



Koszalin, dnia 7 sierpnia 2019 roku

A-II-4.6733.20.2019.KK

DECYZJA NR 18/2019

O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

Na podstawie:

- art. 50 ust. 1, art. 51 ust. 1 pkt 2, art. 52 ust. 1, art. 53 ust. 3, art. 54 i art. 4 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zmianami) w związku z art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami (jednolity tekst Dz. U. z 2018 r. poz. 2204 ze zmianami),
- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku Kodeks postępowania administracyjnego (jednolity tekst Dz. U. z 2018 r., poz. 2096 ze zmianami),

po rozpatrzeniu wniosku Inwestora Miejskich Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o. o., ul. Wojska Polskiego 14, 75-711 Koszalin, reprezentowanego przez pełnomocnika Panią Monikę Machniewską, w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla zamierzenia budowlanego polegającego na budowie sieci wodociągowej wraz z przyłączami przy ul. Rybackiej w Koszalinie, na działkach nr 106, 211/2, 197, 191/2, 177, 146, 129, 122 w obrębie ewidencyjnym 0011

USTALAM LOKALIZACJĘ INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

dla zamierzenia budowlanego polegającego na budowie sieci wodociągowej wraz z przyłączami przy ul. Rybackiej w Koszalinie, na działkach nr 106, 211/2, 197, 191/2, 177, 146, 129, 122 w obrębie ewidencyjnym 0011.

A. Rodzaj inwestycji: obiekty infrastruktury technicznej – sieć wodociągowa wraz z przyłączami.

B. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

- **działka numer 106 w obrębie ewidencyjnym 0011** stanowi pas drogowy ul. Rybackiej w Koszalinie;
- **działka numer 211/2 w obrębie ewidencyjnym 0011** stanowi pas drogowy ul. Henryka Sienkiewicza w Koszalinie;
- **działka numer 197 w obrębie ewidencyjnym 0011** stanowi działkę zabudowaną budynkiem mieszkalnym przy ul. Rybackiej 26;
- **działka numer 191/2 w obrębie ewidencyjnym 0011** stanowi działkę zabudowaną budynkiem mieszkalnym przy ul. Rybackiej 28;


Urząd Miejski w Koszalinie
Rynek Staromiejski 6-7
75-007 Koszalin

tel. (+48) 94 34 88 600
fax (+48) 94 34 88 625
www.koszalin.pl



- **działka numer 177 w obrębie ewidencyjnym 0011** stanowi działkę zabudowaną budynkiem mieszkalnym przy ul. Rybackiej 30;
 - **działka numer 146 w obrębie ewidencyjnym 0011** stanowi działkę zabudowaną budynkiem mieszkalnym przy ul. Rybackiej 44;
 - **działka numer 129 w obrębie ewidencyjnym 0011** stanowi działkę zabudowaną budynkiem mieszkalnym przy ul. Rybackiej 50;
 - **działka numer 122 w obrębie ewidencyjnym 0011** stanowi działkę zabudowaną budynkiem mieszkalnym przy ul. Rybackiej 52.
2. Zabudowa i zagospodarowanie terenu zgodnie z
- ustawą z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (jednolity tekst Dz. U. z 2018 r., poz. 1202 ze zmianami) wraz z przepisami wykonawczymi,
 - ustawą z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (jednolity tekst Dz. U. z 2018 r. poz. 2068 ze zmianami) wraz z przepisami wykonawczymi,
 - ustawą z dnia 7 czerwca 2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (jednolity tekst Dz. U. z 2018 r., poz. 1152) wraz z przepisami wykonawczymi,
 - ustawą z dnia 14 grudnia 2012 roku o odpadach (jednolity tekst Dz. U. z 2018 r., poz. 992 ze zmianami) wraz z przepisami wykonawczymi,
 - ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (jednolity tekst Dz. U. z 2018 r., poz. 1614 ze zmianami) wraz z przepisami wykonawczymi,
 - ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 799 ze zmianami) wraz z przepisami wykonawczymi.
- C. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego:**
1. Odległości projektowanej sieci i urządzeń od sieci oraz urządzeń i obiektów istniejących oraz od granic działek projektować zgodnie z obowiązującymi przepisami przy zastosowaniu minimalnych koniecznych parametrów.
 2. Należy oszczędnie wykorzystać teren przedmiotowych działek.
 3. Projektowana inwestycja powinna być zgodna z wymaganymi odległościami od budynków, obiektów i sieci oraz z uzyskanymi warunkami technicznymi.
 4. Przy projektowaniu należy uwzględnić wymogi art. 43 ust. 1 ustawy o drogach publicznych, to jest wymaganą odległość od zewnętrznej krawędzi drogi obiektów budowlanych dla odpowiedniej kategorii drogi w terenie zabudowanym. W przypadku braku możliwości spełnienia warunku inwestor na zbliżenie winien uzyskać zgodę zarządcy drogi.
 5. Lokalizacja planowanego zamierzenia budowlanego w pasach drogowych zgodnie z przepisami technicznymi określonymi w § 140 ust. 1-9 warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (tekst jednolity z 2016 r., poz. 124).
 6. Odtworzeniu podlegają naruszone inwestycją nawierzchnia i ukształtowanie terenu.



D. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1. Inwestycja musi spełniać wymagania przepisów regulujących ochronę środowiska i ochronę zdrowia ludzi.
2. Należy zachować warunki ochrony środowiska oraz warunki korzystania z jego zasobów z uwzględnieniem zrównoważonego rozwoju wynikającego z wymagań ustawy Prawo ochrony środowiska - w zakresie przygotowania i realizacji inwestycji wymagane jest: oszczędne korzystanie z terenu, uwzględnienie przepisów ochrony środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochrony gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych, stosowania rozwiązań, które ograniczają zmianę stosunków wodnych do rozmiarów niezbędnych ze względu na specyfikę przedsięwzięcia, nie powodowanie przekroczenia standardów emisyjnych oraz pogorszenia stanu środowiska w znacznych rozmiarach lub zagrożenia życia lub zdrowia ludzi.
3. Prace ziemne oraz inne prace związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, prowadzone w obrębie bryły korzeniowej drzew lub krzewów na terenach zieleni lub zadrzewieniach powinny być wykonane w sposób najmniej szkodzący drzewom lub krzewom.
4. Ewentualna wycinka drzew, w trybie obowiązujących przepisów.
5. Planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest poza granicami obszaru objętego programem Natura 2000 (potencjalny specjalny obszar ochrony siedlisk pn. „Bukowy Las Górki” – kod PLH 320062) i nie kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco negatywnie oddziaływać na obszar Natura 2000 „Bukowy Las Górki”, z uwagi na odległość przedsięwzięcia od ww. obszaru Natura 2000 oraz zakres przewidywanych prac.

E. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej:

1. 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 Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie, Delegatura w Koszalinie, ul. Zwycięstwa 125, Koszalin.
2. Planowana inwestycja znajduje się w terenie strefy B ochrony konserwatorskiej.
3. Wszystkie działania mające wpływ na układ przestrzenny zabudowy i wygląd przestrzeni publicznej polegają opiniowaniu przez wojewódzkiego konserwatora zabytków.

F. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

1. Zaopatrzenie w wodę – włączenie projektowanej sieci wodociągowej do istniejących sieci wodociągowych w działce nr 106 w ulicy Rybackiej.
2. Zaopatrzenie w energię elektryczną – dla potrzeb budowy zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących urządzeń zasilania po uzyskaniu stosownego zezwolenia od administratora urządzeń lub z własnych agregatów prądotwórczych.
3. Utylizacja odpadów – wszystkie odpady powstające w fazie budowy i eksploatacji inwestycji należy segregować i zagospodarować zgodnie z obowiązującymi przepisami.
4. Obsługa komunikacyjna – z wykorzystaniem istniejącej dostępności i obsługi komunikacyjnej.
5. Pozostałe media: nie dotyczy.



G. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

1. Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę należy uzyskać tytuł do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.
2. Inwestycja nie może pogarszać warunków użytkowania nieruchomości, a ponadto należy spełnić wymagania dotyczące ochrony uzasadnionych osób trzecich.
3. Zgodnie z art. 5 ust. 1 ustawy Prawo budowlane - obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej.
4. Inwestycja nie powinna być uciążliwa dla otoczenia, nie może pogarszać warunków użytkowania nieruchomości sąsiednich (dojazdy, parkowanie, funkcje obiektów).
5. Inwestycję należy projektować przy zachowaniu oszczędnego korzystania z terenu.

H. Ustalenia dotyczące terenów lub obiektów podlegających ochronie, w tym terenów górniczych, zagrożonych niebezpieczeństwem powodzi oraz osuwaniem się mas ziemnych:
nie dotyczy.

I. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

1. Oznaczono na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:500, stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

U Z A S A D N I E N I E

Wnioskiem z dnia 31 maja 2019 roku, (uzupełnionym w dniu 17 czerwca 2019 r.) Inwestor Miejskie Wodociągi i Kanalizacja Sp. z o. o., ul. Wojska Polskiego 14, 75-711 Koszalin, reprezentowany przez pełnomocnika Panią Monikę Machniewską, wystąpił o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla zamierzenia budowlanego polegającego na budowie sieci wodociągowej wraz z przyłączami przy ul. Rybackiej w Koszalinie, na działkach nr 106, 211/2, 197, 191/2, 177, 146, 129, 122 w obrębie ewidencyjnym 0011.

W myśl przepisów art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 r., poz. 1945) w związku z art. 6 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami (jednolity tekst Dz. U. z 2018 r. poz. 2204), budowa i utrzymanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń są inwestycją celu publicznego.

Stosownie do art. 4 ust. 2 pkt 1 w związku z art. 50 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustalenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji celu publicznego, następuje w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.



W dniu 17 czerwca 2019 roku wszczęto postępowanie administracyjne dla przedmiotowego zamierzenia budowlanego.

Zgodnie z art. 53 ust. 1 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, organ przeprowadził postępowanie oraz dokonał analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu i analizy urbanistyczno-architektonicznej – zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588).

W ramach przeprowadzonej analizy stwierdzono, że:

- przedmiotowe działki nie są objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- planowane przedsięwzięcie zlokalizowane jest poza granicami obszaru objętego programem Natura 2000 (potencjalny specjalny obszar ochrony siedlisk pn. „Bukowy Las Górki” – kod PLH 320062) i nie kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco negatywnie oddziaływać na obszar Natura 2000 „Bukowy Las Górki”, z uwagi na odległość przedsięwzięcia od ww. obszaru Natura 2000 oraz zakres przewidywanych prac.

Zgodnie z art. 53 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stronom zapewniono udział w prowadzonym postępowaniu administracyjnym. W terminie od 17 czerwca 2019 roku do 2 lipca 2019 roku, wywieszone było na tablicy ogłoszeń tutejszego Urzędu i publikowane na stronie internetowej www.bip.koszalin.pl obwieszczenie o podjętym postępowaniu w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla przedmiotowej inwestycji.

Treść decyzji sformułowano w oparciu o przedłożony przez Inwestora wniosek oraz na podstawie przepisów odrębnych.

Projekt niniejszej decyzji został zaopiniowany przez Zarząd Dróg i Transportu w Koszalinie, pismem z dnia 09 lipca 2019 roku, znak: TUR.440.40.2019.MŻ.

Zgodnie z art. 10 KPA strony zawiadomiono o możliwości zapoznania się z zebranymi materiałami, dowodami sprawy i możliwości złożenia ewentualnych żądań. Strony nie wniosły uwag ani żądań.

Projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego sporządzony został przez osobę spełniającą wymogi art. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Niniejsza decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Biorąc powyższe pod uwagę należało orzec jak w sentencji decyzji.

POUCZENIE

Niniejsza decyzja nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych i nie rodzi prawa do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.

W niniejszej decyzji nie rozstrzygnięto o usytuowaniu i rozwiązaniach projektowych obiektów budowlanych. W sprawach tych organ będzie orzekał na etapie zatwierdzenia projektu budowlanego i wydania pozwolenia na budowę.



Prezydent Miasta Koszalina

Do wniosku o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę inwestor winien dołączyć niniejszą decyzję po uprzednim potwierdzeniu jej ostateczności.

Od decyzji niniejszej służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Koszalinie za pośrednictwem Prezydenta Miasta Koszalina w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

W przypadku uchwalenia planu miejscowego, którego ustalenia będą inne niż w przedmiotowej decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, nastąpi jej wygaśnięcie zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ww. przepisu nie stosuje się, jeżeli wydana będzie ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Załączniki stanowiące integralną część decyzji:

Numer 1 - mapa sytuacyjno-wysokościowa w skali 1:500 (część graficzna).

Numer 2 - wyniki analizy funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu (część tekstowa).



Za wydanie decyzji uiszczono
opłatę skarbową w wysokości 107,00 zł (sto siedem złotych)

Otrzymują:

1. Pełnomocnik Inwestora
2. a/a

Otrzymują bez załączników:

3. Strony postępowania wg a/a
4. WN w/m - elektronicznie
5. ZDiT w Koszalinie - elektronicznie

Załączniki do wglądu w Wydziale Architektury i Urbanistyki Urzędu Miejskiego w Koszalinie.

Z up. Prezydenta Miasta
Kierownik Referatu Urbanistyki

Inż. Teresa Bryzek

DECYZJA STAŁA SIĘ OSTATECZNA
(z braku odwołania w trybie art. 129 § 1 p.a.)
z dnem ... 13.09.2019r.

Z up. Prezydenta Miasta
Inspektor

mgr inż. Karolina Kujawka-Zaremba



ZAŁĄCZNIK NR 1

LEGENDA:

 **LINIE ROZGRANICZAJĄCE**

TEREN INWESTYCJI

Handwritten notes:
Załącznik Nr 1...
24.06.2019...
arch. Witold Korzyński
O.I.A. nr ZP-0297

Handwritten notes and stamps:
Hege zasadić...
1.326A.2013.1
2019-05-30
Z up. Prezydenta Miasta
Inspektor Wydziału
Geodezji i Kartografii i Katastru



**WYNIKI ANALIZY WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA ORAZ STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO
TERENU W ZWIĄZKU Z WYDANIEM DECYZJI O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO
DLA ZAMIERZENIA BUDOWLANEGO POLEGAJĄCEGO NA BUDOWIE SIECI WODOCIĄGOWEJ
WRAZ Z PRZYŁĄCZAMI PRZY UL. RYBACKIEJ W KOSZALINIE, NA DZIAŁKACH NR 106, 211/2, 197, 191/2, 177, 146,
129, 122 W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM 0011**

1. Nieruchomość objęta inwestycją, ze względu na istniejące zagospodarowanie, położenie w stosunku do układu komunikacyjnego, spełnia wymagania dla realizacji inwestycji.
2. Inwestycja stanowi element infrastruktury technicznej.
3. Zagospodarowanie zgodnie z:
 - ustawą z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (jednolity tekst Dz. U. z 2018 r., poz. 1202 ze zmianami) wraz z przepisami wykonawczymi,
 - ustawą z dnia 7 czerwca 2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (jednolity tekst Dz. U. z 2018 r., poz. 1152) wraz z przepisami wykonawczymi,
 - ustawą z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (jednolity tekst Dz. U. z 2018 r. poz. 2068 ze zmianami) wraz z przepisami wykonawczymi,
 - ustawą z dnia 14 grudnia 2012 roku o odpadach (jednolity tekst Dz. U. z 2018 r., poz. 992 ze zmianami) wraz z przepisami wykonawczymi,
 - ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (jednolity tekst Dz. U. z 2018 r., poz. 1614 ze zmianami) wraz z przepisami wykonawczymi,
4. Inwestycja jest zgodna z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 roku Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity z 2018 r., poz. 799 ze zmianami) wraz z przepisami wykonawczymi.
5. Obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować, zapewniając poszanowanie występujących w obszarze oddziaływania obiektu uzasadnionych interesów osób trzecich.


Zup. Prezydenta Miasta
Kierownik Referatu Urbanistyki
Inż. Teresa Bryzek

Załącznik Nr 2.
DO DECYZJI
PREZYDENTA MIASTA KOSZALINA

z dnia 01.08.2019 znak A-II-4.6733.20.2019.KK