

Karlino, dnia 24 października 2022 r.

GP.6730.31.2022.NS

DECYZJA 31/2022

Na podstawie:

- art. 104 ustawy z 14 czerwca 1960r. – *Kodeks postępowania administracyjnego* (t.j. Dz.U. z 2022 roku, poz. 2000),

- art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust.1, art. 61 i art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz.U. z 2022 roku poz.503 ze zm.),

po rozpatrzeniu wniosku Gminy Karlino z siedzibą przy pl. Jana Pawła II 6 w Karlinie (78-230), złożonym w tutejszym urzędzie w dniu 08.08.2022 r., po przeprowadzeniu analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w granicach obszaru objętego analizą, jak również zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych oraz stanu prawnego.

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji polegającej na **remontcie, termomodernizacji i zmianie sposobu użytkowania wraz przebudową poddasza nieużytkowego (strychu) na lokale mieszkalne w budynku mieszkalnym wielorodzinnym (256) w zabudowie zwartej oraz na rozbiórze budynku gospodarczego (257)**

1. Teren inwestycji:

Decyzja obejmuje teren działki nr 220/2, 220/3 i części działek nr 219/3, 219/5 obr. 0004 oraz część działki nr 250/2 obr. 0005 przy ul. Koszalińskiej 65 w Karlinie (78-200), zgodnie z oznaczeniem A-B-C-D na załączniku graficznym do decyzji.

2. Rodzaj inwestycji:

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w zabudowie zwartej.

3. Ustalenia dotyczące planowanej inwestycji:

- 1) linia zabudowy: obowiązująca przesunięta o grubość izolacji termicznej planowanej na ścianie frontowej budynku, zgodnie z oznaczeniem na załączniku graficznym do decyzji
- 2) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy: dla nieruchomości obejmującej działkę nr 220/2 i 220/3 max do 50% powierzchni nieruchomości
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 10% powierzchni nieruchomości obejmującej działkę nr 220/2 i 220/3
- 4) szerokość elewacji frontowej: powiększona o grubość izolacji termicznej wykonanej na ścianie szczytowej budynku
- 5) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: bez zmian
- 6) geometria dachu: bez zmian, przy czym dopuszcza się montaż dodatkowych okien połaciowych lub lukarn w istniejącym dach

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu i zdrowia ludzi:

Teren inwestycji nie jest usytuowany w obszarze chronionym określonymi w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody*

5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Teren inwestycji zlokalizowany jest w strefie B ochrony konserwatorskiej, w której ochroną konserwatorską objęto historyczny układ miejski co oznacza, że należy utrzymać zasadnicze elementy rozplanowania i istniejącą historyczną zabudowę.

Obszar inwestycji znajduje się w układzie przestrzennym miasta Karlina ujętym w wykazie obiektów zabytkowych, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 18 marca 2010 r. *o zmianie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz o zmianie niektórych innych ustaw* (Dz.U. z 2010 r. nr 75, poz. 474). W związku z tym teren podlega ochronie na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 1 lit. b, c, art. 22 ust. 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 503). Obowiązuje utrzymanie form architektonicznych charakterystycznych dla historycznej zabudowy ul. Koszalińskiej.

Dla obiektu ustala się obowiązek:

- utrzymania układu ulicy Koszalińskiej,
- utrzymania i odtworzenia historycznej dyspozycji terenu oraz uczytelnienie go (podziału geodezyjnego) w kompozycji elewacji frontowej budynku,
- zachowania skali zabudowy i gabarytów budynków co dotyczy zarówno wysokości budynków jak i szerokości frontów budynków; skala i gabaryty projektowanego budynku w nawiązaniu do parametrów zabudowy historycznej znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie,
- stosowania tradycyjnych materiałów,
- uzgodnienia dokumentacji projektowej z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

Dostęp do budynku z ulicy Koszalińskiej wyłącznie dla ruchu pieszego. Dla ruchu kołowego dostęp do nieruchomości (dz. nr 220/3 i 220/2) poprzez zjazd z ulicy Wojska Polskiego wykonany przez działkę nr 219/3.

Przebudowę wewnętrznych instalacji wody, kanalizacji sanitarnej, elektrycznej wykonać w ramach istniejących przyłączy do budynku.

Wewnętrzna instalacja c.o. w nowych lokalach mieszkalnych w oparciu o nowe źródła ciepła.

Odprowadzenie wód opadowych do istniejącej zewnętrznej instalacji kanalizacji deszczowej

- bez zmian.

7. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich..

Planowana inwestycja nie może powodować zakłóceń elektrycznych, zanieczyszczeń powietrza, wody i gleby oraz nie może naruszać interesu prawnego osób trzecich ani pogorszyć warunków użytkowania sąsiednich nieruchomości.

Integralną częścią niniejszej decyzji jest załącznik graficzny, na którym oznaczono linie rozgraniczające teren inwestycji i oznaczono A-B-C-D.

Wyniki analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy stanowią załącznik do decyzji o warunkach zabudowy.

UZASADNIENIE

Inwestor – Gmina Karlino z siedzibą przy pl. Jana Pawła II 6 w Karlinie (78-230), wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla przedsięwzięcia polegającego remoncie, termomodernizacji i zmianie sposobu użytkowania wraz przebudową poddasza nieużytkowego (strychu) na lokale mieszkalne w budynku mieszkalnym wielorodzinnym (256) w zabudowie zwartej oraz na rozbiórce budynku gospodarczego (257). O wszczęciu postępowania w przedmiotowej sprawie strony zawiadomiono na piśmie.

Wniosek Gminy Karlino, został rozstrzygnięty na podstawie art. 59 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w drodze decyzji o warunkach zabudowy z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru objętego inwestycją. W postępowaniu w tej sprawie, zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, oraz analizy stanu faktycznego i prawnego terenu zamierzonej inwestycji.

W świetle art. 61 ust. 1 oraz po uzgodnieniu projektu niniejszej decyzji zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2 i 9 z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w odniesieniu do obszarów objętych formami ochrony zabytków (postanowienie z dnia 23 września, znak: ZN.K.5151.28.2022.KE) oraz z Zachodniopomorskim Zarządem Dróg Wojewódzkich w Koszalinie w odniesieniu do terenu przyległego do pasa drogowego drogi wojewódzkiej (zgoda milcząca), ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, zostały spełnione warunki umożliwiające wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

Projekt decyzji został sporządzony przez osobę wpisaną na listę Izby Samorządu Zawodowego Architektów.

Wobec powyższego, na podstawie wcześniej przytoczonej analizy oraz przeprowadzonego postępowania, orzeczono jak w sentencji decyzji.



Burmistrz
Waldemar Miśko

POUCZENIE

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

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

Załączniki stanowiące integralną część decyzji:

1. mapa sytuacyjno-wysokościowa w skali 1:500
2. analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (w aktach sprawy)
 - część tekstowa
 - część graficzna.

Sporządził: mgr inż. arch. Maria Wiśniewska

Członek Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Architektów ZP-0309

INFORMACJA

Zakres planowanej inwestycji ograniczają w/w ustalenia oraz przepisy, w tym techniczno –budowlane. Niniejsza decyzja nie rozstrzyga o szczegółowym zakresie planowanej inwestycji oraz nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych. Zgodnie z art. 63 ust. 1 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja może być wydana na dany teren więcej niż jednemu wnioskodawcy i wszelkie działania inwestycyjne prowadzone przez Inwestora, który nie uzyskał prawa do terenu, jak również koszty z nimi związane są ryzykiem potencjalnego Inwestora i obciążają go w całości.

Wniosek o pozwolenie na budowę należy złożyć w **Starostwie Powiatowym w Białogardzie**.

Do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć:

- projekt budowlany wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami, wymaganymi przepisami szczególnymi opracowany przez projektanta wpisanego na listę członków właściwej izby samorządu zawodowego,
- oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane,
- decyzję o warunkach zabudowy.

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 rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 18 września 2020 r., poz. 1609).

Karlino, dnia 24.10.2022 r.

Załącznik do decyzji o warunkach zabudowy
Znak GP. 6730.31.2022.NS

WYNIKI
ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
PRZEPROWADZONEJ W TOKU POSTĘPOWANIA ADMINISTRACYJNEGO
ZNAK: GP 6730.31.2022.NS

w celu ustalenia wymagań dla zabudowy i zagospodarowania terenu działek nr 220/2, 220/3 i części działek nr 219/3, 219/5 obręb 0004 Karlino oraz części działki nr 250/2 obręb 0005 Karlino przy ul. Koszalińskiej 65 w Karlinie w związku z zamierzeniem budowlanym polegającym na **remoncie, termomodernizacji i zmianie sposobu użytkowania wraz z przebudową poddasza nieużytkowego (strychu) na lokale mieszkalne w budynku mieszkalnym wielorodzinnym (256) w zabudowie zwartej oraz na rozbiórce budynku gospodarczego (257)**

1.0. Przedmiot analizy

Teren inwestycji to działki nr 220/2, 220/3 i część działek nr 219/3, 219/5 przy ul. Koszalińskiej 65 w Karlinie na terenie, których usytuowany jest budynek mieszkalny (256) i budynek gospodarczy (257) objęte planowaną inwestycją. Terenem inwestycji jest także część ulicy Koszalińskiej tj. część działki nr 250/2.

Teren inwestycji określono w oparciu o załącznik graficzny do wniosku, na którym oznaczono planowany zakres inwestycji tj. budynek mieszkalny (256) przeznaczony do remontu, termomodernizacji i zmiany sposobu użytkowania wraz z przebudową oraz budynek gospodarczy (257) przeznaczony do rozbiórki.

Obszar analizy wyznaczono w odległości 50m, mierząc od ustalonego terenu inwestycji. Na załączniku graficznym do analizy tj. kopii mapy zasadniczej w skali 1:500 zaznaczono obszar analizy jedynie w zasięgu terenu przedstawionego na mapie, pozostała część terenu została zanalizowana w wyniku wizji w terenie.

2.0. Cel analizy

Analizę przeprowadzono w celu ustalenia wymagań dla przedmiotowej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, w związku z brakiem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru.

3.0. Podstawa opracowania

- 3.1. wniosek Gminy Karlino z siedzibą przy pl. Jana Pawła II 6 w Karlinie (78-230), złożony w tutejszym urzędzie w dniu 08.08.2022 r.,
- 3.2. informacje z rejestru gruntu,
- 3.3. wizja lokalna w terenie,
- 3.4. art. 53 ust. 3, art. 54, art. 61 ust. 1 oraz art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz.U z 2022 r. poz. 503);
- 3.5. 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. Nr 164, poz. 1588);
- 3.6. rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. *w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy* (Dz. U. Nr 164, poz. 1589),
- 3.7. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Karlino

4.0. Merytoryczny zakres analizy

W związku z treścią wniosku dotyczącą planowanej inwestycji polegającej na remoncie, termomodernizacji i zmianie sposobu użytkowania wraz przebudową poddasza nieużytkowego

(strychu) na lokale mieszkalne w budynku mieszkalnym (256) w zabudowie zwartej oraz na rozbiórkę budynku gospodarczego (257), przy ulicy Koszalińskiej 65, zakresem analizy objęto ustalenia:

- 4.1. wymagań dla nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu,
- 4.2. dostępu do drogi publicznej,
- 4.3. czy istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- 4.4. czy teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo czy jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły ważność z mocy ustawy,
- 4.5. czy wnioskowane zamierzenie zgodne jest z przepisami odrębnymi.
- 4.6. czy zamierzenie budowlane znajduje się w obszarze:
 - a) w stosunku, do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. *o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych* (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 000) ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Przeanalizowano również stan faktyczny i prawny terenu, na którym przewiduje się realizację zamierzenia objętego wnioskiem.

5.0. Granice obszaru analizowanego

Granice obszaru analizowanego ustalono na podstawie § 3 ust. 2 rozporządzenia 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.03.164.1588) oraz po analizie struktury przestrzennej okolicy.

Dokładny przebieg granic analizowanego terenu przedstawiono w części graficznej na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500.

6.0. Wymagania dla nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.

6.1. Funkcja

W ramach planowanej inwestycji wykonany zostanie remont, termomodernizacja i zmiana sposobu użytkowania wraz przebudową poddasza nieużytkowego (strychu) na lokale mieszkalne w budynku mieszkalnym (256) w zabudowie zwartej oraz rozbiórka budynku gospodarczego (257) przy ulicy Koszalińskiej 65.

W obszarze przeprowadzonej analizy znajdują się tereny zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi lub wielorodzinnymi oraz obiekty o funkcjach mieszanych tj. budynki usługowo-mieszkalne jednorodzinne i wielorodzinne.

Wzdłuż ulicy Koszalińskiej po tej samej i przeciwnej stronie ulicy znajdują się obiekty mieszkalne jedno i wielorodzinne lub mieszkalno – usługowe w zabudowie zwartej. Na niektórych działka utrzymywane są nadal obiekty gospodarcze, jednak z dużej części nieruchomości zostały one usunięte. Planowana inwestycja nie powoduje zmian w dotychczasowej funkcji budynku (256) jako obiektu mieszkalnego wielorodzinnego w zabudowie zwartej.

W wyniku analizy należy przyjąć dla wnioskowanej inwestycji przeznaczenie podstawowe: budynek mieszkalny wielorodzinny w zabudowie zwartej.

6.2. Linia zabudowy:

Wnioskodawca wnosi o remont, termomodernizację i zmianę sposobu użytkowania wraz przebudową poddasza nieużytkowego (strychu) na lokale mieszkalne w budynku mieszkalnym (256) w zabudowie zwartej przy ulicy Koszalińskiej 65. Wnioskowana inwestycja powoduje przesunięcie obowiązującej linii zabudowy o grubość izolacji termicznej planowanej na ścianie frontowej budynku. .

Ustalono, że linia zabudowy budynku (256) obowiązująca przesunięta o grubość izolacji termicznej planowanej na ścianie frontowej budynku.

6.3. Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy:

Planowana inwestycja polegająca między innymi na termomodernizacji budynku mieszkalnego (256) powoduje zwiększenie powierzchni zabudowy o grubość izolacji termicznej stanowiącej wykończenie ścian zewnętrznych tj. o około 20cm na obwodzie trzech ścian budynku. Natomiast wyburzenie budynku gospodarczego spowoduje pomniejszenie powierzchni zabudowy na nieruchomości obejmującej działki nr 220/2 i 220/3 oraz nieruchomości obejmującej działki nr 219/3 i 219/3.

Powierzchnia zabudowy budynku gospodarczego (przeznaczonego do rozbiórki) usytuowanego na nieruchomości obejmującej działki nr 220/2 i 220/3 wynosi około 30m² (8,5m x 3,5m) a powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego usytuowanego na terenie działki nr 220/2 wynosi około 95 m².

Łączna powierzchnie nieruchomości obejmującej działki nr 220/2 (140m²) i nr 220/3 (107m²) wynosi 247m² a jej powierzchnia zabudowy (95m² + 30m²) wynosząca około 125m² stanowi około 51%.

Wnioskowana inwestycja obejmuje termomodernizację budynku mieszkalnego (256), co powoduje zwiększenie powierzchni zabudowy oraz rozbiórkę istniejącego budynku gospodarczego (257) co powoduje zmniejszenie powierzchni zabudowy nieruchomości obejmującej działki nr 220/2 i 220/3.

W wyniku analizy ustala się, dla nieruchomości obejmującej działkę nr 220/2 i 220/3, wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy max do 50%.

6.4. Szerokość elewacji frontowej:

Wnioskowana inwestycja powoduje poszerzenie szerokości elewacji frontowej istniejącego budynku (256) o grubość izolacji termicznej na ścianie szczytowej.

Ustalono, że szerokość elewacji frontowej istniejącego budynku (256) powiększona o grubość izolacji termicznej wykonanej na ścianie szczytowej.

6.5. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej:

Wnioskowana inwestycja nie powoduje zmiany wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej istniejącego budynku (256), w którym planowany jest remont, termomodernizacja i zmiana sposobu użytkowania wraz przebudową poddasza nieużytkowego (strychu) na lokale mieszkalne.

Ustalono, że wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej istniejącego budynku (256) - bez zmian.

6.6. Geometria dachu:

Wnioskowana inwestycja nie powoduje zmian w geometrii dachu istniejącego budynku (256), w którym planowany jest remont, termomodernizacja i zmiana sposobu użytkowania wraz przebudową poddasza nieużytkowego (strychu) na lokale mieszkalne. Ze względu na konieczność zapewnienia oświetlenia dziennego pomieszczeniom mieszkalnym, możliwe jest wykonanie okien dachowych lub lukarn.

Ustalono, że geometria dachu istniejącego budynku (256) - bez zmian, przy czym dopuszcza się montaż dodatkowych okien połaciowych lub lukarn w istniejącym dach.

7.0. Dostęp do drogi publicznej

Nieruchomość obejmująca działki nr 220/2 i 220/3 posiada dostęp do drogi publicznej ulicy Koszalińskiej (dz. nr 250/2) i ul. Wojska Polskiego poprzez działkę 219/3. Dostęp do budynku z ulicy Koszalińskiej wyłącznie dla ruchu pieszego. Dla ruchu kołowego dostęp do nieruchomości (dz. nr 220/3 i 220/2) poprzez zjazd z ulicy Wojska Polskiego wykonany poprzez działkę nr 219/3.

Planowana inwestycja nie powoduje zmian w dotychczasowym dostępie nieruchomości obejmującej działkę zabudowaną nr 220/2 i działkę niezabudowaną (po rozebrany budynku) nr 220/3 w dostępie do drogi publicznej.

8.0. Uzbrojenie terenu

Budynek (256) objęty planowaną inwestycją wyposażony jest w instalację wody, kanalizacji sanitarnej i energetyczną. W ramach remontu, zmiany sposobu użytkowania i przebudowy poddasza nieużytkowego (strychu) na lokale mieszkalne, planowana jest również przebudowa wewnętrznych instalacji.

Przebudowa wewnętrznych instalacji wody, kanalizacji sanitarnej, elektrycznej wykonana zostanie w ramach istniejących przyłączy do budynku.

Wewnętrzna instalacja c.o. w nowych lokalach mieszkalnych w oparciu o nowe źródła ciepła.

Uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanej inwestycji.

9.0. Przeznaczenie gruntów

Teren nieruchomości obejmujący działki nr 220/2 i 220/3 to tereny budowlane (B). Planowany remont, zmiana sposobu użytkowania i przebudowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego w zabudowie zwartej, nie powoduje zmian w dotychczasowej klasyfikacji gruntu jako terenu budowlanego (B).

10.0. Zgodność planowanej inwestycji z przepisami odrębnymi.

Działka nie leży na terenie, dla którego sporządzany jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Teren inwestycji nie jest usytuowany w obszarze chronionym określonymi w art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody*.

Teren inwestycji zlokalizowany jest w strefie B ochrony konserwatorskiej, w której ochroną konserwatorską objęto historyczny układ miejski co oznacza, że należy utrzymać zasadnicze elementy rozplanowania i istniejącą historyczną zabudowę.

W ustaleniach dotyczących dziedzictwa kulturowego i zabytków należy umieścić następujący zapis: Teren inwestycji znajduje się w układzie przestrzennym miasta Karlina ujętym w wykazie obiektów zabytkowych, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 18 marca 2010 r. *o zmianie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz o zmianie niektórych innych ustaw* (Dz.U. z 2010 r. nr 75, poz. 474). W związku z tym teren podlega ochronie na podstawie art. 6 ust. 1 pkt 1 lit. b, c, art. 22 ust. 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 840). Obowiązuje utrzymanie form architektonicznych charakterystycznych dla historycznej zabudowy ul. Koszalińskiej.

Dla obiektu ustala się obowiązek:

- utrzymania układu ulicy Koszalińskiej,
- utrzymania i odtworzenia historycznej dyspozycji terenu oraz uczytelnienie go (podziału geodezyjnego) w kompozycji elewacji frontowej budynku,
- zachowania skali zabudowy i gabarytów budynków co dotyczy zarówno wysokości budynków jak i szerokości frontów budynków; skala i gabaryty projektowanego budynku w nawiązaniu do parametrów zabudowy historycznej znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie,
- stosowania tradycyjnych materiałów,
- uzgodnienia dokumentacji projektowej z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków

11.0. Usytuowanie zamierzenia budowlanego w stosunku do przedsięwzięć strategicznych w zakresie sieci przesyłowych, strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu i strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu

Teren inwestycji tj. działka nr 220/2, 220/3 i część działek nr 219/3 i 219/5 obr. 0004 oraz część działki nr 250/2 obr 0005 nie jest usytuowany w obszarze inwestycji strategicznych w zakresie sieci przesyłowej oraz w strefie kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu czy w strefie kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

12.0. Uzgodnienie projektu decyzji

Niezbędnym elementem procedury wydania decyzji o warunkach zabudowy jest przeprowadzenie procedury uzgodnień z właściwymi organami zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 1-11 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* - projekt niniejszej decyzji należy uzgodnić:

- art. 53, ust. 4 pkt 2 z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Szczecinie - Delegaturą w Koszalinie w odniesieniu do obszaru objętego formą ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*,
- art. 53, ust. 4 pkt 9 z Zachodniopomorskim Zarządem Dróg Wojewódzkich w Koszalinie, 75-122 Koszalin ul. Szczecińska 31 w odniesieniu do obszaru przyległego do pasa drogowego drogi wojewódzkiej.

13.0. Zestawienie wyników analizy:

Funkcja przedmiotowej zabudowy	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w zabudowie zwartej
Linia zabudowy	obowiązująca przesunięta o grubość izolacji termicznej planowanej na ścianie frontowej budynku
Wielkości powierzchni	dla nieruchomości obejmującej działkę nr 220/2 i 220/3 max do 50%

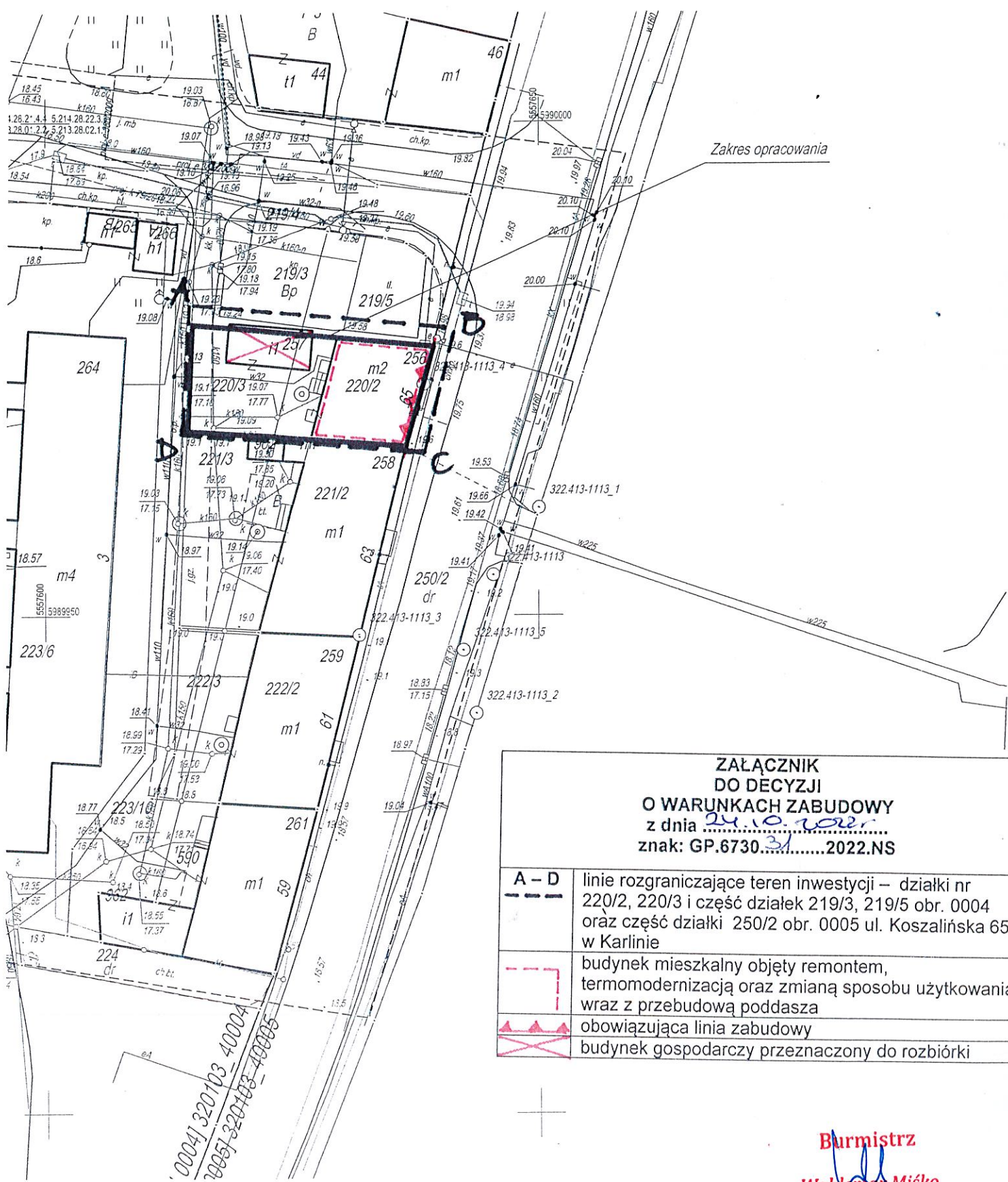
zabudowy	powierzchni nieruchomości
Szerokość elewacji frontowej	powiększona o grubość izolacji termicznej wykonanej na ścianie szczytowej budynku
Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej	bez zmian
Geometria dachu	bez zmian - przy czym dopuszcza się montaż dodatkowych okien połaciowych lub lukarn w istniejącym dach

14.0. Wnioski z analizy

W świetle art. 61 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na remoncie, termomodernizacji i zmianie sposobu użytkowania wraz przebudową poddasza nieużytkowego (strychu) na lokale mieszkalne w budynku mieszkalnym (256) w zabudowie zwartej oraz na rozbiórce budynku gospodarczego (257), przy ulicy Koszalińskiej 65, jest możliwe, ponieważ:

- a) planowana inwestycja nie powoduje zmian w dotychczasowej funkcji terenu jako obszaru zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w zabudowie zwartej
- b) teren ma dostęp do drogi publicznej,
- c) uzbrojenie terenu jest wystarczające do realizacji planowanej inwestycji,
- d) teren inwestycji nie jest gruntem rolnym,
- e) inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
- f) planowana inwestycja nie jest lokalizowana w obszarze inwestycji strategicznych w zakresie sieci przesyłowej oraz w strefie kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu czy w strefie kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach rurociągu

mgr inż. arch. Maria Wiśniewska
Zachodniopomorska Izba Architektów ZP-
0309



**ZAŁĄCZNIK
DO DECYZJI
O WARUNKACH ZABUDOWY**
z dnia 24.10.2021
znak: GP.6730.....2022.NS

A – D ---	linie rozgraniczające teren inwestycji – działki nr 220/2, 220/3 i część działek 219/3, 219/5 obr. 0004 oraz część działki 250/2 obr. 0005 ul. Koszalińska 65 w Karlinie
	budynek mieszkalny objęty remontem, termomodernizacją oraz zmianą sposobu użytkowania wraz z przebudową poddasza
	obowiązująca linia zabudowy
	budynek gospodarczy przeznaczony do rozbiórki

Burmistrz

Waldemar Miśko

