

*U. Dąbrowska*  
*10.04.2017*

Kołobrzeg, dnia 07 kwietnia 2017 r.

UA.6730.17.2017.XIV

## DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie:

- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego ( j. t. Dz. U. z 2016 r. poz. 23 z późn. zm.),
- art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust.1 oraz art. 53 ust. 3 i 4 oraz art. 54 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 tejże ustawy,

po rozpatrzeniu wniosku

**Gminy Miasto Kołobrzeg**  
**Wydział Inwestycji**  
**ul. Ratuszowa 13; 78-100 Kołobrzeg**  
14 lutego 2017 r.

z dnia

o ustalenie warunków zabudowy dla zamierzenia polegającego na budowie automatycznej toalety publicznej na działce nr 240 w obrębie 12 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 toalety publicznej na działce nr 240 w obrębie 12**  
**ul. Katedralna w Kołobrzegu**

### I. Rodzaj inwestycji:

- 1) **rodzaj zabudowy:** tereny zieleni urządzonej;
- 2) **funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:** w śródmiejskiej zabudowie tereny zieleni urządzonej wraz z obiektami małej architektury, alejkami, oświetleniem i zapleczem sanitarnym;
- 3) **zakres inwestycji:** budowa (wymiana) toalety publicznej wraz i urządzeniami technicznymi oraz niezbędnym zagospodarowaniem terenu.

### 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) toaletę publiczną należy lokalizować na działce 240 w obr. 12 w liniach rozgraniczających teren inwestycji zgodnie z załącznikiem graficznym,
  - b) nieprzekraczalna linia zabudowy 6,0 m od krawędzi jezdni ul. Katedralnej,
  - c) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nr 240 w obr. 12: nie większy niż 0,5%,
  - d) szerokość elewacji frontowej (za elewację frontową uznaje się elewację, w której lokalizowane jest wejście do toalety) nie większa niż 6,5 m,
  - e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki mierzona od istniejącego poziomu terenu: nie większa niż 4,0 m,
  - f) wysokość obiektu mierzona do najwyższej położonego punktu przekrycia: nie większa niż 4, m npt.,
  - g) geometria dachu – dach płaski (do 15°),

2) planowaną inwestycję należy zaprojektować i wykonać 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. Nr 75 poz. 690 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 Prawo budowlane (Prawo budowlane (j. t. Dz.U z 2016 r., poz. 290 z późn. zm.),

**3) 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) w trakcie prowadzenia prac budowlanych inwestor realizujący planowaną inwestycję jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, ziemi, naturalnego ukształtowania terenu oraz stosunków wodnych,
- c) przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystanie i przekształcenie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie w jakim jest to konieczne w związku z realizacją inwestycji. Jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podejmować działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, w szczególności przez kompensację przyrodniczą
- d) obiekt budowlany należy zaopatrzyć w szczególności w urządzenia zapobiegające zanieczyszczeniom środowiska,
- e) 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 (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 672 z późn. zm.)
- f) z uwagi na lokalizację planowanego zamierzenia w strefie ochrony uzdrowiskowej „Bw” Uzdrowiska Kołobrzeg należy przestrzegać czynności zabronionych zawartych w Uchwale Nr XL/526/13 z dn. 26 listopada 2013 r. DZ. U. Woj. Zachodniopomorskiego, poz. 4481 z 13 grudnia 2013 w sprawie uchwalenia Statutu Uzdrowiska Kołobrzeg,
- g) z uwagi na lokalizację planowanego zamierzenia w obszarze chronionego krajobrazu pod nazwą „Koszaliński Pas Nadmorski” obowiązują zakazy przywołane w uchwale Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego Nr XXXII/375/09 z dnia 15 września 2009 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu wraz z jej późniejszymi zmianami,
- h) z uwagi na lokalizację planowanej inwestycji na obszarze wpisanym do rejestru zabytków pod nr A-1366 jako „chroniony średniowieczny układ urbanistyczny”:
  - przed uzyskaniem pozwolenia na budowę należy uzyskać pozwolenie Miejskiego Konserwatora Zabytków działającego z upoważnienia Prezydenta Miasta Kołobrzeg na prowadzenie robót budowlanych na obszarze wpisanym do rejestru zabytków,
  - inwestora obowiązuje:
    - opiniowanie zakresu robót ziemnych z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Szczecinie Delegaturą w Koszalinie,
    - w przypadku podjęcia decyzji o realizacji inwestycji obowiązuje przeprowadzenie badań ratunkowych na koszt inwestora. Właściciele, użytkownicy terenu i inwestorzy zobowiązani są do zawiadomienia urzędu ochrony zabytków o podjęciu działań inwestycyjnych, remontowych lub innych związanych z robotami ziemnymi z wyprzedzeniem minimum 2- tygodniowym,
    - rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji uzależnia się od uzyskania stosownego pozwolenia od wojewódzkiego konserwatora zabytków,
- 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 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 Wojewódzki Oddział Służby Ochrony Zabytków w Szczecinie Delegatura w Koszalinie, a jeśli nie jest to możliwe, Prezydenta Miasta Kołobrzeg;

**3) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- a) przyłączenia obiektu do sieci uzbrojenia terenu: istniejące (dopuszcza się przebudowę istniejących przyłączy),
- b) dojazd do działki oraz do obiektu i urządzeń z nim związanych: istniejący bez zmian z ul. Katedralnej (działka 236 w obr. 12)
- c) dojście do działki oraz do obiektu i urządzeń z nim związanych: z przyległych ulic Katedralnej, Ratuszowej, Armii Krajowej, istniejące bez zmian,

**4) wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**

- a) należy uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych w tym poruszających się na wózkach inwalidzkich,
- b) poszanowanie, występujących w zasięgu oddziaływania inwestycji, uzasadnionych interesów osób trzecich,
- c) wykonanie inwestycji nie może pogorszyć warunków użytkowania działek sąsiednich
- d) należy stworzyć odpowiednie warunki bezpieczeństwa oraz w maksymalny sposób ograniczyć uciążliwości wynikające z prowadzonych prac budowlanych,
- e) ewentualne kolizje planowanej inwestycji z istniejącymi sieciami uzbrojenia technicznego, wymagają uzgodnienia rozwiązań z gestorami tych sieci;

**5) ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:**

zgodnie z wymogami ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (j. t. Dz. U. z 2016 r. poz. 1131 z późn. zm.);

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

Na kopii mapy zasadniczej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w skali 1:500 oznaczono linie rozgraniczające:

- granicę działki objętej wnioskiem,
- linie rozgraniczające teren inwestycji.

**UZASADNIENIE**

Dla terenu objętego wnioskiem brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dlatego warunki zabudowy ustalono w trybie określonym w art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu wyznaczono wokół przedmiotowej działki 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 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. 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.

**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.

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

PREZYDENT MIASTA

Janusz Groniak

Otrzymują (strony):

1. Gmina Miasto Kołobrzeg – Wydział Inwestycji wm.
2. Wydział Gospodarki Nieruchomościami UM wm
3. Wydział Komunalny / Ref. Drogowy UM wm.

Do wiadomości:

1. Wydział Urbanistyki i Architektury aa.

*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, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2013 r. poz. 932 i 1650).*

### INFORMACJA

- 1) powierzchnia terenu inwestycji (powierzchnia działki nr 240 w obrębie 12): 4885 m<sup>2</sup>;
- 2) teren inwestycji posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Katedralnej (działka nr 240 w obr.12),
- 3) teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- 4) teren inwestycji położony jest:
  - a) w strefie „Bw” ochrony uzdrowiska Kołobrzeg,
  - b) na terenie górniczym „Kołobrzeg” i obszarze górniczym „Kołobrzeg II”,
  - c) w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”
  - d) w obszarze średniowiecznego układu urbanistycznego wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-1366 ( dz. nr 240 w obr. 12 ).

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 szczególnie 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 Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2012 r., poz. 462).

KOPIA MAPY ZASADNICZEJ

SKALA 1:500




Układ wsp. płaskich: 2000 strefa 5 (15'), układ odn.: Kronsztadt 86

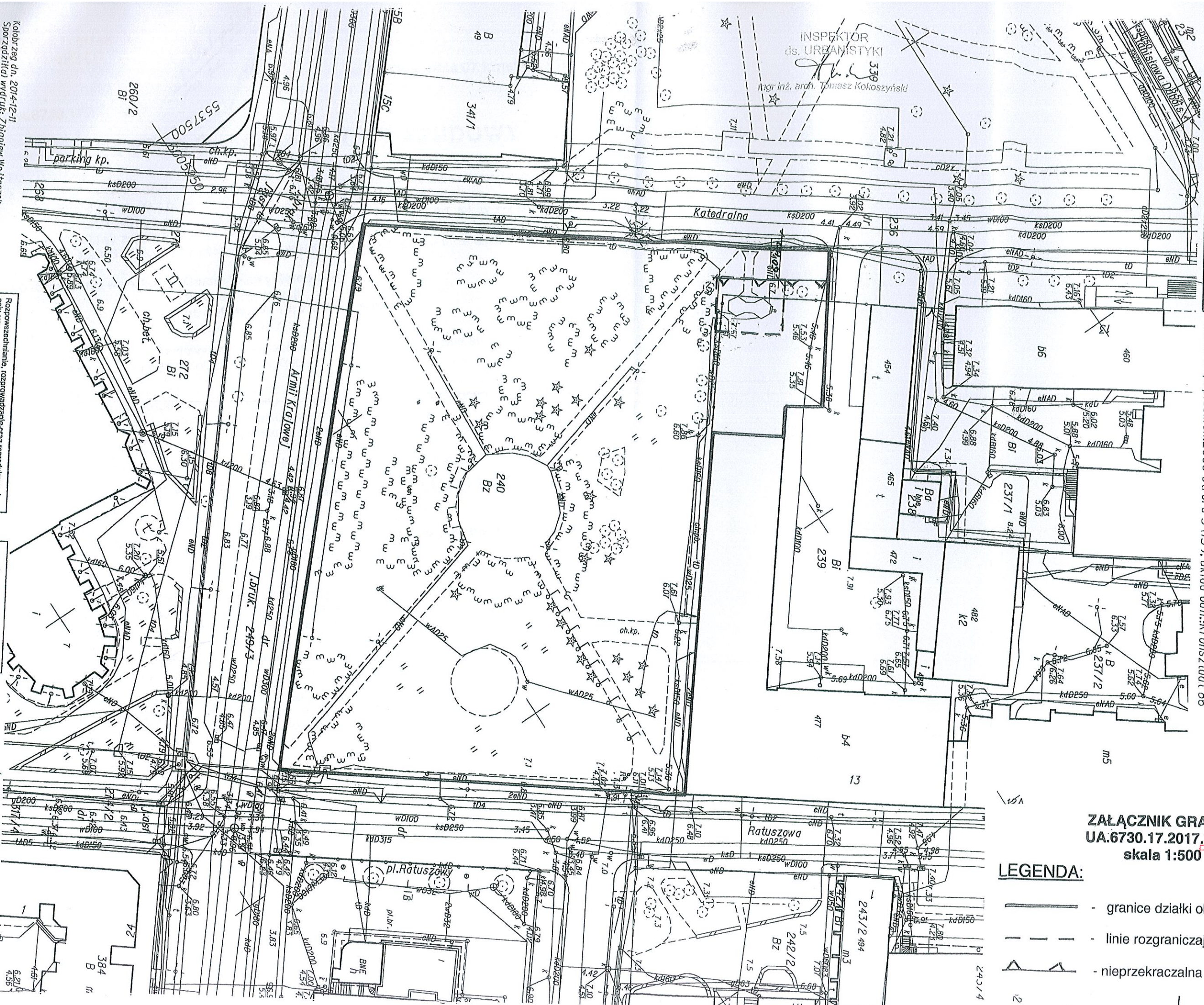
Województwo: zachodni  
Powiat: kołobrzeski  
Jednostka ewidencyjna: kołobrz  
Obwód: 12 0012  
Dzielnica: 239, 24

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO DECYZJI  
UA.6730.17.2017.XIV  
skala 1:500

PREZYDENT MIASTA  
Janusz Gronek

LEGENDA:

-  - granice działki objętej decyzją
-  - linie rozgraniczające teren inwestycji
-  - nieprzekraczalna linia zabudowy



Rozpoznaszczanie, rozprawianie oraz reprodukcowanie w celu rozpoznaszczania i rozprawiania map stanowiących państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny, wykonana dnia 17.05.1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (U. Dz.U. z 2010 r., Nr 193, Poz. 1287 z późn. zm.)

Mapa nieaktualna nie może służyć do celów projektowych

Kolobrzeg dn. 2014-12-11  
Sporządził: wydr. uk.: Zbigniew Wojsaszek