



Koszalin, dnia 2 lutego 2021 roku

A-II-5.6730.127.2020.AG

D E C Y Z J A N R 10/2021
O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie:

- art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 oraz art. 54 w zw. z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.),
- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2020 r. poz. 256 ze zm.),

po rozpatrzeniu wniosku Inwestora: Gminy Miasto Koszalin w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną na działce nr 3/7 w obrębie 0004 przy ul. Krańcowej w Koszalinie,

U S T A L A M W A R U N K I Z A B U D O W Y

dla inwestycji polegającej na budowie czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych z urządzeniami budowlanymi, oświetleniem terenu, komunikacją wewnętrzną i parkingami na działce nr 3/7 w obrębie ewidencyjnym nr 0004 przy ul. Krańcowej w Koszalinie

A. Rodzaj inwestycji: budowa budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Powierzchnia terenu przekształconego w wyniku realizacji inwestycji do 2,0 ha.

B. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - działka nr 3/7 w obrębie 0004, zgodnie z analizą warunków i zasad zagospodarowania oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, przeznaczona została w części pod zabudowę wielorodzinną.
2. Zabudowa i zagospodarowanie terenu zgodnie z:
 - ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333 z późn. zm.) wraz z przepisami wykonawczymi,
 - ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 470 z późn. zm.), wraz z przepisami wykonawczymi.

C. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego:

1. Inwestycję realizować w liniach rozgraniczających teren inwestycji wyznaczonych na załączniku graficznym nr 1.
2. Nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczono na załączniku graficznym nr 1.
3. Dopuszcza się wysunięcie poza linię zabudowy okapów na odległość nie większą niż 0,8 m; balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych na odległość nie większą niż 1,5 m.
4. Wskaźnik powierzchni zabudowy do 27% powierzchni terenu inwestycji.
5. Wskaźnik powierzchni biologicznej czynnej minimum 25%.
6. Geometria dachu – dwu lub wielospadowe o pochyleniu połaci od 35° do 45°, dachy płaskie.
7. Wysokość budynku położonego w bezpośrednim sąsiedztwie ul. Krańcowej do 3 kondygnacji i do 11,0 m.

8. Wysokość pozostałych budynków w głębi działki do czterech kondygnacji, przy czym powierzchnia całkowita czwartej kondygnacji winna stanowić nie więcej niż 80% powierzchni kondygnacji trzeciej.
9. Wysokość kalenicy lub okapu dachu płaskiego:
 - dla budynku trzykondygnacyjnego do 11m,
 - dla budynku czterokondygnacyjnego do 12m.
10. Szerokość elewacji frontowej budynku położonego w bezpośrednim sąsiedztwie ul. Krańcowej do 46m.
11. Szerokość elewacji frontowej budynku położonego w głębi działki do 62m.
12. W granicach terenu objętego inwestycją należy wyznaczyć plac zabaw oraz miejsca do tymczasowego gromadzenia odpadów komunalnych z selektywnym podziałem na frakcje zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

D. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1. Działka wymaga uzyskania decyzji zezwalającej na wyłączenie gruntów rolnych z produkcji rolniczej zgodnie z ustawą z dnia 03.02.1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2017 r. poz. 1161 ze zm.).
2. Biorąc pod uwagę odległość przedsięwzięcia i przewidywany zakres prac przedmiotowa inwestycja nie kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco negatywnie oddziaływać na obszar Natura 2000.
3. Zgodnie z ustawą z dnia 14.12.2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2020 r. poz. 797) na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia należy uregulować sposób postępowania z wytworzonymi odpadami.
4. Ewentualne usunięcie kolidujących krzewów i drzew zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2020 r. poz. 55 z późn. zm.).

E. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej: w razie odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych związanych z planowaną inwestycją przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, osoby wykonujące roboty budowlane obowiązane są: wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot; zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków przedmiot i miejsce jego odkrycia; niezwłocznie zawiadomić Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Szczecinie, Delegatura w Koszalinie.

F. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. Projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego:
 - a) zasilanie w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci elektroenergetycznej Energa Operatora S.A. Oddział w Koszalinie,
 - b) zaopatrzenie w wodę - z sieci wodociągowej DN 225 w ul. Krańcowej, zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci Miejskich Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Koszalinie,
 - c) odprowadzenie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej DN 200 w ul. Krańcowej, zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci Miejskich Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Koszalinie,
 - d) odprowadzenie wód opadowych:
 - dla budynku położonego bezpośrednio przy ul. Krańcowej – do sieci deszczowej DN 600 w ul. Krańcowej zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci Miejskich Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Koszalinie,
 - dla pozostałych budynków położonych w głębi terenu objętego inwestycją docelowo do sieci kanalizacji deszczowej, tymczasowo dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych na nieutwardzony teren własnej nieruchomości pod warunkiem nieprzekraczania chłonności terenu,
 - e) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej, zgodnie z zapewnieniem i na warunkach Polskiej Spółki Gazownictwa, Oddział Zakład Gazowniczy w Koszalinie,
 - f) ogrzewanie – w przypadku braku technicznych możliwości przyłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej, dopuszcza się korzystanie z indywidualnych, niskoemisyjnych i nieemisyjnych źródeł ciepła,
 - g) w celu uzupełnienia systemów ogrzewania i zasilania w energię elektryczną dopuszcza się korzystanie z urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Przy projektowaniu zabudowy i innego uzbrojenia nad i podziemnego, w przypadku występowania w terenie istniejących urządzeń gazowych, należy uwzględnić obowiązującą strefę kontrolowaną.

3. Przez działkę objętą inwestycją oraz przez działki sąsiednie przebiega czynna sieć elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110kV. Lokalizacja zabudowy i zagospodarowanie terenu musi uwzględniać ograniczenia wynikające ze stref bezpieczeństwa wyznaczonych wzdłuż sieci zgodnie z przepisami odrębnymi i normami. Budynki można lokalizować w odległości min. 20 m od osi linii 110kV usytuowanej najbliżej terenu objętego inwestycją i do najbardziej wysuniętej części budynku liczonej w poziomie. Powyższą odległość można zmniejszyć, gdy Inwestor przedstawi Właścicielowi sieci pomiary natężeń pól elektroenergetycznych. Budowle oraz zieleń wysoką od linii 110kV należy lokalizować zgodnie z właściwą normą.
4. Działka objęta inwestycją znajduje się w obrębie pasa technologicznego napowietrznej elektroenergetycznej linii przesyłowej 400kV relacji Dunowo – Słupsk (prześło 32-33), dla której wymagany jest pas technologiczny o szerokości 80m (po 40m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym). W pasie technologicznym napowietrznej linii występują ograniczenia w użytkowaniu terenu:
 - warunki lokalizacji wszelkich obiektów w pasach technologicznych należy uzgadniać z właścicielem linii elektroenergetycznych – Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A.;
 - w pasach technologicznych linii obowiązuje zakaz realizacji budynków mieszkalnych oraz obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Warunki lokalizacji pozostałych obiektów budowlanych nieprzeznaczonych na stały pobyt ludzi muszą uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych;
 - zabrania się parkowania pojazdów pod linią 400kV w odległości mniejszej niż 7,67m od skrajnych najniższych zawieszonych przewodów fazowych linii 400kV, licząc w poziomie przy gruncie;
 - budynki i budowle wykonane z materiałów przewodzących prąd elektryczny (np. hale, pomieszczenia gospodarcze, metalowe ogrodzenia) należy skutecznie uziemiać, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
 - lokalizacja obiektów budowlanych zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem w pobliżu linii elektroenergetycznych powinna uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych;
 - zakazuje się tworzenia hałd, nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości 7m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego (w świetle koron);
 - wszystkie zmiany w kwalifikacji terenu w obrębie pasów technologicznych linii i w ich najbliższym sąsiedztwie powinny być zaopiniowane przez właściciela linii;
 - dla linii elektroenergetycznej musi być zapewniony dostęp w celu wykonania napraw oraz prac remontowych i konserwacyjnych.
5. W dokumentacji należy wskazać odległość na jaką można zbliżyć się do urządzeń elektroenergetycznych. Zagospodarowanie terenu należy uzgodnić z właściwym właścicielem sieci. Ewentualna przebudowa sieci za zgodą i na warunkach właściciela sieci.
6. Obsługa komunikacyjna: bezpośrednio z drogi publicznej ul. Krańcowej na działce nr 3/1 w obr. nr 0004. Przez istniejący zjazd lub/i projektowany zjazd z tej ulicy.
7. Ewentualna przebudowa zjazdu, budowa nowego i lokalizacja infrastruktury technicznej w pasie drogi publicznej ul. Krańcowej Zarząd Dróg i Transportu w Koszalinie będzie rozstrzygał w odrębnym postępowaniu administracyjnym pod kątem spełnienia warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2016 r. poz. 124 ze zmian.) jak i ustawy o drogach publicznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 470 ze zmian.).
8. W granicach terenu inwestycji należy wyznaczyć komunikację wewnętrzną o szerokości jezdni odpowiadającej przeznaczeniu terenu i przewidywanej intensywności użytkowania. Odcinki nieprzelotowe winny umożliwiać zawracanie pojazdów w tym pojazdów straży pożarnej oraz służb komunalnych.
9. Liczba i sposób urządzenia miejsc postojowych: w liniach rozgraniczających teren inwestycji wyznaczonych na załączniku graficznym nr 1 należy zapewnić min. 1,25 miejsca postojowego na lokal mieszkalny. Minimum 6% miejsc postojowych wyliczonych według powyższego wskaźnika winna być przeznaczona dla osób posiadających kartę parkingową.

10. Lokalizacja miejsc parkingowych na terenie. Dopuszcza się sytuowanie miejsc postojowych w garażach podziemnych przy czym minimum 25% wymaganych miejsc należy sytuować na powierzchni terenu.
11. Do czasu realizacji planowanej drogi publicznej przez teren działki nr 3/7 obr. 0004 dopuszcza się sytuowanie miejsc postojowych, komunikacji wewnętrznej w rezerwie terenu pod realizację drogi publicznej wyznaczonej na załączniku graficznym do analizy. W związku z powyższym, w granicach terenu przeznaczonego pod inwestycję należy zabezpieczyć rezerwę pod ewentualne przeniesienie miejsc postojowych w inne miejsce w razie kolizji z docelowym przebiegiem pasa drogi publicznej.
12. Inwestycja nie może naruszać uregulowań określonych przepisami ustawy o drogach publicznych oraz zapisów rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.
13. Z obszarem inwestycji graniczy m. in. pas drogowy drogi krajowej nr S6, która na przedmiotowym odcinku, wybudowana została jako droga ekspresowa oznaczona symbolem S.
14. Ze względu na sąsiedztwo pasa drogowego drogi krajowej nr S6, mając na uwadze treść wymagań określonych m. in. w § 11 i 325 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, należy przy projektowaniu budynków uwzględnić negatywne oddziaływanie sąsiadującej drogi poprzez zachowanie odpowiednich odległości od ich źródeł, właściwe usytuowanie i kształtowanie budynków, stosowanie elementów amortyzujących drgania oraz osłaniających i ekranujących przed hałasem, a także racjonalne rozmieszczenie pomieszczeń w budynkach oraz zapewnienie izolacyjności akustycznej przegród zewnętrznych określonej w Polskiej Normie dotyczącej wymaganej izolacyjności akustycznej przegród w budynkach oraz izolacyjności akustycznej elementów budowlanych. Koszt realizacji powyższych zabezpieczeń jest po stronie Inwestora.

G. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

1. Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
2. Obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy projektować i budować, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, zapewniając poszanowanie występujących w obszarze oddziaływania obiektu uzasadnionych interesów osób trzecich.

H. Ustalenia dotyczące terenów lub obiektów podlegających ochronie, w tym terenów górniczych, zagrożonych niebezpieczeństwem powodzi oraz osuwaniem się mas ziemnych:

1. Na terenie inwestycji występują urządzenia melioracji wodnych w postaci podziemnej sieci drenarskiej. Dla zachowania prawidłowego funkcjonowania urządzenia melioracyjnego, należy zachować jego drożność, właściwy stan techniczny oraz kierunek odpływu wody.
2. Zgodnie z art. 192 ust. 1 pkt 1 w nawiązaniu do art. 17 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2020 r. poz. 310) zakazuje się: niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych.
3. Zgodnie z art. 234 ustawy właściciel gruntu nie może między innymi: zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

I. Linie rozgraniczające teren inwestycji: oznaczono na załączniku nr 1 - mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000.

U Z A S A D N I E N I E

W dniu 16.10.2020 r. wpłynął wniosek z urzędu o ustalenie, w drodze decyzji, warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną na działce nr 3/7 w obrębie 0004 przy ulicy Krańcowej w Koszalinie.

Działka przewidziana dla inwestycji rozpatrywanej w niniejszym postępowaniu nie jest objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, wymaga ustalenia w drodze decyzji warunków zabudowy.

Organ dokonał analizy stanu faktycznego i prawnego terenu oraz warunków i zasad jego zagospodarowania zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 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). W przeprowadzonym postępowaniu stwierdzono, że spełnione zostały niezbędne warunki dla wydania niniejszej decyzji, zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z wymaganiami rozporządzania wykonana została analiza stanu faktycznego i prawnego terenu oraz warunków i zasad jego zagospodarowania. Wyznaczono obszar wokół działki nr 3/7 w obrębie 0004 dla dokonania analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy. Obejmuje on teren w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki i nie mniejszej niż 50 m.

W obszarze analizy, zlokalizowano zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i jednorodziną pozwalającą na określenie wymagań dotyczących planowanej inwestycji w zakresie: kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Ponadto w obszarze analizy zlokalizowano zabudowę jednorodziną wolnostojącą, szeregową i bliźniaczą, która stanowi zdecydowaną większość zabudowy zinwentaryzowanej. W uzupełnieniu do zabudowy mieszkaniowej występuje zabudowa usługowa w tym: obiekty handlowe, usługi szkolnictwa i kultu religijnego. W obszarze analizowanym przeważa zabudowa niska do 11 m i do 3 kondygnacji nadziemnych. Szerokość elewacji frontowej średnio 38m ($\times 0,2=46m$), maksymalnie 78m w budynku wielorodzinnym położonym na działce nr 816/1w obr. 0011. Wielkość powierzchni zabudowy średnio 28% powierzchni działki ($\times 0,2=34\%$).

Wysokość dla zabudowy położonej bezpośrednio przy ul. Krańcowej, ustalona w decyzji, stanowi kontynuację wysokości zabudowy szeregowej położonej przy tej samej ulicy. Forma zabudowy i intensywność wykorzystania terenu nie będzie odbiegać od istniejącej w obszarze analizowanym (dz. nr 816/1 w obrębie nr 0011). Natomiast ze względu na naturalne ukształtowanie terenu tj. spadek w kierunku północnym, wynoszący w granicach obszaru inwestycji 3,3m, dopuszczono zwiększenie wysokości projektowanych budynków położonych w głębi terenu inwestycji do 12m i 4 kondygnacji. Pozostałe parametry inwestycji wynikają ze średniej występującej w terenie analizowanym i umożliwiają realizację inwestycji zgodnie z wnioskiem Inwestora.

Na podstawie art. 53 ust. 4 w związku z art. 64 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzję o warunkach zabudowy wydaje się po zajęciu stanowiska przez organy uzgadniające:

- Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Koszalinie uzgodniło projekt niniejszej decyzji postanowieniem z dnia 23.12.2020 r. znak: SZ.ZZI.2.522.954m.2020.SS;
- Prezydent Miasta Koszalina postanowieniem z dnia 22 grudnia 2020 r. znak: GK-II-2.6125.164..2020.GK uzgodnił projekt decyzji w zakresie ochrony gruntów rolnych;
- Generalny Dyrektor Dróg Krajowych i Autostrad uzgodnił projekt decyzji postanowieniem z dnia 04.12.2020 r. znak: O.Sz.Z-3.4351.235.2020.rm.

Ponadto projekt decyzji został zaopiniowany przez:

- Zarząd Dróg i Transportu w Koszalinie pismem z dnia 07.12.2020 r. znak: TUR.440.51.2020.JM;
- Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. w Bydgoszczy pismem z dnia 3 grudnia 2020 r, znak:2300-DE-DSB-DUB-WFB.071.526.2020.2;
- Energa Operatora S.A. Oddział w Koszalinie.

Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A. w Bydgoszczy jako właściciel linii przesyłowej 400kV relacji Dunowo – Słupsk w piśmie z dnia 3 grudnia 2020 r. zawarły informację o dopuszczeniu budowy elektroenergetycznej linii wielotorowej, wielonapięciowej po trasie istniejącej linii elektroenergetycznej. Obecnie istniejąca linia

elektroenergetyczna o napięciu 400kV zostanie w takim przypadku poddana rozbiórcze przed realizacją nowej linii. Dopuszcza się odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej linii oraz linii, która w przyszłości zostanie ewentualnie wybudowana w jej miejscu. Realizacja tych inwestycji po trasie istniejącej linii nie wyłącza możliwości rozmieszczenia słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych niż dotychczasowe miejscach.

Projekt decyzji sporządziła osoba spełniająca wymogi art. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 10 Kodeksu postępowania administracyjnego stronom zapewniono możliwość zapoznania się z zebranymi materiałami oraz projektem decyzji. W wyznaczonym terminie strony nie zgłosiły uwag ani żądań.

Biorąc pod uwagę powyższe należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

W decyzji o warunkach zabudowy nie rozstrzygnięto o usytuowaniu i rozwiązaniach projektowych obiektów budowlanych. W sprawach tych organ będzie orzekał na etapie zatwierdzenia projektu budowlanego i wydania pozwolenia na budowę lub na etapie zgłoszenia zamiaru budowy.

Integralną częścią decyzji są załączniki:

załącznik nr 1 - mapa sytuacyjno-wysokościowa w skali 1:1000,

załącznik nr 2 - wyniki analizy funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu (część pisemna),

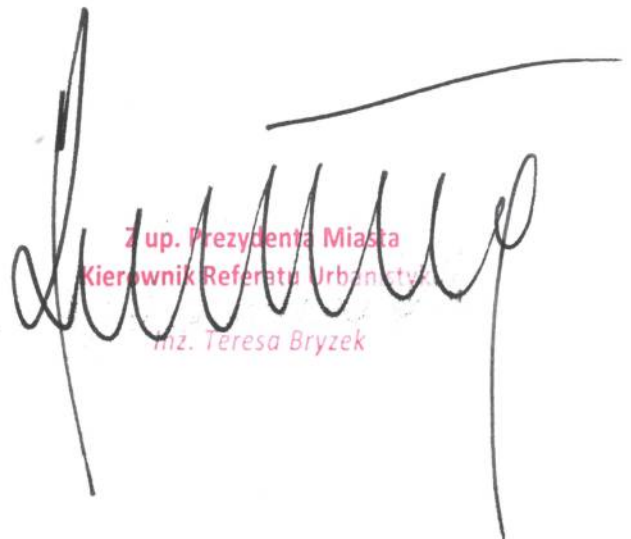
załącznik nr 3 - wyniki analizy funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu (część graficzna).

P O U C Z E N I E

Od niniejszej decyzji służy Stronie prawo do wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koszalinie ul. Andersa 34 za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty otrzymania.

Zgodnie z art. 127a Kodeksu postępowania administracyjnego 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, tym samym Stronie nie będzie przysługiwało prawo do złożenia odwołania, ani skargi od niniejszej decyzji.




Z up. Prezydenta Miasta
Kierownik Referatu Urbanistyki
Inż. Teresa Bryzek

Nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 2 ust. 1 pkt 2 wraz z załącznikiem do ustawy z dnia 16 listopada 2006 roku o płacie skarbowej (tekst jednolity: Dz. U z 2020 r., poz. 1546).

Otrzymują:

1. Gmina Miasto Koszalin - WN
2. A/a

Bez załączników otrzymują:

3. Zarząd Dróg i Transportu, ul. Połczyńska 24, 75-815 Koszalin - e-*MA*
4. Krajowy Zasób Nieruchomości, ul. Nowy Świat 19, 00-029 Warszawa
5. Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad, ul. Aleja Bohaterów Warszawy 33, 70-340 Szczecin
6. Wyższe Seminarium Duchowne Diecezji Koszalińsko-Kołobrzeskiej, ul. Seminaryjna 2, 75-817 Koszalin
7. Strony postępowania wg odrębnego rozdzielnika

Załączniki do wglądu w Wydziale Architektury i Urbanistyki Urzędu Miejskiego

2021-02-02

INSPEKTOR

Aneta
mgr inż. Aneta Grodzka

WYNIKI ANALIZY WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA ORAZ STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU W ZWIĄZKU Z WYDANIEM DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY DLA INWESTYCJI:

BUDOWY CZTERECH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH WIELORODZINNYCH Z URZĄDZENIAMI BUDOWLANYMI, OŚWIETLENIEM TERENU, KOMUNIKACJĄ WEWNĘTRZNĄ I PARKINGAMI NA DZIAŁCE NR 3/7 W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM NR 0004 PRZY UL. KRAŃCOWEJ W KOSZALINIE

Sprawdzenie spełnienia warunków art.61 ust.1 UoPiZP

a) „dobre” sąsiedztwo (art. 61 ust. 1 pkt 1): w obszarze analizy zlokalizowano zabudowę mieszkaniową wielorodzinną dostępną z tej samej drogi publicznej mogącą stanowić podstawę do określenia wymagań dotyczących planowanej inwestycji w zakresie: kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Ponadto w obszarze analizy zlokalizowano zabudowę jednorodziną wolnostojącą, szeregową i bliźniaczą, która stanowi zdecydowaną większość zabudowy zinwentaryzowanej. W uzupełnieniu do zabudowy mieszkaniowej występuje zabudowa usługowa w tym: obiekty handlowe, usługi szkolnictwa i kultu religijnego. W obszarze analizowanym przeważa zabudowa niska do 11 m i do 3 kondygnacji nadziemnych. Szerokość elewacji frontowej średnio 38 m ($x0,2=46$ m), maksymalnie 78 m w budynku wielorodzinnym położonym na działce nr 816/1 w obr. 0011. Wielkość powierzchni zabudowy średnio 28% powierzchni działki ($x 0,2=34\%$).

b) dostęp do drogi publicznej (art. 61 ust. 1 pkt 2): działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Krańcowej dz. 3/1 w obr. 0004.

c) uzbrojenie terenu (art. 61 ust. 1 pkt 3)- projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego co wynika z przedłożonych pism i zapewnień instytucji branżowych:

- zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci Energa - Operator S.A. Oddział w Koszalinie zgodnie z zapewnieniem EOP-53 004150-2020 z dnia 27.07.2020 r.;

- zaopatrzenie w gaz - z sieci niskiego ciśnienia o śr. 180 mm w ul. Krańcowej zgodnie z oświadczeniem Polskiej Spółki Gazownictwa, pismo z dnia 23.07.2020 r., znak: WB00/0000101436/00001/2020/00000;

- zaopatrzenie w wodę - z sieci DN 225 w ul. Krańcowej zgodnie z zapewnieniem Miejskich Wodociągów i Kanalizacji SP. z o.o.

- sposób odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych - do sieci DN 200 w ul. Krańcowej zgodnie z zapewnieniem Miejskich Wodociągów i Kanalizacji SP. z o.o.;

- odprowadzenie wód deszczowych:

- dla budynku położonego bezpośrednio przy ul. Krańcowej – do sieci deszczowej DN 600 w ul. Krańcowej zgodnie z warunkami przyłączenia do sieci Miejskich Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Koszalinie,

- dla pozostałych budynków położonych w głębi terenu objętego inwestycją docelowo do sieci kanalizacji deszczowej, tymczasowo dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych na nieutwardzony teren własnej nieruchomości pod warunkiem nieprzekraczania chłonności terenu;

- ogrzewanie - z sieci miejskiej pod warunkiem, że będą istniały techniczne możliwości przyłączenia do sieci w świetle Ustawy Prawo Energetyczne.

d) (art. 61 ust. 1 pkt 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Działka może wymagać uzyskania decyzji na wyłączenie z produkcji rolniczej lub leśnej albo uzyskania zaświadczenia, że grunt nie podlega ochronie zgodnie z ustawą z dnia 03.02.1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161).

e) (art. 61 ust. 1 pkt 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi. Inwestycja ze względu na powierzchnię terenu przekształconego w wyniku realizacji przedsięwzięcia <2ha, nie kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko a wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839)

Integralną częścią wyników analizy jest załącznik graficzny w skali 1:1000.

Załącznik Nr 2
DO DECYZJI
PREZYDENTA MIASTA KOSZALINA

z dnia 02.07.2021 znak A.11.5.6.730.127.2020.78 Teresa Bryzek

1. up. Prezydenta Miasta
Kierownik Referatu Urbanistyki