

DECYZJA
O USTALENIU LOKALIZACJI
INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

Na podstawie:

- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 z późn. zm.)
- art. 50 ust. 1, art. 51 ust. 1 pkt 2, art. 53 ust. 3 i 4, art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w związku z art. 4 ust. 2 pkt 1 tejże ustawy;
- art. 6 pkt 1c, 1d oraz 9c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.)

po rozpatrzeniu wniosku

Zarządu Portu Morskiego Kołobrzeg
ul. Portowa 41, 78-100 Kołobrzeg

z dnia 20 czerwca 2023 r., uzupełnionego dnia 10 lipca 2023 r. oraz zmienionego w dniu 14 lipca 2023 r. i w dniu 24 sierpnia 2023 r.

o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla zamierzenia budowlanego polegającego na rozbudowie i zmianie sposobu użytkowania falochronu zachodniego na części działek nr 2/4, 3/18, 15/3 i 18 w obr. 3 w Kołobrzegu.

i dokonaniu analizy:

- 1) warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji;

USTALAM LOKALIZACJĘ INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

dla zamierzenia budowlanego polegającego na
rozbudowie, przebudowie i zmianie sposobu użytkowania falochronu zachodniego z funkcji ochronnej na funkcję ochronno-turystyczną na części działek nr 2/4, 3/18, 15/3 i 18 w obr. 3 w Kołobrzegu

I. Rodzaj inwestycji:

- 1) **rodzaj zabudowy:** morska budowla hydrotechniczna, zlokalizowana w Porcie Morskim Kołobrzeg;
- 2) **funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:** falochron zachodni służący do ochrony wejścia do Portu Morskiego Kołobrzeg przed falami, z projektowaną funkcją turystyczną – ciąg spacerowy z projektowanym murem oporowym oraz zagospodarowaniem terenu;
- 3) **zakres zamierzenia:**
 - zmiana sposobu użytkowania falochronu zachodniego z funkcji ochronnej na funkcję ochronno-turystyczną (ciąg spacerowy),
 - rozbudowa istniejącego falochronu zachodniego poprzez wydłużenie muru oporowego po zachodniej stronie korony falochronu,
 - przebudowa falochronu zachodniego, polegająca na wykonaniu betonowych siedzisk oraz balustrad,
 - zagospodarowanie terenu wokół inwestycji, obejmujące wykonanie utwardzonego dojazdu (typu pomost lub bale na gruncie) przez wydmcę do falochronu, ogrodzenia oraz małej architektury.

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) projektowaną inwestycję należy przeprowadzić w liniach rozgraniczających teren inwestycji wskazanych na załączniku graficznym do decyzji,
- b) długość projektowanego muru oporowego: nie więcej niż 90 m,
- c) szerokość utwardzonego dojazdu przez wydmcę: nie mniejsza niż 2,5 m,

- d) wysokość ogrodzenia: nie wyżej niż 2,2 m n.p.t.,
- e) wysokość balustrad: nie mniejsza niż 1 m n.p.t.,
- f) planowaną inwestycję należy zaprojektować i wybudować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 1 czerwca 1998 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać morskie budowle hydrotechniczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 101, poz. 645) i innych wymienionych w art. 5 ust.1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 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. Jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podejmować działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód w szczególności przez kompensację przyrodniczą;
- d) 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 (Dz.U. z 2022 r. poz. 2556 z późn. zm.),
- e) z uwagi na lokalizację części planowanej inwestycji na obszarze chronionego krajobrazu pod nazwą „Koszaliński Pas Nadmorski”, obowiązują zakazy przywołane w uchwale Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego Nr XXII/375/09 z dnia 15 września 2009 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu wraz z jej późniejszymi zmianami,
- f) na terenie inwestycji należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych,
- g) planowaną inwestycję należy zrealizować zgodnie z wymogami określonymi w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r., poz. 1336 z późn. zm.),
- h) z uwagi na lokalizację części planowanej inwestycji w granicach Portu Morskiego Kołobrzeg oraz nadbrzeżnego pasa technicznego:
 - należy spełnić warunki i procedury wynikające z ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2023 r. poz. 960 z późn. zm.) oraz Zarządzenia Porządkowego Nr 1 Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie z dnia 19 maja 2023 r. w sprawie ochrony terenów pasa technicznego (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z 2023 r., poz. 3027),
 - przed przystąpieniem do realizacji inwestycji na obszarze pasa technicznego należy uzyskać zgodę Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie na wykorzystanie pasa technicznego do innego celu niż utrzymanie brzegu w stanie zgodnym z wymogami bezpieczeństwa i ochrony środowiska (art. 37 ust. 1 ww. ustawy o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej),
 - wszelkie działania i zmiany w użytkowaniu falochronu nie mogą ograniczać służbom Urzędu Morskiego dostępu do oznakowania nawigacyjnego na falochronie oraz nie mogą powodować ograniczeń w działaniu ww. oznakowania, a w szczególności przysłaniania świateł i konstrukcji znaków, powodowania podświetlenia tła oraz narażania znaków na szkody i akty wandalizmu,
 - wyklucza się ruch pieszy na ostrogach, których zadaniem jest przede wszystkim techniczna funkcja polegająca na m.in. rozpraszaniu energii falowania.
- i) z uwagi na lokalizację części planowanej inwestycji w strefie ochrony uzdrowiskowej „C” 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 późn. zm.,

- planowana inwestycja musi spełniać wymagania, o których mowa w ustawie z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 151),
- j) z uwagi na lokalizację planowanej inwestycji na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% (raz na 100 lat) i pasa technicznego:
 - należy spełnić wymogi ustawy z 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478 z późn. zm.),
 - zgodnie z art. 390 ust. 1 pkt 1 lit. b) ww. ustawy Prawo wodne lokalizowanie nowych obiektów budowlanych w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego,
- k) 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, a jeśli nie jest to możliwe, Prezydenta Miasta Kołobrzeg;

3) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) projektowaną inwestycję należy wykonać zgodnie z warunkami technicznymi, określonymi przez właściwych gestorów sieci;
- b) dojście do terenu inwestycji poprzez plażę;
- c) należy zapewnić możliwość dojazdu dla pojazdów i sprzętu w celu prowadzenia doraźnych prac na falochronie,

4) wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

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

5) ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych: zgodnie z wymogami ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2023 r., poz. 633z 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 1:1000 oznaczono:

- linie rozgraniczające teren inwestycji,
- granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1%.

UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 6 pkt 1c, 1d i 9c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344 z późn. zm.) planowana inwestycja stanowi cel publiczny.

Z uwagi na fakt, iż wnioskowane zamierzenie inwestycyjne usytuowane ma być na terenie, dla którego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu dla inwestycji celu publicznego następuje w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego, warunki dla wnioskowanej inwestycji ustalono w trybie określonym w art. 50 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Projekt decyzji przedłożono do uzgodnienia organom określonym w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przed wydaniem niniejszej decyzji umożliwiono stronom stosownie do wymagań art. 10 §1 Kpa zapoznanie się z zebrany materiał dowodowy oraz wypowiedzenie się w tym zakresie.

POUCZENIE

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koszalinie. za pośrednictwem Prezydenta Miasta Kołobrzeg w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127a ww. ustawy Kpa przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

PREZYDENT MIASTA
KOŁOBRZEG

Anna Mieczkowska

Otrzymują (strony):

1. Zarząd Portu Morskiego Kołobrzeg Sp. z o.o.
ul. Portowa 41, 78-100 Kołobrzeg
2. Urząd Morski w Szczecinie ePUAP
3. Starosta Kołobrzegi ePUAP

Do wiadomości:

1. Marszałek Województwa Zachodniopomorskiego

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. samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (Dz. U. z 2023 r. poz. 551).

INFORMACJA

- 1) powierzchnia terenu inwestycji – część działek nr 2/4, 3/18, 15/3 i 18 w obr. 3: 2600 m²;
- 2) teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 3) teren inwestycji położony jest:
 - a) częściowo w granicach Portu Morskiego Kołobrzeg,
 - b) częściowo na obszarze nadbrzeżnego pasa technicznego,
 - c) częściowo w strefie „C” ochrony uzdrowiska Kołobrzeg,
 - d) częściowo na terenie górniczym „Kołobrzeg” i obszarze górniczym „Kołobrzeg II”,
 - e) częściowo na obszarze chronionego krajobrazu pod nazwą „Koszaliński Pas Nadmorski”,
 - f) w zasięgu strefy ochronnej terenu zamkniętego ujętego pod poz. 547 w załączniku do decyzji Nr 68/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 30 czerwca 2023 r., zmieniającej decyzję w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. U. Min. Obr. Nar. poz. 79),
 - g) częściowo na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia 1 % (raz na 100 lat)

Zgodnie z art. 65 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 Urzędzie Wojewódzkim w Szczecinie.

Do wniosku należy dołączyć:

- 1) trzy 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 ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

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 Rozwoju dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2022 r. poz. 1679).