

BURMISTRZ WOLINA
ul. Zamkowa 23
72-510 Wolin

Nr BIO.6730.31.2018.KS

25.05.2018

WYPELNIŁO
STAROSTWO POWIATOWE
w Kamieniu Pomorskim

23.05.2018

numer: 8876
podpis:

Wolin, dn. 18 maja 2018 r.

DECYZJA Nr 42/2018
o warunkach zabudowy 2018-05-24

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 61 ust. 1, art. 64, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [t.j.: Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późniejszymi zmianami] oraz art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego [t.j.: Dz. U. z 2017 r. poz. 1257 z późniejszymi zmianami] po rozpatrzeniu wniosku Pani Olgi Kociemba, Naczelnika Wydziału Gospodarki Mieniem Powiatu i Skarbu Państwa w Starostwie Powiatowym w Kamieniu Pomorskim z siedzibą przy ul. Wolińskiej 7b, 72-400 Kamień Pomorski, złożonego w dniu 15 marca 2018 r., w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z miejscami postojowymi na terenie działek nr: 109/5, 109/6, 109/7, położonych w obrębie 3 miasta Wolin i po przeprowadzeniu analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

ustalam

na rzecz Powiatu Kamieńskiego
z siedzibą przy ul. Wolińskiej 7b, 72-400 Kamień Pomorski

warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej budowie:

- **budynku mieszkalnego wielorodzinnego z miejscami postojowymi;**
 - **niezbędnej infrastruktury technicznej związanej z budynkiem;**
- na terenie działek nr: 109/5, 109/6, 109/7, położonych w obrębie ewidencyjnym nr 3 miasta Wolin, gmina Wolin [woj. zachodniopomorskie].**

1. Rodzaj inwestycji:

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną.

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

2.1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) Wymagania dotyczące nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) forma zabudowy - zabudowa wolnostojąca, budynek trzykondygnacyjny, gdzie ostatnia kondygnacja zlokalizowana będzie w dachu stromym;
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z załącznikiem nr 1;
 - d) wskaźnik wielkości powierzchni:
 - zabudowy – max. 20%;
 - biologicznie czynnej – min. 40%;
 - e) szerokość elewacji frontowej - max. 20,0m [od strony wjazdu];
 - f) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej [wysokość okapu] - max. 8,5m;

- g) geometria dachu:
- dach stromy dwu- lub wielospadowy, symetryczny;
 - kąt nachylenia połaci dachowych - 30° - 45°;
 - wysokość głównej kalenicy budynku – max. 12,0m;
 - układ kalenicy budynku – równoległy lub prostopadły do ul. Mostowej;
- 2) Inwestycja musi spełniać wymogi rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie [t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 z późniejszymi zmianami], a w szczególności:
- a) zachować odległości zabudowy od granic działki;
 - b) wysokość pomieszczeń winna być zgodna z art. 72;
 - c) wyposażenie pomieszczeń winno odpowiadać określonym funkcjom pomieszczeń;
 - d) zakresie bezpieczeństwa pożarowego należy spełnić wymogi działu VI.
- 3) Zakres i forma projektu budowlanego powinna odpowiadać warunkom określonym w rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego [Dz. U. z 2012 r. poz.462 z późniejszymi zmianami].

2.2. Ochrona środowiska i zdrowia ludzi:

- 1) Na terenie inwestycji nie występują obiekty objęte ochroną przyrodniczą w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody [t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 142]. Planowana inwestycja zlokalizowana jest w odległości 39,0m od najbliższego obszaru Natura 2000: Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków PLB 320009 „Zalew Szczeciński” oraz Obszar Specjalnej Ochrony Siedlisk PLH 320018 „Ujście Odry i Zalew Szczeciński”, którego celem wyznaczenia jest ochrona populacji dziko występujących ptaków oraz utrzymanie ich siedlisk w niepogorszonej formie a także ochrona siedlisk przyrodniczych oraz gatunków zwierząt i roślin. Ponadto nieruchomość jest położona w sąsiedztwie terenów zabudowanych. Na obszarze tym przy realizacji inwestycji należy zachować warunki dotyczące działań ochronnych i minimalizujących oddziaływanie na środowisko przedmiotowego przedsięwzięcia. W związku z powyższym na terenie inwestycji obowiązują obostrzenia wynikające z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody [t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 142 z późniejszymi zmianami].
- 2) Przy projektowaniu inwestycji powinno się dążyć do zachowania istniejącego stanu środowiska oraz w zależności od potrzeb do stosowania środków służących jego ochronie.
- 3) W trakcie prac projektowych oraz realizacji inwestycji, inwestor jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę powietrza atmosferycznego, gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.
- 4) W zakresie melioracji Inwestor ma obowiązek:
- a) prowadzić prace budowlane w taki sposób, aby nie spowodować pogorszenia stosunków wodnych na terenach sąsiednich,
 - b) w przypadku uszkodzenia istniejących urządzeń melioracji wodnych należy dokonać ich naprawy w sposób umożliwiający zachowanie dotychczasowych kierunków spływu.
- 5) Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które wyeliminują szkodliwe oddziaływanie na środowisko poza teren, na którym realizowana będzie inwestycja, a do którego jednostka organizacyjna posiada tytuł prawny.

- 6) Dla zachowania właściwego funkcjonowania urządzeń melioracyjnych, w przypadku natrafienia na takowe, należy zachować ich drożność, właściwy stan techniczny oraz kierunek odpływu wody.
- 7) Na obszarze planowanej inwestycji nie występują grunty, wymagające zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych [t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161] uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w trybie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2.3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) Teren inwestycji położony jest w granicach stanowiska archeologicznego zaewidencjonowanego pod nr: Wolin, stan. 2 Z(AZP 21-06/35);
- 2) Właściciel/Inwestor terenu, na którym występuje stanowisko archeologiczne, zobowiązany jest spełniać wymagania wynikające z ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami [t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2187 z późniejszymi zmianami]:
 - a) obowiązuje uzgadnianie i opiniowanie wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych związanych z pracami ziemnymi przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
 - b) w przypadku podjęcia decyzji o realizacji inwestycji obowiązuje przeprowadzenie interwencyjnych badań archeologicznych na koszt Inwestora/Właściciela;
 - c) rozpoczęcie prac ziemnych z związanych z realizacją inwestycji uzależnia się od uzyskania stosownych pozwoleń – na realizację inwestycji na terenie wpisanym do rejestru zabytków oraz na prowadzenie prac archeologicznych,
- 3) Kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków:
 - a) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
 - b) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
 - c) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza.

2.4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) Przyłączenie planowanej zabudowy do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej należy zaprojektować i wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa w tym zakresie, zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia, ustalonymi przez dysponenta sieci i w oparciu o przepisy ustawy z dnia 07 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków [t.j.: Dz. U. z 2017 r. poz. 328 z późniejszymi zmianami].
- 2) Wody opadowe zagospodarować na własnym terenie – zgodnie z § 28 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie [Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 z późniejszymi zmianami]. Dopuszcza się odprowadzenie wód deszczowych do istniejącej kanalizacji deszczowej na warunkach dysponenta sieci. Zabrania się dokonywania zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości.
- 3) Przyłączenie planowanej zabudowy do istniejącej sieci elektroenergetycznej należy zaprojektować i wykonać zgodnie z przepisami prawa obowiązującymi w tym zakresie, zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia, ustalonymi przez dysponenta sieci oraz w oparciu o przepisy rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 4 maja 2007 r. w sprawie

szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego [Dz. U. nr 93, poz. 623 z późniejszymi zmianami].

- 4) Przyłączenie planowanej zabudowy do istniejącej sieci gazowej należy zaprojektować i wykonać zgodnie z przepisami prawa obowiązującymi w tym zakresie, zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia, ustalonymi przez dysponenta sieci oraz w oparciu o przepisy rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 02 lipca 2010 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu gazowego [Dz. U. nr 133, poz. 891 z późniejszymi zmianami].
- 5) Istniejące w granicach terenu inwestycji sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej do zachowania i dalszego ich użytkowania. Planowana zabudowa winna zostać zaprojektowana z uwzględnieniem ich przebiegu w ramach działek nr 109/6 i 109/7.
- 6) Odpady winny być wstępnie segregowane i gromadzone w pojemnikach o wielkości odpowiedniej do rodzaju zastosowania oraz wywożone specjalistycznym transportem na zorganizowane składowisko odpadów.
- 7) Obsługa komunikacyjna wnioskowanego terenu odbywać się będzie z działki drogowej nr 119.
- 8) Dla wjazdu na teren inwestycji należy uzyskać zgodę od zarządcy drogi na podłączenie działki do sieci dróg jeszcze przed zatwierdzeniem projektu budowlanego, zgodnie z art. 20 pkt. 8 ustawy z 21 marca 1985 r. o drogach publicznych [t.j.: Dz. U. z 2017 r. poz. 2222 z późniejszymi zmianami]. Warunki umieszczenia urządzeń obcych w pasie drogowym należy uzgodnić z zarządem drogi na etapie wykonywania dokumentacji budowlanych poszczególnych branż. W przypadku kolizji inwestycji z roślinnością przydrożną, lub kolizji z urządzeniami technicznymi drogi, inwestor własnym staraniem i na własny koszt dokona usunięcia kolizji, po uzyskaniu wymaganych zezwoleń.
- 9) Realizacja zjazdu winna być zgodna z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie: zjazd indywidualny z drogi publicznej powinien być zaprojektowany i wybudowany w sposób odpowiadający wymaganiom, wynikającym z jego usytuowania i przeznaczenia, a w szczególności powinien być dostosowany do wymagań bezpieczeństwa ruchu na drodze, wymiarów gabarytowych pojazdów, dla których jest przeznaczony oraz do wymagań ruchu pieszych.
- 10) Na wnioskowanym terenie należy zaprojektować min. jedno miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny.
- 11) Dla planowanej inwestycji obowiązują również przepisy ppoż. i bhp.

2.5. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- 1) Zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane [t.j.: Dz. U. z 2017 r. poz. 1332 z późniejszymi zmianami] inwestycja nie może naruszać interesów osób trzecich, nie może spowodować pogorszenia warunków użytkowania przyległych nieruchomości.
- 2) Należy uzyskać wszystkie uzgodnienia przewidziane prawem, nie wymienione wyżej.

2.6. Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych:

Obszar inwestycji nie jest położony na terenie górniczym w rozumieniu ustawy z dnia 09 czerwca 2011 r. — Prawo geologiczne i górnicze [t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2126 z późniejszymi zmianami] - w związku z czym, warunków w tym zakresie nie ustalam.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczono na mapie zasadniczej w skali 1 : 500, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 15 marca 2018 r. Pani Olga Kociemba, Naczelnik Wydziału Gospodarki Mieniem Powiatu i Skarbu Państwa w Starostwie Powiatowym w Kamieniu Pomorskim z siedzibą przy ul. Wolińskiej 7b, 72-400 Kamień Pomorski, złożyła wniosek w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z miejscami postojowymi na terenie działek nr: 109/5, 109/6, 109/7, położonych w obrębie 3 miasta Wolin.

Parametry planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu:

- powierzchnia zabudowy – 240,0m²;
- planowane wymiary budynku – 12,0m × 20,0m;
- wysokość budynku do kalenicy i do okapu - do 15,0m npt;
- dach dwu- lub wielospadowy;
- układ kalenicowy w stosunku do ul. Mostowej;
- przyłączenie do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej i gazowej.

W aktach sprawy znajduje się dodatkowo pismo znak: ZD/5525/2018 z dnia 19 kwietnia 2018 r., informujące o możliwości przyłączenia planowanej zabudowy do sieci elektroenergetycznej, pismo Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Wolinie znak: OUK.522.59.2018.AK z dnia 15 maja 2018 r. informujące o możliwości przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

Ze względu na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego wnioskiem, określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu, zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt. 2 i art. 59 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [t.j.: Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późniejszymi zmianami], następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków, o których mowa w art.61 ust.1 pkt. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [t.j.: Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późniejszymi zmianami]:

- 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 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,
- 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.

Przyjęto szerokość frontu terenu inwestycji od strony działki drogowej nr 119 [ul. Mostowa], który na styku z terenem inwestycji wynosi 7,50m. Trzykrotna szerokość frontu terenu inwestycji wynosi 22,50m. Biorąc pod uwagę postanowienia §3 pkt. 2 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. Nr 164, poz. 1588] oraz aby obiektywnie ocenić możliwość realizacji planowanej inwestycji na wnioskowanym terenie obszar analizowany przyjęto jako teren położony w promieniu 70,0m - zgodny z oznaczeniem na załączniku graficznym.

Na terenie inwestycji nie występują obiekty objęte ochroną przyrodniczą w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody [t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 142 z późniejszymi zmianami].

Jednakże planowana inwestycja zlokalizowana jest w odległości 39,0m od najbliższego obszaru Natura 2000: Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków PLB 320009 „Zalew Szczeciński” oraz Obszar Specjalnej Ochrony Siedlisk PLH 320018 „Ujście Odry i Zalew Szczeciński”, którego celem wyznaczenia jest ochrona populacji dziko występujących ptaków oraz utrzymanie ich siedlisk w niepogorszonym stanie a także ochrona siedlisk przyrodniczych oraz gatunków zwierząt i roślin. Ponadto nieruchomości położona jest w sąsiedztwie terenów zabudowanych.

Organ rozważył możliwe potencjalne znaczące oddziaływanie przedmiotowego przedsięwzięcia na obszar Natura 2000, zgodnie z art. 96 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008r., o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko [t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1405 z późniejszymi zmianami]. Na podstawie Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r., w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko [t.j. Dz. U. z 2016r., poz. 71] uznano, że przedsięwzięcie to nie jest zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w tym z uwagi na lokalizację i zakres inwestycji przedsięwzięcie nie będzie potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000.

Mając powyższe na uwadze stwierdzono, iż nie jest wymagane przeprowadzenie postępowania na podstawie art. 96 ustawy z dnia 3 października 2008r., o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko [t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1405 z późniejszymi zmianami].

Niezależnie od powyższego na obszarze tym przy realizacji inwestycji należy zachować warunki dotyczące działań ochronnych i minimalizujących oddziaływanie na środowisko przedmiotowego przedsięwzięcia. Obowiązują obostrzenia wynikające z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody [t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 142 z późniejszymi zmianami].

Inwestor wniósł o usytuowanie wysokości budynku mieszkalnego maksymalnie do 15,0m. Jednakże spełniając wymogi § 8 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. Nr 164, poz. 1588] dopuszczenie wnioskowanej wysokości nie znajduje uzasadnienia. Zgodnie z § 8 ww. rozporządzenia geometrię dachu ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym – w myśl § 1 pkt. 5) przywołanego rozporządzenia za geometrię dachu uważa się nie tylko kąt nachylenia połaci dachowych i ich układ ale także wysokość kalenicy budynku. Natomiast w obszarze analizowanym wysokość zabudowań mieszkalnych nie przekracza 12,0m. Ponadto dopuszczenie w tym rejonie miasta zabudowy wyższej doprowadzi do zaburzenia ładu przestrzennego a nowy budynek drastycznie wybijałby się na tle sąsiadującej zabudowy, tym bardziej że zabudowania sąsiednie zlokalizowane są na granicy z działkami objętymi wnioskiem.

Wymagania dotyczące 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, określono 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 2003 r. Nr 164, poz. 1588].

Zgodnie z § 9 ust. 2 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. Nr 164, poz. 1588], wyniki przeprowadzonej analizy stanowią załącznik nr 2 do niniejszej decyzji.

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 2017 r. poz. 1073 z późniejszymi zmianami], zostały spełnione.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy Stronie prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie za moim pośrednictwem w terminie czternastu dni od dnia otrzymania niniejszej decyzji. W myśl art. 127a ustawy Kodeks postępowania administracyjnego [t.j.: Dz. U. z 2017 r. poz. 1257 z późniejszymi zmianami] w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich [art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [t.j.: Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późniejszymi zmianami]].

Zgodnie z przepisem art. 63 ust. 4 Ustawy wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

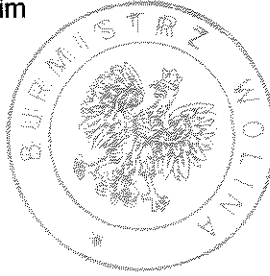
Przeniesienie niniejszej decyzji na rzecz innej osoby, jest możliwe jedynie, jeżeli przyjmie ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji.

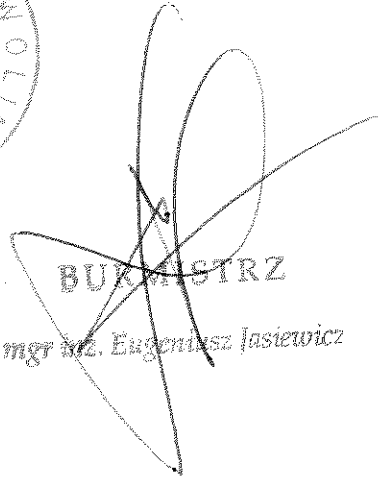
Burmistrz Wolina stwierdza wygaśnięcie niniejszej decyzji o warunkach zabudowy w przypadku zaistnienia przyczyn określonych w art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [t.j.: Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późniejszymi zmianami] tj.:

- 1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- 2) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Otrzymuje:

- 1) Starostwo Powiatowe w Kamieniu Pomorskim
Wydział Gospodarki Mieniem Powiatu i
Skarbu Państwa
2. Zespół Szkół Ponadgimnazjalnych
72-510 Wolin, ul. Słowiańska 2
3. Pani Maria Wiśniewska
72-510 Wolin, ul. Mostowa 20
4. Pan Jacek Kućko
72-510 Wolin, ul. Mostowa 17/1
5. Pani Roksana Kućko
72-510 Wolin, ul. Mostowa 17/3
6. Pani Bożena Wach
72-510 lin, ul. Mostowa 17/2
7. Państwo Sylwia i Piotr Wawszczak
72-510 lin, ul. Parkowa 3
8. Referat Gospodarczy
Urzędu Miejskiego w Wolinie
9. Referat Gospodarki Nieruchomościami
Urzędu Miejskiego w Wolinie
10. Zachodniopomorski Wojewódzki
Konserwator Zabytków w Szczecinie




BURMISTRZ
mgr inż. Eugeniusz Jasiewicz

ZAŁĄCZNIK NR 2

**DO DECYZJI NR 42/2018
O WARUNKACH ZABUDOWY
Z DNIA 18 MAJA 2018 R.**

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

DZIAŁKI NR: 109/5, 109/6, 109/7 POŁOŻONE W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM NR 3 MIASTA WOLIN,

1. Wniosek:

W dniu 15 marca 2018 r. Pani Olga Kociemba, Naczelnik Wydziału Gospodarki Mieniem Powiatu i Skarbu Państwa w Starostwie Powiatowym w Kamieniu Pomorskim z siedzibą przy ul. Wolińskiej 7b, 72-400 Kamień Pomorski, złożyła wniosek w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z miejscami postojowymi na terenie działek nr: 109/5, 109/6, 109/7, położonych w obrębie 3 miasta Wolin.

Parametry planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu:

- powierzchnia zabudowy – 240,0m²;
- planowane wymiary budynku – 12,0m × 20,0m;
- wysokość budynku do kalenicy i do okapu - do 15,0m npt;
- dach dwu- lub wielospadowy;
- układ kalenicowy w stosunku do ul. Mostowej;
- przyłączenie do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej i gazowej.

W aktach sprawy znajduje się dodatkowo pismo znak: ZD/5525/2018 z dnia 19 kwietnia 2018r., informujące o możliwości przyłączenia planowanej zabudowy do sieci elektroenergetycznej, pismo Zakładu Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Wolinie znak: OUK.522.59.2018.AK z dnia 15 maja 2018 r. informujące o możliwości przyłączenia do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

2. Akty prawa lokalnego:

Na terenie inwestycji nie obowiązuje żaden plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego.

3. Obszar analizy:

Ze względu na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego wnioskiem, określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu, zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt. 2 i art. 59 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [t.j.: Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późniejszymi zmianami], następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków, o których mowa w art. 61 ust.1 pkt. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [t.j.: Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późniejszymi zmianami].

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy wyznaczono wokół terenu inwestycji, którego dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i na podstawie art. 53 ust. 3 ustawy przeprowadzono w nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie:

- 1) stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji,
- 2) warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych.

Po spełnieniu wszystkich warunków art. 61 ust.1 pkt. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [t.j.: Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późniejszymi zmianami], 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 2003 r. Nr 164, poz. 1588], określone zostaną warunki dla nowej zabudowy.

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.

Przyjęto szerokość frontu terenu inwestycji od strony działki drogowej nr 119 [ul. Mostowa], który na styku z terenem inwestycji wynosi 7,50m. Trzykrotna szerokość frontu terenu inwestycji wynosi 22,50m. Biorąc pod uwagę postanowienia §3 pkt. 2 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. Nr 164, poz. 1588] oraz aby obiektywnie ocenić możliwość realizacji planowanej inwestycji na wnioskowanym terenie obszar analizowany przyjęto jako teren położony w promieniu 70,0m - zgodny z oznaczeniem na załączniku graficznym.

4. Właściciel terenu inwestycji:

Działka nr: 109/5, 109/6, 109/7 – Powiat Kamieński.

5. Bonitacja terenu inwestycji:

Działka nr: 109/5 – o powierzchni 0,0242 ha – według wypisu z ewidencji gruntów i budynków stanowi grunt budowlany sklasyfikowany jako: *Bp*.

Działka nr: 109/6 – o powierzchni 0,1089 ha – według wypisu z ewidencji gruntów i budynków stanowi grunt budowlany sklasyfikowany jako: *Bp*.

Działka nr: 109/7 – o powierzchni 0,0948 ha – według wypisu z ewidencji gruntów i budynków stanowi grunt budowlany sklasyfikowany jako: *Bp*.

Na obszarze planowanej inwestycji nie występują grunty, wymagające zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych [t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161] uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w trybie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

6. Ochrona środowiska kulturowego:

Teren inwestycji położony jest w granicach stanowiska archeologicznego zaewidencjonowanego pod nr: Wolin, stan. 2 Z(AZP 21-06/35).

7. Charakterystyka obszaru analizowanego:

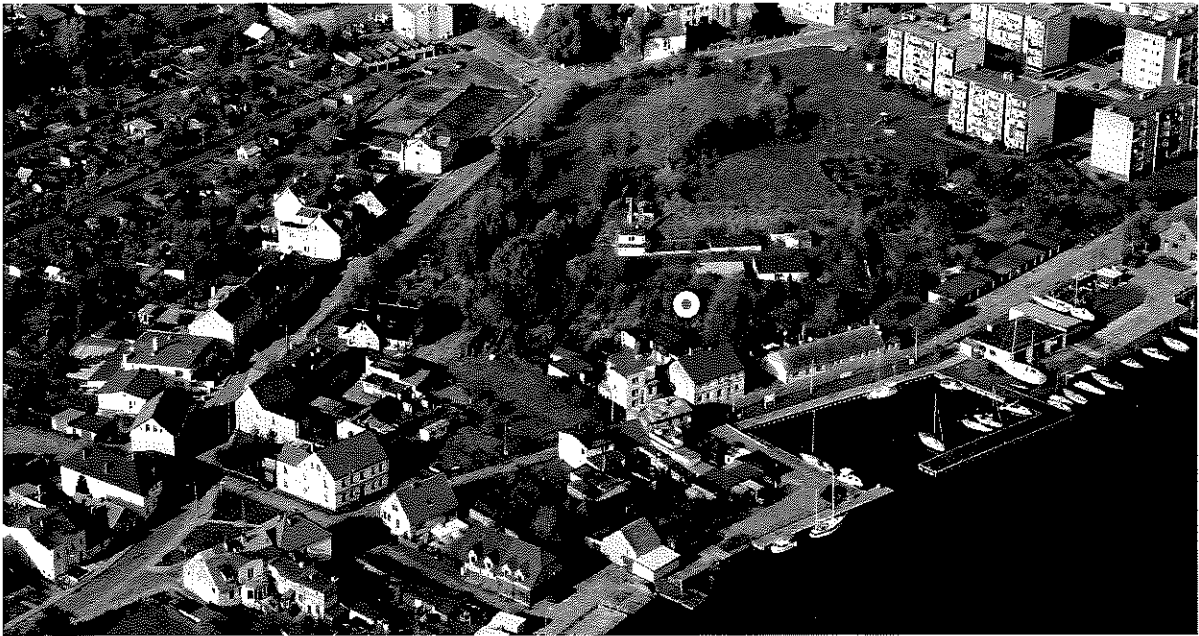
Teren planowanej inwestycji jest terenem niezabudowanym. Obsługa komunikacyjna wnioskowanych działek odbywać się będzie z działki drogowej nr 119 [ul. Mostowa].

W obszarze analizowanym występują zabudowania mieszkalne jedno- i wielorodzinne, budynki usługowe, gospodarcze i garażowe. Łącznie położonych jest 48 zabudowanych nieruchomości wykazanych w ewidencji gruntów i budynków. W toku obliczeń dotyczących powierzchni zabudowy oraz wysokości kalenicy i okapu nie uwzględniono działek niezabudowanych, działek w odniesieniu do których budynki nie zostały wykazane w ewidencji gruntów i budynków oraz działek, których jedynie część położona jest w granicach obszaru analizowanego zaś sam budynek usytuowany jest już poza granicami tego obszaru. Jak podkreślił Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie [sygn. akt VIII SA/Wa 1058/14] aby działka o tożsamej funkcji co planowana na terenie inwestycji mogła zostać uwzględniona, musiałaby zostać objęta jego granicami całą swoją powierzchnią.

Budynki mieszkalne są jedno- dwu- i trzykondygnacyjne, gdzie ostatnia kondygnacja [druga lub trzecia] jest w dachu stromym, o kącie nachylenia połaci dachowych w granicach 30° – 45° . Budynki mieszkalne jednokondygnacyjne posiadają poddasze nieużytkowe z dachem stromym o kącie nachylenia połaci dachowych w granicach 30° – 50° . Zlokalizowane są również budynki mieszkalne jednorodzinne dwu- i trzykondygnacyjne z dachem płaskim oraz dwu- i wielospadowym nad drugą kondygnacją i z niewielkim poddaszem nieużytkowym oraz kątem nachylenia połaci dachowych ok. 15° - 20° . Część zabudowań mieszkalnych dwukondygnacyjnych posiada bezpośrednio ponad drugą kondygnacją dach dwuspadowy o kącie nachylenia 10° – 15° . Usługi są wbudowane w budynki mieszkalne [na parterze]. Zabudowania garażowe są zarówno wbudowane jak i wolnostojące. Budynki usytuowane są zarówno równolegle [kalenicowo] jak i prostopadle [szczytowo] do dróg je obsługujących.



*Budynek mieszkalny jednorodzinny na terenie działki nr 125
oraz w tle budynek mieszkalny jednorodzinny na terenie działki nr 117/2.*



Zabudowania położone w sąsiedztwie terenu planowanej inwestycji.

⊙ - teren inwestycji.



Budynek mieszkalny jednorodzinny
na terenie działki nr 113.



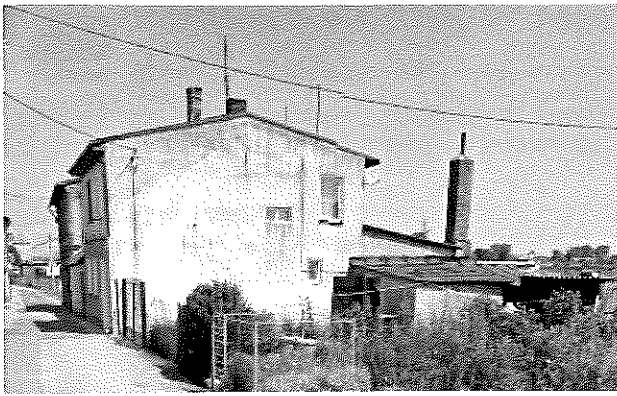
Zabudowa mieszkalna wzdłuż ul. Mostowej i dalej
przy ul. Niedomira.



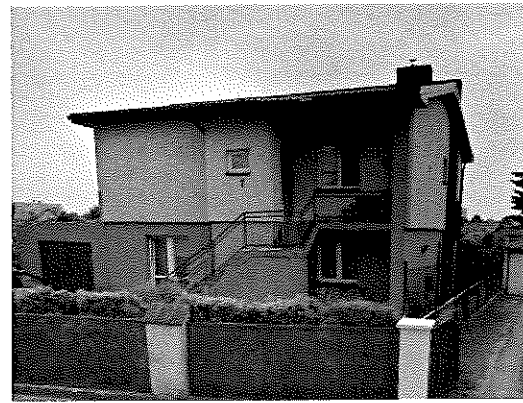
Budynek garażowy na terenie działek
nr 124/6 do 124/9.



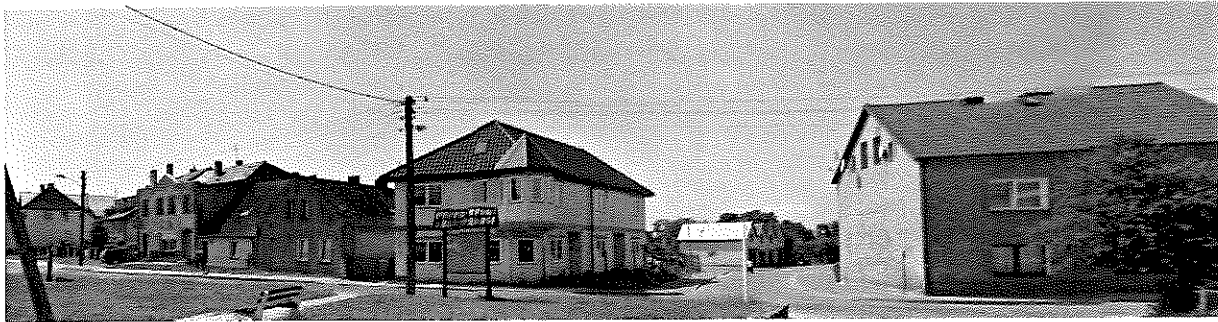
Garaże na terenie działki nr 126/4.



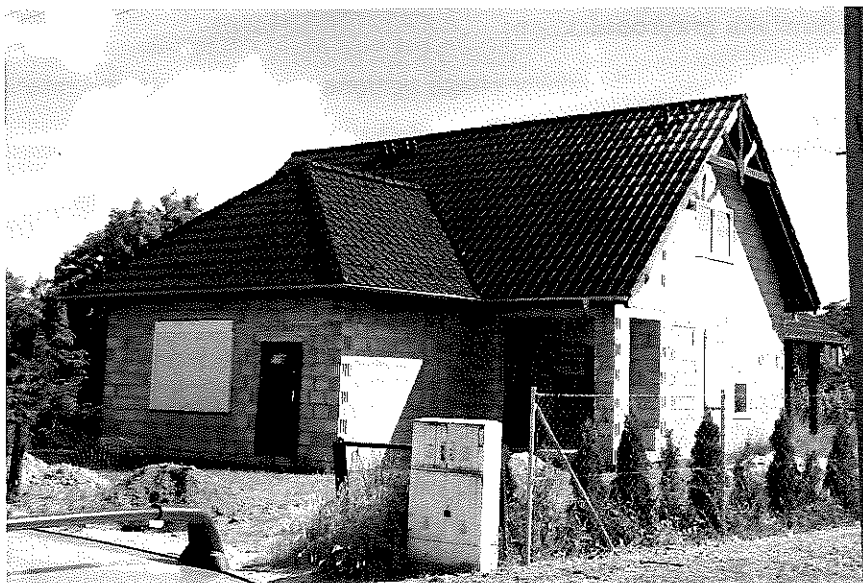
*Budynek mieszkalny wielorodzinny
na terenie działki nr 123.*



*Budynek mieszkalny jednorodzinny
na terenie działki nr 106.*



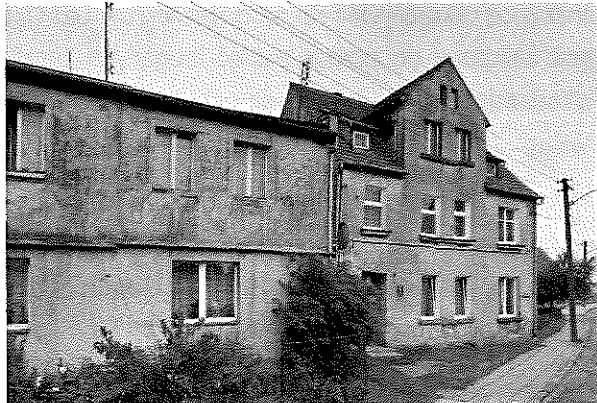
Zabudowania mieszkalne jednorodzinne przy ul. Niedomira i ul. Słowackiego.



Budynek mieszkalny jednorodzinny na terenie działki nr 114/1 [w trakcie realizacji].



*Budynek mieszkalny wielorodzinny na terenie
działki nr 266/2 oraz wielorodzinny [na drugim
planie] na terenie działki nr 265.*



*Budynki mieszkalne wielorodzinne
na terenie działki nr 115/4 i 115/2.*



Zabudowania położone w sąsiedztwie terenu planowanej inwestycji.

⊙ - teren inwestycji.

8. Ochrona środowiska przyrodniczego:

Na terenie inwestycji nie występują obiekty objęte ochroną przyrodniczą w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody [t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 142].

Jednakże planowana inwestycja zlokalizowana jest w odległości 39,0m od najbliższego obszaru Natura 2000: Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków PLB 320009 „Zalew Szczeciński” oraz Obszar Specjalnej Ochrony Siedlisk PLH 320018 „Ujście Odry i Zalew Szczeciński”, którego celem wyznaczenia jest ochrona populacji dziko występujących ptaków oraz utrzymanie ich siedlisk w niepogorszonym stanie a także ochrona siedlisk przyrodniczych oraz gatunków zwierząt i roślin. Ponadto nieruchomość położona jest w sąsiedztwie terenów zabudowanych.

Organ rozważył możliwe potencjalne znaczące oddziaływanie przedmiotowego przedsięwzięcia na obszar Natura 2000, zgodnie z art. 96 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008r., o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko [t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1405 z późniejszymi zmianami]. Na podstawie Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r., w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko [t.j. Dz. U. z 2016r., poz. 71] uznano, że przedsięwzięcie to nie jest zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w tym z uwagi na lokalizację i zakres inwestycji przedsięwzięcie nie będzie potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000.

Mając powyższe na uwadze stwierdzono, iż nie jest wymagane przeprowadzenie postępowania na podstawie art. 96 ustawy z dnia 3 października 2008r., o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko [t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1405 z późniejszymi zmianami].

Niezależnie od powyższego na obszarze tym przy realizacji inwestycji należy zachować warunki dotyczące działań ochronnych i minimalizujących oddziaływanie na środowisko przedmiotowego przedsięwzięcia. Obowiązują obostrzenia wynikające z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody [t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 142 z późniejszymi zmianami].

Wnioskowany obszar nie jest położony na terenach górniczych w rozumieniu ustawy z dnia 09 czerwca 2011 r. — Prawo geologiczne i górnicze [t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 2126 z późniejszymi zmianami].

W trakcie prac projektowych oraz realizacji inwestycji, inwestor jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę powietrza atmosferycznego, gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych. Dla zachowania właściwego funkcjonowania urządzeń melioracyjnych, należy zachować ich drożność, właściwy stan techniczny oraz kierunek odpływu wody.

9. Warunki niezbędne do uzyskania decyzji:

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków, o których mowa w art. 61 ust.1 pkt. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [t.j.: Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późniejszymi zmianami]:

pkt. 1 – działka sąsiednia zabudowana, dostępna z tej samej drogi publicznej, pozwalająca na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu:

działki nr: 96, 100, 104, 103, 115/2, 115/4 – warunek spełniony;

pkt. 2 - dostęp do drogi publicznej:

bezpośredni do drogi gminnej położonej w ciągu działki nr 119 [ul. Mostowa] – warunek spełniony;

pkt. 3 - istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia inwestycyjnego:

- zgodnie z pismem znak: ZD/5525/2018 z dnia 19 kwietnia 2018 r. - istnieje możliwość przyłączenia wnioskowanego obiektu do sieci ENEA S.A.;
- zgodnie z pismem znak: OUK.522.59.2018.AK z dnia 15 maja 2018 r. - istnieje możliwość przyłączenia wnioskowanego obiektu do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej;

warunek spełniony;

pkt. 4 - zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze:

planowana inwestycja nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze – warunek spełniony;

pkt. 5 – zgodność z przepisami odrębnymi:

- z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane [t.j.: Dz. U. z 2017 r. poz. 1332 z późniejszymi zmianami];
- z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie [t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 z późniejszymi zmianami];
- z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami [t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2187 z późniejszymi zmianami];
- z ustawą z 21 marca 1985 r. o drogach publicznych [t.j.: Dz. U. z 2017 r. poz. 2222 z późniejszymi zmianami];
- z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska [t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 519 z późniejszymi zmianami];
- z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody [t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 142 z późniejszymi zmianami];

- z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne [t.j.: Dz. U. z 2017 r. poz. 1566 z późniejszymi zmianami];
- z ustawą z dnia 09 czerwca 2011 r. — Prawo geologiczne i górnicze [t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2126 z późniejszymi zmianami];
- z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych [t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161];

– warunek spełniony.

Dla terenu wnioskowanej inwestycji, zostały spełnione wszystkie warunki wynikające z art. 61 ust. 1 przywołanej wyżej ustawy.

10. Warunki zabudowy wynikające z analizy istniejącej zabudowy sąsiedniej oraz zamierzenia inwestycyjnego:

Zgodnie §1 pkt. 1-5 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. Nr 164, poz. 1588]:

Funkcja zabudowy:

W obszarze analizowanym występuje zabudowa mieszkaniowa jedno- i wielorodzinna zatem dla terenu inwestycji **jako kontynuacji funkcji** ustala się funkcję nowej zabudowy:

- *zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.*

Forma zabudowy:

Na terenie analizowanym przeważają budynki mieszkalne wolnostojące, jedno-, dwu- i trzykondygnacyjne z dwu- i wielospadowym dachem z ostatnią kondygnacją w dachu stromym. Występują również zabudowania z dachem płaskim.

Dlatego też aby zachować charakter występującej w obszarze analizowanym zabudowy mieszkaniowej oraz mając na względzie złożony wniosek dla planowanego budynku mieszkalnego ustala się następującą formę zabudowy:

- *zabudowa wolnostojąca, budynek trzykondygnacyjny, gdzie ostatnia kondygnacja zlokalizowana będzie w dachu stromym.*

Linia zabudowy:

Zgodnie ustaleniami § 4 ust. 1 ww. Rozporządzenia obowiązującą linię nowej zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.

Wzdłuż działki drogowej nr 119 [ul. Mostowa] i nr 108 [ul. M. Konopnickiej] budynki mieszkalne usytuowane są w odległości od 0m do 7,0m od granicy z działką drogową.

Biorąc pod uwagę:

- usytuowanie terenu inwestycji w tzw. drugiej linii zabudowy;
- nieregularny kształt działek objętych inwestycją;
- przebiegającą przez działkę nr 109/6 infrastrukturę techniczną;

oraz aby racjonalnie wykorzystać teren inwestycji postanowiono odstąpić od ustalenia obowiązującej linii zabudowy na rzecz nieprzekraczalnej.

W związku z powyższym mając na względzie usytuowanie zabudowań na bezpośrednio sąsiadujących nieruchomościach [na granicy z działkami objętymi inwestycją] oraz uwzględniając kwestie nasłonecznienia w pomieszczeniach mieszkalnych, dla planowanej inwestycji ustala się – zgodnie z załącznikiem graficznym:

- *nieprzekraczalną linię zabudowy – w odległości 12,0m od granicy z działkami nr 111, 110 i 112;*

- *nieprzekraczalną linię zabudowy – w odległości 10,0m od granicy z działką nr 109/1.*

Dodatkowo planowana zabudowa winna spełniać wymogi rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie [Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 z późniejszymi zmianami] w zakresie odległości zabudowy od granic działki i zabudowy na działce sąsiedniej.

Wskaźnik zabudowy terenu przeznaczanego pod tę inwestycję:

Zgodnie z § 5 ust. 1 Rozporządzenia wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego.

W obszarze analizowanym średni wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi 59,5% .

Teren działek nr 109/5, 109/6 i 109/7 łącznie posiada powierzchnię 0,2279 ha.

Planowany budynek mieszkalny będzie posiadał powierzchnię zabudowy ok. 240,0m², co zajmuje do 10,53% powierzchni terenu inwestycji. Wskaźnik ten nie przekracza średniej wartości wskaźnika powierzchni zabudowy w granicach obszaru analizowanego.

W związku z powyższym dla planowanej inwestycji na terenie działki nr 40/20 ustala się wskaźnik powierzchni:

- *zabudowy – max. 20% [co daje możliwość realizacji zabudowy o łącznej powierzchni = 455,8m²];*
- *biologicznie czynnej - min. 40%.*

Szerokość elewacji frontowej budynku:

Zgodnie z § 6 ust. 1 Rozporządzenia szerokość elewacji frontowej, od strony frontu działki, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach położonych w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20%.

W obszarze analizowanym średnia szerokość elewacji frontowych budynków mieszkalnych, wynosi 13,8m.

W związku z powyższym po uwzględnieniu 20% tolerancji wynikającej z rozporządzenia dla planowanego budynku mieszkalnego można ustalić szerokość elewacji frontowej na poziomie max. 16,56m.

Inwestor wniósł o ustalenie budynku o wymiarach 12,0m × 20,0m, gdzie jedna z tych wartości stanowiła by elewację frontową. Biorąc pod uwagę, iż na terenie działek nr 110 i 111 szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego wynosi 31,0m, zaś na terenie działki nr 115/2 wynosi 18,0m postanowiono zwiększyć ten parametr zgodnie ze złożonym wnioskiem. Tym samym ustala się szerokość elewacji frontowej:

- *max. 20,0m.*

Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:

Zgodnie z § 7 ust. 1 Rozporządzenia wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy, jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy.

Budynki mieszkalne położone w obszarze analizowanym, posiadają wysokość okapu na poziomie od 2,5m do 8,5m.

Dlatego też, aby dowiązać się parametrami do położonej w granicach obszaru analizowanego zabudowy mieszkaniowej dla planowanego budynku, ustala się wysokość górnej krawędzi elewacji, jej gzymsu lub attyki na poziomie:

- *max. 8,5m.*

Geometria dachu:

Zgodnie z § 8 Rozporządzenia geometrię dachu ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym.

Budynki mieszkalne są jedno- dwu- i trzykondygnacyjne, gdzie ostatnia kondygnacja [druga lub trzecia] jest w dachu stromym, o kącie nachylenia połaci dachowych w granicach 30° – 45°. Budynki mieszkalne jednokondygnacyjne posiadają poddasze nieużytkowe z dachem stromym o kącie nachylenia połaci dachowych w granicach 30° – 50°. Zlokalizowane są również budynki mieszkalne jednorodzinne dwu- i trzykondygnacyjne z dachem płaskim oraz dwu- i wielospadowym nad drugą kondygnacją i z niewielkim poddaszem nieużytkowym oraz kątem nachylenia połaci dachowych ok. 15° - 20°. Część zabudowań mieszkalnych dwukondygnacyjnych posiada bezpośrednio ponad drugą kondygnacją dach dwuspadowy o kącie nachylenia 10° – 15°. Usługi są wbudowane w budynki mieszkalne [na parterze]. Zabudowania garażowe są zarówno wbudowane jak i wolnostojące. Budynki usytuowane są zarówno równolegle [kalenicowo] jak i prostopadle [szczytowo] do dróg je obsługujących. Wysokość zabudowań mieszkalnych w obszarze analizowanym nie przekracza 12,0m.

Dlatego też dla planowanego na terenie działek nr 109/5, 109/6 i 109/7 budynku mieszkalnego, ustala się następującą geometrię dachu:

- *dach stromy dwu- lub wielospadowy, symetryczny,*
- *kąt nachylenia połaci dachowych - od 30° do 45°,*
- *wysokość głównej kalenicy budynku – max. 12,0m,*
- *układ głównej kalenicy budynku – równoległy lub prostopadły do ul. Mostowej.*

Inwestor wniósł o usytuowanie wysokości budynku mieszkalnego maksymalnie do 15,0m. Jednakże spełniając wymogi § 8 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. Nr 164, poz. 1588] dopuszczenie wnioskowanej wysokości nie znajduje uzasadnienia. Zgodnie z § 8 ww. rozporządzenia geometrię dachu ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym – w myśl § 1 pkt. 5) przywołanego rozporządzenia za geometrię dachu uważa się nie tylko kąt nachylenia połaci dachowych i ich układ ale także wysokość kalenicy budynku. Natomiast w obszarze analizowanym wysokość zabudowań mieszkalnych nie przekracza 12,0m. Ponadto dopuszczenie w tym rejonie miasta zabudowy wyższej doprowadzi do zaburzenia ładu przestrzennego a nowy budynek drastycznie wybijałby się na tle sąsiadującej zabudowy, tym bardziej że zabudowania sąsiednie zlokalizowane są na granicy z działkami objętymi wnioskiem.

Granicę obszaru analizowanego i terenu inwestycji oraz nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczono na mapie zasadniczej w skali 1 : 1 000 [raster], stanowiącej załącznik graficzny do niniejszego opracowania.

BURMISTRZ
mgr inż. Euphrazjusz Jasiewicz



Obreń 3
Jedn. ewid. M. WOLIN

KOPIA MAPY ZASADNICZEJ

Skala 1: 500
338/2
Wm

M.Z.
1974/10

20 CZE 1977

**ZALĄCZNIK NR 1
DO DECYZJI
O WARTUNKACH ZABUDOWY
Z DNIA 18 MAJA 2018r.
ZNAK SPRAWY: BIO.6730.31.2018.KS**

BURMISTRZ WOLINA
ul. Zamkowa 23
72-510 Wolin

BURMISTRZ

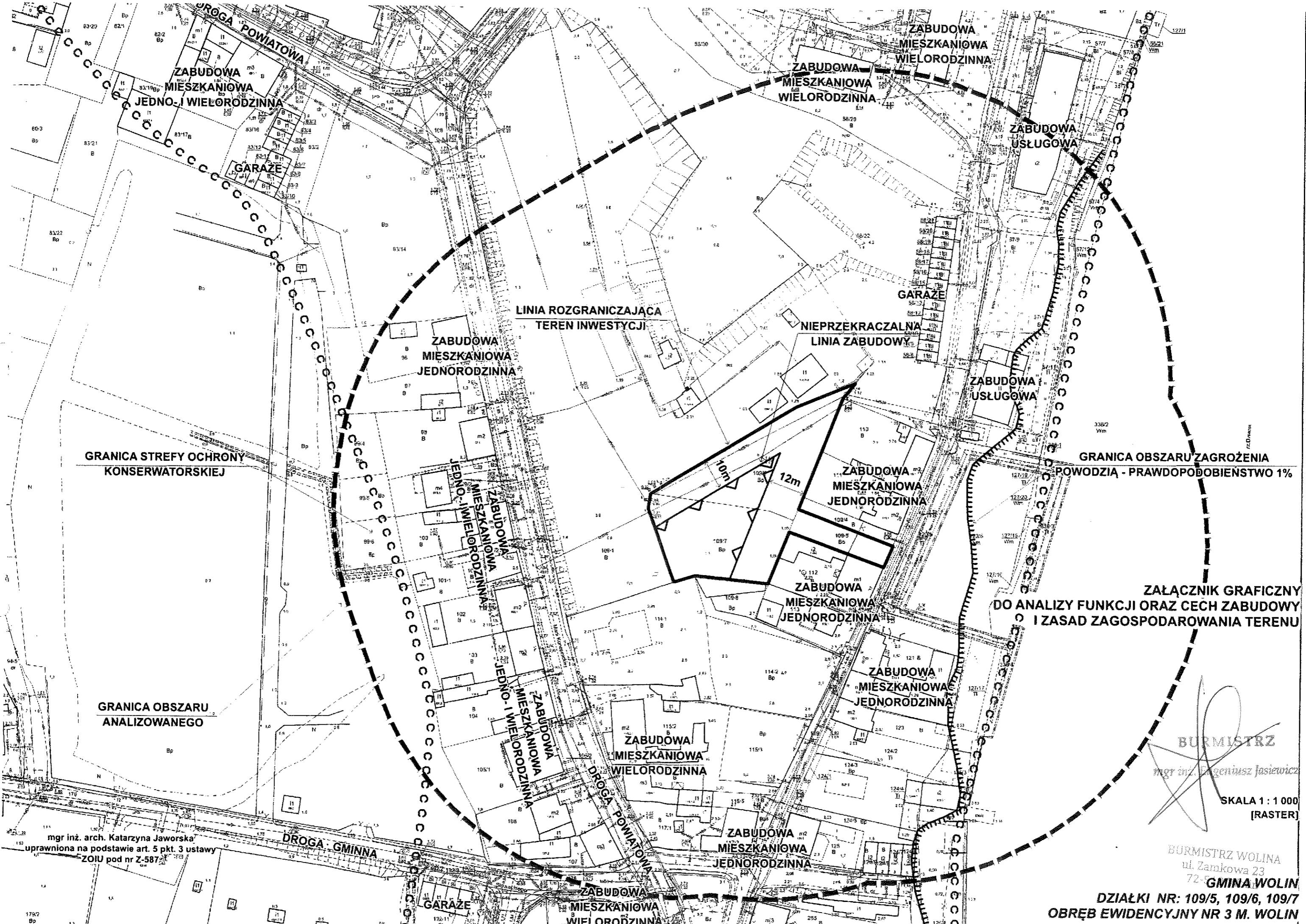
mgr inż. Eugeniusz Jurewicz

SKALA 1 : 500
[RASTER]

**GMINA WOLIN
DZIAŁKI NR: 109/5, 109/6, 109/7
OBREŃ EWIDENCYJNY NR 3 M. WOLIN**



mgr inż. arch. Katarzyna Jaworska
uprawniona na podstawie art. 5 pkt. 3 ustawy
ZOIU pod nr Z-587



ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY
DO ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY
I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU

BURMISTRZ
mgr inż. Eugeniusz Jasiewicz

SKALA 1 : 1 000
[RASTER]

BURMISTRZ WOLINA
ul. Zamkowa 23
72-500
GMINA WOLIN
DZIAŁKI NR: 109/5, 109/6, 109/7
OBRĘB EWIDENCYJNY NR 3 M. WOLIN

mgr inż. arch. Katarzyna Jaworska
uprawniona na podstawie art. 5 pkt. 3 ustawy
ZOIU pod nr Z-587