

A-II.6730.48.2011.ARI

Koszalin, 16 maja 2011r.

DECYZJA NR 65/2011

O WARUNKACH ZABUDOWY

2011-05-16
URZĄD MIEJSKI
75-007 KOSZALIN
Rynek Staromiejski 6-7
WYDZIAŁ NIEZACHOMOŚCI

Na podstawie:

- art.59 ust.1, art.60 ust.1 oraz art.64 ust.1 w zw. z art.54 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz.717 ze zm.),
- art. 104 ustawy z dnia 14.06.1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (jednolity tekst Dz. U. Nr 98, poz. 1071 z 2000r. ze zm.),

po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 14.03.2011r. przez Gminę Miasto Koszalin, w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji: zmiany sposobu użytkowania budynku mieszkalnego na budynek usługowy z dopuszczeniem jednego lokalu mieszkalnego lub budowy budynku usługowo-mieszkalnego wraz z urządzeniami budowlanymi na działce nr 75 w obr. 10 przy ul. Żwirki i Wigury 1 w Koszalinie

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji polegającej na:

- 1) zmianie sposobu użytkowania budynku mieszkalnego na budynek usługowy z dopuszczeniem jednego lokalu mieszkalnego

lub

- 2) budowie budynku usługowo-mieszkalnego

na terenie działki nr 75 w obr. 10 przy ul. Żwirki i Wigury 1 w Koszalinie wraz z urządzeniami budowlanymi

A. Rodzaj inwestycji: zabudowa usługowa z dopuszczeniem jednego lokalu mieszkalnego.

B. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - działka nr 75 w obr. 10, zgodnie z analizą warunków i zasad zagospodarowania oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, przeznaczona jest na funkcję usługową, niewymagającą przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą z dnia 03.10.2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008r Nr 199 poz. 1227), z dopuszczeniem jednego lokalu mieszkalnego.
 - działka nr 6/2 w obr. 9 przeznaczona jest na drogę powiatową, publiczną – ul. Mieszka I,
 - działka nr 76 w obr. 10 przeznaczona jest na drogę gminną – ul. Żwirki i Wigury.
2. Zabudowa i zagospodarowanie terenu zgodnie z ustawą z dnia 07.07.1994r. Prawo budowlane (t.j.Dz. U. Nr 243, poz. 1623 z 2010r.) wraz z przepisami wykonawczymi.

C. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego:

1. Dla zamiany sposobu użytkowania budynku mieszkalnego na budynek usługowy z dopuszczeniem lokalu mieszkalnego:
 - a) linia zabudowy, wysokość budynku, powierzchnia zabudowy: bez zmian.
2. Dla budowy budynku usługowo-mieszkalnego po rozbiórce istniejących budynków:

- a) funkcję mieszkalną należy lokalizować od drugiej kondygnacji nadziemnej,
- b) powierzchnia sprzedaży, w przypadku lokalizacji obiektu handlowego **do 200m²**,
- c) linie zabudowy: **obowiązujące linie zabudowy**, pokazane na załączniku graficznym, wyznaczone w odległościach:
 - **6m** od granicy z działką nr 6/2 w obr. 9 – ul. Mieszka I,
 - jako kontynuacja linii istniejącej zabudowy – od strony ul. Żwirki i Wigury,
- d) wysokość budynku: do 3 kondygnacji nadziemnych (trzecia kondygnacja w poddaszu użytkowym,
- e) geometria dachu: dach dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych **25-45°**, dopuszcza się także dach mansardowy, wysokość kalenicy: max. **10 m**.
- f) wielkość powierzchni zabudowy: max. **35%** powierzchni działki.

D. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1. Zgodnie z ustawą o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 1991r. (t.j. Dz. U. Nr 151, poz.1220 z 2009r.) – ewentualne kolidujące z inwestycją krzewy i drzewa możliwe są do usunięcia po uzyskaniu stosownej decyzji organu gminy.
2. Zgodnie z ustawą z dnia 27.04.2001r. o odpadach (Dz. U. Nr 39, poz. 251 z 2007r.) - na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia należy uregulować sposób postępowania z wytworzonymi odpadami.

E. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej:

1. Istniejący budynek mieszkalny przy ul. Żwirki i Wigury 1 został ujęty w gminnej ewidencji zabytków i jest chroniony na podstawie art.7 pkt 4 oraz art.22 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. (Dz.U. z 2003r. Nr 162 poz.1568 z późn. zmian.) o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Dopuszcza się jego rozbiórkę wyłącznie w przypadku udokumentowanego złego stanu technicznego.
2. W przypadku rozbiórki budynku historycznego należy opracować dokumentację konserwatorską.
3. Należy utrzymać, a w przypadku budowy nowego budynku, nawiązać do historycznej formy architektonicznej obiektu - gabarytów wysokościowych, formy dachu, rodzaju pokrycia, kompozycji i wystroju elewacji, formy stolarki okiennej i drzwiowej.

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 zapewnieniem wydanym przez ENERGETYCZNY OPERATOR S.A. Oddział w Koszalinie,
 - b) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej, zgodnie z zapewnieniem Wielkopolskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. Oddziału Zakładu Gazowniczego w Koszalinie;
 - c) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej, zgodnie z zapewnieniem wydanym przez MWiK Sp. z o.o. w Koszalinie;
 - d) odprowadzenie ścieków – do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z zapewnieniem wydanym przez MWiK Sp. z o.o. w Koszalinie;
 - e) odprowadzenie wód opadowych – do sieci kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku możliwości dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych;

- f) ogrzewanie – z miejskiej sieci ciepłowniczej, zgodnie z zapewnieniem Miejskiej Energetyki Ciepłej Sp.z o.o. w Koszalinie lub indywidualne, z nieemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła.
2. Dopuszcza się przebudowę lub rozbiórkę istniejących na działce instalacji zewnętrznych pozostających w kolizji z planowaną inwestycją.
 3. Obsługa komunikacyjna: dojazd z drogi publicznej - ul. Mieszka I(zjazd istniejący) bezpośredni lub pośredni poprzez ul. Żwirki i Wigury.
 4. Liczba i sposób urządzenia miejsc postojowych: dla projektowanego budynku w granicach działki należy zapewnić przynajmniej:
 - a) dwa miejsca postojowe/1 lokal mieszkalny,
 - b) dwa miejsca postojowe /100m² powierzchni użytkowej usług lub powierzchni sprzedaży,

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:
nie dotyczy.

I. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

1. Oznaczono na załączniku nr 1 - mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:500.

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

W dniu 14.03.2011r. Gmina Miasto Koszalin złożyła wniosek w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji: zmiany sposobu użytkowania budynku mieszkalnego na budynek usługowy z dopuszczeniem jednego lokalu mieszkalnego lub budowy budynku usługowo-mieszkalnego wraz z urządzeniami budowlanymi na działce nr 75 w obr. 10 przy ul. Żwirki i Wigury 1 w Koszalinie.

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

Organ dokonał analizy stanu faktycznego i prawnego terenu oraz warunków i zasad jego zagospodarowania. 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.

Postanowieniem z dnia 02.05.2011r. (wpłynęło w dniu 05.05.2011r.) znak: ZN.K.5141.24.2011.KB Wojewódzki Konserwator Zabytków uzgodnił projekt niniejszej decyzji w odniesieniu do obszarów

i obiektów objętych formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 pkt 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568, z późn. zm.).

Przed wydaniem decyzji stronom zapewniono możliwość zapoznania się z projektem decyzji.

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

POUCZENIE

W niniejszej decyzji 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.

Do wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę inwestor winien dołączyć niniejszą decyzję po uprzednim potwierdzeniu jej ostateczności.

Od decyzji niniejszej służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koszalinie za pośrednictwem Prezydenta Miasta Koszalina w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

Integralną częścią decyzji są załączniki:

załącznik nr 1 - mapa sytuacyjno-wysokościowa w skali 1:500,

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



Z up. PREZYDENTA MIASTA

inż. Teresa Bryzek
KIEROWNIK REFERATU URBANISTYKI

Otrzymują:

1. Gmina Miasto Koszalin (WN), Rynek Staromiejski 6-7, Koszalin;
2. Zarząd Dróg Miejskich, ul. Połczyńska 24, Koszalin;
3. Zarząd Budynków Mieszkalnych, ul. Połczyńska 24, Koszalin;
4. „NORDGLASS II” Sp. z o.o. ul. Bohaterów Warszawy 11, 75-211 Koszalin;
5. a/a.

DECYZJA STAŁA SIĘ OSTATECZNA
(z braku odwołania w trybie art. 129 k.p.a.)
z dnem 01. czerwca 2011 r.

Z up. PREZYDENTA MIASTA

inż. Teresa Bryzek
KIEROWNIK REFERATU URBANISTYKI

13.06.2011 r.

Urząd Miejski

75-007 Koszalin
Rynek Staromiejski 6-7
Tel.: (+48) 94 348 86 00
Fax: (+48) 94 342 86 25
www.koszalin.pl

m. KOSZALIN
MAPA SYTUACYJNO-WYSOKOŚCIOWA
SKALA 1:500

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1

OZNACZENIA GRAFICZNE

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI

GRANICE WNIOSKOWANEJ
NIERUCHOMOŚCI

O BOWIĄZUJĄCA
LINIA ZABUDOWY

Załącznik Nr 1.....
DO DECYZJI
PREZYDENTA MIASTA KOSZALINA

16.05.2011 znak 1-1.6730.18.2011.AR

Nie wyklucza się istnienia w terenie innych nie wykazanych na niniejszej mapie urządzeń podziemnych, które nie były zgłoszone do inwentaryzacji lub o których brak jest informacji w instytucjach branżowych.

Wydano do celów opłiodawczych

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

**ZMIANY SPOSOBU UŻYTKOWANIA BUDYNKU MIESZKALNEGO-NA FUNKCJĘ USŁUGOWĄ
Z DOPUSZCZENIEM JEDNEGO LOKALU MIESZKALNEGO
LUB**

**BUDOWY BUDYNKU USŁUGOWO-MIESZKALNEGO NA DZIAŁCE NR 75 W OBR. 10
PRZY UL. ŻWIRKI I WIGURY 1 W KOSZALINIE**

1. Wytyczne dla funkcji, cech i zagospodarowania terenu dla działki nr 75 w obr.10 ustala się na podstawie analizy istniejącego zagospodarowania terenu.
2. Rodzaj zabudowy – zabudowa usługowo-mieszkalna:
3. Dla zmiany sposobu użytkowania:
 - a) linie zabudowy, wysokość zabudowy, geometria dachu, powierzchnia zabudowy – bez zmian;
4. Dla budowy budynku usługowo-mieszkalnego po rozbiórce istniejących budynków:
 - a) funkcję mieszkalną należy lokalizować od drugiej kondygnacji nadziemnej,
 - b) powierzchnia sprzedaży, w przypadku lokalizacji obiektu handlowego **do 200m²**,
 - c) linie zabudowy: **obowiązujące linie zabudowy**, pokazane na załączniku graficznym, wyznaczone w odległościach:
 - **6m** od granicy z działką nr 6/2 w obr. 9 – ul. Mieszka I,
 - jako kontynuacja linii istniejącej zabudowy – od strony ul. Żwirki i Wigury,
 - d) wysokość budynku: do 3 kondygnacji nadziemnych (trzecia kondygnacja w poddaszu użytkowym,
 - e) geometria dachu: dach dwu- lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych **25-45°**, dopuszcza się także dach mansardowy, wysokość kalenicy: max. **10 m**.
 - g) wielkość powierzchni zabudowy: max. **35%** powierzchni działki.
5. Dostęp do drogi publicznej – ul. Mieszka I bezpośredni - zjazd istniejący lub pośredni - poprzez ul. Żwirki i Wigury ;
6. Liczba i sposób urządzenia miejsc postojowych – w granicach działki należy zapewnić:
 - a) dwa miejsca postojowe/1 lokal mieszkalny,
 - b) dwa miejsca postojowe /100m² powierzchni użytkowej usług lub powierzchni sprzedaży,
7. Uzbrojenie terenu – istniejące i projektowane, jest wystarczające dla wnioskowanej inwestycji; dopuszcza się przebudowę lub rozbiórkę istniejących na działce instalacji zewnętrznych pozostających w kolizji z planowaną inwestycją.
8. Działka nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntu na cele nierolnicze i nieleśne;
9. Inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
10. Dopuszcza się lokalizację funkcji usługowej niewymagającej przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą z dnia 03.10.2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008r Nr 199 poz. 1227).
11. Istniejący budynek mieszkalny przy ul. Żwirki i Wigury 1 został ujęty w gminnej ewidencji zabytków.
12. W przypadku rozbiórki budynku historycznego należy opracować dokumentację konserwatorską.
13. Należy utrzymać, a w przypadku budowy nowego budynku, nawiązać do historycznej formy architektonicznej obiektu gabarytów wysokościowych, formy dachu, rodzaju pokrycia, kompozycji i wystroju elewacji, formy stolarki okiennej i drzwiowej.

Integralną częścią wyników analizy jest załącznik graficzny w skali 1:500.

Załącznik Nr 2
DO DECYZJI
PREZYDENTA MIASTA KOSZALINA

z dnia 16.05.2011 znak A-11.6730.48.2011.AR

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO ANALIZĄ

GRANICE DZIAŁKI
OBJĘTEJ WNIOSEM 68/6

OBOWIĄZUJĄCA
LINIA ZABUDOWY

BUDYNEK
USŁUGOWY

$$P_2/P_{01} = 42,5\%$$

(68/5)

BUDYNEK MAGAZYNOWY
"NORDGLASS"

$$P_2/P_a = 48\%$$

BUD. MIESZKALNY

$$P_x/P_a = 17\%$$

BUD. MIESZKALNY

BUD.
MIESZKALNY

$\phi = 30^\circ$

BUD. MIESZKALNE
p./Pa = 16%
187

BUD.
MIESZKALNY

37.60
36.35

Bp

Wszystkie te wydziały są istnieniem w ist-
nieniu nie wydziałach, na nich
nie ma żadnych podległości, one
nie były zgłaszane do inwestycji
o których brak jest już maso

GRANICE OBSZARU
OBJĘTEGO ANALIZĄ

GRANICE DZIAŁKI
OBJĘTEJ WNIOSKIEM

OBOWIAZUJĄCA
LINIA ZABUDOWY

