

Koszalin, dnia 11 października 2023 roku

OA-I-3.1431.190.2023.MR.

Wnioskodawca:

Mieszkańcy Osiedla „Morskie”

Sposób udostępnienia informacji:

odbiór osobisty

W odpowiedzi na wniosek złożony dnia 27 września 2023 r. w sprawie udostępnienia informacji publicznej, dotyczącej budowy myjni samochodowej mechanicznej dla samochodów ciężarowych oraz myjni bezdotykowej na działce nr 18 w obrębie 0004 przy ul. Krańcowej w Koszalinie informuję, co następuje.

Decyzję o warunkach zabudowy wydaje się w przypadku łącznego spełnienia warunków zawartych w art. 61 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), to jest:

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. nieruchomości posiada 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,
5. decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
6. zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy;
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Tylko niespełnienie któregoś z powyższych wymogów powoduje konieczność wydania odmownej decyzji o warunkach zabudowy dla wnioskowanej inwestycji. W przedmiotowej sprawie spełniono wszystkie z powyższych warunków, wobec czego Prezydent Miasta Koszalina wydał decyzję nr 37/2022 z dnia 22 kwietnia 2022 r. o warunkach zabudowy dla zamierzenia budowlanego polegającego na budowie myjni samochodowej automatycznej wraz z myjnią samoobsługową, dla samochodów osobowych i ciężarowych, niezbędnymi urządzeniami, infrastrukturą i utwardzeniem terenu – działka nr 18 w obrębie ewidencyjnym 0004 przy ul. Krańcowej w Koszalinie.

Natomiast w zakresie pozwolenia na budowę, to zgodnie z art. 32 ust. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.) pozwolenie na budowę może być wydane wyłącznie temu, kto:

- 1) złożył wniosek w tej sprawie w okresie ważności decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli jest ona wymagana zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 1a) złożył wniosek w tej sprawie w okresie ważności pozwoleń, o których mowa w art. 23 ust. 1 i art. 26 ust. 1, oraz decyzji, o której mowa w art. 27 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2022 r. poz. 457 z późn. zm.), jeżeli są one wymagane;
- 2) złożył oświadczenie, pod rygorem odpowiedzialności karnej, o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane;
- 3) przedłożył decyzję Prezesa Urzędu Regulacji Energetyki o wyznaczeniu go operatorem systemu przesyłowego elektroenergetycznego lub gazowego lub operatorem systemu połączonego na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej, jeżeli pozwolenie na budowę ma być wydane dla obiektu liniowego będącego siecią przesyłową elektroenergetyczną lub siecią przesyłową gazową, o których mowa w ustawie z dnia 10 kwietnia 1997 r. - Prawo energetyczne (Dz. U. z 2022 r. poz. 1385, z późn. zm.), lub dla obiektu liniowego będącego połączeniem z system elektroenergetycznym albo gazowym innego państwa.

W toku postępowania, zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego organ administracji architektoniczno-budowlanej sprawdza między innymi:

- 1) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego z:
 - a) ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i innymi aktami prawa miejscowego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu,
 - b) wymaganiami ochrony środowiska, w szczególności określonymi w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o której mowa w art. 71 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
 - c) ustaleniami uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej;
- 2) zgodność projektu zagospodarowania działki lub terenu z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi;
- 3) kompletność projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego
- 3a) dołączenie:
 - a) wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń,
 - b) oświadczeń, o których mowa w art. 33 ust. 2 pkt 9 i 10;
- 4) posiadanie przez projektanta i projektanta sprawdzającego odpowiednich uprawnień budowlanych.

Jeśli zostaną spełnione wymagania powyższych przepisów, organ administracji architektoniczno-budowlanej nie może odmówić wydania decyzji o pozwoleniu na budowę, zgodnie z art. 35 ust. 4 ustawy Prawo budowlane. W przedmiotowej sprawie nie było podstaw do odmowy wydania pozwolenia na budowę. Dla inwestycji wydana została zatem decyzja nr 75/2023 z dnia 11 kwietnia 2023 r., zmieniona decyzją nr 129/2023 z dnia 12 lipca 2023 r.

Odnosząc się do pytań zawartych w piśmie, informuję, co następuje:

- Ad. 1. Decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, wydawana w trybie art. 72 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz w ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.), nie jest wymagana dla przedmiotowej inwestycji, gdyż nie stanowi ona żadnego przedsięwzięcia wymienionego w rozporządzeniu w z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.).
- Ad. 2. Decyzja nr 37/2022 z dnia 22 kwietnia 2022 r. o warunkach zabudowy zawiera informację, iż przedsięwzięcie należy projektować zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.) wraz z przepisami wykonawczymi, w tym rozporządzeniem z dnia 14 czerwca 2007 r. (Dz. U. z 2014 r. poz. 112).
Przed wystąpieniem o wydanie warunków zabudowy Inwestor uzyskał warunki techniczne przyłączenia projektowanej myjni samochodowej do sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej wraz z możliwością odprowadzenia ścieków przemysłowych, wydane w dniu 10 marca 2022 r. przez Miejskie Wodociągi i Kanalizację Sp. z o.o. w Koszalinie, pismo znak: IUT.56.32.2022.KP.1225. W decyzji zawarto warunek przyłączenia myjni do sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Natomiast projekty zagospodarowania terenu, stanowiące załączniki do decyzji 75/2023 z dnia 11 kwietnia 2023 r. i decyzji zmieniającej – nr 129/2023 z 12 lipca 2023 r., przewidują odprowadzenie ścieków sanitarnych i przemysłowych do istniejącej sieci sanitarnej, przy czym ścieki z myjni będą wcześniej oczyszczane w projektowanym osadniku i separatorze. Natomiast odprowadzenie wód opadowych zaprojektowano do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej, po uprzednim podczyszczeniu w projektowanym separatorze koalescencyjnym ze zintegrowanym osadnikiem. Inwestor uzyskał pozwolenie wodnoprawne znak SZ.ZUZ.2.4210.10.2023.PB z dnia 6 marca 2023 r. na szczególne korzystanie z wód, wydane przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Koszalinie.
- Ad. 3. Zgodnie ze stanem faktycznym opisanym w analizie architektoniczno-urbanistycznej przedmiotowa działka posiada dostęp do drogi publicznej ul. Morskiej i ul. Krańcowej istniejącym zjazdem, dojazd poprzez działkę nr 15/16 w obr. 0004, która jest własnością Gminy Miasta Koszalin w zarządzie zwykłym Zarządu Dróg i Transportu w Koszalinie. Taki dostęp do drogi publicznej również przewidywały zatwierdzone projekty zagospodarowania terenu. Analiza zmian natężenia ruchu na dojazdach do działek inwestycyjnych leży poza kompetencjami organów administracji architektoniczno-budowlanej.
- Ad. 4. W lit. G decyzji nr 37/2022 o warunkach zabudowy zawarto informacje dotyczące ochrony interesów osób trzecich, w tym także o położeniu działki nr 18 w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, która podlega ochronie akustycznej zgodnie z art. 113 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.) wraz z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112). Decyzja zawiera warunki dotyczące ochrony akustycznej sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej.
- Ad. 5. Wybór środków i sposobu ochrony akustycznej oraz ich realizacja leżą po stronie inwestora. Projektant jako osoba uprawniona, dokonuje analizy projektowanej inwestycji pod kątem wytwarzanego hałasu i dobiera, w razie potrzeby, odpowiednie rozwiązania ograniczające ilość hałasu. Projekt budowlany nie przewidywał ustawienia ekranów akustycznych. Po dopuszczeniu do użytkowania będzie możliwe przeprowadzenie badań polegających na pomiarze rzeczywistego

poziomu hałasu, a w przypadku przekroczenia jego dopuszczalnej wartości konieczne będzie zastosowanie odpowiednich urządzeń.

Ad. 6. W decyzji o warunkach zabudowy określono maksymalną powierzchnię zabudowy w stosunku do powierzchni działki nr 18 w obrębie 0004, jak tego wymaga Rozporządzenie 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. Nr 164, poz. 1588 z późn. zm.). Ww. rozporządzenie nie mówi o obowiązku ustalenia w decyzji o warunkach zabudowy powierzchni biologicznie czynnej. Projekt zagospodarowania terenu przewiduje realizację ponad 17% powierzchni działki jako powierzchnię biologicznie czynną. Nie przewidziano nasadzeń trwałych, jedynie zieleni niską z mieszanek różnych gatunków traw.

W załączeniu przekazuję kopie:

1. decyzji nr 37/2022 z dnia 22 kwietnia 2022 r. o warunkach zabudowy,
2. decyzji o udzieleniu pozwolenia wodnoprawnego,
3. decyzji nr 75/2023 z dnia 11 kwietnia 2023 r.,
4. decyzji nr 129/2023 z dnia 12 lipca 2023 r., zmieniającej pozwolenie na budowę.

*z up. PREZYDENTA MIASTA
ZASTĘPCA PREZYDENTA
Wojciech Kasprzyk*

Otrzymują:

1. Adresat (+ załączniki)
2. A/a