

DECYZJA Nr DWZ/103/2017 **o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego**

Na podstawie art. 50 ust. 1 i art. 52 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [t.j.: Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późniejszymi zmianami] oraz art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego [t.j.: Dz. U. z 2016r. poz. 23], po rozpatrzeniu wniosku Pani Jolanty Janik, Przewodniczącej Zarządu Koła PSONI w Kamieniu Pomorskim i Pani Grażyny Gawle, Sekretarza Zarządu Koła PSONI w Kamieniu Pomorskim, z siedzibą przy ul. Garncarskiej 4, 72-400 Kamień Pomorski, złożonego w dniu 02 marca 2017 r. i zmienionego w dniu 06 kwietnia i 13 czerwca 2017 r., w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na przebudowie, rozbudowie, nadbudowie i zmianie sposobu użytkowania istniejącego budynku usługowego na funkcję wychowawczą z pokojami treningowymi dla osób upośledzonych z pomieszczeniami administracyjnymi dla potrzeb istniejącego uzdrowiska na terenie działki nr 131/14 położonej w obrębie ewidencyjnym nr 3 miasta Kamień Pomorski

ustalam

**na rzecz Polskiego Stowarzyszenia na rzecz Osób z Upośledzeniem Umysłowym,
Koło w Kamieniu Pomorskim
z siedzibą przy ul. Garncarskiej 4, 72-400 Kamień Pomorski**

lokalizację inwestycji celu publicznego

polegającą na przebudowie, rozbudowie, nadbudowie i zmianie sposobu użytkowania istniejącego budynku usługowego na funkcję wychowawczą z pokojami treningowymi dla osób upośledzonych z pomieszczeniami administracyjnymi dla potrzeb istniejącego uzdrowiska na terenie działki nr 131/14, położonej w obrębie ewidencyjnym nr 3 miasta Kamień Pomorski, gmina Kamień Pomorski [woj. zachodniopomorskie].

1. Rodzaj inwestycji:

Rozbudowa, nadbudowa i zmiana sposobu użytkowania budynku usługowego na funkcję wychowawczą z pokojami treningowymi dla osób upośledzonych z pomieszczeniami administracyjnymi w ramach istniejącego uzdrowiska.

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

2.1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) Wymagania dotyczące nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) forma zabudowy - zabudowa wolnostojąca max. trzy kondygnacje nadziemne, gdzie trzecia kondygnacja zlokalizowana będzie w dachu stromym [wielospadowym]. Dopuszcza się zastosowanie dachu płaskiego ponad trzecią kondygnacją;
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z załącznikiem nr 1;
 - c) wskaźnik wielkości powierzchni:
 - zabudowy – podniesienie max. do 38,5% powierzchni działki nr 131/14;
 - biologicznie czynnej – min. 50% powierzchni działki nr 131/14 [wliczając w to powierzchnię zieloną na dachu płaskim];
 - d) szerokość elewacji fontowej – max. 15,50m;
 - e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej [wysokość okapu]:
 - przy dachu wielospadowym – max. 9,0m;
 - przy dachu płaskim – max. 14,0m;
 - f) geometria dachu:
 - dach stromy wielospadowy, symetryczny. Dopuszcza się zastosowanie dachu płaskiego;
 - kąt nachylenia połaci dachowych przy dachu wielospadowym - 30° - 45°;
 - wysokość głównej kalenicy budynku – max. 14,0m;

- układ kalenicy budynku – równoległy lub prostopadły do nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 2) Inwestycja musi spełniać wymogi rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie [t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 z późniejszymi zmianami], a w szczególności:
 - a) wysokość pomieszczeń winna być zgodna z § 72;
 - b) wyposażenie pomieszczeń winna odpowiadać określonym funkcjom pomieszczeń;
 - c) w zakresie bezpieczeństwa pożarowego należy spełnić wymogi działu VI.
- 3) Planowana inwestycja winna być zgodna z ustawą o drogach publicznych [t.j.: Dz. U. z 2015 r. poz. 460 z późniejszymi zmianami].
- 3) Zakres i forma projektu budowlanego powinna odpowiadać warunkom określonym w rozporządzeniu 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].

2.2. Ochrona środowiska i zdrowia ludzi:

- 1) Na terenie inwestycji nie występują obiekty objęte ochroną przyrodniczą w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody [t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 2134 z późniejszymi zmianami]. Planowana inwestycja zlokalizowana jest w odległości 162,0m od najbliższego obszaru Natura 2000: Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków PLB 320010 „Wybrzeże Trzebiatowskie”, którego celem wyznaczenia jest ochrona populacji dziko występujących ptaków oraz utrzymanie ich siedlisk w nie pogorszonym stanie. Ponadto nieruchomości położona jest w sąsiedztwie terenów zabudowanych. Niezależnie na obszarze tym przy realizacji inwestycji należy zachować warunki dotyczące działań ochronnych i minimalizujących oddziaływanie na środowisko przedmiotowego przedsięwzięcia. W związku z powyższym na terenie inwestycji obowiązują obostrzenia wynikające z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody [t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 2134 z późniejszymi zmianami].
- 2) Teren planowanej inwestycji położony jest w strefie "A" ochrony uzdrowiskowej, dla której obowiązują obostrzenia wynikające z ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych [t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 879]. Ponadto w strefie ochrony uzdrowiskowej zabrania się:
 - a) budowy budynków i obiektów wynikających z art. 38a ust. 1 pkt. 1) ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych;
 - b) utwardzenia terenu dla potrzeb ewentualnych imprez masowych w rozumieniu ustawy z dnia 20 marca 2009 r. o bezpieczeństwie imprez masowych [Dz. U. z 2015 r. poz. 2139];
 - c) wyciętu i wycinki drzew parkowych za wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych;
 - d) prowadzenia działań mających negatywny wpływ na fizjografię uzdrowiska i jego układ urbanistyczny lub właściwości lecznicze klimatu.
- 3) Przy projektowaniu inwestycji powinno się dążyć do zachowania istniejącego stanu środowiska oraz w zależności od potrzeb do stosowania środków służących jego ochronie.
- 4) W trakcie prac projektowych oraz realizacji inwestycji, inwestor jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę powietrza atmosferycznego, gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.
- 5) W zakresie melioracji Inwestor ma obowiązek:
 - a) prowadzić prace budowlane w taki sposób, aby nie spowodować pogorszenia stosunków wodnych na terenach sąsiednich,
 - b) w przypadku uszkodzenia istniejących urządzeń melioracji wodnych należy dokonać ich naprawy w sposób umożliwiający zachowanie dotychczasowych kierunków spływu,
 - c) właściciel gruntu (inwestor) nie może zmieniać stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na jego gruncie wody opadowej, ani kierunku odpływu ze źródeł ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
 - d) jeżeli spowodowane przez właściciela gruntu (inwestora) zmiany stanu wody na gruncie szkodliwie wpłyną na grunty sąsiednie, burmistrz może w drodze decyzji nakazać właścicielowi gruntu przywrócenie stanu poprzedniego lub wykonanie urządzeń zapobiegających szkodom.
- 6) Dla zachowania właściwego funkcjonowania urządzeń melioracyjnych, w przypadku natrafienia na takowe, należy zachować ich drożność, właściwy stan techniczny oraz kierunek odpływu wody. W razie kolizji planowanej inwestycji z tymi rowami melioracyjnymi dopuszcza się wykonanie ich przebudowy przy zachowaniu zgodności z przepisami ustawy z dnia 18 lipca

2001 r. Prawo wodne [Dz. U. z 2012 poz. 145 i 951] oraz aktami wykonawczymi. Odbudowa, rozbudowa, przebudowa lub rozbiórka tych urządzeń, w tym również zmiana przekroju poprzecznego rowu, zgodnie z art. 122 ust. 1 pkt. 3 w związku z art. 9 ust. 2 pkt. 2 ww. ustawy Prawo wodne, wymaga przed rozpoczęciem robót uzyskania pozwolenia wodnoprawnego na wykonanie urządzeń wodnych.

- 7) Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, które wyeliminują szkodliwe oddziaływanie na środowisko poza teren, na którym realizowana będzie inwestycja, a do którego jednostka organizacyjna posiada tytuł prawny.
- 8) Na obszarze planowanej inwestycji nie występują grunty wymagające w myśl ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych [t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 909 z późniejszymi zmianami] uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w trybie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

2.3. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Teren planowanej inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską w rozumieniu ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami [t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 1446] - w związku z czym, warunków w tym zakresie nie ustalam.

2.4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji

- 1) Planowaną inwestycję należy zaprojektować i wykonać zgodnie z przepisami prawa obowiązującymi w tym zakresie, zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia, ustalonymi przez dysponenta sieci oraz w oparciu o przepisy ustawy z dnia 07 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków [t.j.: Dz. U. z 2015 r. poz. 139].
- 2) Zasilenie w energię elektryczną należy zaprojektować i wykonać zgodnie z przepisami prawa obowiązującymi w tym zakresie, zgodnie z warunkami technicznymi przyłączenia, ustalonymi przez dysponenta sieci oraz w oparciu o przepisy rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 04 maja 2007 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego [Dz. U. nr 93, poz. 623].
- 3) Odpady winny być wstępnie segregowane i gromadzone w pojemnikach o wielkości odpowiedniej do rodzaju zastosowania oraz wywożone specjalistycznym transportem na zorganizowane składowisko odpadów.
- 4) W przypadku kolizji prowadzonej inwestycji z istniejącym uzbrojeniem – przełożenie sieci dokonać na warunkach określonych przez zarządców sieci.
- 5) Obsługa komunikacyjna wnioskowanego terenu odbywać się będzie z ul. Szpitalnej.
- 6) Ustala się realizację miejsc postojowych dla potrzeb planowanej funkcji – min. 2 miejsca postojowe, jednak nie więcej niż 20. W razie potrzeby dopuszcza się zabezpieczenie miejsc postojowych na terenach sąsiednich.
- 7) Dla planowanej inwestycji obowiązują również przepisy ppoż. i bhp.

2.5. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- 1) Zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane [t.j.: Dz. U. z 2016 r. poz. 290 z późniejszymi zmianami] inwestycja nie może naruszać interesów osób trzecich, nie może spowodować pogorszenia warunków użytkowania przyległych nieruchomości.
- 2) Należy uzyskać wszystkie uzgodnienia przewidziane prawem, a nie wymienione wyżej.

2.6. Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych:

Obszar inwestycji jest położony na terenie górniczym Kamień Pomorski – obowiązują obostrzenia ustawy z dnia 09 czerwca 2011 r. — Prawo geologiczne i górnicze [t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 2131 z późniejszymi zmianami].

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie zasadniczej w skali 1 : 500, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 02 marca 2017 r. Pani Jolanta Janik, Przewodnicząca Zarządu Koła PSONI w Kamieniu Pomorskim i Pani Grażyna Gawle, Sekretarz Zarządu Koła PSONI w Kamieniu Pomorskim, z siedzibą przy ul. Garncarskiej 4, 72-400 Kamień Pomorski, złożyły wniosek w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na przebudowie, rozbudowie, nadbudowie i zmianie sposobu użytkowania istniejącego budynku usługowego na funkcję wychowawczą z pokojami treningowymi dla osób upośledzonych z pomieszczeniami administracyjnymi dla potrzeb istniejącego uzdrowiska na terenie działki nr 131/14 położonej w obrębie ewidencyjnym nr 3 miasta

Kamień Pomorski. Wniosek zmieniono w dniu 06 kwietnia 2017 r. na wniosek o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

W ramach przebudowy parku planowane jest:

- a) nadbudowa do 3 pełnych kondygnacji;
- b) wysokość budynku do 14,0m;
- c) dach płaski „zielony” [wliczony do powierzchni biologicznie czynnej];
- d) dopuszczenie dachu wielospadowego o kacie nachylenia połaci dachowych max. 30°;
- e) powierzchnia zabudowy – 260,0m²;
- f) wymiary – 23,0m [dł.] i 19,0m [szer.].

W dniu 13 czerwca 2017 r. Wnioskodawca wniósł o zmianę ustaleń w decyzji o warunkach zabudowy w zakresie:

- szerokości elewacji frontowej budynku – do 15,5m;
- ilości miejsc postojowych – 2 szt. [w razie potrzeby zabezpieczyć miejsca postojowe w sąsiedztwie].

Ze względu na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego wnioskiem, określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu, zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt. 2 i art. 50 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [t.j.: Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późniejszymi zmianami], lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Na terenie inwestycji nie występują obiekty objęte ochroną przyrodniczą w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody [t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 2134 z późniejszymi zmianami].

Planowana inwestycja zlokalizowana jest w odległości 162,0m od najbliższego obszaru Natura 2000: Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków PLB 320010 „Wybrzeże Trzebiatowskie”, którego celem wyznaczenia jest ochrona populacji dziko występujących ptaków oraz utrzymanie ich siedlisk w niepogorszonej formie. Ponadto nieruchomości położona jest w sąsiedztwie terenów zabudowanych.

W związku z powyższym Organ rozważył możliwe potencjalne znaczące oddziaływanie przedmiotowego przedsięwzięcia na obszar Natura 2000, zgodnie z art. 96 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008r., o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko [t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 353 z późniejszymi zmianami]. Na podstawie Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r., w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko uznano, że przedsięwzięcie to nie jest zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w tym z uwagi na lokalizację i zakres inwestycji przedsięwzięcie nie będzie potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000.

Niezależnie od powyższego na obszarze tym przy realizacji inwestycji należy zachować warunki dotyczące działań ochronnych i minimalizujących oddziaływanie na środowisko przedmiotowego przedsięwzięcia. Obowiązują obostrzenia wynikające z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody [t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 1651 z późniejszymi zmianami].

Teren planowanej inwestycji położony jest w strefie "A" ochrony uzdrowiskowej, dla której obowiązują obostrzenia wynikające z ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych [t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 879]. Zgodnie z art. 38b ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych gmina winna sporządzić i uchwalić plan miejscowy dla strefy uzdrowiskowej "A". W dniu 20 stycznia 2011 r. Sejm uchwalił nowelizację ww. ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych dla strefy uzdrowiskowej, znosząc obowiązek sporządzenia planu miejscowego, o którym mowa w art. 38 ust. 2 tej ustawy w stosunku do strefy „B” i „C”, pozostawiając ten obowiązek jedynie w odniesieniu do strefy "A". Biorąc jednakże pod uwagę, iż planowana inwestycja jest związana z istniejącym uzdrowiskiem i poprawą jego funkcjonowania, uznano iż w przedmiotowym przypadku zasadne jest wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego. Zgodnie z postanowieniami rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 2 kwietnia 2012 r. w sprawie określenia wymagań, jakim powinny odpowiadać zakłady i urządzenia lecznictwa uzdrowiskowego [Dz. U. z 2012 r. poz. 452] planowana funkcja w ramach funkcji uzdrowiskowej [budynek lecznictwa uzdrowiskowego] dla potrzeb dzieci [w tym przypadku dzieci z upośledzeniem umysłowym] winna zostać zlokalizowana w strefie „A” ochrony uzdrowiskowej. W związku z powyższym uznano, iż planowana inwestycja nie wpłynie negatywnie na teren uzdrowiska, a tym samym nie naruszy postanowień ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych [t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 879].

Zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [t.j.: Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późniejszymi zmianami] przeprowadzono analizę, której wyniki stanowią załącznik nr 2 do niniejszej decyzji.

POUCZENIE

Zgodnie z przepisem art. 55 ustawy niniejsza decyzja wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę.

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

Od niniejszej decyzji służy stronie prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie za moim pośrednictwem w terminie czternastu dni od dnia otrzymania niniejszej decyzji.

Burmistrz stwierdza wygaśnięcie niniejszej decyzji w przypadku zaistnienia przyczyn określonych w art. 65 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.:

- 1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- 2) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Odwołanie od decyzji powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.

Jednocześnie informuję, że zgodnie z art. 127a KPA [t.j.: Dz. U. z 2016 r. poz. 23], w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania, w formie oświadczenia. Z dniem doręczenia oświadczenia przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

BURMISTRZ
Stanisław Kuryllo

Otrzymują:

1. Polskie Stowarzyszenie na Rzecz Osób z Niepełnosprawnością Intelktualną, Koło, ul. Garncarska 4, 72-400 Kamień Pomorski
2. Starosta Kamieński, ul. Wolińska 7b, 72-400 Kamień Pomorski
3. Starostwo Powiatowe, ul. Wolińska 7b, 72-400 Kamień Pomorski
4. Urząd Górnicy, ul. Gdyńska 45, 61-016 Poznań
5. Ministerstwo Zdrowia, ul. Miodowa 15, 00-952 Warszawa (strefa A ochrony uzdrowiskowej)
6. PIGK A/A T41-17

