

Dziwnów, dnia 11 kwietnia 2024 roku

Burmistrz Dziwnowa
ul. Szosowa 5, 72-420 Dziwnów
WZP.6730.78.2023.AK-S

DECYZJA NR 15/2024 **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.2023.977 ze zm.),
- art. 104 w związku z art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U.2023.775 ze zm.),

po rozpatrzeniu wniosku, w sprawie wydania warunków zabudowy, w tym przeprowadzeniu 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 t. j. z p. z.),

oraz dokonaniu uzgodnień, o których mowa w art. 53 ust. 4, w trybie art. 106 KPA,

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 18, działka nr 850/77 i 890/7, na rzecz Pani Marzeny Maciejewskiej-Jeske zam. ul. Sępoleńska 15, 60-446 Poznań i Pani Kingi Spichalskiej, zam. ul. Szczęsna 2, 60-587 Poznań.**

1. Rodzaj inwestycji:

Budowa dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej z niezbędną infrastrukturą techniczną (zjazd(y) z drogi wewnętrznej, przyłącza i instalacje zewnętrzne elektroenergetyczne, wodociągowe, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej ew. z zagospodarowaniem wód opadowych i roztopowych na terenie inwestycji).

1. Rodzaj inwestycji:

Zmiana sposobu użytkowania pomieszczenia garażowego położonego na parterze budynku garażowego w zabudowie szeregowej na pomieszczenie gospodarcze.

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

1) warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) linia zabudowy: nieprzekraczalna w odległości 2,0 m od granicy frontu terenu inwestycji.
- b) wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu: do 25,0% powierzchni terenu inwestycji,
- c) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50,0% powierzchni terenu inwestycji,
- d) szerokości elewacji frontowej: do 18,7 m,
- e) wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: do 4,5 m (niezależnie od usytuowania budynku względem frontu działki, szczytowego czy kalenicowego, oznacza wysokość od poziomego terenu do poziomego okapu połaci dachu),
- f) geometrii dachu (kąta nachylenia, wysokości kalenicy i układu połaci dachowych):

- nachylenie połaci od 30 do 45⁰, (dolna granica dotyczy tylko głównych połaci dachu nie dotyczy daszków nad facjatami, lukarnami, ryzalitami, wejściami, ogrodami zimowymi itp.)
- wysokość kalenicy do 9,5 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, lukarnami, wejściami i ogrodami zimowymi itp.),
- sumaryczna szerokość ścianek czołowych lukarn i facjat: do 75% szerokości elewacji przy zachowaniu odległości min. 1,5 m od krawędzi dachu.

2) Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

a) 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.) ponieważ powierzchnia terenu inwestycji jest mniejsza od 0,5 ha.

b) Teren inwestycji położony w obszarze Natura 2000 Dyrektywa Siedliskowa „Wolin i Uznam”, kod obszaru PLH320019). Realizacja inwestycji nie może pogorszyć stanu siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, nie może wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, ani pogorszyć integralności obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami (art. 33 ust. 1 ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (t.j. Dz.U.2023.1336 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 (Dz.U.2023.528 t. j.), 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.

c) 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.2023.1336 ze zm.).

d) Teren inwestycji nie podlega ochronie konserwatorskiej. 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:

- wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
- zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
- niezwłocznie zawiadomić o tym Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Dziwnowa.

3) Warunki obsługa w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) KOMUNIKACJA:

Dostęp do działki z drogi gminnej (ul. Zielonej) przez wewnętrzną. Projekt zjazdu wykonać na warunkach zarządcy drogi. Na terenie inwestycji zapewnić dwa miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny.

b) INFRASTRUKTURA TECHNICZNA:

Wniosek nie obejmuje zmian w dostawie mediów, składowania i wywozu odpadów stałych oraz odprowadzeniu ścieków. Ww. na podstawie obowiązujących umów z gestorami sieci i firmą asenizacyjną.

4) 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.

5) 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.2023.960 ze zm.).

Teren inwestycji zlokalizowany na obszarze pasa ochronnego brzegu wód morskich wód.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

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

UZASADNIENIE

W dniu 28.11.2023 r. Pan Jan Guz, zam.: ul. Chopina 18, 72-400 Kamień Pomorski, pełnomocnik Marzeny Maciejewskiej-Jeske zam. ul. Sępoleńska 15, 60-446 Poznań i Kingi Spichalskiej, zam. ul. Szczęsna 2, 60-587 Poznań, 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 18, działka nr 850/77 i 890/7. Teren 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.2023.977 ze zm.). Teren 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 01 lutego 2024 roku, znak: GPG-I.60472.3.7.24.KK(3),
- Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Szczecinie, ul. Teofila Firlika 20, 71-637 Szczecin.

Na podstawie analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a 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).

W związku ze zmianą ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w myśl art. 59 ustawy z dnia lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688):

1. Do spraw dotyczących ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego lub wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych i niezakończonych decyzją ostateczną przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy (w dniu 24.09.2023 r.), stosuje się przepisy ustawy zmienianej w brzmieniu dotychczasowym.

2. Do spraw dotyczących ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego lub wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy i przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie:

1) stosuje się przepisy art. 54 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1, ust. 2, 3 i 5a ustawy zmienianej w brzmieniu dotychczasowym;

2) nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1a i ust. 1a ustawy zmienianej.

3. Ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego lub wydanie decyzji o warunkach zabudowy na wniosek złożony od dnia 1 stycznia 2026 r. jest możliwe, jeżeli w danej gminie wszedł w życie plan ogólny gminy, a w przypadku gdy wniosek dotyczy terenu położonego w więcej niż jednej gminie - jeżeli w tych gminach weszły w życie plany ogólne gmin. Warunków, o których mowa w zdaniu pierwszym, nie stosuje się w odniesieniu do terenów zamkniętych. Ze względu na brak rozporządzenia, o którym mowa w art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w formie zmienionej, obowiązującej od dnia 24.09.2023 r., analizę oraz ustalenia dotyczące nowej zabudowy opracowano na podstawie obowiązującego 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. z 2003 r. poz.164.1588 ze zm.).

Zgodnie z art. 60 ust. 4 ww. ustawy, projekt decyzji sporządził mgr art. 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 lub uzyskać decyzję o pozwoleniu na budowę zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U.2023.682 ze zm.) i ew. pozwolenie wodnoprawne, zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U.2023.1478 ze zm.).
4. Zgodnie z art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
5. Zgodnie z art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.
6. Zgodnie z art. 63 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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.
7. Zgodnie z art. 64 w odniesieniu do art. 51 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji o warunkach zabudowy w terminie 90 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.
8. Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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.Przepisu ust. 1 pkt 2 nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.
9. Zgodnie z art. 22 ust. 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo Geodezyjne i Kartograficzne (t.j. Dz.U.2023.1752 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. Jan Guz – pełnomocnik
ul. Chopina 18, 72-400 Kamień Pomorski
2. Małgorzata i Jacek Gajdzińscy
ul. Ochla-Polna 5, 66-006 Zielona Góra
3. „Milleninium” – Kopciński, Rechuła, Michalak Sp. J.
ul. Turystyczna 1, 72-415 Międzywodzie
4. Janina Napiórkowska
ul. Wodnika 17, 71-777 Szczecin
5. „Classic NEW” Kaczorowska Agnieszka, Kaczorowski Dariusz S.C.
ul. Niepodległości 1/12, 74-100 Gryfino
6. Beata i Jan Szmidt
ul. Aleksandra Kotsisa 27/5, 51-638 Wrocław
7. Bartosz Liochard
ul. Przylep-9 Maja 57, 66-015 Zielona Góra
8. Michael Bruckner
ul. Borussiastr. 31 12099 Berlin
9. Ewa i Zbigniew Frąckiewicz
ul. Dzielnicowa 18, 70-484 Szczecin
10. Mountain House Dorota Borowska-Czechowska Witold Czechowski S.C.
ul. Bażantów 25, 43-318 Bielsko Biała
11. Mountain House Dorota Borowska-Czechowska Witold Czechowski S.C.
ul. Górska 111, 43-300 Bielsko-Biała
12. Jarosław Jaworowicz
ul. Tadeusza Milewskiego 3A, 71-447 Szczecin
13. Anita i Paweł Durczok
ul. Garbocze 36D, 44-270 Rybnik
14. Agnieszka Kaczorowska
ul. Jana Pawła II 44d, 74-100 Gryfino
15. Dariusz Kaczorowski
ul. Jana Pawła II 44d, 74-100 Gryfino
16. Małgorzata Graczyk-Cerba i Rafał Cerba
ul. Katarzyńska 105, 62-006 Gruszczyń
17. Hanna i Zbigniew Lubka
ul. Rokietnicka 72, 62-080 Góra
18. Monika i Łukasz Rybaccy
ul. Polna 19, 62-080 Lusowo
19. Anna i Jacek Spichalscy
ul. Chwaliszewo 19A, 61-105 Poznań
20. Wiesława Stanisławska
ul. Szaflarska 8, 60-473 Poznań
21. Sylwia Zontek
ul. Witolda Gombrowicza 6/2, 60-461 Poznań
22. Maria Oppeln-Bronikowska
ul. Jachtowa 13, 60-480 Poznań

23. Tomasz Ziąta
ul. Seneki 10, 60-461 Poznań
24. Emila Bennink
ul. Jastarnicka 11, 60-472 Poznań
25. Marcin Paszyński
ul. Jodłowa 3a/2, 61-427 Poznań
26. Janusz Skoczyński
ul. Kolejowa 120, 61-064 Plewiska
27. Wiesław Rewers
ul. Seledynowa 30/3, 70-781 Szczecin
28. Adriana i Maurycy Jasielscy
ul. Heweliusza 9/17, 60-281 Poznań
29. Anna i Marek Borkowscy
ul. Pogodna 24, 62-070 Dopiewo Pałędzie
30. Joanna i Leszek Badziński
ul. Słonecznikowa 8, 61-680 Poznań
31. Zuzanna i Mateusz Klawiter
ul. Tenisowa 29, 62-080 Sierosław
32. Jolanta i Marek Rakocy
ul. Sadowa 22, 62-002 Suchy Las
33. Danuta i Krzysztof Strużyński
ul. Rybacka 8, 72-415 Międzywodzie
34. Jan i Izabella Kuraszkiewicz
ul. Sowiec 14B, 60-182 Góra
35. Iwona i Paweł Kotowscy
ul. Myśliwska 12, 62-070 Pokrzywnica
36. Dominika Peyriera
ul. Tadeusza Boya-Żeleńskiego 22, 60-461 Poznań
37. Ewa Sawicka
ul. Żytnia 2, 62-070 Więckowice
38. Ryszard Sawicki
ul. Żytnia 2, 62-070 Więckowice
39. Krystyna i Józef Kubiś
ul. Chłopska 63c, 70-781 Szczecin
40. Barbara Makuła
ul. Drzymały 5, 59-200 Legnica
41. Zbigniew Makuła
ul. Drzymały 5, 59-200 Legnica
42. Renata i Cezary Michalak
ul. Oriona 14, 71-781 Szczecin
43. Elżbieta i Ignacy Łodziato
ul. Wyspiańskiego 2/1, 66-400 Gorzów Wielkopolski
44. Magdalena Bruss Sven Neuman
ul. Borowikowa 4/1, 61-055 Poznań
45. Monika Wizner
ul. Umultowska 105, 61-614 Poznań
46. Iwona Dobicka
ul. Tomasza Drobnika 2, 60-693 Poznań
47. Adam Szymański
ul. Królowej Polski 109, 32-031 Włosań
48. Rafał Goli
ul. Parkowa 14/3, 40-590 Katowice
49. Paweł Sobaszkiewicz
ul. Dworska 8, 62-070 Pokrzywnica
50. Barbara Kapaś
ul. Dworska 8, 62-070 Pokrzywnica
51. Sven Neuman
ul. Borowikowa 4/1, 61-055 Poznań
52. WZP a/a

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.2023.977 ze zm.)

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 18, działka nr 850/77 i 890/7.**

1. OPIS ZAMIERZENIA INWESTYCYJNEGO ZAWARTEGO WE WNIOSKU:

Budowa dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej z niezbędną infrastrukturą techniczną (zjazd(y) z drogi wewnętrznej, przyłącza i instalacje zewnętrzne elektroenergetyczne, wodociągowe, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej ew. z zagospodarowaniem wód opadowych i roztopowych na terenie inwestycji).

2. ANALIZA:

według: USTAWY z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2023.977 ze zm.) - art. 61 ust. 1

Zgodnie z art. 61 ustawy¹ wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

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 parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;

1a) teren jest położony na obszarze uzupełnienia zabudowy;

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 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2, c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

1a. Przepisu ust. 1 pkt 1a nie stosuje się do inwestycji: 1) zmieniających zagospodarowanie terenu

w sposób inny niż budowa obiektu budowlanego; 2) w zakresie budowy obiektu budowlanego polegającej na odbudowie, rozbudowie lub nadbudowie.

2. Przepisów ust. 1 pkt 1 i 1a nie stosuje się do inwestycji produkcyjnych lokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1.

3. Przepisów ust. 1 pkt 1-2 nie stosuje się do: 1) linii kolejowych, dróg i lotnisk; 2) obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej; 3) instalacji odnawialnego źródła energii; 4) urządzeń wodnych;

5) stacji paliw; 6) ogólnodostępnych stacji ładowania w rozumieniu art. 2 pkt 6 ustawy z dnia 11 stycznia 2018 r. o elektromobilności i paliwach alternatywnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 875, 1394, 1506 i 1681); 7) obiektów gospodarczych o powierzchni zabudowy do 35 m²

przeznaczonych wyłącznie na cele gospodarki rolnej w ramach istniejącego gospodarstwa rolnego; 8) zalesienia terenu; 9) obiektów budowlanych przeznaczonych na cele gospodarki leśnej; 10) pól biwakowych, wież widokowych, kładek, szlaków turystycznych, w tym ścieżek dydaktycznych, miejsc widokowych oraz parkingów służących obsłudze turystyki.

4. Przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do zabudowy zagrodowej, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie.

5. Warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, uznaje się za spełniony, jeżeli wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem.

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 równej trzykrotnej szerokości frontu terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, jednak nie mniejszej niż 50 m oraz nie większej niż 200 m, i przeprowadza na nim analizę cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w ust. 1 pkt 1a. Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej, drogi wewnętrznej lub granicy działki obciążonej służebnością drogową, z której odbywa się główny wjazd na działkę.

6. Minister właściwy do spraw budownictwa, planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz mieszkalnictwa określi, w drodze rozporządzenia, sposób ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, uwzględniając potrzeby kształtowania ładu przestrzennego, w tym przeciwdziałania powstawaniu konfliktów przestrzennych.

7. W rozporządzeniu, o którym mowa w ust. 6, należy określić wymagania dotyczące ustalania:

1) linii zabudowy;

1a) maksymalnej intensywności zabudowy oraz maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy;

2) udziału powierzchni zabudowy;

3) szerokości elewacji frontowej;

4) wysokości zabudowy;

5) geometrii dachu (kąta nachylenia i układu połaci dachowych);

6) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej;

7) minimalnej liczby miejsc do parkowania.

W związku ze zmianą ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w myśl art. 59 ustawy z dnia lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688):

1. Do spraw dotyczących ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego lub wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych i niezakończonych decyzją ostateczną przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy (w dniu 24.09.2023 r.), stosuje się przepisy ustawy zmienianej w brzmieniu dotychczasowym.

2. Do spraw dotyczących ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego lub wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy i przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie:

1) stosuje się przepisy art. 54 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1, ust. 2, 3 i 5a ustawy zmienianej w brzmieniu dotychczasowym;

2) nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1a i ust. 1a ustawy zmienianej.

3. Ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego lub wydanie decyzji o warunkach zabudowy na wniosek złożony od dnia 1 stycznia 2026 r. jest możliwe, jeżeli w danej gminie wszedł w życie plan ogólny gminy, a w przypadku gdy wniosek dotyczy terenu położonego w więcej niż jednej gminie - jeżeli w tych gminach weszły w życie plany ogólne gmin. Warunków, o których mowa w zdaniu pierwszym, nie stosuje się w odniesieniu do terenów zamkniętych. Ze względu na brak rozporządzenia, o którym mowa w art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w formie zmienionej, obowiązującej od dnia 24.09.2023

r., analizę oraz ustalenia dotyczące nowej zabudowy opracowano na podstawie obowiązującego 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. z 2003 r. poz.164.1588 ze zm.).

Zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w brzmieniu przed zmianą ustawy): „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. W tym przypadku promień obszaru analizy wyniesie 57 m (19 m x 3 powiększone do minimalnej wymaganej wielkości).

Na podstawie analizy ustalono:

1. Analizowane działki są zabudowane; zabudowę stanowią budynki mieszkalne i usługowe. Wnioskowana inwestycja jest zatem kontynuacją istniejącej w obszarze analizowanym funkcji. 1a) Ze względu na fakt, że Gmina Dziwnów nie posiada aktualnego Planu Ogólnego Gminy, o którym mowa w art. 13a-13m upzp, nie ma zastosowania przepis art. 61 ust. 1 pkt 1a o położeniu terenu na obszarze uzupełnienia zabudowy, który jest wyznaczany w Planie Ogólnym Gminy.

2. Teren ma dostęp do drogi publicznej – gminnej pośredni przez wewnętrzną.

3. Istniejące i projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.

4. Teren 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.2024.82).

5. Ustawa z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (t.j. Dz.U.2023.960 ze zm.).

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

Ustawa o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. (t.j. Dz.U.2023.1336 ze zm.).

Obszar lokalizacji inwestycji położony w obszarze Natura 2000 specjalnej ochrony siedlisk Wolin i Uznam (PLH 320019). 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).

Teren inwestycji nie leży w obszarze:

- obszarze ograniczonego użytkowania,
- ochronnym ujęcia wody lub wody śródlądowej,
- występowania złóż kopalin,
- zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych,
- ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- szczególnego zagrożenia powodzią,

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.

TEREN INWESTYCJI SPEŁNIA WARUNKI OKREŚLONE W ART. 61 UST. 1 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM (t.j. Dz.U.2023.977 ze zm.)

3. ANALIZA:

według: ¹USTAWA z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2023.977 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.

Uzasadnienie ustaleń dotyczących warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego napisano kursywą w poszczególnych punktach ustaleń.

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 | 836/6 | 7530 | 440 | 5,8 |
| 2 | 890/15, 850/1 | 12443 | 1860 | 14,9 |
| 3 | 850/68 | 566 | 95 | 16,8 |
| 4 | 850/71 | 566 | 100 | 17,7 |
| 5 | 850/73 | 573 | 80 | 14,0 |
| 6 | 850/5 | 570 | 100 | 17,5 |
| 7 | 850/41 | 420 | 78 | 18,6 |
| 8 | 850/40 | 665 | 68 | 10,2 |
| 9 | 891 | 741 | 170 | 22,9 |
| 10 | 850/42 | 420 | 105 | 25,0 |
| 11 | 850/46 | 400 | 45 | 11,3 |
| 12 | 850/45 | 400 | 124 | 31,0 |
| 13 | 850/21 | 719 | 140 | 19,5 |
| 14 | 850/80 | 630 | 124 | 19,7 |
| 15 | 850/19 | 671 | 98 | 14,6 |
| 16 | 850/18 | 616 | 110 | 17,9 |
| 17 | 850/95-96 | 556 | 95 | 17,1 |
| średnia przedział | | | | 17,3 5,8 – 31,0 |

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 | 836/6 | 20,0 | 12,0 | płaski | 0 | - | 12,0 |
| 2 | 890/15, 850/1 | 86,0 | 20,0 | płaski | 0 | - | 20,0 |
| 3 | 850/68 | 9,5 | 4,0 | wielospadowy | 35 | równoległa | 7,5 |
| 4 | 850/71 | 9,5 | 3,5 | wielospadowy | 45 | równoległa | 7,5 |
| 5 | 850/73 | 10,0 | 3,0 | dwuspadowy | 45 | równoległa | 7,0 |
| 6 | 850/5 | 7,0 | 3,5 | dwuspadowy | 45 | prostopadła | 8,0 |
| 7 | 850/41 | 9,0 | 3,0 | dwuspadowy | 45 | prostopadła | 8,0 |
| 8 | 850/40 | 9,0 | 3,0 | dwuspadowy | 40 | prostopadła | 8,0 |
| 9 | 891 | 17,0 | 3,0 | wielospadowy kopertowy | 45 | równoległa | 8,0 |
| 10 | 850/42 | 14,0 | 3,5 | wielospadowy | 45 | równoległa | 8,0 |
| 11 | 850/46 | 6,0 | 3,0 | dwuspadowy | 45 | prostopadła | 7,0 |
| 12 | 850/45 | 12,0 | 3,5 | wielospadowy kopertowy | 35 | równoległa | 8,0 |
| 13 | 850/21 | 13,0 | 3,5 | dwuspadowy | 30 | równoległa | 8,0 |
| 14 | 850/80 | 11,0 | 3,5 | wielospadowy | 40 | równoległa | 8,0 |
| 15 | 850/19 | 10,0 | 3,0 | dwuspadowy | 45 | prostopadła | 7,0 |
| 16 | 850/18 | 12,0 | 3,0 | wielospadowy | 45 | równoległa | 8,0 |
| 17 | 850/95-96 | 10,0 | 4,5 | wielospadowy | 50 | równoległa | 9,0 |
| średnia przedział | | 15,6 7,0 – 86,0 | 4,9 3,0 – 20,0 | płaski dwuspadowy wielospadowy | 37 0, 30 - 45 | różnie | 8,8 7,0 – 20,0 |

Na podstawie analizy ustalono:

1. linia zabudowy: nieprzekraczalna w odległości 2,0 m od granicy frontu terenu inwestycji. 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 art. 61 ust. 5a ustawy¹”

Zgodnie z par. 4 ust. 3 ustalono j. w.

2) wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu: do 25,0% powierzchni terenu inwestycji,

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 art. 61 ust. 5a ustawy¹”

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 arytmetycznej, ale że ma być ustalony w nawiązaniu do wartości średniej. Ustalenie wartości większej od średniej arytmetycznej w obszarze analizy (17,3%), ale mieszczącej się

w przedziale wartości średnich (mniejszego od 2 z 17 wskaźników w obszarze analizy – patrz tabela 1) będzie zgodne z par. 5 pkt. 1, ew. par. 5 pkt 1 i 2.

2a) wielkość powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50,0% powierzchni terenu inwestycji, dla kontynuacji charakteru zabudowy wśród zieleni.

3) szerokości elewacji frontowej: do 18,7 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 art. 61 ust. 5a ustawy¹”

Zgodnie z par. 6 ust. 1 ustalono j. w., wartość równą średniej w obszarze analizy (12,9 m) z 20% tolerancją.

4) wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: do 4,5 m,

(niezależnie od usytuowania budynku względem frontu działki, szczytowego czy kalenicowego, oznacza wysokość od poziomu terenu do poziomu okapu połaci 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 art. 61 ust. 5a ustawy¹”

Na podstawie par. 7 ust. 3 ustalono j. w.

5) geometrii dachu (kąta nachylenia, wysokości kalenicy i układu połaci dachowych):

- nachylenie połaci od 30 do 45⁰, (dolna granica dotyczy tylko głównych połaci dachu nie dotyczy daszków nad facjatami, lukarnami, ryzalitami, wejściami, ogrodami zimowymi itp.)
- wysokość kalenicy do 9,5 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, lukarnami, wejściami i ogrodami zimowymi itp.),

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

Zgodnie z par. 8² „geometrię dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połączeń 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 ustalono jak wyżej, jak dachów analizowanych (patrz tabela nr 2).

4. USTALENIE STRON POSTĘPOWANIA I WYMAGANYCH UZGODNIENÍ:

1. Strony postępowania administracyjnego ustalone zgodnie z art. 28 Kpa:

właściciele działki nr 850/5, 850/75, 890/6, 890/8, 890/15 oraz działek drogi wewnętrznej nr: 850/69, 850/72, 850/74, 850/76, 850/78, 850/79, 850/84, 850/85, 850/86, 850/88.

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.

Ze względu na rodzaj inwestycji nie obejmującej nowej zabudowy w rozumieniu ustawy¹, odstąpiono od analizy, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy¹.

6. CZĘŚĆ GRAFICZNA ANALIZY:

Integralną częścią analizy jest załącznik graficzny wykonany na kopii mapy przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

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