczecinie, pl. Batorego 4, 70-207 Szczecin postanowieniem z dnia 17 czerwca 2021 roku, znak:GPG-I.60472.3.40.21.EW(2).

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.
W dniu 01.06.2021 r. (pismo datowane dnia 26.05.2021 r.) Pan Jerzy Dziedzic, zam. ul. Szkolna 36, jako strona postępowania, wniósł zastrzeżenie do projektu decyzji, stwierdzając, „iż nie jest on precyzyjny, albowiem określa on wyłącznie wysokość elewacji frontowej [...] brak wysokości maksymalnej dla całego ww. obiektu".
Odnosząc się do ww. zastrzeżenia, pragnę wyjaśnić, że ustalona w decyzji maksymalna wysokość elewacji frontowej, w przypadku dachu płaskiego, odnosi się, de facto, do całego obiektu, i gwarantuje, że żaden element obiektu nie będzie wyższy od tej wysokości. Nazwę „wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (jej gzymsu lub attyki)", stosuje się ze względu na fakt, że tak wysokość budynku określają przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2021.741 ze zm.) i 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).
W dniu 04.06.2021 r. oraz dnia 08. 06.2021 r. (pismo datowane dnia 04.05..2021 r.) Sebastian Chruściewicz Proinvestment sp. z o.o. ul. Łaczna 3B, 71-781 Szczecin, jako strona postępowania, wniósł sprzeciw do wydanych warunków zabudowy dla działki 839/15 zlokalizowanej w Międzywodziu przy ul. Szkolnej, nie wyrażając zgody na „możliwość wybudowanie 17,5 metrowego budynku zaledwie 5 metrów od granicy działki. Tak duży obiekt zlokalizowany w tak bliskiej lokalizacji domu jednorodzinnego spowoduje znaczący dyskomfort w korzystaniu z obiektu i terenów przynależnych do niego" oraz wniósł postulat, o „zmianę wydanych warunków zabudowy tak aby tej wielkości obiekt nie mógł być zlokalizowany (zaledwie 5m) w bezpośrednim sąsiedztwie naszej nieruchomości."
Odnosząc się do ww. zastrzeżenia, pragnę wyjaśnić, że zdaniem autora projektu decyzji o warunkach zabudowy, ustalone w decyzji parametry, w tym wysokość elewacji frontowej budynku, zostały ustalone zgodnie z analizą urbanistyczną i w tej analizie, stanowiącej załącznik do decyzji o warunkach zabudowy, odpowiednio uzasadnione. Co do postulowanego ustalenia nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony sąsiedniej granicy działki nr 839/60, którego strona jest współwłaścicielem, to, zgodnie z obowiązującym prawem oraz bogatym orzecznictwem dotyczącym tej kwestii, jedyną linią zabudowy, jaką ustala się w decyzji o warunkach zabudowy, jest linia pomiędzy wnioskowanym obiektem a granicą frontu działki, od strony drogi, z której odbywa się wjazd na teren działki. Odległości od granic sąsiednich nieruchomości oraz obiektów budowlanych na sąsiednich działkach regulują przepisy budowlane, które nie są przepisami odrębnymi dla ustawy[1] z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i nie są one brane pod uwagę, przy ustalaniu warunków zabudowy. Kwestie te, dotyczące m. in. zacieniania i bezpieczeństwa pożarowego, badane są w postępowaniu administracyjnym poprzedzającym wydanie pozwolenia na budowę, prze organ administracji budowlanej.
Jako strony w postępowaniu w dniach:

- 14.06.2021 r., 24.06.2021 r. Państwo Agnieszka i Tomasz Szmyd,
- 14.06.2021 r., 25.06.2021 r., 05.07.2021r, Pan Lukasz Durlej,
- 18.06.2021 r. Proinvestment sp. z o. o.,
- 24.06.2021 r. 14.07.2021 r. Państwo Małgorzata i Michael Glück,
- 28.06.2021 r. Pani Małgorzata Majewska-Śliwa i Pan Zbyszek Śliwa,
- 12.07.2021 r. Herald Wüstner,
- 12.07.2021 r. Heiko Behn,
- 19.07.2021 r. Piotr Jurkiewicz,
- 26.07.2021 r. Małgorzata Oleksiak,

złożyli pisma z „wnioskami i zastrzeżeniami do projektu decyzji", o tym samym charakterze zastrzeżenia również wnieśli współwłaściciel nieruchomości działki drogowej nr 839/57, obręb Międzywodzie, gmina Dziwnów, nie będąc stroną w postępowaniu, kwestionują w nich:

1. Nie ustalenie w decyzji maksymalnej wysokości kalenicy dachu,
2. Ustalenie geometrii dachu płaskiego a nie stromego do 45^0,

3. Zbyt dużej wysokości elewacji frontowej
4. Złe ustalenie linii zabudowy (nie na przedłużeniu zabudowy sąsiedniej).

Odnosząc się do ww. zastrzeżeń wyjaśniam:

1. Na wniosek stron, w punkcie 2.1.2.5 ustalono maksymalną wysokość kalenicy (najwyższej krawędzi lub punktu przenikania połaci dachowych) na poziomie 18,0 m
2. 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."

Nie jest w przepisie określone, czy ustala się geometrię odpowiednio do dachów w bezpośrednim sąsiedztwie czy całym obszarze analizy. W obszarze analizy występuje, na 154 badane, 28 dachów płaskich. Płaskie dachy maja także 3-kondygnacyjne budynki na działce nr 839/15, przeznaczone do rozbiórki, więc ustalenie geometrii dachu płaskiego, zgodnie z wnioskiem, jak najbardziej zapewnia kontynuację form zabudowy.

3. Sposób ustalenia maksymalnej wysokości elewacji frontowej został szczegółowo uzasadniony w punkcie 3.2.4 analizy.
4. Linia zabudowy jak najbardziej została ustalona w linii zabudowy na działkach sąsiednich: najbardziej wysuniętego narożnika zabudowy szeregowej na działkach nr 839/18-22 oraz w linii frontu budynków na działkach nr 839/64 i 839/70. Jako że w obszarze analizy dominuje zabudowa rozproszona wśród zieleni leśnej, a uskoki linii elewacji frontowych są regułą, a nie wyjątkiem, uznano za właściwe ustalenie linii nieprzekraczalnej a nie obowiązującej.

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 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: 2021.07.29 10:10:10 +02'00'

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 lub zespołu budynków usługowych (zakwaterowania turystycznego) z usługami towarzyszącymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną i drogową, gmina DZIWNÓW, obręb MIĘDZYWODZIE, ul. Szkolna, działka nr 839/15.**

---

1. OPIS ZAMIERZENIA INWESTYCYJNEGO ZAWARTEGO WE WNIOSKU

Budowa budynku lub zespołu budynków usługowych (zakwaterowania turystycznego z usługami towarzyszącymi – gastronomia, SPA itp.) z garażem wielostanowiskowym na najniższej kondygnacji wraz z infrastrukturą techniczną i drogową: zjazd z drogi gminnej, droga wewnętrzna, przyłącza i instalacje zewnętrzne elektroenergetyczne, gazu, wody, kanalizacji sanitarnej i deszczowej ew. z zagospodarowaniem wód opadowych i roztopowych na obszarze lokalizacji inwestycji. Rozbiórka wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce.

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 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.

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 (154,0 x 3 = 462,0 m).

Część obszaru analizy, położony na południe od drogi wojewódzkiej, zabudowana jest głównie budynkami mieszkalnymi, natomiast obszar położony na północ od drogi wojewódzkiej, czyli po stronie obszaru lokalizacji inwestycji, zabudowany obiektami usługowymi zakwaterowania turystycznego, tak jak funkcja wnioskowana. Z tego względu uznano za właściwe wyłączenie obszaru położonego na południe od drogi wojewódzkiej z obszaru analizy i ograniczenie obszaru analizy do pasa położonego pomiędzy drogą wojewódzką a plażą nadmorską.

W obszarze tym znalazło się ponad 154 działek zabudowanych, wystarczająco dużo, żeby dokonać właściwej analizy i ustalić parametry zabudowy gwarantujące kontynuację parametrów zabudowy istniejącej.

Na podstawie analizy ustalono:

1. Analizowane działki są zabudowane; zabudowę stanowią budynki mieszkalne i usługowe, w tym zakwaterowania turystycznego. Planowana budowa jest zatem kontynuacją istniejącej w obszarze analizowanym funkcji usługowej zakwaterowania turystycznego z usługami towarzyszącymi.
2. Teren ma dostęp do drogi publicznej – gminnej (ul. Szkolnej).
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 (t.j. Dz.U.2021.1326 ze zm.).
5. USTAWA z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (t.j. Dz.U.2021.2135 ze zm.).

Obszar lokalizacji inwestycji położony na obszarze pasa ochronnego brzegu wód morskich.

Teren inwestycji nie leży w obszarze:

- obszarze ograniczonego użytkowania,
- ochronnym ujęcia wody lub wody śródlądowej,
- występowania złóż kopalin,
- szczególnego zagrożenia powodzią
- szczególnej ochrony przyrody,
- ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

w związku z powyższym nie występują niezgodności planowanej inwestycji z przepisami odrębnymi.

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

3. ANALAIZA:

według: [1]USTAWA 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]ROZPORZĄDZENIE 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	135/2	482	120	24,9
2	72	1034	310	30,0
3	68/2	925	80	8,6
4	67	2349	350	14,9
5	19	890	220	24,7
6	388/6	1023	240	23,5
7	380/4	4159	1180	28,4
8	2	2534	1120	44,2
9	18	922	300	32,5
10	69/7-9	1055	130	12,3
11	69/1	752	230	30,6
12	69/2	301	60	19,9
13	71/1	564	150	26,6
14	71/2	500	300	60,0
15	133	2083	630	30,2
16	134/6, 856	219	100	45,7
17	134/4, 134/7	900	250	27,8

18	139	791	360	45,5
19	140/1, 140/10	217	110	50,7
20	140/5, 140/8-9, 140/11-12, 882	916	270	29,5
21	124/2	1872	830	44,3
22	122/4	214	140	65,4
23	122/2	872	220	25,2
24	122/1	938	370	39,4
25	119	995	520	52,3
26	117	905	380	42,0
27	224/8	746	430	57,6
28	64	690	200	29,0
29	224/8	746	430	57,6
30	62/2	632	480	75,9
31	62/1	647	200	30,9
32	59	1294	330	25,5
33	57/3	359	80	22,3
34	57/2	693	310	44,7
35	57/5	439	50	11,4
36	12/6	1295	840	64,9
37	275/4	2812	980	34,9
38	1	4638	1400	30,2
39	12/3	1050	360	34,3
40	12/4	815	220	27,0
41	12/5	1295	360	27,8
42	57/4	500	110	22,0
43	58	1818	270	14,9
44	60	514	100	19,5
45	222/5	777	230	29,6
46	63/5	650	200	30,8
47	63/2-3	473	150	31,7
48	114, 116/1-2	549	120	21,9
49	118	963	180	18,7
50	120/2	2263	900	39,8
51	124/4	1182	260	22,0
52	111/1	705	255	36,2
53	110	220	60	27,3
54	108	529	190	35,9
55	107/4	333	85	25,5

56	107/3	452	240	53,1
57	107/1	502	250	49,8
58	105/1	413	140	33,9
59	147/6	5594	1465	26,2
60	103/2	1501	420	28,0
61	102/1-2	1278	539	42,0
62	54/2	997	288	28,9
63	759/3	641	114	17,8
64	759/1	384	140	36,5
65	759/2	378	120	31,7
66	181/4	3917	1450	37,0
67	51	1341	380	28,3
68	268/4	1559	300	19,2
69	267/4	6752	2000	29,6
70	839/10-11	861	320	37,2
71	839/8	595	160	26,9
72	839/74	11177	3350	30,0
73	364/2	4293	830	19,3
74	46/1	1050	270	25,7
75	46/2	1050	400	38,1
76	47/4	355	135	38,0
77	47/3	966	270	28,0
78	47/5, 6	774	275	35,5
79	90/1,5,16	419	212	50,6
80	90/4	635	220	34,6
81	90/6, 20	918	145	15,8
82	90/7, 19	898	126	14,0
83	90/9, 18	309	173	56,0
84	90/8	248	100	40,3
85	99/2	2771	1050	37,9
86	98/10	800	95	11,9
87	98/9	875	150	17,1
88	98/8	801	115	14,4
89	98/7	750	120	16,0
90	98/4	740	100	13,5
91	98/3	748	200	26,7
92	88/4, 7	2562	470	18,3
93	350/6	2441	520	21,3

94	350/3	592	160	27,0
95	350/4	710	160	22,5
96	350/5	447	150	33,6
97	349/2	3132	680	21,7
98	139/3	4418	810	18,3
99	248/3	895	200	22,3
100	340/3	1365	335	24,5
101	339/2	4530	1320	29,1
102	83/1	1638	360	22,0
103	83/2	1303	450	34,5
104	82/3-4	4152	800	19,3
105	82/1-2	3004	600	20,0
106	839/18-22	739	280	37,9
107	839/64	625	170	27,2
108	839/70	650	170	26,2
109	839/69	734	215	29,3
110	839/68	636	170	26,7
111	839/63	728	215	29,5
112	839/62	773	215	27,8
113	839/60	818	215	26,3
114	839/58	560	170	30,4
115	839/80-81	500	130	26,0
116	839/55	319	70	21,9
117	839/15	14421	2780	19,3
118	884/11	270	60	22,2
119	884/10	270	60	22,2
120	884/9	270	60	22,2
121	884/8	270	60	22,2
122	884/7	270	60	22,2
123	884/6	270	60	22,2
124	884/5	248	60	24,2
125	884/4	249	60	24,1
126	884/3	273	60	22,0
127	884/2	273	60	22,0
128	884/1	256	60	23,4
129	839/82-83	774	130	16,8
130	839/61	466	70	15,0
131	903/1	594	120	20,2

132	903/2	648	180	27,8
133	884/27	150	30	20,0
134	884/26	264	60	22,7
135	884/25	261	60	23,0
136	884/29	267	60	22,5
137	884/30	355	60	16,9
138	884/23	274	60	21,9
139	884/22	267	60	22,5
140	884/21	284	60	21,1
141	884/20	332	60	18,1
142	884/19	353	60	17,0
143	884/18	320	60	18,8
144	884/17	340	60	17,6
145	884/16	360	60	16,7
146	884/15	380	60	15,8
147	884/14	260	60	23,1
148	884/13	270	60	22,2
149	846/1	82476	4745	5,8
150	827/3	10975	2025	18,5
151	755/31-32	1000	140	14,0
152	755/55, 838/10	1860	750	40,3
153	827/4	10310	3100	30,1
154	827/53, 827 /46	8193	1000	12,2
średnia przedział				**28,3 8,6 – 75,9**

<u>na podstawie analizy ustalono:</u>

1. <u>powierzchnia zabudowy</u>: do 35% powierzchni działki,
   Zgodnie z par. 5[2] . „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. Jeśli przyjąć, że 1/4 wartości w obszarze analizowanym stanowią wartości wysokie, 2/4 średnie i 1/4 niskie, to, ustalenie wartości większej od średniej arytmetycznej w obszarze analizy (28,3%), ale mieszczącą się w przedziale wartości średnich - 2/4 wszystkich wartości obszaru analizy (mniejsza od 33 z 154 wskaźników w obszarze analizy – patrz tabela 1) będzie zgodne z par. 5 pkt. 1, ew. par. 5 pkt 1 i 2.
2. <u>powierzchnia biologicznie czynna</u>: minimum 30% powierzchni działki, *dla zachowania ekstensywnego charakteru zabudowy wśród zieleni.*

3.2. <u>Funkcja, lokalizacja i forma budynku (-ów):</u>

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	135/2	10,0	7,0	dwuspadowy	30	równoległa	10,0
2	72	15,0	3,0	dwuspadowy naczółkowy	45	równoległa	9,0
3	68/2	7,0	3,0	dwuspadowy	45	równoległa	7,0
4	67	8,0	3,0	dwuspadowy	30	równoległa	4,0
5	19	14,0	3,0	dwuspadowy	45	równoległa	7,0
6	388/6	7,5	3,0	dwuspadowy	45	różnie	6,0
7	380/4	19,0	6,5	dwuspadowy	45	równoległa	11,0
8	2	56,0	19,0	płaski	0	-	19,0
9	18	13,5	7,0	dwuspadowy	40	równoległa	10,0
10	69/7-9	6,0	3,0	dwuspadowy	20	równoległa	3,5
11	69/1	13,0	3,0	dwuspadowy naczółkowy	45	równoległa	9,0
12	69/2	6,0	3,0	dwuspadowy	45	równoległa	6,0
13	71/1	10,0	4,0	płaski	0	-	4,0
14	71/2	23,0	9,0	płaski	0	-	9,0
15	133	40,0	9,0	dwuspadowy	45	równoległa	15,0
16	134/6, 856	14,0	3,0	płaski	0	-	3,0
17	134/4, 134/7	14,0	3,0	mansardowy	35	równoległa	9,0
18	139	20,0	7,0	dwuspadowy	35	równoległa	11,0
19	140/1, 140/10	11,0	7,0	dwuspadowy	35	równoległa	11,0
20	140/5, 140/8-9,	17,0	4,5	dwuspadowy	30	równoległa	7,0
21	124/2	48,0	8,0	dwuspadowy	30^0	równoległa	11,0
22	122/4	15,0	9,0	wielospadowy	45^0	równoległa	14,0
23	122/2	10,0	4,0	dwuspadowy	45^0	prostopadła	9,0
24	122/1	20,0	9,0	dwuspadowy	45	równoległa	14,0
25	119	13,0	3,0	mansardowy	35	równoległa	9,0
26	117	16,0	9,5	wielospadowy	25	równoległa	12,0
27	224/8	20,0	5,0	wielospadowy	45	równoległa	9,0
28	64	12,0	4,0	dwuspadowy	45	prostopadła	9,0
29	224/8	20,0	5,0	wielospadowy	45	równoległa	9,0
30	62/2	18,0	3,5	płaski	0	-	3,5
31	62/1	10,0	3,5	płaski	0	-	3,5
32	59	22,5	3,5	dwuspadowy naczółkowy	45	równoległa	8,0

33	57/3	6,5	8,0	dwuspadowy	40	prostopadła	11,0
34	57/2	13,0	9,0	wielospadowy atrapa mansardy	30	równoległa	11,0
35	57/5	12,0	3,0	dwuspadowy	25	równoległa	4,0
36	12/6	32,0	5,0	płaski	0	-	5,0
37	275/4	42,0	13,0	płaski	0	-	13,0
38	1	80,0	16,0	płaski	0	-	16,0
39	12/3	12,0	9,0	wielospadowy	30	równoległa	11,0
40	12/4	12,0	9,0	wielospadowy	30	równoległa	11,0
41	12/5	32,0	3,5	wielospadowy	30	różnie	6,0
42	57/4	14,0	3,0	wielospadowy	15	równoległa	4,0
43	58	11,0	3,5	dwuspadowy	30	równoległa	7,0
44	60	5,0	4,0	dwuspadowy	40	prostopadła	6,0
45	222/5	20,0	3,0	dwuspadowy	45	równoległa	9,0
46	63/5	13,0	3,5	dwuspadowy	45	prostopadła	8,0
47	63/2-3	16,0	8,0	dwuspadowy	35	równoległa	12,0
48	114, 116/1-2	18,0	3,0	dwuspadowy	45	równoległa	9,0
49	118	12,0	6,0	płaski	0	-	6,0
50	120/2	47,0	7,0	wielospadowy	45	równoległa	15,0
51	124/4	20,0	3,0	dwuspadowy	45	równoległa	8,0
52	111/1	18,5	5,5	wielospadowy	20	równoległa	7,5
53	110	4,0	3,0	dwuspadowy	45	prostopadła	6,0
54	108	8,0	4,0	jednospadowy	30	prostopadła	6,0
55	107/4	6,5	6,0	dwuspadowy	35	prostopadła	9,0
56	107/3	18,0	6,0	wielospadowy	40	równoległa	10,0
57	107/1	25,0	8,0	wielospadowy	45	równoległa	13,0
58	105/1	8,0	4,0	wielospadowy	45	prostopadła	9,0
59	147/6	40,0	12,5	płaski	0	-	12,5
60	103/2	11,5	3,5	dwuspadowy	45	równoległa	8,0
61	102/1-2	18,0	8,0	dwuspadowy	35	równoległa	12,0
62	54/2	20,0	7,0	płaski	0	-	7,0
63	759/3	10,0	4,0	dwuspadowy	40	prostopadła	8,0
64	759/1	14,0	9,0	płaski	0	-	9,0
65	759/2	13,0	9,0	płaski	0	-	9,0
66	181/4	59,0	9,0	płaski	0	-	9,0
67	51	17,0	5,5	dwuspadowy	30	równoległa	8,0
68	268/4	35,0	6,0	płaski	0	-	6,0
69	267/4	23,0	13,0	płaski	0	-	13,0
70	839/10-11	13,0	6,0	dwuspadowy mansardowy	15	prostopadła	10,0

71	839/8	10,0	6,0	dwuspadowy mansardowy	15	prostopadła	10,0
72	839/74	100,0	17,0	płaski	0	-	17,0
73	364/2	6,0	3,0	dwuspadowy	20	różnie	4,0
74	46/1	6,0	3,0	dwuspadowy	20	różnie	4,0
75	46/2	24,0	13,0	płaski	0	-	13,0
76	47/4	13,5	5,0	dwuspadowy	35	prostopadła	8,0
77	47/3	8,5	5,0	dwuspadowy	15	prostopadła	5,5
78	47/5, 6	20,5	6,0	dwuspadowy	35	równoległa	9,0
79	90/1,5,16	20,0	4,5	dwuspadowy	40	równoległa	9,0
80	90/4	18,0	6,0	dwuspadowy	30	równoległa	11,0
81	90/6, 20	14,0	3,5	dwuspadowy	45	równoległa	8,0
82	90/7, 19	10,0	3,0	płaski	0	-	3,0
83	90/9, 18	13,0	7,0	wielospadowy	40	równoległa	11,0
84	90/8	11,0	3,5	wielospadowy	40	równoległa	8,0
85	99/2	55,0	10,0	wielospadowy	40	równoległa	15,0
86	98/10	16,0	3,0	płaski	0	-	3,0
87	98/9	25,0	6,0	dwuspadowy	45	równoległa	9,0
88	98/8	10,0	3,0	płaski	0	-	3,0
89	98/7	14,0	3,0	płaski	0	-	3,0
90	98/4	6,0	3,0	dwuspadowy	20	różnie	4,0
91	98/3	24,0	6,0	wielospadowy	45	równoległa	9,0
92	88/4, 7	40,0	10,0	wielospadowy	30	prostopadła	14,0
93	350/6	37,0	15,0	płaski	0	-	15,0
94	350/3	20,0	3,5	jednospadowy	10	prostopadła	4,0
95	350/4	20,0	3,5	jednospadowy	10	prostopadła	4,0
96	350/5	20,0	3,5	jednospadowy	10	równoległa	4,0
97	349/2	13,0	5,5	dwuspadowy	30	różnie	8,0
98	139/3	20,0	3,5	wielospadowy	45	różnie	7,0
99	248/3	17,0	6,0	wielospadowy	30	równoległa	10,0
100	340/3	24,0	15,0	płaski	0	-	15,0
101	339/2	18,0	6,0	płaski	0	-	6,0
102	83/1	11,0	3,5	dwuspadowy	45	prostopadła	8,0
103	83/2	30,0	8,5	wielospadowy	35	równoległa	14,0
104	82/3-4	50,0	8,5	wielospadowy	35	równoległa	14,0
105	82/1-2	40,0	8,5	dwuspadowy	35	równoległa	14,0
106	839/18-22	28,0	6,5	płaski	0	-	6,5
107	839/64	16,5	4,5	wielospadowy	45	skośna	9,0
108	839/70	16,5	4,5	wielospadowy	45	skośna	9,0

109	839/69	19,0	4,5	wielospadowy	45	skośna	9,0
110	839/68	16,5	4,5	wielospadowy	45	skośna	9,0
111	839/63	19,0	4,5	wielospadowy	45	skośna	9,0
112	839/62	19,0	4,5	wielospadowy	45	skośna	9,0
113	839/60	19,0	4,5	wielospadowy	45	skośna	9,0
114	839/58	16,5	4,5	wielospadowy	45	skośna	9,0
115	839/80-81	16,0	4,5	dwuspadowy	45	skośna	9,0
116	839/55	8,5	4,5	dwuspadowy	45	skośna	9,0
117	839/15	40,0	9,0	płaski	0	-	9,0
118	884/11	6,5	3,5	dwuspadowy	45	prostopadła	7,0
119	884/10	6,5	3,5	dwuspadowy	45	prostopadła	7,0
120	884/9	6,5	3,5	dwuspadowy	45	prostopadła	7,0
121	884/8	6,5	3,5	dwuspadowy	45	prostopadła	7,0
122	884/7	6,5	3,5	dwuspadowy	45	prostopadła	7,0
123	884/6	6,5	3,5	dwuspadowy	45	prostopadła	7,0
124	884/5	6,5	3,5	dwuspadowy	45	prostopadła	7,0
125	884/4	6,5	3,5	dwuspadowy	45	prostopadła	7,0
126	884/3	6,5	3,5	dwuspadowy	45	prostopadła	7,0
127	884/2	6,5	3,5	dwuspadowy	45	prostopadła	7,0
128	884/1	6,5	3,5	dwuspadowy	45	prostopadła	7,0
129	839/82-83	16,0	4,5	dwuspadowy	45	skośna	9,0
130	839/61	14,0	4,5	wielospadowy	45	skośna	9,0
131	903/1	15,0	3,5	dwuspadowy	45	prostopadła	7,0
132	903/2	16,0	3,5	wielospadowy	45	prostopadła	7,0
133	884/27	5,0	3,0	dwuspadowy	35	prostopadła	5,0
134	884/26	6,5	3,5	dwuspadowy	45	prostopadła	7,0
135	884/25	6,5	3,5	dwuspadowy	45	prostopadła	7,0
136	884/29	6,5	3,5	dwuspadowy	45	prostopadła	7,0
137	884/30	6,5	3,5	dwuspadowy	45	prostopadła	7,0
138	884/23	6,5	3,5	dwuspadowy	45	prostopadła	7,0
139	884/22	6,5	3,5	dwuspadowy	45	prostopadła	7,0
140	884/21	6,5	3,5	dwuspadowy	45	prostopadła	7,0
141	884/20	6,5	3,5	dwuspadowy	45	prostopadła	7,0
142	884/19	6,5	3,5	dwuspadowy	45	prostopadła	7,0
143	884/18	6,5	3,5	dwuspadowy	45	prostopadła	7,0
144	884/17	6,5	3,5	dwuspadowy	45	prostopadła	7,0
145	884/16	6,5	3,5	dwuspadowy	45	prostopadła	7,0
146	884/15	6,5	3,5	dwuspadowy	45	prostopadła	7,0

147	884/14	6,5	3,5	dwuspadowy	45	prostopadła	7,0
148	884/13	6,5	3,5	dwuspadowy	45	prostopadła	7,0
149	846/1	14,0	6,0	dwuspadowy	45	równoległa	12,0
150	827/3	6,0	3,0	dwuspadowy	20	różnie	4,0
151	755/31-32	6,0	3,0	dwuspadowy	20	różnie	4,0
152	755/55, 838/10	53,0	4,0	wielospadowy pilasty	35	prostopadła	6,0
153	827/4	35,0	9,5	płaski	0	-	9,5
154	827/53, 827 /46	21,0	7,0	płaski	0	-	7,0
średnia przedział		**17,6 4,0–100,0**	**5,5 3,0 – 19,0**	**płaski dwuspadowy wielospadowy**	**37,8 0 – 45**	**różnie**	**8,4 3,0 – 19,0**

<u>Na podstawie analizy ustalono:</u>

1. <u>funkcja:</u> budynek (-i) usługowy (-e) zakwaterowania turystycznego z usługami towarzyszącymi) z garażem wielostanowiskowym, *zgodnie z wnioskiem i wynikami analizy,*
2. <u>linia zabudowy:</u> nieprzekraczalna w odległości 5,0 m od granicy frontu działki,
   Dopuszcza się wysunięcie przed nieprzekraczalną linię zabudowy: okapów dachu o nie więcej niż 1,0 m oraz o nie więcej niż 3,0 m: daszków i tarasów na słupach, balkonów, wykuszy, tarasów na gruncie, schodów zewnętrznych, pochylni itp..
   Zgodnie z par. 4[2] „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 j. w., w linii frontów budynków na działkach sąsiednich i budynku przeznaczonego do rozbiórki. Ze względu na rozproszony charakter zabudowy wzdłuż ulicy Szkolnej ustalono linię nieprzekraczalną a nie obowiązującą.
3. <u>szerokość elewacji frontowej:</u> do 25,5 m. Do szerokości elewacji frontowej nie wlicza się odcinków elewacji usytuowanych skośnie w rzucie (minimum pod kątem 45 st.) w stosunku do frontu działki, przy czym dla kondygnacji parteru dopuszcza się kąt min. 30 st. W przypadku realizacji budynku składającego się z dwóch brył usytuowanych na wspólnej kondygnacji parteru, długość odcinków elewacji frontowej liczy się dla każdej z tych brył odrębnie. W przypadku wycofania kondygnacji parteru o min. 25 m od granicy nieruchomości, długości dla tej elewacji frontowej nie wyznacza się.

Zgodnie z par. 6[2] „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."
Ze względu na dużą szerokość działki stanowiącej obszar lokalizacji inwestycji w związaną z tym dużą szerokość frontu działki, o wiele większą niż średnia szerokość działek analizowanych, uznano za dopuszczalne i właściwe, na podstawie par. 6 ust. 1 i 2, ustalić wartość większą od średniej w obszarze analizy (mniejszą od 20 z 154 elewacji analizowanych), ale mieszczącą się w przedziale wartości występujących w obszarze analizy (mniejszą od 22 z 154 elewacji analizowanych.

4. <u>wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (jej gzymsu lub attyki):</u>
   a) do 5,0 m na części do 100,0% powierzchni zabudowy,
   b) do 8,0 m na części do 95,0% powierzchni zabudowy,
   c) do 11,0 m na części do 90,0% powierzchni zabudowy,
   d) do 14,0 m na części do 85,0% powierzchni zabudowy,
   e) do 17,5 m na części do 80,0% powierzchni zabudowy,
   Zgodnie z par. 7[2] „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."
Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej na działkach sąsiednich tworzy uskok, tak więc nie można zastosować przepisu par. 7 ust. 1. Na podstawie z par. 7 ust. 4, ze względu na wyjątkowe usytuowanie terenu lokalizacji inwestycji w atrakcyjnym i drogim pasie terenu, najbardziej zbliżonym do brzegu morza oraz usługową funkcję zakwaterowania turystycznego obiektu stymulującą rozwój miejscowości, uznano za zasadne podniesienie dopuszczalnej wysokości w stosunku do średniej w obszarze analizy i ustalenie parametru większego od średniej arytmetycznej w obszarze analizy (5,5 m), ale mieszczącej się w przedziale wszystkich wartości występujących w obszarze analizy (patrz tabela). Jednocześnie ustalono geometrię dachu płaską, a więc kalenica nie będzie optycznie zwiększać wysokości budynku, natomiast w obszarze analizy występuje 19 budynków o wysokości kalenicy równej/większej od 12,5 m oraz 10 budynków o wysokości elewacji frontowej 12,5 – 19,0 m. Dodatkowo wprowadzono zróżnicowane wysokości na poszczególnych częściach powierzchni zabudowy, co wymusi zaprojektowanie elewacji o schodkowej, zmiennej wysokości, nawiązującej do sąsiedniej niższej zabudowy.
Tak ustalona wartość gwarantuje zachowanie ładu przestrzennego, rozumianego poprzez takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne (art. 2 pkt 1 ustawy[1]).

5. <u>geometria dachu:</u> dach płaski o wysokości kalenicy (najwyższej krawędzi lub punktu przenikania połaci dachowych) do 18,0 m .
   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 par. 8 ustalono jak wyżej.

4. USTALENIE STRON POSTĘPOWANIA I WYMAGANYCH UZGODNIEŃ:

1. Strony postępowania administracyjnego ustalone zgodnie z art. 28 Kpa: właściciele działek nr 884/4-11, 839/18-22, 839/80-81, 839/55, 839/58, 839/60, 339/2, 340/3, 36/1, 867, 248/3, 839/85.
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.

5. PODSUMOWANIE:

W wyniku przeprowadzonej analizy, o której mowa w 61, ust. 1[1] 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