

Kołbaskowo, dnia 04.10.2022 r.

GN.6730.79.2022.JN

**Decyzja nr 15/2022**

**o lokalizacji inwestycji celu publicznego**

Na podstawie art. 50 ust. 1, w związku z art. 56 i art. 4 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.) i zgodnie z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r., poz. 2000), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 5 lipca 2022 r., złożonego przez Gminę Kołbaskowo, 72-001 Kołbaskowo 106, o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na **zagospodarowaniu terenów rekreacyjnych o łącznej powierzchni do 3,33 ha, na części działek nr 264/37, 257/3 i 267 oraz na działce nr 264/36 z obrębu geodezyjnego Moczyły, gmina Kołbaskowo,**

**ustalam**

**na rzecz Gminy Kołbaskowo,**

**72-001 Kołbaskowo 106**

**lokalizację inwestycji celu publicznego**

**o znaczeniu lokalnym**

dla terenu o powierzchni 3,33 ha, położonego w obrębie geodezyjnym Moczyły, część działek nr 264/37, 257/3 i 267 oraz działka nr 264/36, gmina Kołbaskowo

Teren wnioskowanej inwestycji oznaczono na załączniku graficznym do niniejszej decyzji – kopii mapy do celów projektowych w skali 1:1000.

**I. Rodzaj inwestycji: zagospodarowanie terenów rekreacyjnych, obiekty infrastruktury technicznej i urządzenia wodne**

Przedmiotem inwestycji jest:

- Zagospodarowanie terenu inwestycji obiektami budowlanymi i elementami małej architektury: wiaty, toaleta publiczna, ławki, stanowiska wypoczynkowo-

rekreacyjne, stanowiska dla rowerów, ogrodzenia, paleniska, tablice informacyjne, śmietniki, stojaki rowerowe itp. Wykonane będą dwie wiaty rekreacyjne, dwie zamykane wiaty na kajaki, dwie otwarte wiaty na kajaki, przebieralnia, toaleta publiczna. Wykonane będzie ogrodzenie ścianką ażurową o wysokości do 3,2 metra od strony granicy z działką nr 264/20, oraz ścianka panelowa o długości do 7 metrów i wysokości do 4,5 metra.

- Niwelacja terenu w wymaganym zakresie.
- Wykonanie umocnienia skarp rzeki Odry Zachodniej [km 22+878] w wymaganym zakresie (lewy brzeg).
- Wykonanie kanału wewnętrznego<sup>1</sup> o długości do 50 metrów wraz z elementami towarzyszącymi.
- Wykonanie basenu przystani o powierzchni do 8000 m<sup>2</sup> wraz z elementami towarzyszącymi.
- Montaż w basenie pomostów pływających służących za przystań wraz z elementami towarzyszącymi.
- Wykonanie slipu do wodowania jednostek pływających do projektowanego basenu przystani.
- Przebudowa, budowa i likwidacja urządzeń melioracji (rowy, przepusty, zastawki).
- Realizacja oznakowania nawigacyjnego.
- Wykonanie ciągów komunikacyjnych, placu manewrowego i miejsc postojowych.
- Wykonanie oświetlenia parkowego i oświetlenia oznakowania nawigacyjnego, oświetlenia przystani oraz złączy Z-K.
- Wykonanie infrastruktury wodociągowej, kanalizacyjnej i drenażowej, w szczególności w zakresie obsługi projektowanej toalety publicznej.
- Wycinka drzew i krzewów.
- Wykonanie nasadzeń zastępczych i uzupełniających.

Planowane przedsięwzięcie będzie służyło, w ramach rekreacji i turystyki, do cumowania jednostek pływających.

## **II. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**

### **a) warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- Dla wiat, toalety publicznej i przebieralni nie ustala się powierzchni zabudowy. Odstępuje się od ustalenia powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji.
- Dla wiat, toalety publicznej i przebieralni ustala się wysokość, liczoną od rzędnej terenu do górnej krawędzi dachu, nie większą niż 4 metry.
- Dla wiat ustala się dach dwuspadowy o nachyleniu połaci nie większym niż 25°. Dla toalety publicznej ustala się dach jednospadowy o nachyleniu do 15°.

### **b) warunki ochrony środowiska:**

- Planowane przedsięwzięcie, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 65 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839) zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Dla planowanej inwestycji, w dniu 8 lipca 2022 r. Wójt Gminy Kołbaskowo wydała decyzję znak GK.6220.13.MŁ/GG o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia. W trakcie realizacji i eksploatacji przedsięwzięcia należy stosować ustalenia decyzji znak GK.6220.13.MŁ/GG.
- Na podstawie przepisów ustawy z 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r., poz.916 ze zm. ze zm.) w przypadku kolizji przedsięwzięcia z drzewami lub krzewami, usunięcie lub przesadzenie drzew lub krzewów należy uzgodnić z Wójtem Gminy Kołbaskowo oraz z zarządcą terenu; również na etapie projektu budowlanego należy uzgodnić sposób wykonania robót w przypadku zbliżenia do drzew i krzewów.
- W oparciu o art. 75 ust. 1 ustawy z 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r., poz. 1973 ze zm.), w trakcie prac

---

<sup>1</sup> Nie stanowiącego kanału w rozumieniu art. 16 pkt 21 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne.

budowlanych należy uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu.

- W oparciu o art. 29 ustawy z 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r., poz. 2233 ze zm.), prace budowlane należy programować i prowadzić w taki sposób, aby nie powodować pogorszenia stosunków wodnych na gruntach sąsiednich, w tym należy zachować urządzenia melioracyjne, ich drożność oraz właściwy stan techniczny; w przypadku uszkodzenia istniejących urządzeń melioracyjnych należy dokonać ich naprawy w sposób umożliwiający zachowanie dotychczasowych kierunków spływu wody. Ewentualna przebudowa urządzeń melioracyjnych dla potrzeb inwestycji będzie wymagała uzyskania pozwolenia wodnoprawnego.
- Na terenie inwestycji nie występują ruchy masowe ziemi, jak również brak jest udokumentowanych zagrożeń takimi ruchami. Teren zainwestowania znajdują się poza granicami obszaru górniczego.
- Na działce nr 264/37 występują nieużytki, użytek leśny, wody powierzchniowe i użytek budowlany. W oparciu o art. 11 ust. 3 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U z 2021 r., poz. 1326 ze zm.), przed przystąpieniem do realizacji inwestycji należy wystąpić do Starosty Polickiego o wyłączenie w niezbędnym zakresie gruntu rolnego działki 264/37 z produkcji rolnej.
- Wskaźnik terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 50% powierzchni terenu inwestycji.
- Teren inwestycji położony jest na obszarze specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 „Dolina Dolnej Odry”, kod PLB 320003, wyznaczonym Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000, dla którego obecnie obowiązują przepisy Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 12 stycznia 2011 r. w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków, którego celem jest ochrona populacji dziko występujących gatunków ptaków, utrzymanie i zagospodarowanie ich naturalnych siedlisk zgodnie z

wymogami ekologicznymi, przywracanie zniszczonych biotopów i tworzenie biotopów oraz na specjalnym obszarze ochrony siedlisk Natura 2000 „Dolna Odra” kod PLH320037, wyznaczonym Decyzją Komisji Europejskiej z dnia 12 grudnia 2008 r., przyjętą na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG (dokument nr C(2008) 8039) (2009). Realizacja planowanej inwestycji stosownie do art. 33 ust. 1 ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. *„nie może pogorszyć stanu siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, nie może też wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, ani pogorszyć integralności obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami”*.

- Wójt Gminy przeanalizowała art. 96 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, i nie stwierdziła negatywnego wpływu planowanej inwestycji na obszar Natura 2000.
- Teren inwestycji znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. Obiekty budowlane w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią powinny zostać stosownie zabezpieczone min. 30 cm powyżej rzędnej wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% na wypadek funkcjonowanie w środowisku wodnym w czasie wezbrań. Ciągi komunikacyjne (drogi, chodniki, parkingi) powinny mieć rzędną minimum równą rzędnej wód powodziowych 1%, z wyjątkiem dopuszczenia obniżenia rzędnej placu manewrowego i parkingu dla łodzi przy slipie nie więcej niż 30 cm poniżej rzędnej wód powodziowych o prawdopodobieństwie wystąpienia 1% oraz z wyjątkiem dopuszczenia lokalnych obniżeń rzędnej ciągów związanych z dojściem do istniejących obiektów o niższej rzędnej. Obiekty małej architektury, które będą zlokalizowane w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią

powinny być demontowane lub zamontowane w sposób uniemożliwiający uszkodzenie przez wezbrane wody powodziowe.

- Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią obowiązuje zakaz gromadzenia ścieków (art. 77 ust. 1 pkt 3 ustawy Prawo wodne).
- W oparciu o art. 390 ustawy z dnia 3 grudnia 2021 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2021 r. poz. 2233 ze zm.) lokalizowanie nowych obiektów budowlanych na terenie inwestycji wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego.

**c) warunki wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- W oparciu o art. 32 i 33 ustawy z dnia 18 marca 2010 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r., poz. 840), przy prowadzeniu robót budowlanych i ziemnych, w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku, należy niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego konserwatora zabytków lub organ wykonawczy właściwej gminy; jednocześnie należy zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty, mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez wojewódzkiego konserwatora zabytków odpowiednich zarządzeń.

**d) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- Teren inwestycji posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej: drogi gminnej nr 195031Z, działki drogowej nr 267. Na terenie inwestycji należy zapewnić właściwą liczbę miejsc parkingowych; niezbędną liczbę miejsc parkingowych określi projektant.
- Zaopatrzenie planowanej inwestycji w wodę, energię elektryczną i odprowadzenie ścieków sanitarnych za pośrednictwem sieci infrastruktury, zgodnie z warunkami przyłączenia wydanymi przez zarządców sieci.
- Odprowadzenie wód opadowych: powierzchniowo na tereny zieleni, do urządzeń wodnych (zbiornika wodnego i kanału wewnętrznego) oraz do istniejącej kanalizacji deszczowej.

**e) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

- Realizacja inwestycji nie może naruszać interesu prawnego osób trzecich, ani powodować pogorszenia warunków użytkowania sąsiednich nieruchomości, w szczególności przez pozbawienie: dostępu do drogi

publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz uciążliwości powodowane przez wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenie powietrza, wody, gleby.

### **III. Linie rozgraniczające teren inwestycji określa załącznik graficzny.**

Opieczętowany załącznik w liczbie 1 stanowi integralną część niniejszej decyzji.

#### **Uzasadnienie decyzji**

Wnioskowane zamierzenie inwestycyjne, zgodnie z art. 6 p. 6 i 10 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r., poz. 1899 ze zm.), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r., poz. 559 ze zm.) jest inwestycją celu publicznego. Na podstawie art. 50 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) inwestycja celu publicznego lokalizowana jest na podstawie planu miejscowego, a w przypadku jego braku w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Zgodnie z art. 56 cytowanej ustawy nie można odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi. Na podstawie analizy przeprowadzonej zgodnie z art. 53 ust. 3 cytowanej ustawy, dotyczącej warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz analizy stanu faktycznego a także po uzyskaniu stanowiska innych organów: Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie, Wydziału Ochrony Środowiska Starostwa Polickiego, Regionalnego Dyrektora Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Szczecinie, Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, Zarządu Zlewni w Szczecinie stwierdzam, że wnioskowana inwestycja spełnia łącznie warunki umożliwiające ustalenie jej lokalizacji.

## **Pouczenie**

Informuję, że na etapie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego nie rozstrzyga się spraw związanych z prawem własności. Obowiązkiem wnioskodawcy przy zgłoszeniu budowy lub wystąpieniu o pozwolenie na budowę będzie dołączenie oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Jednocześnie informuję, że do robót budowlanych można przystąpić po uzyskaniu ostatecznego pozwolenia na budowę lub skutecznego zgłoszenia budowy. Decyzja o ustaleniu lokalizacji celu publicznego nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych. W świetle powyższego wszelkie działania inwestycyjne prowadzone przed uzyskaniem prawa do terenu, jak też koszty z nimi związane są ryzykiem potencjalnego inwestora i obciążają go w całości.

Decyzja o ustaleniu lokalizacji celu publicznego nie rodzi praw do terenu, 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.

Zgodnie z art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ stwierdza wygaśnięcie niniejszej decyzji jeżeli:

- 1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- 2) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji i nie została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Od niniejszej decyzji służy stronie odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji. 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, co oznacza, że decyzja podlega natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do



Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

WÓJT  
*Małgorzata Schwarz*

Otrzymują:

1. Gmina Kołbaskowo

Kołbaskowo 106

72-001 Kołbaskowo

Pełnomocnik:

Biuro Projektów INBUD s.c.

ul. E. Kwiatkowskiego 32/13

70-004 Szczecin

2. Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Szczecinie

Ul. Tama Pomorzańska 13a

70-030 Szczecin

3.a/a (2 egz.)

Załącznik:

Kopa mapy

Do wiadomości (bez załączników):

Urząd Marszałkowski Województwa Zachodniopomorskiego

ul. Korsarzy 34

70-540 Szczecin