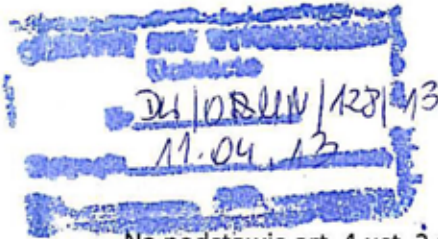


GG.6730.1.2013



**Decyzja nr 1/2013
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt. 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1, art. 64 ust. 1, art. 52 ust. 1, art. 53 ust. 3 oraz art. 54, ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*Dz.U. z roku 2003, nr 80, poz. 717, z późn. zm.*) oraz art. 104, 106, 107, 109 i art. 11 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (*t.j. Dz. U. z roku 2000, nr 98, poz. 1071, z późn. zm.*) - po rozpatrzeniu wniosku spółki z o.o. Domy Wczasowe WAM z siedzibą w Warszawie przy ul. Syrokomli 6

u s t a l a m w a r u n k i z a b u d o w y

**dla inwestycji polegającej na budowie trzech pawilonów wczasowych
wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną**

na działce nr 2/35 w obrębie ewidencyjnym nr 1 m. Darłowo.

1. Rodzaj funkcji i zagospodarowania terenu:

- a) istniejący ośrodek wczasowy, zabudowa obiektami zamieszkania zbiorowego, funkcja turystyki i wypoczynku.

2. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym;
- b) dopuszcza się sytuowanie budynków na granicy z działką nr 2/36 oraz w odległości 1,5 m od tej granicy;
- c) wysokość zabudowy – do 8,0 m w kalenicy lub najwyższej krawędzi dachu (w przypadku dachu płaskiego) licząc od poziomu terenu przy wejściu do budynku, maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
- d) maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej 8,0 m od poziomu terenu przy wejściu do budynku;
- e) rzędna posadowienia parteru maksymalnie 0,5 m nad poziomem terenu przy wejściu do budynku;
- f) dachy płaskie lub spadziste o nachyleniu maksymalnym 30°;
- g) zakazuje się stosowania elewacji z tworzyw sztucznych (np. sidingu winylowego);
- h) powierzchnie utwardzone na działce wykonać z elementów drobnowymiarowych umożliwiających infiltrację wody opadowej do gruntu;
- i) maksymalna intensywność zabudowy (WIZ) na terenie działki: 0,23;
- j) maksymalna powierzchnia zabudowy na terenie działki: 20% jej powierzchni;
- k) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 70% powierzchni działki;

3. Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu:

a) powierzchnia zabudowy na terenie ośrodka wczasowego poniżej 0,5ha – inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o jakich mowa w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (*Dz.U. z roku 2010 nr 313 poz.1397*);

b) projektowane obiekty budowlane oraz ich użytkowanie nie mogą powodować przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na

środowisko oraz zdrowie ludzi ani nie mogą pogarszać warunków użytkowania terenów sąsiadujących;

c) zakazane jest niszczenie istniejących cennych siedlisk gatunków roślin i zwierząt objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych;

d) należy zapewnić maksymalną ochronę istniejącego drzewostanu a niezbędną dla realizacji zabudowy wycinkę ograniczyć do minimum;

e) teren inwestycji położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski”, na którym obowiązują między innymi:

- zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwoświszkowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- zakaz lokalizowania inwestycji, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała znacząco negatywne oddziaływanie na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

a) teren w granicach wniosku nie jest objęty żadną z form ustawowej ochrony konserwatorskiej.

5. Komunikacja i infrastruktura techniczna:

a) dojazd do terenu z istniejącej drogi gminnej (ulica Muchy) - wjazd istniejący;

b) niezbędne miejsca postojowe należy bilansować na działce lub na innym terenie, do którego inwestor posiada tytuł prawny - w ilości 1 miejsce postojowe lub garażowe/2 pokoje hotelowe;

c) działka uzbrojona:

- zaopatrzenie w wodę z istniejących przyłączy wodociągowych;
- odprowadzenie ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących przyłączy energetycznych;
- zaopatrzenie w ciepło wg potrzeb, z indywidualnej kotłowni na paliwa niskoemisyjne, zakaz stosowania paliw stałych opartych na węglu;

d) odprowadzenie wód opadowych na teren działki;

e) na terenie ośrodka zapewnić miejsca składowania odpadów stałych z możliwością ich segregacji.

6. Ochrona interesów osób trzecich:

a) obszar oddziaływania inwestycji ogranicza się do terenu działki nr 2/35 obr. 1 m.Darłowo;

b) projektowane obiekty budowlane winny zapewniać ochronę występujących w zasięgu oddziaływania obiektu interesów osób trzecich, w szczególności realizacja obiektu nie może doprowadzić do pozbawienia osób trzecich:

- dostępu do drogi publicznej;
- dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.

7. Zagospodarowanie terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

a) działka położona jest w granicach pasa ochronnego wybrzeża morskiego – obowiązują ograniczenia wynikające z ustawy z dnia 21 marca 2001 roku O obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (*Dz.U. z roku 2003, nr 153, poz. 1502, z późn.zm.*);

b) działka położona jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” powołanego uchwałą nr X/46/75 Woj.Rady Narodowej w Koszalinie z dnia 17 listopada 1975 r., na którym obowiązują przepisy uchwały nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego

z dnia 15 września 2009 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (*Dz.Urz.Woj.Zach. z roku 2009 nr 66, poz.1804, z późn.zm.*)

c) działka położona jest w strefie ochronnej lotniska wojskowego w Żukowie Morskim.

d) grunt działki stanowi użytek oznaczony w ewidencji gruntów symbolem Bi (inne tereny zabudowane) - nie podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych i nie wymaga wyłączenia z produkcji rolnej ani leśnej.

8. Załączniki do niniejszej decyzji stanowią:

- a) część graficzna decyzji o warunkach zabudowy – załącznik nr 1;
- b) wyniki analizy urbanistycznej – załącznik nr 2.

UZASADNIENIE

W toku postępowania związanego z wydaniem niniejszej decyzji przeanalizowano stan faktyczny i prawny obszaru planowanej inwestycji, warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz zabudowy wynikające z przepisów odrębnych. Przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w granicach obszaru wyznaczonego wokół działki budowlanej. W szczególności stwierdzono:

1. Obszar inwestycji nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.
2. Charakter inwestycji jest spójny z cechami funkcji oraz zabudowy i zagospodarowania terenu w sąsiedztwie działki. Na obszarze tym zlokalizowane są ośrodki wczasowo-wypoczynkowe, dominujący typ zabudowy stanowią wolnostojące obiekty zamieszkania zbiorowego (w tym hotele i pensjonaty). Planowana inwestycja stanowi kontynuację takiej funkcji i sposobu zagospodarowania.
3. Decyzję wydano po uzgodnieniu z organami, o których mowa w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i uzyskaniu uzgodnień lub decyzji wymaganych przepisami odrębnymi: Rejonowym Zarządem Infrastruktury w Szczecinie (pismo nr 1074/13 z 26.02.2013r.), Dyrektorem Urzędu Morskiego w Słupsku (postanowienie nr NP.-pas-60/68/13 z 21.02.2013 r.) oraz Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska w Szczecinie (uzgodnienie w trybie art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
4. Sporządzenie projektu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy terenu powierzono osobie wpisanej na listy izb samorządu zawodowego architektów i urbanistów.
5. Inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi i nie będzie miała negatywnego wpływu na kształtowanie ładu przestrzennego, a ustalone wymagania zapewniają ochronę walorów przyrodniczych, krajobrazowych, kulturowych na obszarze objętym decyzją i terenach sąsiednich a także ochronę uzasadnionego interesu osób trzecich. W szczególności teren w granicach objętych wnioskiem:
 - a) posiada dostęp do drogi publicznej;
 - b) posiada możliwość uzbrojenia wystarczającego dla planowanego zamierzenia;
 - c) nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne.

W związku z powyższym ustalono warunki zabudowy dla wnioskowanej inwestycji.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu i nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Niniejsza decyzja wygasa, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub jeżeli dla terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji (z wyjątkiem

sytuacji, kiedy została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę). Wygaśnięcie decyzji następuje w trybie art. 162 § 1pkt.1 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Z wnioskiem o pozwolenie na budowę należy wystąpić do Starostwa Powiatowego w Sławnie, ul. Sempołowskiej 2a.

Pouczenie

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

Otrzymują:

1. wnioskodawca – Domy Wczasowe WAM Oddział Rogowo-Unieście, ul. Suriniana 24, 76-032 Unieście
2. Starostwo Powiatowe w Sławnie
3. a/a

(AN)

BURMISTRZ
Arkadiusz Klimowicz

**WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH
ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**
działka nr 2/35 obr. 1 m. Darłowo

1. PODSTAWA PRAWNA.

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*Dz.U. z roku 2003, nr 80, poz. 717, z późn. zm.*) - art. 61 ust. 1-5;
- 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. z 2003 r. Nr 164., poz. 1588*).

2. PRZEDMIOT ANALIZY

Celem opracowania jest analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w związku z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie trzech pawilonów czasowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na działce nr 2/35 w obrębie ewidencyjnym nr 1 m. Darłowo, na terenie istniejącego ośrodka czasowego.

Przedmiotową analizę przeprowadzono na terenie działki oraz na terenach sąsiednich, w granicach obszaru wyznaczonego zgodnie z wymienionym wyżej rozporządzeniem Ministra Infrastruktury. Przyjęto obszar obejmujący jedynie nieruchomości zabudowane graniczące z nią bezpośrednio od strony wschodniej oraz graniczące poprzez ul. Muchy - po stronie północno-wschodniej działki, wyłączając tereny zamknięte (wojskowe) zlokalizowane od strony południowej. Opracowanie graficzne na mapie w skali 1:1000 stanowi załącznik do analizy urbanistycznej.

3. STAN FAKTYCZNY I PRAWNY

- dla terenu planowanej inwestycji Gmina Miasto Darłowo nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- działka stanowi nieruchomość zabudowaną;
- cechy działki spełniają wymagania definicji działki budowlanej określonej w art. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21.08.1997 (*Dz.U. z roku 2010 Nr 102, poz.651, z późn.zmian.*);
- działka przylega do drogi publicznej, z której ma bezpośredni dostęp (ul.Muchy);
- teren objęty wnioskiem nie jest objęty żadną z form ustawowej ochrony konserwatorskiej;
- działka położona jest w granicach pasa ochronnego wybrzeża morskiego i przylega do granicy pasa technicznego (wydm nadbrzeżnych) – obowiązują ograniczenia wynikające z ustawy z dnia 21 marca 2001 roku O obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (*Dz.U. z roku 2003, nr 153, poz. 1502, z późn.zm.*);
- działka położona jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Koszaliński Pas Nadmorski” powołanego uchwałą nr X/46/75 Woj.Rady Narodowej w Koszalinie z dnia 17 listopada 1975r., na którym obowiązują przepisy uchwały nr XXXII/375/09 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 15 września 2009r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (*Dz.Urz.Woj.Zach. z roku 2009 nr 66, poz.1804, z późn.zm.*);
- działka położona jest w strefie ochronnej lotniska wojskowego w Żukowie Morskim;
- grunt działki stanowi użytek oznaczony w ewidencji gruntów symbolem Bi (inne tereny zabudowane) - nie podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych i nie wymaga wyłączenia z produkcji rolnej ani leśnej.

4. FUNKCJA TERENU

Aktualna funkcja i faktyczne użytkowanie terenu działki – teren wydzielony z obszaru istniejącego ośrodka wczasowego, funkcja turystyki i wypoczynku, rekreacji.

5. CECHY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

a) Opis zagospodarowania terenu działki 2/35:

- parterowe budynki garażowo-gospodarcze z przybudówkami, o prostej bryle i dachach płaskich oraz dwuspadowych o nieznacznym spadku w granicach 5°, pokrycia papowe, wysokość około 4,0-5,0 m; obiekty w technologii murowej, o niskim standardzie – przewidziane do docelowej rozbiórki;
- kort tenisowy i boisko trawiaste, pozostałości po placu zabaw, ścieżki pieszne, parkingi o nawierzchni z płyt betonowych, wewnętrzny dojazd o nawierzchni asfaltowej;
- występuje wartościowy drzewostan, stanowiący kontynuację obszarów zalesionych na wydmie, w pasie technicznym wybrzeża;
- działka jest uzbrojona (woda, kanalizacja sanitarna, energia elektryczna na działce);

b) Opis zagospodarowania działek sąsiednich:

- w bezpośrednim sąsiedztwie oraz w otoczeniu działki nr 2/35 znajdują się tereny ośrodków wypoczynkowych o zabudowie w postaci wolnostojących, wielkogabarytowych obiektów hotelowych, zamieszkania zbiorowego a także rozproszony zabudowy letniskowej;
- wysokość zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie zróżnicowana: od 1 do 2 kondygnacji; dachy zróżnicowane – na obiektach hotelowych i zamieszkania zbiorowego przeważają dachy płaskie, występują także mniej liczne dachy dwuspadowe o nachyleniu w granicach 5°-20°, obiekty współczesne, murowane, elewacje tynkowane;
- intensywność zabudowy w otoczeniu waha (WIZ) się od około 0,20 do 0,37;
- powierzchnia zabudowy na terenie działek w otoczeniu waha się od 10% do 19,4%.

6. PODSUMOWANIE

- istniejące zagospodarowanie działki nr 2/35 i jej uzbrojenie oraz położenie względem układu komunikacji umożliwia realizację planowanego zamierzenia inwestycyjnego;
- charakter inwestycji jest zgodny z cechami funkcji oraz zabudowy i zagospodarowania terenu w granicach obszaru wyznaczonego wokół działki i stanowi jego kontynuację;
- wzrost intensywności zabudowy spowodowany realizacją nowych pawilonów wczasowych zmieści się w granicach tego wskaźnika dla terenów sąsiednich;
- warunki kształtowania formy zabudowy wynikające z przeprowadzonej analizy:
 - nowoprojektowane budynki hotelowe i zamieszkania zbiorowego powinny mieć do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie powinny przekraczać wysokości 8 m wysokości (w kalenicy lub najwyższej krawędzi dachu);
 - rzędne posadowienia parterów nie wyższe niż 0,5 m nad poziomem terenu przy wejściach do budynków;
 - zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
 - kontynuacja przeważającej formy dachów - dachy płaskie lub spadziste o niewielkim nachyleniu połaci;
 - ze względu na uwarunkowania przyrodnicze i środowiskowe należy ograniczyć wpływ inwestycji na środowisko - dopuszczalna powierzchnia zabudowy na działce nie powinna przekroczyć 0,5ha;
 - należy zapewnić maksymalną ochronę istniejącego drzewostanu;
 - maksymalna powierzchnia zabudowy na terenie działki do 20% jej powierzchni;

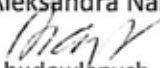
- maksymalna intensywność zabudowy (WIZ) na terenie działki: 0,23;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna ok. 70% powierzchni działki.

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdza się, że wnioskowane zamierzenie inwestycyjne spełnia łącznie wymagania określone w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Darłowo, luty 2013 r.

opracował:

mgr inż. arch. Aleksandra Narkowicz-Pala


nr uprawnień budowlanych do projektowania w specjalności architektonicznej: BK.II F. 7342/64/94, członek Pomorskiej Okręgowej Izby Architektów (nr w rejestrze PO-0343) oraz Północnej Izby Urbanistów, nr uprawnień urbanistycznych G-252/2009.