

Znak: WPG.6730.352.2021

DECYZJA NR 254/2021

o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 735 z późn. zm.), art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.).

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 19.11.2021 r. złożonego przez Gminę Gryfice, ul. Plac Zwycięstwa 37, 72-300 Gryfice, w sprawie wydania warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie **budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z drogą wewnętrzną oraz niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie działki nr 79/8 przy ul. Spacerowej w Gryficach.**

ustalam na rzecz
Gminy Gryfice, ul. Plac Zwycięstwa 37, 72-300 Gryfice,

warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na **budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z drogą wewnętrzną oraz niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie działki nr 79/8 przy ul. Spacerowej w Gryficach**

1. Rodzaj inwestycji:

Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z drogą wewnętrzną oraz niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie działki nr 79/8 przy ul. Spacerowej w Gryficach

Planowana inwestycja w części działki.

Ustalenie warunków zabudowy odnosi się do działki objętej wnioskiem jako całości, nie zaś jedynie tej jej części, która w wyniku realizacji inwestycji będzie faktycznie zabudowana (lub w inny niż dotychczas sposób zagospodarowana). **Orzecznictwo sądowe wskazuje, że decyzja taka przesądza jedynie – co do zasady – że na konkretnej działce wskazanej we wniosku jest możliwość realizacji wnioskowanego przedsięwzięcia (z określonymi jego parametrami).**

Lokalizacja zgodnie z załącznikiem graficznym.

2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

Zakres rzeczowy inwestycji objętej wnioskiem dotyczył terenu, na którym brak jest planu miejscowego, zatem decyzję niniejszą wydano zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego:

3.1 Realizowana zabudowa powinna odpowiadać następującym warunkom:

a/. **obowiązująca linia zabudowy** – ustala się obowiązującą linię zabudowy w odległości 6,00m od granicy „frontowej” działki, od strony drogi dz. 79/2 dr. Lokalizacja zgodna z § 12 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1065), obowiązuje zachowanie odległości od działek sąsiednich. Lokalizacja zabudowy w nawiązaniu do zabudowy sąsiedniej.

b/. **wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu** – do 11% powierzchni działki, na podstawie analizy działek sąsiednich. Po wydzieleniu terenu ustalenia dotyczą obszaru wydzielonego.

c/. **szerokości elewacji frontowej** - do 16,00 m od frontu działki. Możliwość garażu wbudowanego w bryłę budynku mieszkalnego.

d/. **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki** – ilość kondygnacji 1, wysokość do okapu do 4,50m, max. wysokość zabudowy do 9,00m. Możliwe poddasze użytkowe.

e/. **geometria dachu** – dach stromy dwuspadowy lub wielospadowy, kąt nachylenia połaci dachowej 25-45 °, pokrycie dachowe dachówka lub blachodachówka.

3.2 Inwestycja powinna być zgodna z przepisami:

- Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 2351) Zakres i treść projektu budowlanego powinna być dostosowana do specyfikacji i charakteru obiektu oraz stopnia skomplikowania robót budowlanych (art. 34 ust. 2), zawartość projektu budowlanego zgodna z art. 34 ust. 3. Obowiązuje zgodność projektu budowlanego z przepisami, w tym techniczno – budowlanymi w zakresie ustalonym w art. 5.
- Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 11 września 2020

r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2020 r., poz. 1609). Zakres i forma projektu budowlanego powinna odpowiadać warunkom określonym w w/w Rozporządzeniu oraz z wynikającymi z w/w ustawy przepisami odrębnymi, w zależności od zakresu inwestycji.

- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1065 ze zm.).
- Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r. poz. 463). Należy ustalić geotechniczne warunki projektowanego obiektu budowlanego zgodnie z rozporządzeniem.
- Ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 2052),
- Ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 2028),
- Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 624),
- Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 55 ze zm.).
- Inwestycja poza obszarami Natura 2000.

4. Ochrona środowiska i zdrowia ludzi:

Inwestycja nie zalicza się do mogących pogorszyć stan środowiska.

4.1 Planowana inwestycja powinna być zgodna z warunkami określonymi w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 1219 ze zm.).

4.2 Planowana inwestycja powinna być zgodna z warunkami określonymi w ustawie z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t. j. Dz. U. z 2020 r., poz. 797 ze zm.).

4.3 Planowana inwestycja powinna być zgodna z warunkami określonymi w ustawie 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. z 2021 r., poz. 247).

4.4 Planowana inwestycja nie może pogorszyć stanu środowiska i wpływać negatywnie na środowisko, ponad dopuszczalne normy, w tym określone przepisami Prawa ochrony środowiska oraz Prawa wodnego.

5. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków:

Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 710). Nie dotyczy.

6. Obsługa w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

6.1 Obsługa komunikacyjna, wjazd z drogi publicznej – drogi gminnej dz. nr 79/2 ul. Spacerowej.

Uzgodnienia dokonano przy zachowaniu następujących warunków:

- 1) Lokalizacja i parametry techniczne zjazdu na drogę gminą zostaną określone przez Zarządcę drogi, w zezwoleniu wydanym na podstawie art. 29 ustawy o drogach publicznych w drodze odrębnej decyzji administracyjnej.
- 2) Rozpoczęcie jakichkolwiek prac w granicach drogowego wymaga uzyskania zezwolenia na zajęcie pasa drogowego wydanego na podstawie art. 40 ust. 1 ustawy o drogach publicznych przez zarządcę drogi.

6.2 Warunki umieszczenia urządzeń obcych w pasie drogowym należy uzgodnić z zarządem drogi na etapie wykonywania dokumentacji budowlanych poszczególnych branż.

6.3 Do działki oraz do obiektu należy zapewnić dojazd i dojście z drogi publicznej, odpowiednie do przeznaczenia i sposobu użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej, określonych w przepisach odrębnych.

6.4 Media:

- Podłączenie do sieci energii elektrycznej zgodnie z pismem ENEA Operator Sp. z o. o. z dnia 10.07.2019r. znak ZD/9208/2019.
- Podłączenie do sieci wodociągowej zgodnie z zapewnieniem wydanym przez Zakład Usług Komunalnych w Gryficach z dnia 5.07.2021 r., znak: OWK.4033.169.2019.AD, z przyczyn technicznych brak infrastruktury kanalizacji sanitarnej, brak możliwości zapewnienia odbioru ścieków.
- W związku z tym dopuszcza się lokalizację zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe lub przydomowej oczyszczalni ścieków.
- Odprowadzenie wód opadowych na teren własny działki w przypadku braku kanalizacji deszczowej.

- W zależności od przyjętych rozwiązań technicznych dotyczących przydomowej oczyszczalni ścieków i odprowadzania wód opadowych inwestycja może wymagać pozwolenia wodnoprawnego (zgodnie z art. 389 pkt 6 ww. ustawy Prawo Wodne);

6.5 Likwidacja kolizji i zbliżenia od istniejącej infrastruktury technicznej podziemnej i nadziemnej na warunkach określonych przez jej Zarządców.

7. Wymagania dotyczące interesów osób trzecich.

Realizację inwestycji należy prowadzić w sposób zapewniający ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich, a w szczególności nie może:

- ograniczać dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - emitować hałasu, wibracji, promieniowania i powodować zakłóceń elektrycznych,
 - zanieczyszczać powietrza, wody i gleby.
- zagospodarowanie działki nie może spowodować uniemożliwienia lub ograniczenia obecnego sposobu zagospodarowania terenów sąsiednich, w szczególności nie może ograniczać funkcjonowania istniejących: systemów melioracyjnych i drenarskich, sieci infrastruktury technicznej.

8. Ochrona według przepisów odrębnych.

8.1 Teren nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych oraz nie jest terenem górniczym.

8.2 Ochrona gruntów rolnych i leśnych - Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1326), nie dotyczy działka nr 79/8 użytek B.

9. Linie rozgraniczające teren inwestycji – inwestycja w części dz. nr 79/8 załączona kopia mapy zasadniczej 1:1000.

UZASADNIENIE

W dniu 19.11.2021 r. do Urzędu Miejskiego w Gryficach wpłynął wniosek złożony przez Gminę Gryfice, ul. Plac Zwycięstwa 37, 72-300 Gryfice, w sprawie wydania warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wraz z drogą wewnętrzną oraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie działki nr 79/8 przy ul. Spacerowej w Gryficach.

Zgodnie z art. 61 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy wyznaczono wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadzono w nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie wyżej wymienionych warunków.

Obszar analizowany jest to teren określony i wyznaczony granicami, którego funkcje zabudowy i zagospodarowania oraz cechy zabudowy i zagospodarowania przeanalizowano w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania. Granice obszaru analizowanego wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50m. Przez front działki należy rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę.

Przedmiotowa inwestycja będzie kontynuacją form i funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej działek sąsiednich ul. Spacerowej.

Stwierdza się, że warunki, o których mowa w art.61 ust.1 pkt 1-5 tej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741 ze zm.), zostały spełnione.

Decyzję wydano po uzgodnieniu z:

- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej w Szczecinie - uzgodnienie decyzji w zakresie przedsięwzięć wymagających uzyskania pozwolenia wodnoprawnego (organ nie zajął stanowiska w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, co uznano za uzgodnienie decyzji).

POUCZENIE

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.

1. 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.

3. Stwierdzenie wygaśnięcia decyzji, o których mowa w ust. 1, następuje w trybie art. 162 § 1 pkt 1 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Decyzja o warunkach zabudowy nie upoważnia do rozpoczęcia realizacji inwestycji. Przed przystąpieniem do robót należy uzyskać decyzje o pozwoleniu na budowę we właściwym Starostwie Powiatowym.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy, projekt decyzji sporządził **mgr inż. arch. Patrycjusz Szewczyk - Zachodniopomorska Okręgowa Izba Architektów Nr ZP-0473**, uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń nr 12/ZPOIA/2005.

Na podstawie art. 127 § 1 i 2, art. 129 § 1 i 2 w związku z art. 17 Kodeksu postępowania administracyjnego, od niniejszej decyzji służy stronie prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie za pośrednictwem Burmistrza Gryfic w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Na podstawie art. 127 a § 1 i 2 Kodeksu postępowania administracyjnego, w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec Burmistrza Gryfic, który wydał niniejszą decyzję. Z dniem doręczenia Burmistrzowi Gryfic oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Załączniki:

mapa w skali 1: 1000.

Otrzymują:

1. Gmina Gryfice, ul. Plac Zwycięstwa 37, 72-300 Gryfice (WNOŚ)

2. A/a



Zwolniono z opłaty skarbowej na podstawie części I, pkt. 8, kolumna 4 załącznika do ustawy z dnia 16.11.2006 r. o opłacie skarbowej (t. j. Dz. U. z 2021 r., poz. 1923 ze zm.).

Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 – 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.).

1. Nazwa inwestycji –

budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego, wraz z drogą wewnętrzną oraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie działki nr 79/8 przy ul. Spacerowej w Gryficach.

2. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r., w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy § 2. 1 ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy zapisuje się, stosując w szczególności następujące nazewnictwo: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3. Analiza – zgodnie z art. 61.ust. 1 ww. ustawy, 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.

1. 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 2003r. Nr 164, poz. 1588).

§ 3. 1. W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy.

2. Granice obszaru analizowanego wyznacza się na kopii mapy, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1 ustawy, w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów.

3. Front działki ok. 230,00m. Obszar analizowany ok. 660,00m. z uwagi na jednorodność zabudowy obszaru analizowanego dokonano szczegółowej analizy zabudowy najbliższej sąsiedniej.

- Zgodnie z art. 61.ust. 1 ww. ustawy:

Planowana inwestycja dotyczy części działki, obszar wyznaczony do lokalizacji zabudowy został określony w liniach rozgraniczenia. Obszar rozgraniczenia nawiązuje układem i wielkością do sąsiednich działek. Planowana lokalizacja zabudowy będzie spełniać zasady ładu urbanistycznego. Sąsiedztwo zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zlokalizowana od drogi – pozwala na zachowanie zasady dobrego sąsiedztwa.

- **Ad. 1** zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

- **Warunek spełniony**

- **Ad. 2** Teren ma dostęp do drogi publicznej tj. drogi gminnej dz. nr 79/2 ul. Spacerowej.

- **Warunek spełniony**

- **Ad. 3** Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Inwestor dołączył do wniosku stosowne umowy/ zapewnienia na media. **Warunek spełniony**

- **Ad. 4** Czy 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; Ustalenia w trakcie trwającego postępowania.

- **Warunek spełniony.**

Ochrona gruntów rolnych i leśnych - Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych
Uzgodnienie w trybie art. 106 Kpa ze Starostwem Powiatowym w Gryficach.

- **Ad. 5** badanie czy decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Inwestycja wymaga uzgodnienia na etapie projektu decyzji z organami (art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), w trybie art. 106 Kpa. Opinie w trybie art. 106 Kpa będzie wiążąca dla organu pierwszej instancji w zakresie wydania warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

- Teren inwestycji nie leży w obszarze: obszarze ograniczonego użytkowania, ochronnym ujęcia wody lub wody śródlądowej, występowania złóż kopalin, terenów górniczych, zagrożonym niebezpieczeństwem powodzi, zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych.

1. Zgodnie z przepisami 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 2003r. Nr 164, poz. 1588).

Podsumowując – dokonano wizji lokalnej zabudowy działki, oraz działek sąsiednich Po zapoznaniu się z wnioskiem inwestora oraz dokonaniu analizy określono warunki dla planowanej inwestycji.

Przeprowadzono analizę stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizacją inwestycji oraz analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych.

Zgodnie z ww. Rozporządzeniem - § 1. Rozporządzenia określa sposób ustalania w decyzji o warunkach zabudowy wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym wymagania dotyczące ustalania:

- 1) linii zabudowy;
- 2) wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu;
- 3) szerokości elewacji frontowej;
- 4) wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki;
- 5) geometrii dachu (kąta nachylenia, wysokości kalenicy i układu połaci dachowych).

Ustalono dla inwestycji:

Zgodnie z Rozporządzeniem 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 dnia 19 września 2003 r.):

LINIA ZABUDOWY: Zgodnie z § 4. 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 uskoki, wówczas obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego. Dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej linii nowej zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1.

a/. **obowiązująca linia zabudowy** – ustala się obowiązującą linię zabudowy w odległości 6,00m od granicy „frontowej” działki, od strony drogi dz. 79/2 dr. Lokalizacja zgodna z § 12 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1065 ze zm.), obowiązuje zachowanie odległości od działek sąsiednich. Lokalizacja zabudowy w nawiązaniu do zabudowy sąsiedniej.

WSKAŹNIK POWIERZCHNI ZABUDOWY: Zgodnie z § 5. 1. Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego. 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.

nr działki	powierzchnia działki	powierzchnia zabudowy	Procent
379	0,1276	59/145	15,98
84/2	0,0642	80	12,46
265/2	0,0886	127	14,33
265/1	0,1078	98	9
265/3	0,1653	71	4,30
266/2	0,3051	26/120	4,78
81/4	101430	103/62	1,50
77/1	0,1029	158	15,35
77/2	0,1028	144	14
77/3	0,1025	116	11,30
77/4	0,1023	109	10,65
77/5	0,1022	102	9,98
77/6	0,1019	131	12,85
77/2	0,1028	144	14
381/3	0,1500	108	7,2

Średni wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi 10,51% przyjęto do 11%

b/. **wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu** – do 11% powierzchni działki, na podstawie analizy działek sąsiednich. Po wydzieleniu terenu ustalenia dotyczą obszaru wydzielonego.

SZEROKOŚĆ ELEWACJI FRONTOWEJ: zgodnie z § 6. 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%. Dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1.

c/. **szerokości elewacji frontowej** - do 16,00 m od frontu działki. Możliwość garażu wbudowanego w bryłę budynku mieszkalnego.

WYSOKOŚĆ GÓRNEJ KRAWĘDZI ELEWACJI: zgodnie z § 7. 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. Wysokość, o której mowa w ust. 1, mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku. 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.

d/. **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki** – ilość kondygnacji 1, wysokość do okapu do 4,50m, max. wysokość zabudowy do 9,00m. Możliwe poddasze użytkowe.

GEOMETRIA DACHU: zgodnie z § 8. 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.

e/. **geometria dachu** – dach stromy dwuspadowy lub wielospadowy, kąt nachylenia połaci dachowej 25-45 °, pokrycie dachowe dachówka lub blachodachówka.

Podsumowanie: Teren lokalizacji inwestycji spełnia warunki określone w art. 61 ust. 1 (pkt. 1, 2, 3,4) punkt 5 do uzgodnień na etapie uzgadniania projektu decyzji z organami wg. właściwości; ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy, projekt decyzji sporządził mgr inż. arch. **Patrycjusz Szewczyk - Zachodniopomorska Okręgowa Izba Architektów Nr ZP – 0473**, uprawnienia budowlane w specjalności architektonicznej do projektowania bez ograniczeń nr 12/ZPOIA/2005.