

DECYZJA NR 115/2013 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.),
- art. 104 ustawy z dnia 14.06.1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (jednolity tekst Dz. U. 2013 r. poz. 267)

po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 26 lipca 2013 r. przez Muzeum Sił Powietrznych w Dęblinie, reprezentowane przez pełnomocnika Panią Agnieszkę Mietlicką „Portal-PP” sp. z o.o. sp. komandytowa, w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla rozbudowy i przebudowy budynku muzeum, zmiany sposobu użytkowania garaży na pomieszczenia muzeum oraz budowy urządzeń budowlanych na działce nr 398/3 i zjazdu z ul. Wojska Polskiego – dz. nr 397 w obrębie ewidencyjnym nr 0028 w Koszalinie

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji polegającej na rozbudowie i przebudowie budynku muzeum, zmianie sposobu użytkowania garaży na pomieszczenia muzeum oraz budowie urządzeń budowlanych na działce nr 398/3 wraz ze zjazdem z ul. Wojska Polskiego – dz. nr 397 w obrębie ewidencyjnym nr 0028 w Koszalinie

A. Rodzaj inwestycji: zabudowa usługowa użyteczności publicznej.

B. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

- działka nr 398/3 w obrębie nr 0028, zgodnie z analizą warunków i zasad zagospodarowania, przeznaczona jest na funkcję usługową – muzeum. Nieruchomość stanowi własność Muzeum Sił Powietrznych w Dęblinie.
- działka nr 397 w obrębie nr 0028 przeznaczona jest na drogę publiczną, ul. Wojska Polskiego, planowaną jako ulica klasy zbiorczej. Nieruchomość stanowi własność Gminy Miasto Koszalin w zarządzie trwałym Zarządu Dróg Miejskich w Koszalinie.

2. Zabudowa i zagospodarowanie terenu zgodnie z:

- ustawą z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (jednolity tekst Dz. U. Nr 243, poz. 1623 z 2010 r.) wraz z przepisami wykonawczymi,
- ustawą z dnia 21 marca 1985 r. - o drogach publicznych (jednolity tekst Dz. U. z 2013 r. poz. 260) wraz z przepisami wykonawczymi do ustawy.

C. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego:

1. Linia zabudowy: nieprzekraczalna linia zabudowy, pokazana na załączniku graficznym, wyznaczona w zmiennej odległości od krawędzi zewnętrznej jezdni ulicy Wojska Polskiego – dz. nr 397.
2. Wysokość budynku: 1 kondygnacja nadziemna, do 8,0 m.
3. Szerokość elewacji od strony ul. Wojska Polskiego do 20,0 m.
4. Geometria dachu: dwu- lub jednospadowy, o kącie nachylenia połaci dachowych do 15°. Wysokość attyki do 8,0m.
5. Powierzchnia zabudowy maksymalnie 40% powierzchni działki.
6. Powierzchnia biologicznie czynna minimum 25% powierzchni działki budowlanej.

D. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1. Zgodnie z ustawą o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004r. (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 627) – ewentualne kolidujące z inwestycją krzewy i drzewa możliwe są do usunięcia po uzyskaniu stosownej decyzji organu gminy.
2. Zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2013 r. poz. 21) - na etapie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia należy uregulować sposób postępowania z wytworzonymi odpadami.
3. Teren położony jest w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych. Obowiązują zakazy i nakazy Decyzji z dnia 28 września 2001 r. Wojewody Zachodniopomorskiego, ustanawiającej strefy ochronne wokół ujęcia wody podziemnej położonego w Koszalinie przy ul. Wodnej-Rzecznej (K-OSR-Ś-3/6814/2-4/01).

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 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.

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 technicznymi przyłączenia do sieci, wydanymi przez ENERGĘ OPERATORA S.A. Oddział w Koszalinie,
 - b) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej, w ul. Wojska Polskiego, zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia do sieci Miejskich Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.
 - c) odprowadzenie ścieków do istniejącej kanalizacji sanitarnej na działce. Dopuszcza się przebudowę istniejących instalacji na działce i budowę nowej z odprowadzeniem ścieków do instalacji będącej w administracji 17 Wojskowego Oddziału Gospodarczego,
 - d) odprowadzenie wód deszczowych - do istniejącej kanalizacji deszczowej na działce. Dopuszcza się przebudowę istniejących instalacji na działce i budowę nowej z odprowadzeniem wód opadowych do instalacji będącej w administracji 17 Wojskowego Oddziału Gospodarczego.
2. Ogrzewanie – z istniejącego węzła cieplnego w budynku.
3. Obsługa komunikacyjna: z drogi publicznej ul. Wojska Polskiego – dz. nr 397 obr. 0028, przez istniejący zjazd na działkę 398/4, po uzyskaniu zagwarantowanej aktem notarialnym służebności drogowej. Dopuszcza się przebudowę istniejącego zjazdu i lokalizację zjazdu na działkę nr 398/3 jako zjazdu zablokowanego z istniejącym.
4. Lokalizację zjazdu i infrastruktury technicznej w pasie drogowym ulicy Wojska Polskiego Zarząd Dróg Miejskich rozstrzygać będzie w odrębnym postępowaniu administracyjnym w oparciu o art. 29 i 39 ust. 3 ustawy o drogach publicznych.
5. Liczba i sposób urządzenia miejsc postojowych: w granicach działki należy zapewnić: minimum 3 miejsca postojowe. W przypadku braku technicznych możliwości zapewnienia wystarczającej liczby miejsc parkingowych w granicach przedmiotowej nieruchomości, dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych na działce sąsiedniej w ramach umowy z podmiotem dysponującym takimi miejscami.

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.

1. **Linie rozgraniczające teren inwestycji:** oznaczono na załączniku nr 1 - mapa sytuacyjno-wysokościowa w skali 1:500.

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

W dniu 26.07.2013 r. do Urzędu Miasta Koszalina wpłynął wniosek Muzeum Sił Powietrznych w Dęblinie, reprezentowanego przez pełnomocnika Panią Agnieszkę Mietlicką „Portal-PP” sp. z o.o. sp. komandytowa, w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla rozbudowy i przebudowy budynku muzeum, zmiany sposobu użytkowania garaży na pomieszczenia muzeum oraz budowy urządzeń budowlanych na działce nr 398/3 i zjazdu z ul. Wojska Polskiego – dz. nr 397 w obrębie ewidencyjnym nr 0028 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.

Pismem znak: TUR.440.46.2013.WCz z dnia 18.09.2013 r. (wpłynęło w dniu 23.09.2013 r.) Zarząd Dróg Miejskich w Koszalinie pozytywnie zaopiniował projekt decyzji o warunkach zabudowy dla projektowanej inwestycji.

Przed wydaniem niniejszej decyzji, zgodnie z art. 10 Kodeksu Postępowania Administracyjnego strony biorące udział w postępowaniu zostały zawiadomione o zakończeniu postępowania, możliwości zapoznania się z projektem decyzji oraz składania uwag. W wyznaczonym terminie żadna ze stron nie wniosła uwag.

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

Integralną częścią decyzji są załączniki: załącznik nr 1- mapa sytuacyjno-wysokościowa w skali 1:500 oraz wyniki analizy funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu (w formie tekstowej i graficznej)- załącznik nr 2.

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.

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

POUCZENIE

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



Z up. PREZYDENTA MIASTA
inż. Teresa Bryzek
SZEROWNIK REFERATU URBANISTYKI

DECYZJA STAŁA SIĘ OSTATECZNA
(z braku odwołania w trybie art. 129 k.p.a.)
z dniem 29.10.2013.

Z up. PREZYDENTA MIASTA
inż. Teresa Bryzek
SZEROWNIK REFERATU URBANISTYKI
06.11.2013.

Wniesiono opłatę skarbową w wysokości 107 zł.

Otrzymują:

1. Pełnomocnik: Agnieszka Mietlicka, „Portal-PP” sp. zo.o. sp. komandytowa, ul. Bł. Królowej Jadwigi 47/9, 70-300 Szczecin;
2. Ministerstwo Obrony Narodowej, Rejonowy Zarząd Infrastruktury Szczecin, ul. Narutowicza 17B, 70-240 Szczecin;
3. Gmina Miasto Koszalin (WN);
4. Skarb Państwa (WN);
5. Zarząd Dróg Miejskich w Koszalinie, ul. Połczyńska 24 Koszalin;
6. a/a.

Urząd Miejski

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

WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU DLA INWESTYCJI:

ROZBUDOWY I PRZEBUDOWY BUDYNKU MUZEUM WRAZ ZE ZMIANĄ SPOSOBU UŻYTKOWANIA GARAŻY NA POMIESZCZENIA MUZEUM ORAZ BUDOWY URZĄDZEŃ BUDOWLANYCH NA DZIAŁCE NR 398/3 WRAZ ZE ZJAZDEM Z UL. WOJSKA POLSKIEGO – DZ. NR 397 W OBR. 0028 W KOSZALINIE

Organ dokonał analizy stanu faktycznego i prawnego terenu oraz warunków i zasad jego zagospodarowania. W przeprowadzonym postępowaniu stwierdzono, że inwestycja projektowana na działce nr 398/3 w obr. 0028 spełnia łącznie wszystkie niezbędne warunki określone w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i gospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2013 r. poz. 647 ze zm.):

a) „dobre” sąsiedztwo art. 61 ust. 1 pkt 1): zmiana parametrów zewnętrznych budynku objętego inwestycją nie przekracza parametrów zabudowy zlokalizowanej na działce sąsiedniej – dz. nr 398/7 stanowiącej działkę jednostki wojskowej - obszar zamknięty - zabudowa koszarowa. Współczynniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustalono zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia z dnia 26 sierpnia 2003 w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U.03.164.1588);

b) dostęp do drogi publicznej (art. 61 ust. 1 pkt 2): działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Wojska Polskiego (dz. nr 397);

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:

- a) zasilanie w energię elektryczną - z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia do sieci, wydanymi przez ENERĘ OPERATORA S.A. Oddział w Koszalinie,
- b) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej, w ul. Wojska Polskiego, zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia do sieci Miejskich Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.
- c) odprowadzenie ścieków do istniejącej kanalizacji sanitarnej na działce. Dopuszcza się przebudowę istniejących instalacji na działce i budowę nowej z odprowadzeniem ścieków do instalacji będącej w administracji 17 Wojskowego Oddziału Gospodarczego,
- d) odprowadzenie wód deszczowych - do istniejącej kanalizacji deszczowej na działce. Dopuszcza się przebudowę istniejących instalacji na działce i budowę nowej z odprowadzeniem wód opadowych do instalacji będącej w administracji 17 Wojskowego Oddziału Gospodarczego

d) działka nie wymaga zgody na zmianę gruntów rolnych na budowlane (art. 61 ust. 1 pkt 4);

e) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi (art. 61 ust. 1 pkt 5). Teren położony jest w strefie pośredniej alimentacji wód podziemnych. Obowiązują zakazy i nakazy Decyzji z dnia 28 września 2001 r. Wojewody Zachodniopomorskiego, ustanawiającej strefy ochronne wokół ujęcia wody podziemnej położonego w Koszalinie przy ul. Wodnej-Rzecznej (K-OSR-Ś-3/6814/2-4/01).

Załącznik Nr
DO DECYZJI
PREZYDENTA MIASTA KOSZALINA

z dnia 9.10.13. znak B11-2-6730-119.2013.07