

Burmistrz Dziwnowa
ul. Szosowa 5
72-420 Dziwnów

WZP.6730.111.2022.AK-S

DECYZJA 16/2023

o warunkach zabudowy

Na podstawie:

- art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4, art. 61 ust. 1 pkt 1-6, art. 63 oraz art. 64 ust. 1 w związku z: art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy¹ z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2022.503 ze zm.),
- art. 104 w związku z art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U.2022.2000 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 (t.j. Dz.U.2003.164.1588 ze zm.),

oraz uzgodnień, o których mowa w art. 53 ust. 4,

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji polegającej na **budowie garażu dwustanowiskowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, miasto DZIWNÓW, obręb DZIWNÓW, ul. Dziwna, działka nr 787/2, na rzecz: Pana Łukasza Węgorowskiego, zam. ul. Dziwna 5/13, 72-420 Dziwnów.**

1. Rodzaj inwestycji:

Budowa garażu dwustanowiskowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną (zjazd z drogi gminnej, zewnętrzna instalacja kanalizacji deszczowej).

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 42 m²,

2. FUNKCJA, FORMA I USYTUOWANIE OBIEKTU:

1. Funkcja: garaż dwustanowiskowy w zabudowie wolnostojącej lub zwartej (dobudowany do istniejącego ciągu boksów garażowych),

2. Linia zabudowy: obowiązująca w licu ściany frontowej zespołu garażowego na działce nr 779,

3. Szerokość elewacji frontowej: ograniczona granicą lokalizacji inwestycji (patrz załącznik graficzny),

4. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (jej gzymsu lub attyki): jak budynku garażowego na działce nr 779 (ok. 3,5 m),

5. Geometria dachu: jak budynku garażowego na działce nr 779

(jednospadowy z kalenicą o wysokości ok. 4,0 m równoległą do elewacji frontowej).

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.).

2. Teren inwestycji położony w obszarze natura 2000:

- Dyrektywa Ptasia „Zalew Kamieński i Dziwna”, kod obszaru PLB320011

- Dyrektywa Siedliskowa „Ujście Odry i Zalew Szczeciński”, kod obszaru PLH320018

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.2022.916 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.2022.1029 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.2022.916 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.2022.840 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. Dziwnej). Zjazd wykonać na podstawie decyzji lokalizacyjnej zarządcy drogi.

2. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA:

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

Wniosek nie obejmuje zaopatrzenia w media.

Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej, w przypadku braku takich możliwości technicznych – na teren inwestycji powierzchniowo, do studni chłonnych lub do zbiornika retencyjnego. Obowiązują przepisy ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U.2022.2625 ze zm.). W zależności od przyjętych rozwiązań technicznych, odprowadzenie może wymagać uzyskania pozwolenia wodnoprawnego).

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:

Ustawa z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (t.j. Dz.U.2022.457 ze zm.).

Obszaru lokalizacji inwestycji zlokalizowany na obszarze pasa ochronnego brzegu wód morskich.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

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

UZASADNIENIE

W dniu 13.12.2022 r. (pismo datowane dnia 12.12.2022 r.) Pan Łukasz Węgorowski, zam. ul. Dziwna 5/13, 72-420 Dziwnów, wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie garażu dwustanowiskowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, miasto DZIWNÓW, obręb DZIWNÓW, ul. Dziwna, działka nr 787/2.

Obszar lokalizacji inwestycji objętej wnioskiem nie jest objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Decyzję niniejszą wydano zgodnie z inż. 59 ust.1 Ustawy¹ z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2022.503 ze zm.).

Obszar lokalizacji inwestycji spełnia warunki określone w inż. 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 13 lutego 2023 roku, znak: GPG-I.60472.3.4.23.ESJ(2),

- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Szczecinie, ul. Teofila Firlika 20, 71-637 Szczecin.

Na podstawie analizy, o której mowa w inż. 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 inż. 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 o warunkach zabudowy nie uprawnia do rozpoczęcia realizacji inwestycji. Przed przystąpieniem do robót należy, w zależności od zakresu robót budowlanych, dokonać zgłoszenia, uzyskać zgodę na użytkowanie lub uzyskać decyzję o pozwoleniu na budowę zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. 2023.682) i, w zależności od wymogów, dokonać zgłoszenia wodnoprawnego lub uzyskać pozwolenie wodnoprawne zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U.2022.2625 ze zm.),
4. Jeżeli decyzja o warunkach zabudowy wywołuje skutki, o których mowa w art. 36¹, przepisy art. 36 oraz art. 37¹ stosuje się odpowiednio. Koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 i 3, ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.
5. Zgodnie z art. 63 ust.2 ustawy¹ – niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
6. 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.
7. Zgodnie z art. 63 ust. 5 ustawy¹ - możliwe jest przeniesienie decyzji na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Stronami w postępowaniu o przeniesienie decyzji są jedynie podmioty, między którymi ma być dokonane jej przeniesienie.
8. Zgodnie z art. 64 w odniesieniu do art. 51 ust. 2¹ w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w terminie 21 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa. Organem wyższego stopnia jest w tym wypadku wojewoda. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem, wniesie żądanie wymierzenia tej kary.
9. Zgodnie z art. 65¹ organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli: 1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę; 2) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji. 2. Przepisu ust. 1 pkt 2 nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.
10. Zgodnie z art. 22 ust. 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo Geodezyjne i Kartograficzne (t.j. Dz.U.2021.1990 ze zm.), ew. powstanie zmian danych objętych ewidencją gruntów i budynków (zmiana użytku, zmiana funkcji obiektu), należy zgłosić w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w terminie 30 dni od dnia powstanie tych zmian.

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. Łukasz Węgorowski – inwestor
ul. Dziwna 5/13, 72-420 Dziwnów
2. Strony postępowania właściciele i użytkownicy wieczystości działek 779 i 780, obręb m. Dziwnów, gm. Dziwnów - wg wykazu znajdującego się w aktach sprawy.
3. WZP a/a

dla wniosku w sprawie wydania warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na **budowie garażu dwustanowiskowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, miasto DZIWNÓW, obręb DZIWNÓW, ul. Dziwna, działka nr 787/2.**

1. OPIS ZAMIERZENIA INWESTYCYJNEGO ZAWARTEGO WE WNIOSKU:

Budowa garażu dwustanowiskowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną (zjazd z drogi gminnej, zewnętrzna instalacja kanalizacji deszczowej).

2. ANALIZA

według: USTAWY z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2022.503 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.
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Zgodnie z art. 61 ust. 5a „W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów, i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w ust. 1. Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę. Obejmuje on teren wokół obszaru lokalizacji inwestycji o promieniu trzykrotnej szerokości frontu obszaru lokalizacji inwestycji (4 m x 3 = 12 m) powiększonym do minimalnej wymaganej wielkości 50 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. Analizowane działki są zabudowane; zabudowę stanowią budynki mieszkalne, usługowe i garażowe. Planowana budowa jest zatem kontynuacją istniejącej w obszarze analizowanym funkcji garażowej
2. Teren ma dostęp do drogi publicznej – gminnej.
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.2022.2409 ze zm.).

5. Ustawa z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (t.j. Dz.U.2022.457 ze zm.).

Obszar lokalizacji inwestycji zlokalizowany na obszarze pasa ochronnego brzegu morskich wód wewnętrznych.

5. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U.2022.916 ze zm.).

Teren inwestycji położony w obszarze Natura 2000:

- Dyrektywa Ptasia „Zalew Kamieński i Dziwna”, kod obszaru PLB320011
- Dyrektywa Siedliskowa „Ujście Odry i Zalew Szczeciński”, kod obszaru PLH320018

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).

Teren inwestycji nie leży w obszarze:

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

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

6. Obszar lokalizacji inwestycji nie jest położony w:

a) strefie objętej decyzją o lokalizacji inwestycji strategicznej z ustanowionym zakazem wznoszenia obiektów budowlanych

b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,

c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

OBSZAR 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.2022.503 ze zm.) - art. 61 ust. 5a, 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 (t.j. Dz.U.2003.164.1588 ze zm.), z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

Ze względu na rodzaj inwestycji, obejmujący budowę budynku garażowego o gabarytach nie przekraczających parametrów (wysokości, szerokości elewacji) sąsiedniego zespołu budynków garażowych na działkach nr 779 i 780 oraz o powierzchni zabudowy znikomej w stosunku do powierzchni całej działki, odstąpiono od szczegółowej analizy wskaźników powierzchni zabudowy oraz parametrów budynków na działkach sąsiednich i ustalono zgodnie z wnioskiem i formą istniejącej zabudowy na przyległej działce nr 779 i 780.

1. OBSZAR LOKALIZACJI INWESTYCJI:

1. Powierzchnia zabudowy: do 42 m²,

2. FUNKCJA, FORMA I USYTUOWANIE OBIEKTU:

1. Funkcja: garaż dwustanowiskowy w zabudowie wolnostojącej lub zwartej (dobudowany do istniejącego ciągu boksów garażowych),

2. Linia zabudowy: obowiązująca w licu ściany frontowej zespołu garażowego na działce nr 779,

3. Szerokość elewacji frontowej: ograniczona granicą lokalizacji inwestycji (patrz załącznik graficzny),

4. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (jej gzymsu lub attyki): jak budynku garażowego na działce nr 779 (ok. 3,5 m),

5. Geometria dachu: jak budynku garażowego na działce nr 779

(jednospadowy z kalenicą o wysokości ok. 4,0 m równoległą do elewacji frontowej).

4. USTALENIE STRON POSTĘPOWANIA I WYMAGANYCH UZGODNIEŃ

1. Strony postępowania administracyjnego ustalone zgodnie z art. 28 Kpa: właściciele działek nr 779 i 780.

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. 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