

Kołobrzeg 3 marca 2014 r.

UA.6733.20.2013.KB

DECYZJA
O USTALENIU LOKALIZACJI
INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

Na podstawie:

- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz.U. z 2013 r., poz. 267),
- art. 50 ust. 1, art. 51 ust. 1 pkt 2, art. 53 ust. 3 i 4 oraz art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) w związku z art. 4 ust. 2 pkt 1 tejże ustawy;

po rozpatrzeniu wniosku **Zarządu Portu Morskiego Kołobrzeg Sp. z o.o.**
ul. Szyprów 1, 78-100 Kołobrzeg

z pełnomocnictwa, którego wystąpił

Pan Arkadiusz Rucki

ul. Jagiellońska 69, 70-382 Szczecin

z dnia 11.09.2013 r.

(wpłynął do UM Kołobrzeg dnia 18.09.2013 r.)

o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie umocnienia brzegu zabytkowej Reduty Morast wraz z utworzeniem miejsc postojowych dla jednostek turystycznych w Porcie Jachtowym na działce nr 173/3 w obr. 4 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

budowie umocnienia brzegu zabytkowej Reduty Morast wraz z infrastrukturą techniczną i utworzeniem miejsc postojowych dla jednostek turystycznych w Porcie Jachtowym w Kołobrzegu, na działce nr 173/3 w obrębie 4

w zakresie

budowy umocnienia brzegu zabytkowej Reduty Morast wraz z infrastrukturą techniczną w Porcie Jachtowym w Kołobrzegu, na działce nr 173/3 w obrębie 4

I. Rodzaj inwestycji:

- 1) **rodzaj zabudowy:** morska budowla hydrotechniczna – nabrzeże turystyczne Portu Jachtowego;
- 2) **funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:** Port Jachtowy z istniejącą tawerną (lokałem gastronomicznym) w budynku Reduty, ekspozycjami, budynkiem klubowym, nabrzeżami cumowniczymi wokół akwatoriów, naziemnymi miejscami postojowymi, niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu m.in. dojściami i dojazdem, oświetleniem, zielenią;
- 3) **zakres zamierzenia:**
 - a) budowa umocnienia brzegu (skarpy) Reduty w postaci stalowej ścianki szczelnej z żelbetowym oczepek,
 - b) rozbudowa instalacji infrastruktury technicznej,
 - c) zagospodarowanie terenu m.in.: dojścia, oświetlenie, 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) planowaną inwestycję należy zrealizować w liniach rozgraniczających teren inwestycji zgodnie z załącznikiem graficznym,

- b) planowaną inwestycję należy zaprojektować i wykonać 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), Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. nr 75 poz. 690 z późn. zm.) 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 (tj. Dz. U. z 2013 r., poz. 1409 z późn. zm.);

2) ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- a) 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,
- b) 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 (tj. Dz. U. z 2013 r., poz. 1232 z późn. zm.),
- 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) 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 dnia 15 września 2009 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu wraz z jej późniejszymi zmianami,
- e) zabrania się podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony będącego w bezpośrednim sąsiedztwie inwestycji obszaru Natura 2000 „Dorzecze Parsęty” o kodzie PLH320007, w tym w szczególności:
- pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt lub wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony wyznaczono ten obszar Natura 2000, lub
 - pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami,
- f) z uwagi na lokalizację 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,
- g) w związku z art. 122 ust. 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (tj. Dz. U. z 2012 r., poz. 145 z późn. zm.) przed realizacją inwestycji należy uzyskać pozwolenie wodnoprawne,
- h) gospodarowanie odpadami stałymi, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji w sposób istniejący bez zmian,
- i) z uwagi na zakres planowanej inwestycji obejmujący obiekt wpisany do rejestru zabytków (nr rej. 376 z dnia 10.04.1964 r. – pozostałość umocnień twierdzy kołobrzesckiej) należy przestrzegać wymagań wynikających z ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. nr 162, poz. 1568 z późn. zm.),
- 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 Miejskiego Konserwatora Zabytków w Kołobrzegu, a jeśli nie jest to możliwe, Prezydenta Miasta Kołobrzeg;

3) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, środki łączności oraz odprowadzanie ścieków w ramach istniejącej sieci uzbrojenia terenu wg warunków wydanych przez właściwych gestorów sieci,
- b) odprowadzenie wód opadowych wg warunków wydanych przez Wydział Komunalny Urzędu Miasta Kołobrzeg,
- c) dojścia i dojazdy do działki budowlanej oraz do obiektów i urządzeń z nimi związanych odpowiednie do przeznaczenia i sposobu ich użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej, określonych w przepisach odrębnych z drogi publicznej ul. Warzelniczej (działki nr 168, 173/1, 174/5 w obr. 4) istniejące bez zmian,
- d) miejsca postojowe dla samochodów osobowych użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również miejsca postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne w liczbie: istniejącej bez zmian;

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: zgodnie z wymogami ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. nr 163, poz. 981 z 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 1:500 oznaczono:

- linie rozgraniczające teren inwestycji,
- zakres inwestycji.

UMARZAM POSTĘPOWANIE

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla ww. zamierzenia budowlanego
w zakresie

**utworzenia miejsc postojowych dla jednostek turystycznych
w Porcie Jachtowym w Kołobrzegu, na działce nr 173/3 w obrębie 4**

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 11 września 2013 r. w imieniu Zarządu Portu Morskiego w Kołobrzegu Pełnomocnik Pan Arkadiusz Rucki wystąpił o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie umocnienia brzegu zabytkowej Reduty Morast wraz z utworzeniem miejsc postojowych dla jednostek turystycznych w Porcie Jachtowym na działce nr 173/3 w obr. 4 w Kołobrzegu. Zamierzenie obejmuje: budowę umocnienia skarpy zabytkowej Reduty Morast w postaci stalowej ścianki szczelnej z żelbetowym oczepem, wykonanie (rozbudowa) zewnętrznej instalacji elektroenergetycznej i wodociągowej oraz montaż pomostów pływających i odnóg cumowniczych, niezbędnych urządzeń cumowniczych, odbojowych i postumentów do zasilania jednostek pływających w energię elektryczną oraz wodę a także w części rozbiórkę a w pozostałej części remont istniejącego betonowego pomostu i inne niezbędne roboty porządkowe.

Zgodnie z art. 6 pkt 1 oraz 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2010 r., nr 102, poz. 651 z późn. zm) wydzielanie gruntów pod drogi publiczne i drogi wodne,

budowa, utrzymywanie oraz wykonywanie robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji oraz opieka nad nieruchomościami stanowiącymi zabytki w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami zaliczane są do celów publicznych.

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, toteż warunki zabudowy dla budowy umocnienia brzegu zabytkowej Reduty Morast wraz z infrastrukturą techniczną i utworzeniem miejsc postojowych dla jednostek turystycznych w Porcie Jachtowym w Kołobrzegu, na działce nr 173/3 w obrębie 4 ustalono w trybie określonym w art. 50 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – tj. decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Przy czym ustaleń dokonano wyłącznie w zakresie budowy umocnienia brzegu zabytkowej Reduty Morast wraz z infrastrukturą techniczną w Porcie Jachtowym w Kołobrzegu, na działce nr 173/3 w obrębie 4, dokonując jednocześnie umorzenia postępowania w zakresie utworzenia miejsc postojowych dla jednostek turystycznych w Porcie Jachtowym w Kołobrzegu, na działce nr 173/3 w obrębie 4. Utworzenie miejsc postojowych bowiem związane będzie z takimi robotami budowlanymi jak montaż pomostów pływających i odnóg cumowniczych, niezbędnych urządzeń cumowniczych, odbojowych i postumentów do zasilania jednostek pływających w energię elektryczną oraz wodę, co nastąpi również poza obszarem, dla którego tut. organ jest właściwy do wydawania decyzji tzn. na morskich wodach wewnętrznych. Niniejsza decyzja również nie obejmuje ustaleń dotyczących takich robót budowlanych jak remont czy rozbiórka w części istniejącego betonowego pomostu.

W myśl bowiem art. 50 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie wymagają wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego roboty budowlane niewymagające pozwolenia na budowę. W świetle art. 29 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz.U. z 2013 r., poz. 1409 z późn. zm.) pozwolenia na budowę nie wymaga wykonywanie robót budowlanych polegających na remoncie istniejących obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych, z wyjątkiem obiektów wpisanych do rejestru zabytków. Z zapisów zaś art. 4 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jednoznacznie wynika, że w decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego ma być określane, w jaki sposób ma być zagospodarowany teren oraz jakie wymagania winna spełnić projektowana zabudowa. Nie było intencją ustawodawcy określanie warunków zabudowy dla rozbiórki jakichkolwiek obiektów budowlanych. Decyzja dotycząca dokonania rozbiórki obiektu budowlanego jest prawem jego właściciela a uregulowania prawne związane z czynnościami wymaganymi przed przystąpieniem do takich robót wynikają z art. 28 ust. 1, art. 31 ust. 2 oraz art. 32 ustawy Prawo budowlane. Z treści ww. przepisów wynika, że nawet w przypadku konieczności uzyskania pozwolenia na rozbiórkę ustawodawca nie wymaga przedłożenia łącznie z wnioskiem decyzji o warunkach zabudowy.

Zatem wyczerpano wszystkie przesłanki do tego, aby w tym zakresie planowanego przedsięwzięcia stwierdzić brak wymogu wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, a wobec treści art. 105 § 1 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego zobowiązującej organ administracji publicznej do umorzenia postępowania, jeżeli jest ono bezprzedmiotowe, orzeczono jak w sentencji niniejszej decyzji.

Tut. organ, zgodnie z art. 53 ust. 3 ww. ustawy, przeprowadził analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych jak również analizę stanu faktycznego i prawnego terenu. 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 odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koszalinie za pośrednictwem Prezydenta Miasta Kołobrzeg w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

PREZYDENT MIASTA

Janusz Gromek

Otrzymują (strony):

1. Pełnomocnik Zarządu Portu Morskiego Kołobrzeg Sp. z o.o.
Pan Arkadiusz Rucki
Biuro Projektowo-Inżynierskie REDAN Sp. z o.o.
ul. Jagiellońska 69, 70-382 Szczecin

Do wiadomości:

1. Marszałek Województwa Zachodniopomorskiego
2. Wydział Urbanistyki i Architektury aa.

Projekt niniejszej decyzji został sporządzony przez osobę wpisaną na listę członków Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów

INFORMACJA

- 1) powierzchnia terenu inwestycji (powierzchnia działek nr 173/3 w obrębie 4): 2001 m²;
- 2) teren inwestycji posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Warzelniczej (działki nr 168, 173/1 i 174/5 w obrębie 4);
- 3) teren inwestycji położony jest:
 - a) na terenie portu morskiego w Kołobrzegu,
 - b) na obszarze wpisanym do rejestru zabytków,
 - c) w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej Uzdrowiska Kołobrzeg,
 - d) na terenie górniczym „Kołobrzeg” i obszarze górniczym „Kołobrzeg II”,
 - e) na obszarze chronionego krajobrazu pod nazwą „Koszaliński Pas Nadmorski”.

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 posiadanym prawie 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.).

SKALA 1:500

Układ współrzędnych: 2000 (15)
Poziom odniesienia: Kronsztadt 86

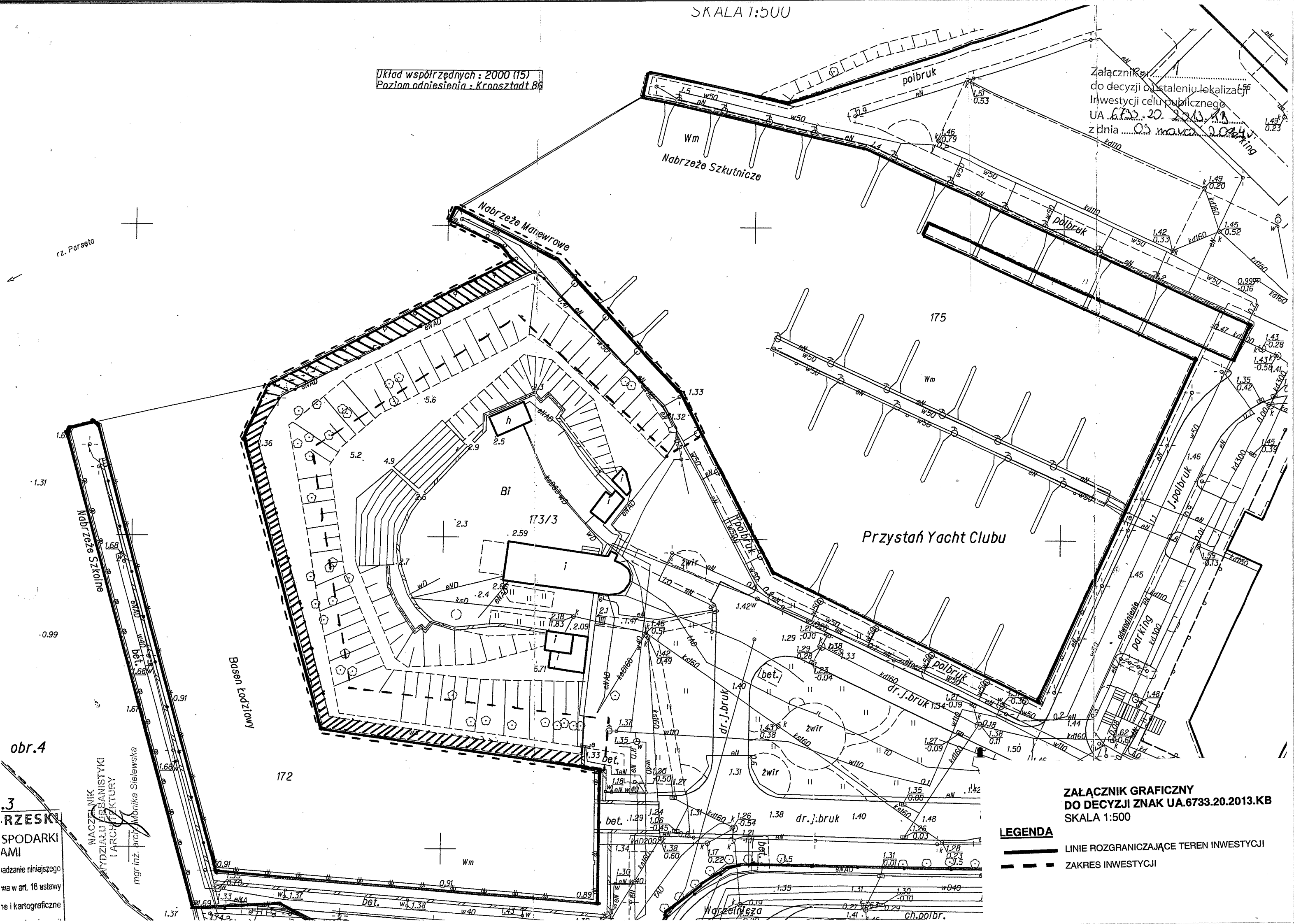
Załącznik
do decyzji o ustaleniu lokalizacji
Inwestycji celu publicznego
UA.6733.20.2013.KB
z dnia 03 marca 2014

rz. Parsęta

obr.4

3
RZESKI
SPODARKI
AMI
radzanie niniejszego
wa w art. 18 ustawy
re i kartograficzne

NACZELNIK
WYDZIAŁU GOSPODARSTWA
LARCHOWSKIEGO
mgr inż. arch. Monika Siewlewska



ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY
DO DECYZJI ZNAK UA.6733.20.2013.KB
SKALA 1:500

LEGENDA

- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI
- - - ZAKRES INWESTYCJI