

GP 7331/12/07

**DECYZJA O USTALENIU LOKALIZACJI
INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO
NR 14/2007**

Na podstawie:

- art. 104 ustawy z 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.),
- art. 50 ust. 1 i art. 51 ust. 1, pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.),

po rozpatrzeniu wniosku Gminy Karlino pl. Jana Pawła II 6 w Karlinie w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na rewitalizacji kwartału na terenie strefy konserwatorskiej A usytuowanego pomiędzy ulicą Wigury, Koszalińską, Placem Jana Pawła II, Waryńskiego i kanałem Młyńskim obejmującego działki nr 160, 161, 182, 185/1, 186/1, 244, 246, 247, 248, 249/1, 250, 250/1, 251, 252, 253, 254/1, 255/1, 256/1, 256/3, 257/3, 258/1, 259/1, 259/3, 236/2, 236/3, 236/4, 237/2, 238/1, 239, 240, 241, 242, 243/1, 243/2, 245 w obrębie 005 oraz działkę nr 235 w obrębie nr 004 w Karlinie, po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy jak również zgodnie z warunkami wynikającymi z przepisów odrębnych oraz stanu prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

**USTALAM WARUNKI
DLA LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO**

polegającej na rewitalizacji kwartału na terenie strefy konserwatorskiej A usytuowanego pomiędzy ulicą Wigury, Koszalińską, Placem Jana Pawła II, Waryńskiego i kanałem Młyńskim obejmującego działki nr 160, 161, 182, 185/1, 186/1, 244, 246, 247, 248, 249/1, 250, 250/1, 251, 252, 253, 254/1, 255/1, 256/1, 256/3, 257/3, 258/1, 259/1, 259/3, 236/2, 236/3, 236/4, 237/2, 238/1, 239, 240, 241, 242, 243/1, 243/2, 245 w obrębie 005 oraz działkę nr 235 w obrębie nr 004 w Karlinie.

1. Teren inwestycji:

Decyzja obejmuje teren działek gruntu nr 160, 161, 182, 185/1, 186/1, 244, 246, 247, 248, 249/1, 250, 250/1, 251, 252, 253, 254/1, 255/1, 256/1, 256/3, 257/3, 258/1, 259/1, 259/3, 236/2, 236/3, 236/4, 237/2, 238/1, 239, 240, 241, 242, 243/1, 243/2, 245 w obrębie ewidencyjnym 005 przy ulicy Koszalińskiej, Wigury, Waryńskiego, Placu Jana Pawła II oraz działkę nr 235 w obrębie ewidencyjnym nr 004 w Karlinie.

2. Rodzaj inwestycji:

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz usługowa wraz z infrastrukturą techniczną.

3. Ustalenia dotyczące planowanej inwestycji- rewitalizacji:

- zachować i kontynuować istniejącą zabudowę obrzeżno – kwartałową, zakaz nadbudowy i rozbudowy obiektów z wyjątkiem odtwarzania jego nieistniejących pierwotnych części, których występowanie potwierdzają badania historyczne i architektoniczne,
- zachować geometrię istniejących dachów z wyjątkiem odtwarzania ich nieistniejących pierwotnych części, których występowanie potwierdzają badania historyczne i architektoniczne; dopuszcza się wykonanie nowych lukarn lub okien dachowych; dopuszcza się zmianę pokrycia

dachów na pokrycia dostosowane w zakresie kolorystyki i materiału do pokrycia historycznego tzn. dachy strome kryć dachówką ceramiczną, dachy płaskie papą,

- w elewacjach frontowych zachować historyczną kompozycję elewacji oraz historyczny detal architektoniczny (gzymsy, cokoły, opaski okienne, boniowanie, pilastry itp.). Należy odtworzyć w miarę możliwości nieistniejące detale architektoniczne zlikwidowane w wyniku wcześniejszych remontów i przebudów, których występowanie potwierdzają badania historyczne i architektoniczne; należy ujednolicić architektonicznie i materiałowo pierwszą kondygnację nadziemną – parter zazwyczaj o funkcji usługowej - do osi oryginalnych podziałów elewacyjnych wyższych kondygnacji; należy wymienić stolarkę okienną i drzwiową zachowując szerokość i wysokość istniejących otworów lub odtworzyć ich stan pierwotny w przypadku gdy zostały one zmienione w trakcie wcześniejszych remontów lub przebudów, nowa wymieniana stolarka powinna mieć charakter odtworzeniowy względem historycznego; w przypadku elewacji frontowej o bogatym wystroju architektonicznym zakazuje się stosowania ocieplania od zewnątrz; na frontowych elewacjach budynków od ulicy Koszalińskiej zakazuje się umieszczania instalacji i urządzeń technicznych (np. złącz kablowych, szafek na kurek gazowy itp.), w obiektach wybudowanych w okresie powojennym pozbawionych detalu architektonicznego elewacje dostosować do historycznej zabudowy stosując detale architektoniczne takie jak opaski okienne, gzymsy, cokoły, boniowanie itp.,

- ustala się likwidację zabudowy gospodarczej o niskich walorach architektonicznych i technicznych oraz blaszanych garaży i tymczasowych pawilonów usługowo-handlowych,

- przestrzenie publiczne takie jak dojścia do budynków, place, parkingi oraz drogi wewnętrzne należy realizować jako przestrzenie reprezentacyjne urządzone i wyposażone w wysokiej klasy urządzenia pomocnicze, małą architekturą oraz utwardzone nawierzchniami z kostki kamiennej wraz z częściowym zagospodarowaniem terenu zielenią ozdobną wysoką, średnią i niską, zagospodarowanie terenów rekreacyjno - wypoczynkowych wraz z linią brzegową kanału Młyńskiego,

- ustala się możliwość przebudowy, rozbudowy lub wymiany istniejących sieci zewnętrznych obsługujących przedmiotowy teren oraz wykonanie - budowę stylowego oświetlenia terenu kwartału.

- zagospodarowanie terenów wzdłuż linii brzegowej kanału Młyńskiego z wykonaniem kładki dla pieszych przez kanał Młyński łączącej park z ulicą Waryńskiego,

- remonty części wspólnych korytarzy i klatek schodowych.

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

W miarę możliwości należy eliminować ogrzewanie na opał stały.

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

1) na prowadzenie prac w ramach rewitalizacji kwartału przy ulicy Wigury, Koszalińskiej, Placu Jana Pawła II, Waryńskiego i kanału Młyńskiego znajdującego się na terenie strefy konserwatorskiej A należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Szczecinie - Delegatury w Koszalinie,

2) ze względu na położenie obiektów na obszarze wpisanym do rejestru zabytków projekty budowlane należy uzgodnić z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Szczecinie, Delegatura w Koszalinie,

3) zobowiązuje się Inwestora, w przypadku prowadzenia prac ziemnych, do wystąpienia o szczegółowe wytyczne archeologiczno - konserwatorskie do WUOZ w Szczecinie, Delegatura w Koszalinie,

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

1) dojazd do poszczególnych działek bez zmian - z ulicy Koszalińskiej, Wigury, Waryńskiego i Placu Jana Pawła II, Prusa,

2) zaopatrzenie w wodę - bez zmian, ewentualna przebudowa, rozbudowa lub wymiana istniejących sieci wodociągowych obsługujących przedmiotowy teren zgodna z warunkami technicznymi zarządzającego siecią,

3) odprowadzenie ścieków bytowych - bez zmian, ewentualna przebudowa, rozbudowa lub wymiana istniejących sieci kanalizacji sanitarnej obsługujących przedmiotowy teren zgodna z

warunkami technicznymi zarządzającego siecią,

4) odprowadzenie wód opadowych – bez zmian, ewentualna przebudowa, rozbudowa lub wymiana istniejących sieci kanalizacji deszczowej obsługujących przedmiotowy teren zgodna z warunkami technicznymi zarządzającego siecią,

5) zaopatrzenie w energię elektryczną – bez zmian, ewentualna przebudowa, rozbudowa lub wymiana istniejących sieci energetycznych obsługujących przedmiotowy teren zgodna z warunkami technicznymi zarządzającego siecią,

6) zaopatrzenie w gaz – bez zmian, ewentualna przebudowa, rozbudowa lub wymiana istniejących sieci gazowych wraz z budową kotłowni obsługujących przedmiotowy teren zgodnie z warunkami technicznymi zarządzającego siecią,

7) usuwanie nieczystości stałych – gromadzenie czasowe odpadów stałych w zbiorczych pojemnikach umożliwiających selektywną zbiórkę odpadów obsługujących kilka parceli przedmiotowego kwartału,

8) ogrzewanie – indywidualne, w miarę możliwości zaleca się eliminację ogrzewania na paliwa stałe.

7. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

1) zagospodarowanie działek w ramach rewitalizacji nie może ograniczać dostępu do innych działek i do dróg publicznych,

2) zagospodarowanie działek w ramach rewitalizacji nie może ograniczać korzystania z wody, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, energii elektrycznej i gazu,

3) zagospodarowanie działek w ramach rewitalizacji nie może ograniczać dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi (osób trzecich),

4) w projekcie technicznym należy zastosować takie rozwiązania aby nie wnosić dodatkowych uciążliwości na tereny sąsiadujące,

5) realizacja inwestycji nie może zmieniać stosunków wodnych na sąsiednich działkach osób trzecich.

6) urządzenia infrastruktury technicznej należy projektować w taki sposób, aby realizacja i eksploatacja inwestycji nie powodowały zagrożeń dla bezpieczeństwa ruchu drogowego poprzez niszczenie lub uszkodzanie drogi i jej urządzeń albo zmniejszenie jej trwałości. W szczególności zabrania się: niszczenia i uszkodzania zadrzewień przydrożnych,

7) przepusty dla urządzeń podziemnych, stanowiące podziemną budowlę liniową przebiegającą poprzecznie pod drogą należy wykonać metodą przycisku w rurze osłonowej na całej szerokości pasa drogowego; przepust nie może zmniejszyć stateczności i nośności podłoża oraz nawierzchni drogi, naruszać urządzeń odwadniających i innych podziemnych urządzeń drogi; minimalna głębokość przepustu od rzędnej dna rowu odwadniającego powinna wynosić 0,5 m; przepust powinien spełniać wymagania określone w warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać obiekty inżynierskie i ich usytuowanie oraz powinien być wykonany w taki sposób, aby nie ograniczał możliwości przebudowy albo remontu drogi,

8) projekt (3 egz. W skali 1:500) z przebiegiem w/w urządzeń w pasie drogowym drogi krajowej nr 6 należy złożyć do uzgodnienia w oddziale GDDKiA w Szczecinie.

8. Inne warunki wynikające z przepisów odrębnych :

1) projekt budowlany winien spełniać warunki określone w przepisach ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz.U.z 2003 nr.207 poz.2016. z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 roku w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U.03.120.1133),

2) przy projektowaniu inwestycji należy uwzględnić warunki określone w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 02.75.690 z późn. zm.).

Integralną częścią niniejszej decyzji jest załącznik graficzny.

Wyniki analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy znajdują się w aktach sprawy i stanowią załącznik do decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Na podstawie art. 107 § 4 Kodeksu postępowania administracyjnego odstąpiono od uzasadnienia decyzji, gdyż uwzględnia ona w całości żądanie strony.

POUCZENIE

Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych, nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę, inwestor winien uzyskać klauzulę ostateczności niniejszej decyzji.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koszalinie za pośrednictwem Burmistrza Miasta i Gminy Karlino w terminie **14 dni od daty jej doręczenia**. Odwołanie od decyzji powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.



Burmistrz
Miasta i Gminy

Waldemar Miśko

Otrzymują:

1. strony wg rozdzielnika
2. a/a

Decyzja niniejsza jest ostateczna
Karlino, dnia 13.04.2004 r.
Podpis: [signature]