

Kołobrzeg, dnia 19 marca 2014 r.

UA.6733.22.2013.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 30.09.2013 r.

(wpłynął do UM Kołobrzeg dnia 01.10.2013 r.)

o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie basenu rybackiego w rejonie na południe od ul. Warzelniczej na działkach nr 4/60 w obrębie 3 oraz 167/2 i 174/14 w obrębie 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 basenu rybackiego wraz z towarzyszącą zabudową usługowo-  
składową i infrastrukturą techniczną na działkach nr 4/60 w obrębie 3  
oraz nr 167/2 i 174/14 w obrębie 4 w Kołobrzegu**

**I. Rodzaj inwestycji:**

- 1) **rodzaj zabudowy:** morska budowla hydrotechniczna – basen rybacki, zabudowa usługowo-składowa związana z działalnością portu;
- 2) **funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:** basen rybacki o pow. ok. 16400 m<sup>2</sup> i głębokości technicznej ok. 3,5 m z niezbędną infrastrukturą portową i urządzeniami portowymi, budynki usługowe (zaplecze sanitarne i biurowe basenu rybackiego) oraz składowy, wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu m.in. dojazdami i dojazdem, oświetleniem, zielenią, miejscem gromadzenia odpadów stałych w tym punktem odbioru ścieków zaolejonych;
- 3) **zakres zamierzenia:**
  - a) rozbiórka zdekapitalizowanej infrastruktury technicznej i zabudowy infrastruktury technicznej,
  - b) budowa basenu rybackiego wraz z niezbędną infrastrukturą,
  - c) budowa nabrzeży cumowniczych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną,
  - d) przebudowa części istniejącego nabrzeża wysokiego,
  - e) budowa budynków usługowych i składowego,
  - f) zagospodarowanie terenu m.in.: dojeżdża i dojazd, oświetlenie, miejsca gromadzenia odpadów stałych w tym odbioru ścieków zaolejonych, 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) linie zabudowy: nieprzekraczalna, zgodnie z załącznikiem graficznym,
- c) w związku z art. 33 ust 2 pkt 4 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz. U. z 2013 r. poz. 1409 z późn. zm.) projektowane rozwiązania w zakresie linii zabudowy oraz elewacji obiektów budowlanych projektowanych od strony dróg, ulic, placów i innych miejsc publicznych należy uzgodnić w formie postanowienia ze Starostą Kołobrzeskim,
- d) sytuowanie budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywanie robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej i przejazdu kolejowego może mieć miejsce w odległości nie zakłócającej ich eksploatacji, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także nie powodującej zagrożenia bezpieczeństwa ruchu kolejowego,
- e) budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego z tym, że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m,
- f) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji: nie większy niż 0,02,
- g) szerokość elewacji frontowej dla każdego budynku z osobna (za elewacje frontowe uznaje się elewacje od strony ul. Warzelniczej): nie mniejsza niż 7,0 m i nie większa niż 34,0 m,
- h) wysokość budynków mierzona od poziomu istniejącego terenu do najwyżej położonego punktu przekrycia: nie większa niż 3,5 m,
- i) geometria dachów budynków: dach płaski,
- j) 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 ww. ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane;

## **2) ochrony środowiska i zdrowia ludzi:**

- 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) obiekty budowlane należy zaopatrzyć w szczególności w urządzenia zapobiegające zanieczyszczeniom środowiska,
- c) 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.),
- d) 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,
- e) 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,



- f) 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,
- g) 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,
- h) na terenie inwestycji należy przewidzieć miejsce na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem ich segregacji oraz punkt odbioru ścieków zaolejonych z jednostek pływających,
- i) w związku z art. 39 i 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,
- j) 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) ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- a) z uwagi na lokalizację planowanej inwestycji na terenie stanowiska archeologicznego zaewidencjonowanego pod nr: Kołobrzeg, stan. 2 (AZP: 15-15/3), wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 284 decyzją z dnia 19 kwietnia 1960 r., znak KI.IV.-Oa/64/60, inwestor zobowiązany jest uwzględnić jego ochronę, a w szczególności:
  - przeprowadzić szerokopłaszczyznowe archeologiczne badania wykopaliskowe,
  - uzgodnić wszelkie roboty budowlane, inżynierskie i inne podejmowane w obrębie granic ochrony konserwatorskiej z Zachodniopomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
  - uzyskać stosowne pozwolenia od Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, w tym:
    - na przeprowadzenie archeologicznych badań wykopaliskowych,
    - na realizację inwestycji;

### **4) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- a) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną, środki łączności oraz odprowadzanie ścieków 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),
- d) o zezwolenie na lokalizację zjazdu/-ów z ul. Warzelniczej 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,
- f) 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;



**5) 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;

**6) 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:

- nieprzekraczalne linie zabudowy,
- obiekty przeznaczone do rozbiórki,
- linie rozgraniczające teren inwestycji,
- linie rozgraniczające obszar kolejowy,
- granice Portu Morskiego w Kołobrzegu.

**UZASADNIENIE**

Zgodnie z art. 6 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2010 r., nr 102, poz. 651 z późn. zm) wnioskowana inwestycja **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**

*[Podpis]*  
**Janusz Głompek**



#### 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
2. Starosta Kołobrzegi  
ul. Plac Ratuszowy 1, 78-100 Kołobrzeg
3. Morska Służba Poszukiwania i Ratownictwa w Gdyni  
ul. Hryniewickiego 10, 81-340 Gdynia
4. Energa-Operator Spółka Akcyjna Oddział w Koszalinie  
ul. Morska 10, 75-950 Koszalin
5. PKP S.A Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Szczecinie  
Aleja 3 Maja 22, 70-215 Szczecin
6. Gmina Miasto Kołobrzeg - Wydział Gospodarki Nieruchomościami w.m.

#### 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 (łączna powierzchnia działek nr 167/2 i 174/14 w obrębie 4 oraz nr 4/60 w obrębie 3): 21 694 m<sup>2</sup>;
- 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) w strefie „C” ochrony uzdrowskiej Uzdrowska Kołobrzeg,
  - c) na terenie górniczym „Kołobrzeg” i obszarze górniczym „Kołobrzeg II”,
  - d) 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.).