

UA.6733.9.2015.IX

Kołobrzeg, dnia 28 stycznia 2016 r.

**DECYZJA**  
**O USTALENIU LOKALIZACJI**  
**INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO**

Na podstawie:

- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (j.t Dz. U. z 2013 r., poz. 267 z późn. zm.);
- 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 (j.t Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) w związku z art. 4 ust. 2 pkt 1 te same ustawy;
- art. 6 ust.6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t Dz. U. z 2014 r. poz. 518 z późn. zm.);

po rozpatrzeniu wniosku **Dyrektora Szkoły Podstawowej nr 3 im. Marynarzy Polskich ul. ppor. E. Łopuskiego 15; 78-100 Kołobrzeg**  
z dnia 31.08.2015 r. (data wpływu 1.09.2015 r., zmiana w dniu 13.11.2015 oraz w dniu 10.12.2015 r.)

o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla zamierzenia polegającego na rozbudowie budynku szkoły usytuowanej na terenie działki nr 195/4 w obrębie 12 przy ul. Łopuskiego 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 budynku szkoły usytuowanej na terenie działki nr 195/4**  
**w obrębie 12 przy ul. Łopuskiego w Kołobrzegu**

**I. Rodzaj inwestycji:**

- 1) **rodzaj zabudowy:** zabudowa usługowa;
- 2) **funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:** budynek szkoły wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu wokół budynku;
- 3) **zakres zamierzenia:**
  - a) rozbudowa budynku szkolnego (przeznaczona na salę gimnastyczną niezbędnym zapleczem oraz dodatkowe sale szkolne) wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu wokół niego na terenie działek nr 195/4 i nr 172/4 w obr. 12,
  - b) związana z ww. rozbudową przebudowa istniejącego budynku;

**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) forma architektoniczna dobudowywanej części budynku powinna harmonizować z istniejącym budynkiem i być dostosowana do istniejącego w północno-zachodniej części budynku ryzalitu,
  - a) linie zabudowy: nieprzekraczalna - zgodnie z załącznikiem graficznym, obowiązująca - zgodnie z załącznikiem graficznym,
  - b) wysokość zabudowy dla rozbudowywanej części budynku: dostosować do wysokości istniejącego budynku, dostosować również poziom projektowanego okapu i gzymsu międzykondygnacyjnego,

- c) powierzchnia zabudowy projektowanej dobudowy: zgodnie z wnioskiem do 500 m<sup>2</sup>,
- d) dopuszcza się usytuowanie rozbudowywanej części budynku w odległości 1,5 m od granic z działką nr 209/2 obr. 12,
- e) planowaną inwestycję należy zaprojektować i wykonać 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 (j.t Dz. U. z 2015 r., poz. 1422) 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 (j.t 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 przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu,
- 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 (j.t Dz. U. z 2013 r., poz. 1232 z późn. zm.),
- c) Planowana inwestycja nie może wpływać szkodliwie na środowisko, a zwłaszcza: na zanieczyszczenie wód, gleby, powietrza, niszczyć flory i fauny, stanowić źródła niebezpiecznych odpadów, ponadnormatywnego hałasu lub szkodliwych natężeń pola elektromagnetycznego,
- d) Projektowane przedsięwzięcie wymagać będzie wycinki istniejących drzew toteż zgodnie z art. 83 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r o ochronie przyrody (j.t Dz.U. z 2013 r. poz. 627 z późn. zm.) na ich usunięcie wymagane jest zezwolenie Prezydenta Miasta Kołobrzeg,
- e) z uwagi na lokalizację planowanej inwestycji w obszarze chronionego krajobrazu pod nazwą „Koszaliński Park 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) z uwagi na lokalizację planowanej inwestycji w strefie „Bw” ochrony uzdrowskiej 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) budynek podlegający rozbudowie wpisany jest do wojewódzkiej ewidencji zabytków toteż zgodnie z art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (j.t Dz. U. z 2013 r, poz. 1409 z późn. zm.) przed uzyskaniem pozwolenia na budowę należy uzyskać uzgodnienie z wojewódzkim konserwatorem zabytków,
- h) 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 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 Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie, a jeśli nie jest to możliwe, Prezydenta Miasta Kołobrzeg;

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

- a) zaopatrzenie w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzenie ścieków i wód opadowych stosownie do zawartych umów,
- b) dojazdu i dojazdy do terenu inwestycji oraz budynku Szkoły i urządzeń z nim związanych odpowiednie do przeznaczenia i sposobu użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej, określonych w przepisach odrębnych:

- istniejący z drogi publicznej ulicy ppor. E. Łopuskiego oraz projektowany z ul. Uczniowskiej, istniejące dojście bez zmian z drogi publicznej ulicy Walki Młodych,
- c) 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,
  - d) zajęcie pasa drogowego ul. Łopuskiego pod projektowany obiekt budowlany wymaga zezwolenia zarządcy drogi;
- 4) wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**
- a) należy uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych w tym poruszających się na wózkach inwalidzkich,
  - b) poszanowanie, występujących w zasięgu oddziaływania inwestycji, uzasadnionych interesów osób trzecich,
  - c) wykonanie planowanej inwestycji nie może pogorszyć warunków użytkowania działek sąsiednich,
  - d) należy stworzyć odpowiednie warunki bezpieczeństwa oraz w maksymalny sposób ograniczyć uciążliwości wynikające z prowadzonych prac budowlanych,
  - e) ewentualne kolizje planowanej inwestycji z istniejącymi sieciami uzbrojenia technicznego, wymagają uzgodnienia rozwiązań z gestorami tych sieci,
- 5) ochrony obiektów budowlanych na terenach górniczych:** zgodnie z wymogami ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2015 r., poz. 196 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,
- nieprzekraczalną linię zabudowy
- obowiązującą linię zabudowy
- zakres inwestycji.

#### UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 6 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (j.t Dz. U. z 2015 r., poz. 518 z późn. zm.) budowa i utrzymanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, państwowych szkół wyższych, szkół publicznych, a także obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej i placówek opiekuńczo-wychowawczych zaliczane jest do celów publicznych.

Stosownie do postanowień art. 4 ust. 2 pkt 1 ustawy 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, a w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym lokalizacje inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Z uwagi na powyższe, dla wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego lokalizowanego na terenie, dla którego brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego j.t na działce 195/4 w obrębie 12 warunki zabudowy ustalono w trybie określonym w art. 50 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym j.t w decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego

O wszczęciu postępowania w sprawie, strony zawiadomiono w drodze obwieszczenia umieszczonego w BIP i na tablicy informacyjnej Urzędu Miasta Kołobrzeg, na piśmie zaś



inwestora i zarządców nieruchomości. W trakcie prowadzonego postępowania wnioskodawca zmienił dwukrotnie wniosek. Pierwsza zmiana dotyczyła usytuowania wnioskowanej rozbudowy, druga zaś parametrów wnioskowanej zabudowy. Mając powyższe na względzie tutejszy organ zawiadomił również o zmianie wniosku.

Projekt decyzji przedłożono do uzgodnienia organom określonym w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a po zmianie wniosku do ponownego uzgodnienia.

Przed wydaniem niniejszej decyzji umożliwiono inwestorowi będącemu jednocześnie zarządcą nieruchomości, na której lokalizowane jest niniejsza przedsięwzięcie zapoznanie się z zebrany materiał dowodowy oraz wypowiedzenie się w zakresie przeprowadzonego postępowania.

### 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.

w.z. PREZYDENTA MIASTA

Jacek Wójcik  
ZASTĘPCA PREZYDENTA

28 STY. 2016

#### Otrzymują:

1. Szkoła Podstawowa nr 3 im. Marynarzy Polskich  
Ul. E. Łopuskiego 15: 78-100 Kołobrzeg
2. Zespół Szkół Ekonomiczno-Hotelarskich im. Emilii Gierczak  
Ul. E. Łopuskiego 13: 78-100 Kołobrzeg
3. Wydział Urbanistyki i Architektury w.m.

#### Otrzymuje do wiadomości

4. Marszałek Województwa Zachodniopomorskiego  
ul. Korsarzy 34; 70-540 Szczecin

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. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (Dz. U. z 2013 r. poz. 932 i 1650).

INSPEKTOR  
ds. URBANISTYKI



mgr inż. arch. Tomasz Kokoszyński

28.01.2016 r.

## INFORMACJA

- 1) powierzchnia terenu inwestycji (powierzchnia działki nr 195/4 w obrębie 12): 9198 m<sup>2</sup>;
- 2) teren inwestycji posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Walki Młodych oraz ul. Łopuskiego,
- 3) teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- 4) teren inwestycji położony jest:
  - a) w strefie „Bw” ochrony uzdrowiska Kołobrzeg,
  - b) na terenie górniczym „Kołobrzeg” i obszarze górniczym „Kołobrzeg II”,
  - c) w obszarze chronionego krajobrazu pod nazwą „Koszaliński Pas Nadmorski”,
- 5) budynek szkoły ujęty jest w Wojewódzkiej ewidencji zabytków

Zgodnie z art. 65 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tutejszy organ stwierdzi 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 **Starostwie Powiatowym w Kołobrzegu**

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 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 ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. 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.).



Załącznik nr .....  
do decyzji o ustaleniu lokalizacji  
inwestycji celu publicznego  
znak UA.6733.9.2015.IX  
z dnia ..... 2016

**ZALACZNIK GRAFICZNY  
DO DECYZJI O USTALENIU LOKALIZACJI  
INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO  
ZNAK UA.6733.9.2015.IX z dnia .....**

Skala 1:500

**Legenda**



nie rozgraniczające teren inwestycji,  
nieprzekraczająca linii zabudowy,  
obowiązująca linia zabudowy,  
zakres inwestycji.

INSPEKTOR  
ds. URBANISTYKI

mgr inż. arch. Tomasz Kozłowski

