

Kołobrzeg, 24 luty 2022 r.

UA.6730.58.2021.VII

Wpłynęło dnia 07.03.22

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

nr. dziennika 320

Na podstawie:

- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735 z późn. zm.)
- art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust.1, art. 53 ust. 3 i 4 oraz art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 tejże ustawy;

po rozpatrzeniu wniosku

AMW REWITA Sp. z o.o.

ul. Św. Jacka Odrowąża 15, 03-310 Warszawa

z dnia 25 października 2021 r., uzupełnionego i zmienionego w dniu 23 listopada 2021 r. oraz zmienionego w dniu 14 stycznia 2022 r.

o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze i garażem w kondygnacji podziemnej na działce nr 3/2 w obr. 14 przy ul. Wschodniej w Kołobrzegu

i dokonaniu analizy:

- 1) funkcji i cech zagospodarowania terenu w zakresie warunków określonych w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji;

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla zamierzenia budowlanego polegającego na
**budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze
i garażem podziemnym na działce nr 3/2 w obr. 14 przy ul. Wschodniej
w Kołobrzegu**

I. Rodzaj inwestycji:

- 1) **rodzaj zabudowy:** zabudowa mieszkalna wielorodzinną z usługami, w tym usługami handlu;
- 2) **funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:** istniejący Wojskowy Ośrodek Wypoczynkowy, projektowany budynek mieszkalny wielorodzinny z dwoma lokalami usługowo-handlowymi w parterze wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, dojściem i dojazdem, miejscami postojowymi naziemnymi i w garażu podziemnym oraz zagospodarowaniem terenu wokół budynku;
- 3) **zakres zamierzenia:**
 - a) rozbiórka budynku kolidującego z planowaną inwestycją,
 - b) budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze i z garażem w części podziemnej wraz instalacjami i urządzeniami technicznymi,
 - c) niezbędne zagospodarowanie terenu wokół budynku m.in. dojściem i dojazdem, miejscami postojowymi, zielenią, miejscami na pojemniki służącymi do czasowego gromadzenia odpadów stałych, placem zabaw, oświetleniem itp.,

II. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych a w szczególności w zakresie:

- 1) **warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
 - a) linia zabudowy: nieprzekraczalna zgodnie z załącznikiem graficznym;
 - b) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: nie większy niż 0,16,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki: nie mniejszy niż 0,40,
 - d) powierzchnia użytkowania usług handlu: nie więcej niż 200 m²,
 - e) powierzchnia sprzedaży: nie więcej niż 200 m²,
 - f) szerokość elewacji frontowej budynku (od ul. Wschodniej): nie mniej niż 28,0 m i nie więcej niż 43,0 m,

- g) wysokość górnej krawędzi ww. elewacji frontowej, jej gzymsu lub atyki mierzona od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynków: nie wyżej niż 16,0 m n.p.t.,
- h) wysokość budynku mierzona od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do najwyższego położonego punktu przekrycia: nie większa niż 16,0 m n.p.t. i do 5 kondygnacji naziemnych,
- i) geometria dachu: dach płaski,
- j) planowaną inwestycję należy zaprojektować i wybudować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065 z późn. zm.) oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej zapewniając spełnienie wymagań podstawowych i warunków użytkowych oraz innych wymienionych w art. 5 ust.1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351 z późn. zm.);

2) ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu,
- b) przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystywanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją inwestycji (ewentualna wycinka drzew i krzewów wymaga uzyskania zezwolenia właściwego organu). Jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podejmować działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, w szczególności przez kompensację przyrodniczą,
- c) w trakcie prac budowlanych inwestor realizujący planowaną inwestycję jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych,
- d) planowana inwestycja musi spełniać wymagania ochrony środowiska, o których mowa w art. 76 ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.),
- e) obiekty budowlane należy zaopatrzyć w szczególności w urządzenia zapobiegające zanieczyszczeniom środowiska,
- f) z uwagi na lokalizację planowanej inwestycji w strefie ochrony uzdrowiskowej „B” Uzdrowiska Kołobrzeg:
 - należy przestrzegać czynności zabronionych zawartych w uchwale Nr XL/526/13 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 26 listopada 2013 r. w sprawie uchwalenia Statutu Uzdrowiska Kołobrzeg wraz z jej późn. zm.,
 - planowana inwestycja musi spełniać wymagania, o których mowa w ustawie z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1301),
- g) na terenie inwestycji należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem konieczności ich segregacji,
- h) z uwagi na lokalizację planowanej inwestycji na obszarze chronionego krajobrazu pod nazwą „Koszaliński Pas Nadmorski”, obowiązują zakazy przywołane w uchwale Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego Nr XXII/375/09 z dnia 15 września 2009 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu wraz z jej późniejszymi zmianami,
- i) 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 o tym Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Miejskiego Konserwatora Zabytków, działającego z upoważnienia Prezydenta Miasta Kołobrzeg,

3) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) zaopatrzenie w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych według warunków wydanych przez gestorów sieci,
- b) dojazd i dojście do terenu inwestycji oraz do budynku i urządzeń z nim związanych z drogi publicznej powiatowej ul. Wschodniej (działka nr 4/89 w obr. 14), zjazdem istniejącym lub projektowanym,
- c) o lokalizację projektowanego zjazdu z drogi powiatowej ul. Wschodniej należy wystąpić do właściwego zarządcy drogi,
- d) o zezwolenie na budowę ww. zjazdu oraz ewentualne zezwolenie na prowadzenie robót w pasie drogowym należy zwrócić się do właściwego zarządcy drogi przed przystąpieniem do ich wykonania,
- e) zagospodarowując teren inwestycji należy urządzić, stosownie do jego przeznaczenia i sposobu zabudowy miejsca postojowe dla samochodów osobowych w liczbie:
 - nie mniej niż 1,3 miejsca postojowego na 1 lokal mieszkalny, w tym również miejsca postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne w liczbie 1 miejsce postojowe dla osoby niepełnosprawnej na każde ww. 25 miejsc postojowych,
 - nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowania usług handlu,
 - nie mniej niż 4 ogólnodostępne, naziemne miejsca postojowe, w tym jedno dla osoby niepełnosprawnej dla osób przebywających okresowo;

4) wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- a) wykonanie planowanej inwestycji nie może pogorszyć warunków użytkowania działek sąsiednich,
- b) należy stworzyć odpowiednie warunki bezpieczeństwa oraz w maksymalny sposób ograniczyć uciążliwości wynikające z prowadzonych prac budowlanych,
- c) ewentualne kolizje planowanej inwestycji z istniejącymi sieciami uzbrojenia technicznego, wymagają uzgodnienia rozwiązań z gestorami tych sieci;
- d) należy zapewnić niezbędne warunki do korzystania z obiektu przez osoby niepełnosprawne, o których mowa w art. 5 ust. 1 pkt 4 ww. ustawy prawo budowlane, w tym poruszających się na wózkach inwalidzkich, poprzez:
 - instalację urządzeń dźwigowych lub innych urządzeń podnośnych umożliwiających transport pionowy, zapewniający dostęp osobom niepełnosprawnym na wszystkie kondygnacje użytkowe; urządzenia te winny zapewniać osobom niepełnosprawnym samodzielność w obsłudze, prostotę, bezpieczeństwo użytkowe i dostępność,
 - dojazd do wyżej wymienionych urządzeń należy zapewnić z poziomu terenu,

5) ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:

- a) zgodnie z wymogami ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2021 r., poz. 1420 z późn. zm..).

III. Linie rozgraniczające teren inwestycji wg załącznika graficznego stanowiącego integralną część decyzji:

Na kopii mapy katastralnej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w skali 1:1000 oznaczono:

- granice działki objętej wnioskiem,
- linie rozgraniczające teren inwestycji,
- budynek przeznaczony do rozbiórki,
- nieprzekraczalną linię zabudowy.

UZASADNIENIE

Dla terenu objętego wnioskiem brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dlatego warunki zabudowy ustalono w trybie określonym w art. 59 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczono wokół terenu inwestycji obszar analizowany i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust.1 pkt 1-6 ww. ustawy. Ustalone w niniejszej decyzji warunki zabudowy i zagospodarowania terenu są

wynikiem przeprowadzonej analizy, której wyniki stanowią załącznik do niniejszej decyzji i pozostają w aktach sprawy tut. organu.

Projekt decyzji przedłożono do uzgodnienia organom określonym w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przed wydaniem decyzji umożliwiono stronom, stosownie do wymagań art. 10 § 1 Kpa, zapoznanie się z zebrany materiał dowodowy oraz wypowiedzenie się w tym zakresie.

POUCZENIE

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

Zgodnie z art. 127a ww. ustawy Kpa 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.

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Otrzymują (strony):

1. AMW REWITA Sp. z o.o.
ul. Św. Jacka Odrowąża 15, 03-310 Warszawa
2. AMW
ul. Potulicka 2, 70-950 Szczecin

PREZYDENT MIASTA
KOŁOBRZEG

Anna Mieczkowska

Projekt niniejszej decyzji został sporządzony przez osobę posiadającą dyplom ukończenia studiów wyższych w zakresie architektury, urbanistyki oraz kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (Dz. U. z 2019 r. poz. 1117).

INFORMACJA

- 1) Powierzchnia działki nr 3/2 w obr. 14: 30 322 m²,
- 2) powierzchnia terenu inwestycji tj. podlegająca przekształceniu: 2 233 m²
- 3) teren inwestycji posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej, powiatowej ul. Wschodniej (dz. nr 4/89 w obr. 14);
- 4) teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 5) teren inwestycji położony jest:
 - a) w strefie „B” ochrony uzdrowiska Kołobrzeg,
 - b) na terenie górniczym „Kołobrzeg” i obszarze górniczym „Kołobrzeg II”,
 - c) na obszarze chronionego krajobrazu pod nazwą „Koszaliński Pas Nadmorski”

Zgodnie z art. 63 ust. 1 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja o warunkach zabudowy może być wydana na dany teren więcej niż jednemu wnioskodawcy. Wszelkie działania inwestycyjne prowadzone przez Inwestora (w tym otrzymanie decyzji o warunkach zabudowy), który nie uzyskał prawa do terenu, jak również koszty z nimi związane są jego ryzykiem i obciążają go w całości.

Zgodnie z art. 65 ust 1 ww. ustawy zostanie stwierdzone wygaśnięcie niniejszej decyzji, jeżeli inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę lub gdy dla tego terenu zostanie uchwalony plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji. Jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, stwierdzenia wygaśnięcia decyzji nie stosuje się.

Zakres planowanej inwestycji ograniczają ww. ustalenia oraz przepisy, w tym techniczno-budowlane. **Niniejsza decyzja nie rozstrzyga o szczegółowym zakresie planowanej inwestycji oraz nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych.**

Wniosek o pozwolenie na budowę należy złożyć w Starostwie Powiatowym w Kołobrzegu. Do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć:

- 1) cztery egzemplarze projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami, wymaganymi przepisami szczególnymi opracowany przez projektanta wpisanego na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego,
- 2) oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- 3) decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Projekt budowlany powinien spełniać wymagania określone w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Jego zakres i treść powinny być dostosowane do specyfiki i charakteru obiektu oraz stopnia skomplikowania robót budowlanych i opracowane zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2020 r. poz. 1609).

