

RI.PPZ.6733.3.21.5939

**DECYZJA Nr 3/21**  
**z dnia 20 maja 2021 roku**  
**o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego**

Na podstawie:

- a) art. 4 ust. 2; art. 50-56 ustawy<sup>1</sup> z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2021.741 j.t.),
- b) art. 61 i 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U.2021.735 j.t. z p.z.),

po rozpatrzeniu wniosku: Gminy Międzyzdroje,  
ul. Książąt Pomorskich, 72-500 Międzyzdroje,

złożonego przez pełnomocnika: Panią Katarzynę Krasowską, ICD Pracownia Projektowa,  
ul. Szczerbowa 1/15, 70-503 Szczecin,

z dnia 26.03.2021 r. (data wpływu do tut. urzędu: 31.03.2021 r.), w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na: budowie otwartego terenu rekreacyjnego z dwoma pawilonami modułowymi, sceną, elementami małej architektury, miejscami parkingowymi i niezbędną infrastrukturą techniczną, na działkach o numerach geodezyjnych: 169/1, 169/2 i 10 dr z obrębu nr 24 w Lubinie, gm. Międzyzdroje, położonych przy ul. Głównej w Lubinie,

**USTALAM LOKALIZACJĘ INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO**

dla inwestycji polegającej na: budowie otwartego terenu rekreacyjnego z dwoma pawilonami modułowymi, sceną, elementami małej architektury, miejscami parkingowymi i niezbędną infrastrukturą techniczną, na działkach o numerach geodezyjnych: 169/1, 169/2 i 10 dr z obrębu nr 24 w Lubinie, gm. Międzyzdroje, położonych przy ul. Głównej w Lubinie, na rzecz Gminy Międzyzdroje, ul. Książąt Pomorskich 5, 72-500 Międzyzdroje.

**1. Rodzaj inwestycji:**

Inwestycja obejmuje budowę otwartego terenu rekreacyjnego z dwoma pawilonami modułowymi, sceną, elementami małej architektury, miejscami parkingowymi i niezbędną infrastrukturą techniczną.

Inwestycja ma na celu realizację miejsca spotkań i rekreacji dla mieszkańców gminy i turystów.

Inwestycja będzie się składać z 3 stref: strefy wejścia i wjazdu, strefę rekreacji i strefę imprez plenerowych i punktu widokowego.

W ramach inwestycji planowana jest budowa następujących obiektów:

- elementów małej architektury, w tym totemu informacyjnego,
- miejsc postojowych dla samochodów osobowych i autokarów,
- adaptacja dwóch istniejących wiat na cele rekreacyjne wraz z budową miejsca do grillowania,
- dwóch pawilonów modułowych zawierających punkt informacyjny i toalety publiczne,
- placu zabaw dla dzieci z urządzeniami,
- sceny plenerowej wraz z widownią i punktem widokowym,
- ciągów komunikacyjnych i niezbędnej infrastruktury technicznej.

**2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z analizy funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu oraz z przepisów odrębnych:**

- 2.1. Linia zabudowy: nieprzekraczalna linia zabudowy dla obiektów kubaturowych w odległości 6,0 m od frontu działki, zgodnie z zał. graficznym
- 2.2. Powierzchnia zabudowy: dla 2 pawilonów – do 40,0 m<sup>2</sup>  
dla punktu widokowego i sceny – do 190 m<sup>2</sup>
- 2.3. Wymiary pawilonów: ok. 3 x 6 m i wysokość do ok. 4,5 m, dach płaski
- 2.4. Wysokość elementów sceny: do ok. 5,0 m

### **3. Warunki ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

Przedmiotowa inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko, wymienionych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 26 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2019.1839 j.t.). Łączna powierzchnia działek nr 169/1 i 169/2 wynosi 2977 m<sup>2</sup>.

Teren działki znajduje się w granicach obszaru NATURA 2000: Specjalne Obszary Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Wolin i Uznam”, kod obszaru PLH320019.

Realizacja inwestycji nie może pogorszyć stanu siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, nie może wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000, ani pogorszyć integralności obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami (art. 33 ust. 1 ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r., Dz.U.2020.55 j.t. z p.z.).

Organ wydający decyzję, po rozważeniu, zgodnie z 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 (Dz.U.2021.247 j.t.), nie stwierdził, by przedsięwzięcie inne niż przedsięwzięcie mogące znacząco oddziaływać na środowisko, które nie jest bezpośrednio związane z ochroną obszaru Natura 2000 lub nie wynika z tej ochrony, a polegające na budowie otwartego terenu rekreacyjnego z dwoma pawilonami modułowymi, sceną, elementami małej architektury, miejscami parkingowymi i niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie działki położonej w zabudowanej części miejscowości, bezpośrednio przy drodze publicznej, mogło potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000.

Ewentualne usunięcie kolidujących z zabudową drzew i krzewów zgodnie z przepisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U.2020.55 j.t. z p.z.).

### **4. Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

Teren zamierzenia inwestycyjnego nie jest objęty wymaganiami w zakresie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.2021.710 j.t.), kto, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:

- 1/ wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
- 2/ zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
- 3/ niezwłocznie zawiadomić o tym Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Międzyzdrojów.

### **5. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 5.1. Dostęp do drogi publicznej gminnej na działce nr 10, ul. Główniej. Budowa zjazdu na warunkach i w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi.
- 5.2. Likwidacja kolizji i zbliżenia do istniejącej infrastruktury technicznej podziemnej i nadziemnej na warunkach określonych przez jej zarządców.
- 5.3. Zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej, zgodnie z warunkami właściwego zarządcy sieci.
- 5.4. Zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z warunkami właściwego zarządcy sieci.
- 5.5. Zaopatrzenie w gaz: nie dotyczy.
- 5.6. Odprowadzanie ścieków bytowych: do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z warunkami właściwego zarządcy sieci.
- 5.7. Wody opadowe i roztopowe: wody opadowe należy zagospodarować na terenie własnej nieruchomości – zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 5.8. Gromadzenie i usuwanie odpadów stałych: zgodnie z warunkami określonymi w ustawie z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz.U.2021.779 j.t.).

### **6. Warunki ochrony interesów osób trzecich:**

- 6.1. Projektowane zamierzenie inwestycyjne nie może pogorszyć warunków użytkowania sąsiednich nieruchomości.
- 6.2. W fazie projektowania, budowy i użytkowania obiektu należy zapewnić ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich występujących w obszarze oddziaływania obiektu, w szczególności przed:

- a) pozbawieniem:
    - dostępu do drogi publicznej,
    - możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
    - dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
  - b) uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
  - c) zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.
- 6.3. Zakaz prowadzenia działalności, której uciążliwość mogłaby wykraczać poza granice obszaru lokalizacji inwestycji.
- 6.4. Należy stworzyć odpowiednie warunki bezpieczeństwa oraz w maksymalny sposób ograniczyć uciążliwości wynikające z prowadzonych prac budowlanych.

#### **7. Warunki ochrony według innych przepisów odrębnych:**

- 7.1. Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U.2021.624 j.t.):  
W zakresie odprowadzania wód opadowych: ewentualne wykonywanie urządzeń wodnych (np. budowa studni i dołów chłonnych) wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, zgodnie z art. 389 pkt 6 ustawy.
- 7.2. Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U.2020.2050 j.t.):  
Sytuowanie projektowanych sieci uzbrojenia terenu należy uzgodnić z właściwym starostą, zgodnie z par. 28b ustawy.
- 7.3. Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U.2017.1161 j.t.):  
Teren inwestycji zawiera grunty rolne klasy PsV (dz. nr 169/2). Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem budowy należy uzyskać decyzję lub informację odnośnie wyłączenia gruntów z produkcji rolniczej.
- 7.4. Ustawa z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz.U.2020.2135 j.t. z p.z.): teren inwestycji (działki nr 169/1 i 169/2) położony jest na obszarze pasa ochronnego brzegu wód morskich.  
Planowane oświetlenie obiektów nie może:
  - charakterystyką świecenia światła przypominać światła nawigacyjnych,
  - powodować oślepiania nawigatorów na jednostkach pływających na pobliskim akwenie,
  - powodować podświetlenia tła niekorzystnego z punktu widzenia zasięgu świecenia światła nabieżnika Lubin.

#### **8. Linie rozgraniczające teren inwestycji**

Obszar lokalizacji inwestycji oznaczono na mapie w skali 1:1000, załączniku do niniejszej decyzji.

### **UZASADNIENIE**

Po rozpatrzeniu wniosku z dnia 26.03.2021 r. (data wpływu do tut. urzędu: 31.03.2021 r.), w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na: budowie otwartego terenu rekreacyjnego z dwoma pawilonami modułowymi, sceną, elementami małej architektury, miejscami parkingowymi i niezbędną infrastrukturą techniczną, na działkach o numerach geodezyjnych: 169/1, 169/2 i 10 dr z obrębu nr 24 w Lubinie, gm. Międzyzdroje, położonych przy ul. Głównej w Lubinie, złożonego przez Panią Katarzynę Krasowską, ICD Pracownia Projektowa, ul. Szczerbowa 1/15, 70-503 Szczecin, działającą w imieniu Gminy Międzyzdroje, ul. Książąt Pomorskich 5, 72-500 Międzyzdroje, wydaje się niniejszą decyzję.

Zakres rzeczowy inwestycji objętej wnioskiem dotyczył terenu, na którym brak jest planu miejscowego.

Wniosek dotyczy inwestycji celu publicznego w zakresie wydzielania gruntów pod publicznie dostępne samorządowe: ciągi piesze, place, parki, promenady lub bulwary, a także ich urządzenie, w tym budowę lub przebudowę.

Wykonana analiza według wymogów art. 53 ust. 3. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ujawniła okoliczności sprzecznych z intencją wniosku.

## Podstawa Prawna:

### 1. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2021.741 i.t.):

art. 2 pkt 5	Definicja celu publicznego
art. 50 ust. 1	W przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego inwestycje celu publicznego lokalizuje się w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Warunek, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 4, stosuje się odpowiednio, z zastrzeżeniem art. 61 ust. 2a
art. 51 ust. 1 pkt 2	Decyzję w sprawie inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym wydaje burmistrz,
art. 52 ust. 1	Decyzję o ustaleniu inwestycji celu publicznego wydaje się na wniosek inwestora,
art. 53 ust. 1	Forma zawiadomienia o inwestycji celu publicznego – obwieszczenie,
art. 61 ust. 1 pkt 4	Teren inwestycji zawiera grunty rolne klasy PsV. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne.

### 2. Ustawa o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2020.1990 t.j. z p.z.):

Zgodnie z art. 6 ust. 9c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2020.1990 t.j. z p.z.), wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe: ciągi piesze, place, parki, promenady lub bulwary, a także ich urządzenie, w tym budowa lub przebudowa, jest celem publicznym.

3. Inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi, w związku, z czym ustalono jak w sentencji.

Projekt decyzji przedłożono do uzgodnienia jednostkom określonym, zgodnie z art. 53 ust. 4 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i uzyskano pozytywne uzgodnienia:

1. Starosty Powiatowego w Kamieniu Pomorskim, który w postanowieniu z dnia 19.04.2021 r. (data wpływu do tut. Urzędu dnia 20.04.2021r.), znak: Boś.6123.137.2021.KP uzgodnił przedłożony projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla ww. przedsięwzięcia, z zakresie ochrony gruntów rolnych i poinformował, że „sklasyfikowane w ewidencji gruntów i budynków użytki rolne – objęte inwestycją, nie wymagają zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, uzyskiwaną na etapie opracowania m.p.z.p.”. Ponadto przed uzyskaniem pozwolenia na budowę inwestor zobowiązany będzie wystąpić do Starosty Kamieńskiego o wyłączenie użytków rolnych, gdzie zaplanowano inwestycję, z produkcji rolniczej.

2. Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie, który w postanowieniu z dnia 22.04.2021 r. (data wpływu do tut. Urzędu dnia 23.04.2021 r.), nr GPG-I.60472.7.10.21.KW(3) uzgodnił przedłożony projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla ww. przedsięwzięcia, zlokalizowanego na obszarze pasa ochronnego brzegu morskich wód wewnętrznych i wniósł o uwzględnienie w treści decyzji poniższych uwag:

1. Planowane obiekty, o ile będą widoczne od strony morskich wód wewnętrznych, swoim wyglądem nie mogą przypominać oznakowania nawigacyjnego.
2. Planowane oświetlenie obiektów nie może:
  - charakterystyką świecenia światła, przypominać światła nawigacyjnych
  - powodować oślepiania nawigatorów na jednostkach pływających na pobliskim akwenie,
  - powodować podświetlenia tła niekorzystnego z punktu widzenia zasięgu świecenia światła nabieżnika Lubin.

3. Zarządca Dróg Miejskich Gminy Międzyzdroje odpowiedział na złożony projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla ww. przedsięwzięcia, w kontekście dostępności komunikacyjnej oraz w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego i zaopiniował przedłożony projekt decyzji – bez uwag.

4. W piśmie z dnia 14.04.2021 r. (odebrany przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie w dniu 15.04.2021 r.) Burmistrz Międzyzdrojów wystąpił o uzgodnienie projektu niniejszej decyzji, w odniesieniu do obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody. Art. 53 ust. 5c ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi:

*„Niewyrażenie stanowiska w terminie 21 dni od dnia otrzymania projektu decyzji, o której mowa*

w art. 51 ust. 1, przez regionalnego dyrektora ochrony środowiska uznaje się za uzgodnienie decyzji.”

Po upływie 21 dni od otrzymania przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie pisma dotyczącego uzgodnienia ww. projektu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, podjęto dalsze czynności zmierzające do wydania decyzji administracyjnej.

5. W piśmie z dnia 14.04.2021 r. (odebrany przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej z/s w Szczecinie w dniu 15.04.2021 r.) Burmistrz Międzyzdrojów wystąpił o uzgodnienie projektu niniejszej decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, w odniesieniu do obszarów/przedsięwzięć wymagających uzyskania pozwolenia wodnoprawnego, do wydania, którego organem właściwym jest minister właściwy do spraw gospodarki wodnej lub dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie. Art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi: *„Uzgodnień, o których mowa w ust. 4, dokonuje się w trybie art. 106 Kodeksu postępowania administracyjnego, z tym, że zażalenie przysługuje wyłącznie Inwestorowi. W przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane”.*

Po upływie 2 tygodni od otrzymania przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej z/s w Szczecinie, pisma dotyczącego uzgodnienia ww. projektu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, podjęto dalsze czynności zmierzające do wydania decyzji administracyjnej.

6. W piśmie z dnia 14.04.2021 r. (odebrany przez Zarząd Zlewni w Szczecinie w dniu 15.04.2021 r.) Burmistrz Międzyzdrojów wystąpił o uzgodnienie projektu niniejszej decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, w zakresie melioracji. Art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi: *„Uzgodnień, o których mowa w ust. 4, dokonuje się w trybie art. 106 Kodeksu postępowania administracyjnego, z tym, że zażalenie przysługuje wyłącznie Inwestorowi. W przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane”.*

Po upływie 2 tygodni od otrzymania przez Zarząd Zlewni w Szczecinie, pisma dotyczącego uzgodnienia ww. projektu decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, podjęto dalsze czynności zmierzające do wydania decyzji administracyjnej.

Zgodnie z art. 53 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o wszczęciu postępowania w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz postanowieniach i decyzji kończącej postępowanie strony zawiadamia się w drodze obwieszczenia, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości. Inwestora oraz właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości, na których będą lokalizowane inwestycje celu publicznego, zawiadamia się na piśmie.

Przedmiotowe postępowanie administracyjne z wyłączeniem terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności (zawiadomienia, obwieszczenia, uzgodnienia projektu decyzji) – zostało przeprowadzone w okresie 50 dni.

Zgodnie z art. 50 ust. 4 ww. ustawy projekt decyzji opracowała:

mgr inż. arch. Marta Krysztofiak, uprawnienia projektowe nr 17/ZPOIA/2005,  
nr członkowski Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Architektów ZP-0478.

## POUCZENIE

1. Od decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie przy pl. Stefana Batorego 4 – za moim pośrednictwem w terminie czternastu dni od daty jej doręczenia.
2. Odwołanie od decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.
3. 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.

4. Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę.
5. Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego nie uprawnia do rozpoczęcia realizacji inwestycji. Przed przystąpieniem do robót, w zależności od rodzaju inwestycji, należy dokonać zgłoszenia robót budowlanych lub uzyskać decyzję o pozwoleniu na budowę, zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U.2020.1333. j.t. z p.z.).
6. Decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego może ograniczać sposób korzystania z nieruchomości na zasadach określonych w art. 124, 124a, 124b i 124c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2020.1990 j.t. z p.z.).
7. Organ, który wydał decyzję może stwierdzić jej wygaśnięcie z przyczyn określonych w art. 65 w trybie art. 162 § 1 pkt. 1 kodeksu postępowania administracyjnego.

**BURMISTRZ**

**Mateusz Bobek**

(Podpis z podaniem imienia, nazwiska  
i stanowiska służbowego)

#### **Załączniki:**

Nr 1 – Załącznik graficzny - Mapa w skali 1:1000,

Nr 2 - Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

#### **Otrzymują:**

1. Gmina Międzyzdroje, ul. Książąt Pomorskich 5, 72-500 Międzyzdroje,

**Pełnomocnik:** ICD Pracownia Projektowa Katarzyna Krasowska,  
ul. Szczербcowa 1/15, 70-503 Szczecin,

2. a/a.

#### **Do wiadomości:**

1. Marszałek Województwa, Urząd Marszałkowski Województwa Zachodniopomorskiego  
- Departament Polityki Regionalnej, ul. Korsarzy 34, 70-540 Szczecin



ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU  
w zakresie warunków, o których mowa w art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2021.741 j.t.)

Nr .....<sup>3121</sup> z dnia .....<sup>20.05.2021</sup>

## Część A – tekstowa

**Budowa otwartego terenu rekreacyjnego z dwoma pawilonami modułowymi, sceną, elementami małej architektury, miejscami parkingowymi i niezbędną infrastrukturą techniczną**

nazwa inwestycji

obr. Lubin, gm. Międzyzdroje, działki nr 169/1, 169/2 i 10 dr

adres inwestycji

BURMISTRZ  
MIĘDZYZDROJÓW  
BURMISTRZ

Mateusz Bobek

Zgodnie z wymaganiem art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2021.741 j.t.), dokonuje się analizy elementów jak niżej:

**1. Przedmiot wniosku**

Inwestycja obejmuje budowę otwartego terenu rekreacyjnego z dwoma pawilonami modułowymi, sceną, elementami małej architektury, miejscami parkingowymi i niezbędną infrastrukturą techniczną. Inwestycja ma na celu realizację miejsca spotkań i rekreacji dla mieszkańców gminy i turystów. Inwestycja będzie się składać z 3 stref: strefy wejścia i wjazdu, strefy rekreacji i strefy imprez plenerowych i punktu widokowego.

W ramach inwestycji planowana jest budowa następujących obiektów:

- elementów małej architektury, w tym totemu informacyjnego,
- miejsc postojowych dla samochodów osobowych i autokarów,
- adaptacja dwóch istniejących wiat na cele rekreacyjne wraz z budową miejsca do grillowania,
- dwóch pawilonów modułowych zawierających punkt informacyjny i toalety publiczne,
- placu zabaw dla dzieci z urządzeniami,
- sceny plenerowej wraz z widownią i punktem widokowym,
- ciągów komunikacyjnych i niezbędnej infrastruktury technicznej.

**2. Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy.**

1. Linia zabudowy: nieprzekraczalna linia zabudowy dla obiektów kubaturowych w odległości 6,0 m od frontu działki
2. Powierzchnia zabudowy: dla 2 pawilonów – do 40,0 m<sup>2</sup>  
dla punktu widokowego i sceny – do 190 m<sup>2</sup>
3. Wymiary pawilonów: ok. 3 x 6 m i wysokość do ok. 4,5 m, dach płaski
4. Wysokość elementów sceny: do ok. 5,0 m

**3. Stan faktyczny i prawny terenu.**

1. Teren lokalizacji inwestycji stanowią działki nr 169/1, 169/2 i 10 dr z obrębu Lubin gm. Międzyzdroje – własność Gminy Międzyzdroje.
2. Teren nie jest objęty obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego, ani obowiązkiem jego sporządzenia.
3. Na terenie nie są przewidziane inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadgminnym.

**4. Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikające z przepisów odrębnych:****1. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2021.741 j.t.):**

- |                      |                                                                                                                                                                         |
|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| art. 2 pkt 5         | Definicja celu publicznego                                                                                                                                              |
| art. 50 ust. 1       | W przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego inwestycje celu publicznego lokalizuje się w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego |
|                      | Warunek, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 4, stosuje się odpowiednio, z zastrzeżeniem art. 61 ust. 2a                                                                 |
| art. 52 ust. 1       | Decyzję o ustaleniu inwestycji celu publicznego wydaje się na wniosek inwestora                                                                                         |
| art. 53 ust. 1       | Forma zawiadomienia o inwestycji celu publicznego – obwieszczenie                                                                                                       |
| art. 61 ust. 1 pkt 4 | Teren inwestycji zawiera grunty rolne klasy PsV. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne.                             |

**2. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2020.1990 t.j. z p.z.):**

Zgodnie z art. 6 ust. 9c ustawy, wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe: ciągi piesze, place, parki, promenady lub bulwary, a także ich urządzenie, w tym budowa lub przebudowa, jest celem publicznym.

**3. Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U.2017.1161 j.t. z p.z.):**

Teren inwestycji zawiera grunty rolne klasy PsV (dz. nr 169/2).

4. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U.2020.1219 j.t. z p.z.):

Przedmiotowa inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko, wymienionych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 26 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2019.1839 j.t.).

5. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U.2020.55 j.t. z p.z.):

teren inwestycji znajduje się w granicach obszaru NATURA 2000: Specjalne Obszary Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Wolin i Uznam”, kod obszaru PLH320019.

6. Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.2021.710 j.t.):

Teren nie leży na obszarze ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

7. Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U.2021.624 j.t.):

Teren inwestycji nie leży na obszarze zagrożonym niebezpieczeństwem wystąpienia powodzi. Ewentualne wykonywanie urządzeń wodnych (np. rozsączanie wód opadowych w gruncie) będzie wymagało uzyskania pozwolenia wodnoprawnego.

8. Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U.2020.470 j.t. z p.z.):

Teren działki nr 10 dr stanowi drogę publiczną. Przy realizacji inwestycji na tej działce obowiązują przepisy ustawy.

9. Ustawa z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz.U.2020.2135 j.t. z p.z.):

Teren inwestycji leży (działki nr 169/1 i 169/2) na obszarze pasa ochronnego brzegu wód morskich.

10. Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U.2020.2052 j.t. z p.z.):

Sytuowanie projektowanych sieci uzbrojenia terenu należy uzgodnić z właściwym starostą, zgodnie z par. 28b ustawy.

11. Teren inwestycji nie leży na obszarze:

- ograniczonego użytkowania,
- ochronnym ujęcia wody lub wody śródlądowej.

**5. Ustalenie stron postępowania i wymaganych uzgodnień**

1. Strony postępowania administracyjnego zgodnie z art. 28 Kpa.
2. Przed wydaniem decyzji Burmistrza wymagane jest uzyskanie uzgodnień lub opinii w trybie art.106 Kpa następujących organów:
  - Zarządcy drogi gminnej – ul. Głównej na działce nr 10 dr.
  - Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie, ul. Teofila Firlika 20, 71-637 Szczecin (w zakresie obszarów NATURA 2000),
  - Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, ul. Tama Pomorzańska 13a, 70-030 Szczecin (w zakresie pozwoleń wodnoprawnych – zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 11 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
  - Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie, pl. Batorego 4, 70-207 Szczecin (w zakresie obszarów morskich),
  - Starosty Kamieńskiego - Referatu Ochrony Środowiska, Rolnictwa i Leśnictwa Starostwa Powiatowego w Kamieniu Pomorskim, ul. Wolińska 7B, 72-400 Kamień Pomorski (w zakresie ochrony gruntów rolnych),
  - Dyrektora Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie, ul. Teofila Firlika 19, 71-637 Szczecin (w zakresie melioracji – zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

**6. Diagnoza**

1. Zgodnie z art. 6 ust. 9c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2020.1990 t.j. z p.z.), wydzielanie gruntów pod publicznie dostępne samorządowe: ciągi piesze, place, parki, promenady lub bulwary, a także ich urządzenie, w tym budowa lub przebudowa, jest celem publicznym.
2. Teren inwestycji odpowiada wymaganiom ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2021.741 j.t.) oraz przepisom odrębnym, nie stwierdzono okoliczności uniemożliwiających wydanie decyzji zgodnej z wnioskiem.





