

DECYZJA Nr 2/2024
o lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie art. 50 ust. 1, art. 51 ust. 1 pkt 2, art. 52 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeksu postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 2.04.2024 r. Gminy Golczewo z siedzibą ul. Zwycięstwa 23, 72-410 Golczewo w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na: „Budowie dwóch zjazdów, drogi dojazdowej i parkingu oraz rozbudowie instalacji zewnętrznej oświetleniowej” na działkach o nr ewidencyjnych 283/2 i 285/1 obręb 0005 Golczewo

u s t a l a m

na rzecz Gminy Golczewo z siedzibą ul. Zwycięstwa 23, 72-410 Golczewo, lokalizację inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na „Budowie dwóch zjazdów, drogi dojazdowej i parkingu oraz rozbudowie instalacji zewnętrznej oświetleniowej”, na działkach o nr ewidencyjnych 283/2, 285/1 i 670 obręb 0005 Golczewo, gmina Golczewo.

1. Rodzaj inwestycji, funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu

Budowa drogi dojazdowej ze zjazdem o powierzchni 350÷400 m², parkingu ze zjazdem o powierzchni 210÷280 m² oraz rozbudowa instalacji zewnętrznej oświetleniowej.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych

- 2.1. Dopuszcza się budowę dwóch zjazdów, drogi dojazdowej, parkingu na 5 do 8 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych oraz rozbudowę instalacji zewnętrznej oświetleniowej.
- 2.2. Dopuszcza się instalację innych obiektów i urządzeń niezbędnych do wykonania przedmiotowej inwestycji.
- 2.3. Projektowana inwestycję należy wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zabezpieczyć przed uszkodzeniem.
- 2.4. Planowaną inwestycję należy projektować i budować zgodnie z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, obowiązującymi Polskimi Normami oraz zasadami wiedzy technicznej.
- 2.5. Rozbudowa instalacji zewnętrznej oświetleniowej - wg wytycznych i na zasadach określonych przez gestora sieci.
- 2.6. Projektowana inwestycja nie może kolidować z innymi sieciami. Usunięcie ewentualnych kolizji z istniejącym uzbrojeniem terenu należy zrealizować zgodnie z warunkami określonymi przez dysponentów sieci.
- 2.7. Zakres i forma projektu budowlanego powinna odpowiadać warunkom określonym w rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r. poz. 1679, z późn. zm.).
- 2.8. Inwestycję należy zaprojektować zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225, z późn. zm.).
- 2.9. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu - zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2024 r. poz. 320).

3. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu

- 3.1. Uwzględniając przepisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54) należy tak zaprojektować i wykonać inwestycję, która nie będzie miała negatywnego oddziaływania na środowisko, a w szczególności na wody podziemne, gleby i szatę roślinną.
- 3.2. Roboty ziemne prowadzone w pobliżu drzew należy tak prowadzić, aby nie naruszyć systemów korzeniowych. Ogólnie obowiązuje maksymalna zasada ochrony zieleni.

3.3. Projektując urządzenia należy uwzględnić istniejące systemy melioracyjne, a także przy robotach ziemnych chronić warstwy ornopróchnicze gleb wg obowiązujących zasad prowadzenia wykopów ziemnych.

3.4. Projektowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839, z późn. zm.).

4. Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

4.1. Teren objęty zamierzeniem inwestycyjnym położony jest na obszarze zabytkowego osiedla w Golczewie i jest wpisany do rejestru zabytków pod nr A-2052 (dawny nr 103), na działce nr 285/1 znajduje się wieża zamkowa wpisana do rejestru zabytków po nr 1313 – podlega ochronie prawnej w myśl przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 poz. 840, z późn. zm.).

4.2. Na realizację inwestycji należy uzyskać pozwolenie wojewódzkiego konserwatora zabytków zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami w trybie określonym w rozporządzeniu Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 2 sierpnia 2018 r. w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, prac restauratorskich i badań konserwatorskich przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków albo na Listę Skarbów Dziedzictwa oraz robót budowlanych, badań architektonicznych i innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków, a także badań archeologicznych i poszukiwań zabytków (Dz. U. z 2021 r. poz. 81). Inwestycja powinna być planowana i prowadzona zgodnie z zaleceniami konserwatorskim z dnia 26 kwietnia 2024 r. znak: ZN.5183.95.2024.MHG. Wycinki drzew wymagają uzyskania zezwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków na podstawie art. 83a ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336, z późn. zm.).

5. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

5.1. Obsługa komunikacyjna terenu – poprzez projektowane 2 zjazdy z drogi publicznej powiatowej położonej w działce o nr ewidencyjnym 670. Szczegółową lokalizację zjazdu oraz warunki techniczne należy uzgodnić z zarządcą drogi.

5.2. Parking na 5 do 8 samochodów osobowych należy zaprojektować w ramach linii rozgraniczających teren inwestycji.

5.3. Zasilanie w energię elektryczną - z istniejącego przyłącza elektroenergetycznego.

5.4. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych - odprowadzane do gruntu w granicach terenu objętego wnioskiem.

5.5. Z uwagi na rów melioracyjny położony na terenie inwestycyjnym, zakazuje się wykonywania w jego pobliżu robót, które mogą spowodować jego zniszczenie, uszkodzenie lub zmianę stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku i natężenia odpływu wód opadowych lub roztopowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

5.6. Dla prawidłowego funkcjonowania urządzenia należy zachować ich drożność i właściwy stan techniczny, w przypadku kolizji planowanej inwestycji z istniejącym urządzeniem, która spowoduje konieczność jego przebudowy, na tę czynność wymagane jest uzyskanie stosownej zgody wodnoprawnej.

5.7. W przypadku stwierdzenia na terenie objętym inwestycją innych niezarejestrowanych urządzeń melioracyjnych, należy zachować ich drożność i właściwy stan techniczny w celu zachowania ich funkcji.

6. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich

6.1. Inwestycja zarówno na etapie realizacji jak i użytkowania nie może powodować ograniczenia użytkowania terenów sąsiednich zgodnie z ich przeznaczeniem, poprzez ochronę przed pozbawieniem:

6.1.1 dostępu do drogi publicznej,

6.1.2 możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej oraz środków łączności,

6.1.3 dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, oraz uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

6.2. Należy zachować określone w normach, przepisach odrębnych i branżowych odległości od obiektów budowlanych i innych elementów infrastruktury technicznej.

6.3. Projekt budowlany należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa budowlanego, warunkami technicznymi oraz wymogami rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami i pozwoleniami, wymaganymi przepisami szczególnymi.

7. Ochrona według przepisów odrębnych

7.1. Teren nie jest narażony na osuwania się mas ziemnych oraz nie jest terenem górniczym.

7.2. Część terenu objętego wnioskiem znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią wynoszącego 1% wynikającego z map zagrożenia powodziowego. Wszelkie roboty planowane w granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią podlegają przepisom ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. 2023 poz. 1478, z późn. zm.). W przypadku ewentualnego wykonania separatora substancji ropopochodnych w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią należy uzyskać stosowne zwolnienie z zakazu lub lokalizować go poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią. Zgodnie z art. 77 ust. 1 pkt 3a ww. ustawy na wymienionym obszarze obowiązuje zakaz gromadzenia substancji i materiałów, które mogą zanieczyścić wody.

7.3. Teren planowanej inwestycji działki: nr 285/1 i 283/3 stanowi grunt o symbolu Bz, W-LV, LV, N i W o łącznej powierzchni 1,3083 ha oraz nr 670 dr. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, wymagają natomiast decyzji zezwalającej na wyłączenie w trybie art. 11 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 poz. 82).

8. Linie rozgraniczające teren inwestycji

Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczono na mapie zasadniczej w skali 1:500 w załączniku do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 02.04.2024 r Gmina Golczewo z siedzibą ul. Zwycięstwa 23, 72-410 Golczewo wystąpiła do Burmistrza Golczewa o wszczęcie postępowania dotyczącego ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego dla działki nr 283/2, 285/1 i nr 670 obręb 0005 Golczewo, gmina Golczewo, dla inwestycji polegającej na „Budowie dwóch zjazdów, drogi dojazdowej i parkingu oraz rozbudowie instalacji zewnętrznej oświetleniowej”.

Zakres rzeczowy inwestycji objętej wnioskiem dotyczy terenu, na którym brak jest planu miejscowego. Dla terenu nie istnieje obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Inwestycja zgodnie z art. 6 pkt 9c ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r. (Dz.U. z 2023 r. poz. 344, z późn. zm.) stanowi inwestycję celu publicznego, która leży w interesie społecznym i służy ogółowi mieszkańców. W takim przypadku decyzję o lokalizacji inwestycji celu publicznego wydaje się w oparciu o art. 50 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z wymogami art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano analizy w zakresie warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Z analizy wynika, że:

- planowany zakres prac objętych wnioskiem stanowi uzupełnienie zastanej funkcji na terenie objętym wnioskiem tj. funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej „Wzgórze Zamkowe”,
- teren inwestycji podlega ochronie prawnej w myśl przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, z uwagi na położenie na obszarze zabytkowego osiedla w Golczewie, wpisanego do rejestru zabytków pod nr A-2052 (dawny nr 103); na działce nr 285/1 znajduje się wieża zamkowa wpisana do rejestru zabytków pod nr 1313,
- teren położony jest poza obszarami zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych,
- część terenu objętego wnioskiem znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią wynoszącego 1% wynikającego z map zagrożenia powodziowego i podlega przepisom ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. 2023 poz. 1478, z późn. zm.),
- planowana inwestycja spełnia wymogi przepisów odrębnych.

Przed wydaniem decyzji powiadomiono strony o toczącym się postępowaniu oraz o możliwości zapoznania się z zebranymi materiałami.

Projekt decyzji został sporządzony przez osobę uprawnioną - mgr Rafała Tokarskiego zgodnie z art. 50 ust. 4 na podstawie art. 5 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Decyzje, o których mowa w art. 51 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydaje się po uzgodnieniu z organami wymienionymi w art. 53 ust. 4, w związku z czym projekt decyzji został uzgodniony ze Starostą Kamieńskim, Dyrektorem Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Gryficach, Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Szczecinie oraz Zachodniopomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Szczecinie.

Pouczenie

Z dniem wejścia w życie nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego organ, który wydał decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji lub jeżeli inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę (art. 65 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Od niniejszej decyzji, służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie Plac Batorego 4, za pośrednictwem Burmistrza Golczewa w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Załączniki:

- Nr 1- mapa zasadnicza w skali 1:500,
Nr 2 – analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu.

BURMISTRZ
Rafał Tokarski

Otrzymują:

1. Gmina Golczewo
Ul. Zwycięstwa 23
72-410 Golczewo
pełnomocnik
Anna Płatek
Pracownia Projektowa ARCHidea
Ul. Rynek Sienny 3/5
70-542 Szczecin
2. Powiat Kamieński
Ul. Wolińska 7b
72-400 Kamień Pomorski
3. Aa.

Do wiadomości:

1. Starosta Kamieński
ul. Wolińska 7b
72-400 Kamień Pomorski
2. Marszałek Województwa Zachodniopomorskiego
ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 40
70-421 Szczecin

*Nie podlega opłacie skarbowej -
art. 7 pkt 3 ustawy z dnia 16.11.2006 r.*

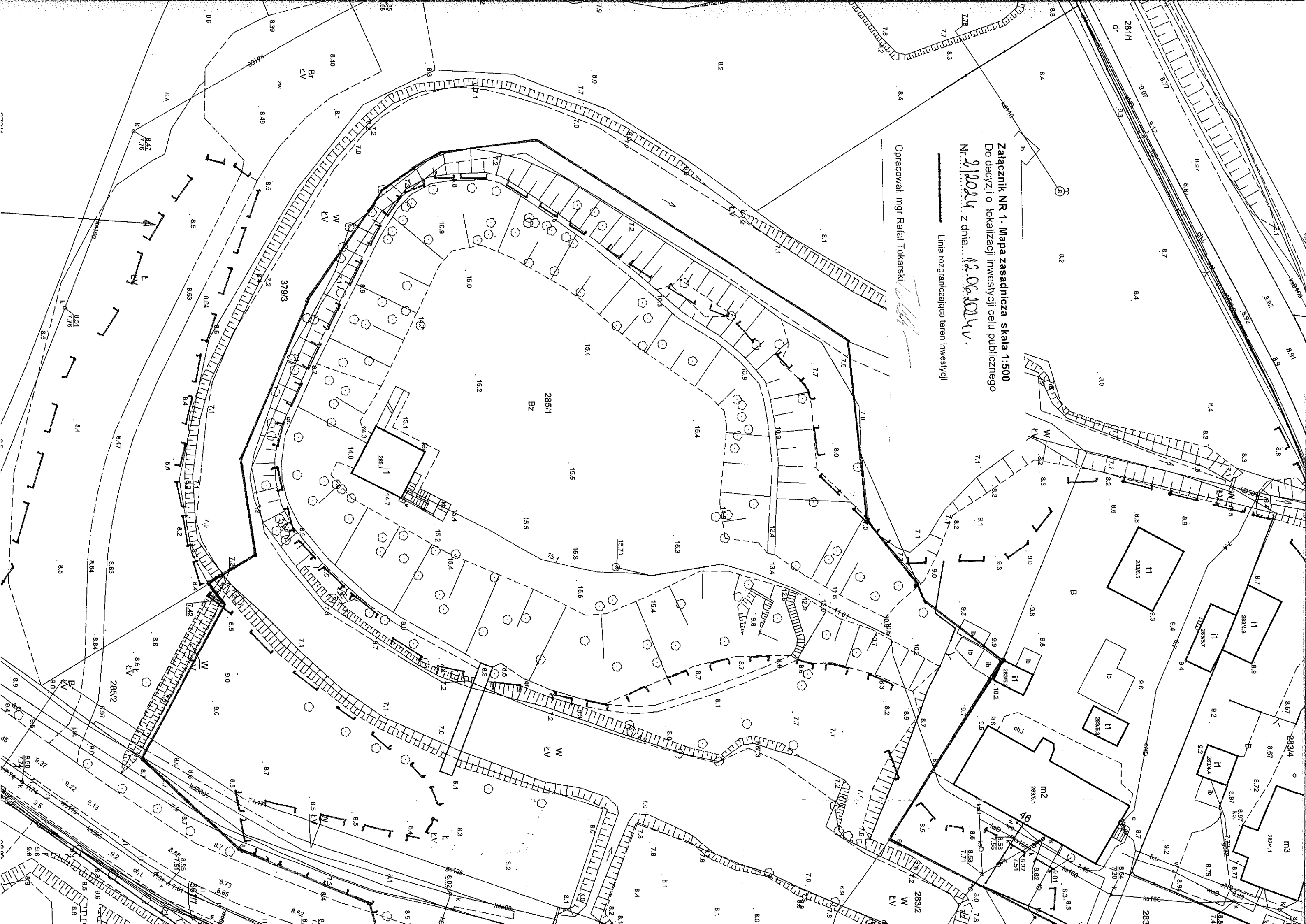
12.06.2020 opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111).

Beski

Załącznik NR 1 - Mapa zasadnicza skala 1:500
Do decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego
Nr. 212024, z dnia 12.06.2014 r.

Linia rozgraniczająca teren inwestycji

Opracował: mgr Rafał Tokarski



ANALIZA

Warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, zgodnie z art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.).

1. ANALIZA STANU FAKTYCZNEGO TERENU OBJĘTEGO WNIOSKIEM

- 1) Wnioskodawca: Gmina Golczewo, ul. Zwycięstwa 23, 72-410 Golczewo.
- 2) Przedmiot wniosku: Budowa dwóch zjazdów, drogi dojazdowej i parkingu oraz rozbudowa instalacji zewnętrznej oświetleniowej.
- 3) Lokalizacja: działka 283/2, 285/1 i 670 obręb 0005 Golczewo.

2. ANALIZA STANU PRAWNEGO TERENU, NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI

- 1) Własność: Gmina Golczewo, Powiat Kamieński.
- 2) Stan istniejący: teren działki nr 283/2 i 285/1 stanowi teren o funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej „Wzgórze Zamkowe”, nr 670 dr powiatowa.

3. ANALIZA WARUNKÓW ORAZ ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- 1) Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - nie określa się.
- 2) Ochrona środowiska i zdrowia ludzi przyrody i krajobrazu:
 - a) ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska Dz. U. z 2024 r. poz. 54) - projektowane zmierzenie nie może mieć negatywnego oddziaływania na środowisko, a w szczególności na: wody podziemne, gleby i szatę roślinną,
 - b) rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 11 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839, z późn. zm.) - inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
 - c) ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82) – teren objęty inwestycją nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, gdyż stanowi grunt o symbolu BZ, W-ŁV, ŁV, N, W i dr,
 - d) ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336, z późn. zm.) – na terenie objętym wnioskiem znajdują się formy ochrony przyrody w postaci pomników przyrody, roboty ziemne prowadzone w pobliżu drzew należy tak prowadzić, aby nie naruszyć systemów korzeniowych. Ogólnie obowiązuje maksymalna zasada ochrony zieleni,
 - e) ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478, z późn. zm.) - część terenu objętego wnioskiem znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią wynoszącego 1% wynikającego z map zagrożenia powodziowego. Wszelkie roboty planowane w granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią podlegają przepisom ww. ustawy,
 - f) ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2023 r. poz. 633, z późn. zm.) - teren nie jest narażony na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych oraz nie jest terenem górniczym;
- 3) ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840, z późn. zm.) - teren objęty zamierzeniem inwestycyjnym położony jest na obszarze zabytkowego osiedla w Golczewie. Ww. układ przestrzenny osiedla jest wpisany do rejestru zabytków pod nr A-2052 (dawny nr 103). Na działce objętej wnioskiem nr 285/1 znajduje się wieża zamkowa wpisana do rejestru zabytków po nr 1313. Teren podlega ochronie prawnej w myśl przepisów ww. ustawy.

4) Obsługa w zakresie infrastruktury i technicznej i komunikacji - poprzez projektowane 2 zjazdy z drogi publicznej powiatowej, położonej w działce o nr ewidencyjnym 670.

5) Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- a) pozbawienie dostępu do drogi publicznej – sąsiednie działki nie zostaną pozbawione dostępu do drogi publicznej,
- b) pozbawienie możliwości korzystania z wody, dostępu do kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności – inwestycja nie spowoduje pozbawienia terenów sąsiednich możliwości korzystania z infrastruktury technicznej,
- c) pozbawienie dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi – projektowana inwestycja nie spowoduje ograniczeń w tym zakresie dla terenów sąsiednich,
- d) uciążliwości powodowane przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie – zamierzenie nie spowoduje ograniczeń dla terenów sąsiednich.

6) Inne

Zgodnie z art. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - przez inwestycję „celu publicznego” należy rozumieć działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), a także krajowym (obejmującym również inwestycje międzynarodowe i ponadregionalne), oraz metropolitalnym (obejmującym obszar metropolitalny) bez względu na status podmiotu podejmującego te działania oraz źródła ich finansowania, stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, z późn. zm.). Inwestycja zgodnie z art. 6 pkt 9c ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi inwestycję celu publicznego, która leży w interesie społecznym i służy ogółowi mieszkańców.


MURMISTRZ
Marcin Zieliński