

## **ANALIZA 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 WEWNĘTRZNA I PARKINGAMI NA DZIAŁCE NR 3/7 W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM NR 0004 PRZY UL. KRAŃCOWEJ W KOSZALINIE

### **I. Podstawa prawna:**

1. ustawa z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020, poz. 293 ze zm.), zgodnie z art. 53 ust. 3 i art. 64 ust. 1 w postępowaniu związanym z wydaniem decyzji o warunkach zabudowy właściwy organ dokonuje analizy;
2. rozporządzenie 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. Nr 164, poz. 1588 z 2003 r.);
3. rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589 z 2003 r.);

### **II. Przedmiot analizy:**

1. Wniosek inwestora o ustalenie warunków zabudowy,
2. Stan faktyczny i prawny terenu na którym przewiduje się realizację inwestycji,
3. Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych.

#### **AD. 1. Wniosek inwestora o ustalenie warunków zabudowy.**

- wniosek inwestora złożony w dniu 16 października 2020 r. określa zamierzenie inwestycyjne jako budowę czterech budynków mieszkalnych wielorodzinnych o poniższych parametrach:
  - wysokość do 12m, 4 kondygnacje nadziemne, piwnica,
  - geometria dachów – płaskie,
  - szerokość elewacji frontowej – od 31m do 61m,
  - powierzchnia przekształcona w wyniku realizacji przedsięwzięcia - 1,6672 ha,
  - powierzchnia zabudowy ogółem – 2109,7m<sup>2</sup>
  - % powierzchni zabudowy do powierzchni inwestycji wyznaczonej na załączniku graficznym – 13%,
  - ilość mieszkań ogółem – 144,
  - ilość miejsc postojowych - 188 (wskaźnik 1,3 na mieszkanie),
  - powierzchnia terenów utwardzonych – 7167,31 m<sup>2</sup> (43% powierzchni inwestycji),
  - powierzchnia biologicznie czynna- 7395,07 (44%)

Zaopatrzenie w wodę z wodociągu miejskiego. Odprowadzanie ścieków sanitarnych do sieci komunalnej oraz wód opadowych do sieci komunalnej i częściowo na teren własny. Zasilanie w energię z sieci elektroenergetycznej. Zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej. Ogrzewanie – w przypadku technicznych możliwości ogrzewanie z sieci miejskiej alternatywnie gazowe lub w oparciu o odnawialne źródła energii.

#### **AD. 2. Stan faktyczny i prawny terenu na którym przewiduje się realizację inwestycji**

- **działka nr 3/7 obr. 0004**
  - nieruchomości stanowi działkę rolną (R111b, R111a), niezabudowaną o powierzchni 3,1781ha.
  - cechy przedmiotowej działki spełniają wymagania definicji działki budowlanej określonej w art. 2 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „nieruchomość gruntowa lub działka gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz jej wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełni wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego”,
  - działka jest własnością Gminy Miasto Koszalin w gospodarowaniu zasobem nieruchomości przez Prezydenta Miasta Koszalina,
  - działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Krańcowej dz. 3/1 w obr. 0004.
  - 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.

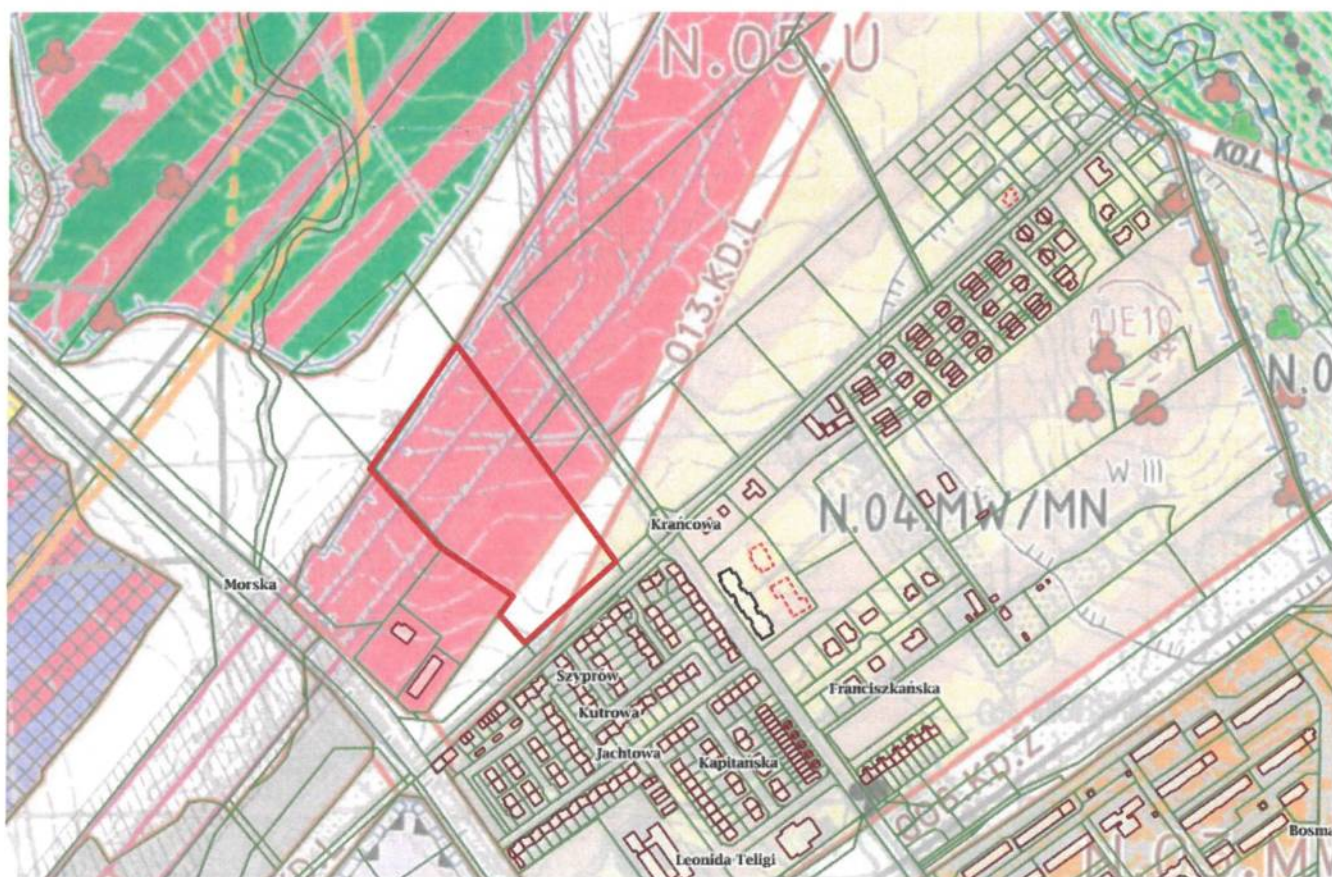
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
- Na działce występują napowietrzne sieci elektroenergetyczne o napięciu 400kV (jedna linia) i 110kV (trzy linie). Sieci zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej zabudowy.
- Inwestycja ze względu na wielkość (powierzchnię terenu przekształconego w wyniku realizacji przedsięwzięcia <2ha) nie kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących 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),

• **AD. 3. ANALIZA WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY WYNIKAJĄCA Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH ( ART.53 UST. 3 UoPiZP)**

1. działka nr 3/7 w obr. 0004 nie jest objęta ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
2. zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Koszalin z zmianami (które określa politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego) zatwierdzonym uchwałą Nr XLVII/673/2014 Rady Miejskiej w Koszalinie z dnia 04 września 2014 r. powyższa działka znajduje się na terenach funkcjonalnych oznaczonych symbolami 0.13.KD.L tj. teren planowanej drogi publicznej klasy lokalnej oraz N.05.U i N.04.MW/MN o poniższych kierunkach rozwoju:

Nr jednostki planistycznej	<b>N.05.U</b>
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> usługi, w tym obiekty użyteczności publicznej <b>Funkcje uzupełniające:</b> dopuszcza się uprawy sadowniczo-ogrodnicze, w pasie terenu o szerokości do 120 m wzdłuż ul. Morskiej usługi turystyczne i obsługa komunikacji
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> wprowadzenie nowej struktury funkcjonalno-przestrzennej
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> wzdłuż ulicy Morskiej wprowadzić ciąg eksponowanych usług jak: turystyka, obsługa komunikacji
	<b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,3-2,5 przy wysokości do 15,0 m
	<b>Ograniczenia:</b> istniejące napowietrzne linie energetyczne 110 i 400 kV oraz gazociągi wysokiego ciśnienia
	<b>Komunikacja:</b> dostępność z linii oddziałowych lasu komunalnego oraz z ulicy Morskiej
	<b>Inżynieria:</b> projektowany wewnętrzny układ infrastruktury technicznej uwzględniający istniejące i projektowane przebiegi magistralne poza granicami administracyjnymi gminy Koszalin, przebudowa rowów w celu odprowadzenia wód deszczowych <b>Elektroenergetyka:</b> istnieją linie 110 kV, 400 kV; przewiduje się przebudowę linii 110 kV, <b>w tym możliwość przebudowy</b> na linię dwutorową
	<b>Ochrona przyrody:</b> nie występuje

	<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> strefa W III ochrony konserwatorskiej
Nr jednostki planistycznej	<b>N.04.MW/MN</b>
Kierunki rozwoju	<b>Funkcja dominująca:</b> mieszkaniowa w zabudowie wielorodzinnej i jednorodzinnej intensywnej
	<b>Funkcje uzupełniające:</b> usługi ponadpodstawowe oraz typu podstawowego, zabudowa jednorodzinna ekstensywna, zieleń naturalna
Polityka przestrzenna	<b>Zasady przekształceń:</b> wprowadzenie nowej struktury funkcjonalnej dla zorganizowanego budownictwa mieszkaniowego, likwidacja terenów rolnych
Standardy kształtowania przestrzeni	<b>Struktura przestrzenna (kompozycja):</b> zespoły zabudowy mieszkaniowej z pełnym programem usług typu podstawowego
	<b>Zasady zabudowy:</b> wskaźnik intensywności zabudowy działki: 0,1-1,2 dla zabudowy jednorodzinnej przy wysokości do <b>12,0</b> m, 0,5-1,2 dla zabudowy wielorodzinnej <b>oraz do 1,5 dla zabudowy usługowej</b> przy wysokości do 15,0 m
	<b>Ograniczenia:</b> zakaz lokalizacji funkcji pogarszających jakość środowiska zamieszkania, zakaz zabudowy w granicach projektowanego użytku ekologicznego UE 10 ( <b>w strefie 10 m od linii brzegowej oczka wodnego</b> )
	<b>Komunikacja:</b> obsługa głównie z ulic: Morskiej oraz projektowanych zbiorczych
	<b>Inżynieria:</b> istniejący, wewnętrzny układ infrastruktury technicznej <b>do utrzymania, rozbudowy, przebudowy, likwidacji; realizacja nowych sieci</b> uwzględniających projektowane zagospodarowanie
	<b>Ochrona przyrody:</b> ochrona drzew – ustanowiony pomnik przyrody, proponowany użytek ekologiczny, <b>ochrona gatunkowa zwierząt</b>
	<b>Ochrona zabytków i dóbr kultury współczesnej:</b> strefa W III ochrony konserwatorskiej



Zamierzenie budowlane opisane we wniosku na większości terenu objętego inwestycją nie jest spójne z kierunkami polityki przestrzennej określonej w studium. Studium nie jest aktem prawa miejscowego i nie może stanowić podstawy do orzekania w decyzjach administracyjnych.

### 3. Opis zagospodarowania działek sąsiednich w obszarze analizowanym:

L.p.	Nr działki	Nr obrębu	ulica	Funkcja, rodzaj zabudowy	Geometra dachu	Ilość kondygnacji, wysokość w kalenicy, Wysokość okapu lub gzymsu	Szer. elewacji frontow. (m)	Pow. zabud. (%)
1	16/3	0004	Krańcowa	Usługi handlu	płaski	1 kond., ok. 5m,	45	25
2	16/1	0004	Morska	Usługi transportu	płaski	1 kond., ok. 5m,	21	7
3	1/31	0011	Krańcowa	Mieszkaniowa wielorodzinna – 3 lokale	płaski	2 kond., ok. 6,5m, 6m	14	59
4	1/21			Mieszkaniowa wielorodzinna – 4 lokale	płaski	2 kond., ok. 7,5m, 7m	14	27
5	1/23-1/22			Mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza	Dwuspadowy, 50°	2 kond., ok. 7,5, 2,8m	11	23
6	1/24-1/26			Mieszkaniowa jednorodzinna szeregową	Dwuspadowy, 45°, + lukarny	2 kond., ok. 8, 2,8-3m	33	39
7	645-647			Dwuspadowy, 45°, + lukarny	2 i 3 kond., ok. 8-10m, 3-6m	36	39	
8	655-659, 724			Szyprowa	Dwuspadowy, 45°, + lukarny	2 i 3 kond., ok. 8-12m, 3-6m	69	32
9	661-666			Krańcowa	Dwuspadowy, 45°, + lukarny	2 i 3 kond., ok. 8-12m, 3-6m	70	38
10	667-677			Mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza	Dwuspadowy, 45°, + lukarny	2 i 3 kond., ok. 8-12m, 3-6m	23	35
11	1/14-1/15			Dwuspadowy, 25°	2 kond., ok. 7,5m, 6m	25	34	
12	1/16-1/17			3 kond., ok. 7,5-12m, 5-9m	24	33		
13	1/10-1/11			2 kond., ok. 7,5m, 6m	24	32		
14	1/12-1/13			2 kond., ok. 7,5m, 6m	24	33		
15	1/5-1/6			Wielospadowy 25 °	2 kond., ok. 8m, 6,5m	24	33	
16	1/7-1/8			Dwuspadowy, 25°	2 kond., ok. 8m, 6,5m	25	33	
17	648-654			Kutrowa	Mieszkaniowa jednorodzinna szeregową	Dwuspadowy, 35°	2 kond., ok. 9m, 6,5m	80
18	697-702	Dwuspadowy, 45°, + lukarny	3 kond., ok. 7,5-11m, 5-8m			69	27	
19	794-696	46	25					
20	667-670	46	29					
21	671-674	46	33					
22	723-683	46	30					
23	704-716	Jachtowa	Dwuspadowy, 45°			3 kond., ok. 12m, 7,5m	153	33
24	644/10-644/13		Dwuspadowy, 30°			2 kond., ok. 8 m, 3m	12	31
25	643/1-643/5		Dwuspadowy, 30°			2 kond., ok. 8 m, 3m	53	30
26	644/1-644/9	Telegi	Dwuspadowy, 30°			2 kond., ok. 8 m, 3m	96	27
27	644/14-644/16		Dwuspadowy, 30°, + lukarny	2 kond., ok. 9 m, 5m	32	30		
28	606-607		Mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza	Dwuspadowy, 30°	2 kond., ok. 9 m, 5m	23	28	
29	608-609	23		28				
30	615-614	23		28				
31	612-613	23		28				
32	610-611	23		25				
33	620-633	Franciszkańska	Mieszkaniowa jednorodzinna szeregową	Dwuspadowy, 20°	2 kond., ok. 8 m, 5,5m	90	35	
34	678-691			Dwuspadowy, 40°, + lukarny	3kond, 10m, 5,5m	115	38	
35	642	Telegi/ Franciszkańska	Usługi sakralne	Dwuspadowy, 45°, + lukarny	2kond, 12m, 3,5-5,5m	40	18	
36	813	Morska/Telegi	Usługi publiczne - opieka społeczna	płaski	2 kond., 10m	90	14	
37	18/7	Morska	Usługi szkolnictwa	Płaski	3 kond., 11m	69	14	

38	20/1-20/10	Franciszkańska	Mieszkaniowa jednorodzinna szeregową	czterospadowy 20°	2 kond., 8m, 6m	92	16	
39	17/8			Mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca	czterospadowy 40°	2 kond., 8m, 3,5m	14	24
40	817				Wielospadowy 35°	2 kond., 9,5m, 5,5	12	10
41	812/2				Wielospadowy 35°	2 kond., 8m, 3,5m	22	21
42	17/16				Wielospadowy 30°	1 kond., 8m, 3,5m	12	21
43	17/5				Wielospadowy 30°	1 kond., 8m, 3,5m	17	14
44	17/4				Wielospadowy 30°	2 kond., 9,5m, 4	12	26
45	17/22				Wielospadowy 25°	1 kond., 8m, 3,5m	14	21
46	816/1				<b>Mieszkaniowa wielorodzinna</b>	płaski	3 kond, 11m	78
47	4/3			Krańcowa	Mieszkaniowa wolnostojąca	wielospadowy	2 kond., 8,5m, 3m	14
48	4/4	2 kond., 8,5m, 3m	16			14		
49	5/13-5/16	Mieszkaniowa jednorodzinna szeregową	Dwusadowy 30°		2 kond., 8,5m, 3m	22	30	
50	5/17-5/20					22	30	
51	5/21-5/22					12	19	
52	5/23-5/24	Mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza				12	19	
53	5/25-5/26					12	19	
54	9/2	0006	Morska	<b>Mieszkaniowa wielorodzinna – 4 lokale</b>	Dwusadowy 5°	2 kond., 8m, 7,5m	12	47
55	9/3			<b>Mieszkaniowa wielorodzinna – 4 lokale</b>	Wielospadowy 35° -40°	3 kond., ok.10m, 5m	22	38
56	48/3			<b>Mieszkaniowa wielorodzinna – 20 lokali</b>	Płaski	3 kond., 11m	38	29
57	9/4			<b>Mieszkaniowa wielorodzinna – 11 lokali</b>	płaski	3 kond., 11m	28	41
					Σ	2163	1574	
					<b>średnia</b>	<b>38m</b>	<b>27,61%</b>	

**Podsumowanie:** 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 jednorodzinna 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 ( $x0,2=46m$ ), maksymalnie 78m w budynku wielorodzinnym położonym na działce nr 816/1 w obr. 0011. Wielkość powierzchni zabudowy średnio 28% powierzchni działki ( $x0,2=34%$ ).

## 5. Wytyczne wynikające z przepisów odrębnych:

### 1) Przepisy szczególne, które należy uwzględnić przy wykonaniu projektu budowlanego i realizacji przedmiotowego zamierzenia budowlanego:

- ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r. poz. 1333), wraz z przepisami wykonawczymi;
- ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 470 z późn. zm.), wraz z przepisami wykonawczymi;
- rozporządzenie Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 7 czerwca 2010 r. w sprawie ochrony przeciwpożarowej budynków, innych obiektów budowlanych i terenów (Dz. U. Nr 109, poz. 719 z późn. zm.);
- ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 z późn. zm.);
- ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2020 r. poz. 797);
- ustawa z dnia 10 kwietnia 1997 r. prawo energetyczne (Dz.U. z 2020 r. poz. 830 ze zm.);
- ustawa z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz.U. z 2020 r. poz. 261 ze zm.);

8. rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 roku w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów (Dz. U. Nr 192, poz. 1883);
9. rozporządzenie Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 12 czerwca 2018 r. w sprawie najwyższych dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych dla zdrowia w środowisku pracy (Dz.U z 2018 r. poz. 1286.).

**2) Pozostałe warunki, wynikające z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych:**

ustawa z dnia 23.07.2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2020 r. poz. 282z późn. zm.) – w razie odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych związanych z planowaną inwestycją przedmiotu, co do którego istnieje przepuszczenie, 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, ul. Władysława Andersa 34.

10.11.2020  
INSPEKTOR  
mgr inż. arch. Anna Józefowicz  
członek: ZPOIA ZP - 0561