

Kołobrzeg, dnia 28 sierpnia 2013 r.

UA.6733.14.2013.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 Konrad Wesołowski**

**ul. Bohaterów Warszawy 21, 70-372 Szczecin**

z dnia

**01.07.2013 r.**

o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na rewaloryzacji, rewitalizacji i adaptacji dla funkcji kulturalno-turystycznych Reduty Morast w porcie morskim w Kołobrzegu na działce nr 173/3 w obr. 4

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

**rewaloryzacji, rewitalizacji i adaptacji dla funkcji kulturalno-turystycznych  
Reduty Morast w porcie morskim w Kołobrzegu na działce nr 173/3 w obrębie 4**

**I. Rodzaj inwestycji:**

- 1) **rodzaj zabudowy:** zabudowa usługowa kulturalno-turystyczna;
- 2) **funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:** Port Jachtowy z istniejącą tawerną (lokałem gastronomicznym) w budynku Reduty i ekspozycjami zlokalizowanymi w budynku oraz na wałach zabytkowej Reduty Morast, 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) przebudowa obiektu Reduty Morast, związana z jej rekonstrukcją (odtworzeniem wyglądu) z połowy XIX w. (z 1849 r.), obejmująca m.in.:
    - zmianę ukształtowania wału ziemnego (odtworzenie historycznej formy),
    - odtworzenie historycznego nasypu ziemnego na budynku Reduty,
    - odtworzenie historycznego mostu zwodzonego,
    - odtworzenie otworów strzelniczych,
  - b) zmianę sposobu użytkowania części magazynowych tawerny żeglarskiej w budynku Reduty na obiekt kulturalno-turystyczny o funkcji ekspozycyjnej dotyczącej historii obiektu;
  - c) zagospodarowanie terenu wokół m.in.: zielenią, ekspozycją związaną z historią obiektu, rozbiórka wtórnej zabudowy, wykonanie oświetlenia, 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 zabudowy (nie dotyczy mostu zwodzonego), wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, szerokość elewacji frontowej, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (nie dotyczy nasypu ziemnego na budynku Reduty) oraz geometria dachu (kąta nachylenia, wysokości kalenicy i układu połaci dachowych) budynku Reduty: istniejące, bez zmian,
- b) 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 (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 2010 r. Nr 243, poz. 1623 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) w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu,
- 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) obiekt budowlany 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 (t.j. Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 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 dnia 15 września 2009 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu wraz z jej późniejszymi zmianami,
- g) z uwagi na lokalizację planowanej inwestycji w strefie ochrony uzdrowskiej „C” Uzdrowiska Kołobrzeg należy przestrzegać czynności zabronionych zawartych w uchwale Nr XXXI/421/13 Rady Miasta Kołobrzeg z dnia 8 kwietnia 2013 r. w sprawie uchwalenia Statutu Uzdrowiska Kołobrzeg,
- h) na terenie inwestycji należy przewidzieć miejsce na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości ich segregacji,
- 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 Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Szczecinie Delegatura w Koszalinie, a jeśli nie jest to możliwe, Prezydenta Miasta Kołobrzeg;

**3) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- a) przyłączenia uzbrojenia obiektów: istniejące, bez zmian,
- b) odprowadzenie wód opadowych wg warunków wydanych przez Wydział Komunalny Urzędu Miasta Kołobrzeg,
- c) dojście i dojazd do działki oraz do obiektów i urządzeń z nimi związanych z ul. Warzełniczej, 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:

- istniejące nieprzekraczalne linie zabudowy,
- linie rozgraniczające teren inwestycji,
- obiekty do rozbiórki,
- zakres inwestycji,
- części Reduty podlegające zmianie sposobu użytkowania.

**UZASADNIENIE**

Zgodnie z art. 6 pkt 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm) opieka nad nieruchomościami stanowiącymi zabytki w rozumieniu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, **zaliczana jest do celów publicznych.**

Stosownie do postanowień art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie zaś z art. 4 ust. 2 pkt 1 ww. ustawy w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym dla lokalizacji inwestycji celu publicznego w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Z uwagi na fakt, iż wnioskowane zamierzenie inwestycyjne usytuowane ma być na terenie, dla którego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, warunki zabudowy ustalono w trybie określonym w art. 50 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – tj. decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. 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 Konrad Wesołowski  
ul. Bohaterów Warszawy 21, 70-372 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 działki nr 173/3 w obrębie 4): 2001 m<sup>2</sup>;
- 2) teren inwestycji posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Warzelnicznej (działka nr 173/1 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 szczególnie 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).

