

UA.6730.50.2015.KB

Wpłynęło dnia: 2016-04-21
L.dz.: 861
Kołobrzeg, dnia 21 kwietnia 2016 r.

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. 26);
- 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 (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.), w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 tejże ustawy;

po rozpatrzeniu wniosku **Zarządu Portu Morskiego Kołobrzeg Sp. z o.o.**
ul. Portowa 41, 78-100 Kołobrzeg

z dnia 05 listopada 2015 r. (zmienionego dnia 12 listopada 2015 r. i 8 grudnia 2015 r.)

o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu czterech budynków niezbędnych dla funkcjonowania portu morskiego tj. budynku administracyjnego z funkcją przeznaczoną dla bezpieczeństwa i ochrony terenów portowych, budynku administracyjno – magazynowego z funkcją informacji turystycznej, kasy biletowej, poczekalnia itp., parkingu wielopoziomowego z częścią magazynową w parterze (funkcja parkingowa z przeznaczeniem dla osób m.in. korzystających z usług turystycznych, w tym wypraw, rejsów wycieczkowych i przeprawy promowej na Bornholm), parkingu wielopoziomowego przeznaczonego m.in. dla osób/kontrahentów korzystających z terenu Potu Handlowego w Porcie Morskim Kołobrzeg wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu na działkach nr 99/3, 99/14 i 99/16 w obr. 4 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

realizacji inwestycji pn. „Terminal pasażerski w Kołobrzegu, modernizacja podejścia promowego” na działkach nr 99/3, 99/14 i 99/16 w obrębie 4 przy ul. Towarowej i ul. Portowej w Kołobrzegu

I. Rodzaj inwestycji:

- 1) **rodzaj zabudowy:** zabudowa usługowa związana z działalnością Portu Morskiego w Kołobrzegu;
- 2) **funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:** w Porcie Morskim w Kołobrzegu projektowany terminal pasażerski, składający się z zespołu budynków o funkcji usługowej służących do obsługi portu i pasażerów, w tym: budynek administracyjny przeznaczony dla służb bezpieczeństwa i ochrony terenów portowych, budynek usługowy przeznaczony dla obsługi pasażerów (kasy biletowe, poczekalnia, informacja turystyczna itp.) z częścią magazynową, budynek parkingu wielopoziomowego przeznaczonego dla pasażerów z częścią magazynową w parterze, budynek parkingu wielopoziomowego przeznaczonego dla pracowników Portu Handlowego i kontrahentów handlowych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu wokół obiektów, istniejąca zabudowa usługowa (biura Zarządu Portu, Urzędu Celnego, portiernia) i składowa, nabrzeża portowe, place składowe i manewrowe, dojścia i dojazdy, ciągi komunikacyjne, oświetlenie, miejsca postojowe;
- 3) **zakres zamierzenia:**
 - a) budowa przy ul. Towarowej budynków usługowych służących do obsługi portu i pasażerów w tym:
 - budynku administracyjnego dla służb bezpieczeństwa i ochrony portu,

- budynku przeznaczonego do obsługi pasażerów z częścią magazynową,
 - budynku parkingu wielopoziomowego przeznaczonego dla pasażerów z częścią magazynową w parterze,
- b) budowa przy ul. Portowej budynku usługowego – parkingu wielopoziomowego przeznaczonego dla pracowników i kontrahentów Portu Handlowego w Porcie Morskim Kołobrzeg,
- c) niezbędne zagospodarowanie terenu wokół budynków m.in. dojazdami i dojazdami, drogami wewnętrznymi, miejscami postojowymi, zielenią, miejscami na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, 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) linie nowej zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym:
- nieprzekraczalna w odległości 6,0 m od granicy z pasem drogowym ul. Towarowej,
 - nieprzekraczalna w odległości 6,0 m od południowej granicy pasa drogowego ul. Portowej,
 - nieprzekraczalna, na przedłużeniu linii zabudowy budynku na działce nr 185 w obr. 4 od północnej strony ul. Portowej.
- b) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek nr 99/3, 99/14 i 99/16 w obr. 4 (łącznie dla zabudowy istniejącej i projektowanej): nie większy niż 0,15,
- c) szerokości elewacji frontowych budynków (za elewacje frontowe uznaje się elewacje od strony ul. Towarowej oraz ul. Portowej):
- administracyjnego służb bezpieczeństwa i ochrony portu oraz obsługi pasażerów: nie mniej niż 13,0 m i nie więcej niż 21,0 m,
 - parkingów wielopoziomowych: nie mniej niż 47,0 m i nie więcej niż 105,0 m,
- d) wysokość górnych krawędzi ww. elewacji frontowych budynków, ich gzymsów lub attyk: nie większa niż 16,0 m,
- e) wysokość budynków mierzona od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do najwyższego położonego punktu przekrycia, z uwzględnieniem maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych: nie większa niż 16,0 m i do 4 kondygnacji nadziemnych,
- f) geometria dachu: dach o kątach nachylenia połaci dachowych do 15°
- g) w związku z art. 33 ust 2 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 290) projektowane rozwiązania w zakresie linii zabudowy oraz elewacji obiektów budowlanych projektowanych od strony dróg, ulic, placów i innych miejsc publicznych oraz przebiegu i charakterystyki technicznej dróg, linii komunikacyjnych oraz sieci uzbrojenia terenu, wyprowadzonych poza granice portu morskiego, a także połączeń tych obiektów do sieci użytku publicznego należy uzgodnić w formie postanowienia ze Starostą Kołobrzeskim,
- h) 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 (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 1422) 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 (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 290);
- i) z uwagi na lokalizację planowanej inwestycji na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, na etapie projektowania oraz realizacji inwestycji należy uwzględnić warunki określone w decyzji Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie znak OKI-5322-16/2015-bk z dnia 1 marca 2016 r., zwalniającej z zakazów wynikających z art. 88 I ust. 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (j.t. Dz. U. z 2015 r., poz. 469 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) 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,
- c) 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,
- d) obiekty budowlane 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 2013 r. poz. 1232 z późn. zm.),
- f) z uwagi na lokalizację planowanej inwestycji w obszarze chronionego krajobrazu pod nazwą „Koszaliński Pas Nadmorski” należy przestrzegać zakazów przywołanych w uchwale Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego Nr XXXII/375/09 z 15 września 2009 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu wraz z jej późniejszymi zmianami,
- g) z uwagi na lokalizację planowanej inwestycji w strefie „C” ochrony uzdrowskiej 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 późniejszą zmianą,
- h) w związku z art. 122 ust. 2 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (j.t. Dz. U. z 2015 r., poz. 469 z późn. zm.) przed realizacją inwestycji należy uzyskać pozwolenie wodnoprawne,
- i) na terenie inwestycji należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji,
- j) 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 w Szczecinie, a jeśli nie jest to możliwe, Prezydenta Miasta Kołobrzeg;
- k) ewentualne ogrodzenie terenu inwestycji nie może stwarzać zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i zwierząt oraz wykraczać poza granice działki; ogrodzenie należy uwzględnić w projekcie budowlanym bądź dokonać odrębnego zgłoszenia przed przystąpieniem do jego wykonania w Zachodniopomorskim Urzędzie Wojewódzkim w Szczecinie,

3) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) zaopatrzenie w wodę, ciepło, energię elektryczną oraz odprowadzanie ścieków wg warunków wydanych przez właściwych gestorów poszczególnych sieci,
- b) odprowadzenie wód opadowych wg warunków wydanych przez Wydział Komunalny Urzędu Miasta Kołobrzeg,
- c) dojazd i dojście do terenu inwestycji oraz do obiektów i urządzeń z nimi związanych odpowiedni do przeznaczenia i sposobu ich użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej, określonych w przepisach

- odrębnych: z ul. Towarowej (działki nr 3/19 i 39/1 w obr. 4) i ul. Portowej (działka nr 110 w obr. 4) zjazdami istniejącymi i projektowanymi,
- d) o zezwolenie na lokalizację nowych zjazdów z ul. Portowej (dz. nr 110 obr. 4) oraz ewentualne zezwolenie na prowadzenie robót w jej pasie drogowym należy zwrócić się do właściwego zarządcy drogi przed przystąpieniem do ich wykonywania,
- e) budowa zjazdu wymaga zgody właściwego zarządcy drogi,
- 4) wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**
- a) poszanowanie, występujących w zasięgu oddziaływania inwestycji, uzasadnionych interesów osób trzecich,
- b) wykonanie planowanej inwestycji nie może pogorszyć warunków użytkowania działek sąsiednich,
- c) należy stworzyć odpowiednie warunki bezpieczeństwa oraz w maksymalny sposób ograniczyć uciążliwości wynikające z prowadzonych prac budowlanych,
- d) ewentualne kolizje planowanej inwestycji z istniejącymi sieciami uzbrojenia technicznego, wymagają uzgodnienia rozwiązań z gestorami tych sieci,
- e) przy realizacji inwestycji należy uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych w tym poruszających się na wózkach inwalidzkich;
- 5) ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:**
- a) zgodnie z wymogami ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (j. t. Dz. U. z 2015 r. poz. 196 z późn. zm.),
- b) z uwagi na lokalizację planowanej inwestycji w rejonie o skomplikowanej budowie geologicznej, gdzie często występują na niewielkich głębokościach artezyjskie i subartezyjskie solanki w piaszczystych przewarstwieniach plejstoceńskich glin zwałowych należy:
- w miejscach przewidywanych wykopów opracować dokumentację geologiczno-inżynierską dokumentującą poziomy wodonośne w poszczególnych warstwach geologicznych,
 - uwzględnić na etapie projektowania wnioski wynikające z opracowanej dokumentacji i zastosować technologie w pełni zabezpieczające jakość wód podziemnych, a w przypadku stwierdzenia możliwości kontaktu ze złożem wody leczniczej, zapewnić skuteczną izolację złoża w trakcie wykonywania prac budowlanych oraz podczas późniejszej eksploatacji obiektu,

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 1:1000 oznaczono:

- linie rozgraniczające teren inwestycji,
- nieprzekraczalne linie zabudowy,
- obiekty przeznaczone do rozbiórki
- projektowane zjazdy z ul. Portowej.

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 1-5 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.

Planowana inwestycja jest przedsięwzięciem wymienionym w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 213, poz. 1397 z późn. zm.), **jednakże do wniosku dołączono decyzję Prezydenta Miasta Kołobrzeg K-IO.6220.22.2015.IV z dnia**

10 listopada 2015 r. w którym stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Planowana inwestycja będzie zlokalizowana na terenach, o których mowa w art. 9 ust. 1 pkt 6c) ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (j.t. Dz. U. z 2015 r., poz. 469 z późn. zm.), **szczególnego zagrożenia powodzią** o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1 % czyli raz na 100 lat oraz na terenach zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia 0,2 % czyli raz na 500 lat. Zgodnie z art. 88 I ust. 1 ww. ustawy, na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zabrania się wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe, w tym wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych, zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót. Jednakże zgodnie z art. 88 I ust. 2 dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej może, w drodze decyzji, zwolnić od powyższych zakazów.

Uwzględniając powyższe Wnioskodawca do akt postępowania w sprawie wydania niniejszej decyzji dołączył decyzję Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Szczecinie znak OKI-5322-16/2015-bk dnia 1 marca 2016 r. zwalniającą z ww. zakazów.

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.

W. z. PREZYDENTA MIASTA

ZASTĘPCA PREZYDENTA

Otrzymują (strony):

1. Zarząd Portu Morskiego Kołobrzeg Sp. z o.o.
ul. Portowa 41, 78-100 Kołobrzeg
2. Gmina Miasto Kołobrzeg – Wydział Gospodarki Nieruchomościami
Wydział Komunalny

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 (łącznie powierzchnia działek nr 99/3, 99/14 i 99/16 w obr. 4): 94 667 m²;
- 2) teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej gminnej ul. Towarowej (działki nr 3/19, 99/8 i 39/1 w obr. 4) i ul. Portowej (działka nr 110 w obr. 4)
- 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 granicach Portu Morskiego w Kołobrzegu,
 - b) w strefie „C” ochrony uzdrowskiej Uzdrowiska Kołobrzeg,
 - c) na terenie górniczym „Kołobrzeg” i obszarze górniczym „Kołobrzeg II”,
 - d) na obszarze chronionego krajobrazu pod nazwą „Koszaliński Pas Nadmorski”
 - e) na terenie szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1 % czyli raz na 100 lat oraz na terenach zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia 0,2 % czyli raz na 500 lat

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.

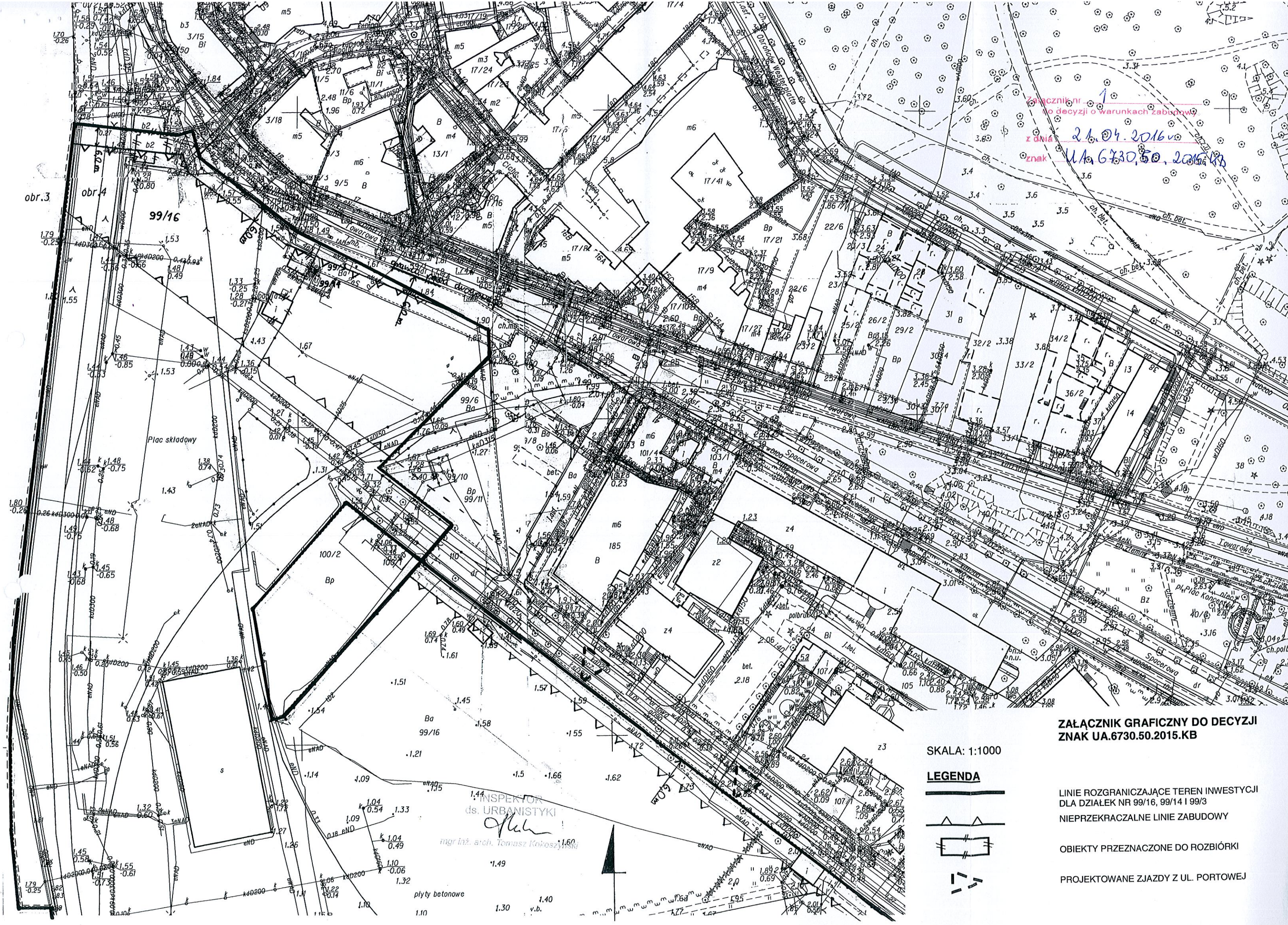
Zgodnie z art. 65 ust 1 ww. ustawy zostanie stwierdzone wygaśnięcie niniejszej decyzji, jeżeli inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę lub gdy dla tego terenu zostanie uchwalony plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji. Jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu 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 **Zachodniopomorskim Urzędzie Wojewódzkim w Szczecinie**. 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 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 z późn. zm.).







Załącznik nr 1
 do decyzji o warunkach zabudowy
 z dnia 21.04.2016 r.
 znak UA.6730.50.2015.KB

**ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY DO DECYZJI
 ZNAK UA.6730.50.2015.KB**

SKALA: 1:1000

LEGENDA

-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI
DLA DZIAŁEK NR 99/16, 99/14 I 99/3
-  NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
-  OBIEKTY PRZEZNACZONE DO ROZBIÓRKI
-  PROJEKTOWANE ZJAZDY Z UL. PORTOWEJ

INSPEKTOR
 ds. URBANISTYKI
ofek
 mgr inż. arch. Tomasz Kokoszynski



plyty betonowe
 1.10 1.30 1.40
 y.d.