

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.2024.1130 j.t.)

Część A – tekstowa

**Budowa sieci wodociągowej przeciwpożarowej**

*nazwa inwestycji*

**obr. nr 22 WPN, gm. Międzyzdroje, działka nr 400 (część)**

*adres inwestycji*



**BURMISTRZ  
MIĘDZYDROJÓW**

z up. BURMISTRZA  
ZASTĘPCA BURMISTRZA

Beata Kiryluk

Zgodnie z wymaganiem art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2024.1130 j.t.), dokonuje się analizy elementów jak niżej:

**1. Przedmiot wniosku**

Inwestycja obejmuje budowę sieci wodociągowej przeciwpożarowej na terenie części działki nr 400 z obrębu nr 22 WPN, gm. Międzyzdroje. Długość projektowanej sieci – do 400 mb.

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

Nie ustala się, ze względu na brak wpływu na ład przestrzenny.

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

1. Teren lokalizacji inwestycji stanowią następujące działki:
  - nr 400 z obr. nr 22 WPN – własność Skarbu Państwa.
2. Teren inwestycji nie jest objęty ustaleniami planu miejscowego.
3. Na terenie nie są przewidziane inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadgminnym.
4. Część działki stanowi teren zamknięty, obszar lokalizacji inwestycji obejmuje część działki, znajdującą się poza granicami terenu zamkniętego.

**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.2024.1130 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
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 – udostępnienie zawiadomienia w Biuletynie Informacji Publicznej.
art. 61 ust. 1 pkt 4	Teren inwestycji zawiera grunty leśne. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
2. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2024.1145 t.j.):

Zgodnie z art. 6 ust. 7 ustawy, budowa, utrzymywanie obiektów oraz urządzeń niezbędnych na potrzeby obronności państwa, a także ustanowienie strefy ochronnej terenu zamkniętego, w tym wynikające z umów lub porozumień międzynarodowych, a także na potrzeby ochrony granicy państwowej lub zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, w tym budowa i utrzymywanie aresztów śledczych, zakładów karnych oraz zakładów dla nieletnich, jest celem publicznym.
3. Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U.2024.82 j.t.):

Teren inwestycji zawiera grunty leśne. Teren wykorzystywany jest na potrzeby gospodarki leśnej (obszar Wolińskiego Parku Narodowego), realizacja inwestycji nie zmienia przeznaczenia terenu.
4. Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz.U.2024.530 j.t. z p. z.):

Teren inwestycji zawiera grunty leśne. Teren wykorzystywany jest na potrzeby gospodarki leśnej (obszar Wolińskiego Parku Narodowego).
5. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U.2023.1336 j.t. z p. z.):

Teren inwestycji leży na obszarach objętych ochroną przyrody:

  - w granicach obszaru NATURA 2000: Specjalne Obszary Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Wolin i Uznam”, kod obszaru PLH320019,
  - na obszarze Wolińskiego Parku Narodowego.

6. Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2019.1839 j.t.):

Przedmiotowa inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko, wymienionych w rozporządzeniu

7. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U.2024.54 j.t. z p. z.):

Inwestycja nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia.

8. Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.2024.1292 j.t.):

Na terenie działki znajduje się zespół koszarowy oraz zespół 17 baterii artylerii stałej w Białej Górze, wpisane do gminnej ewidencji zabytków Gminy Międzyzdroje, obiekty objęte są ochroną konserwatorską.

9. Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U.2024.1087 j.t. z p. z.):

Teren inwestycji nie leży na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.

10. Ustawa z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz.U.2024.1125 j.t.):

Teren inwestycji położony jest na obszarze pasa ochronnego brzegu wód morskich.

11. Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U.2024.320 j.t.):

Teren inwestycji nie obejmuje obszarów dróg publicznych.

12. Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz.U.2024.1151 j.t. z p. z.):

Sytuowanie projektowanych sieci uzbrojenia terenu należy uzgodnić z właściwym starostą, zgodnie z par. 28b ust. 1 ustawy.

13. 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:

- Dyrektora Lasów Państwowych (w zakresie ochrony gruntów leśnych – zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),
- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Szczecinie, ul. Teofila Firlika 20, 71-637 Szczecin (w odniesieniu do innych niż wymienione w pkt 7 obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody – zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 8 ustawy jw),
- Powiatowego Inspektora Sanitarnego (pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych – zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2a ustawy jw.),
- Dyrektorem Wolińskiego Parku Narodowego (w odniesieniu do obszarów położonych w granicach parku i jego otuliny – zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 8 ustawy jw),
- Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie, ul. Wały Chrobrego 4, 70-502 Szczecin (w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków),
- Dyrektora Urzędu Morskiego w Szczecinie, pl. Batoiego 4, 70-207 Szczecin (w zakresie obszarów morskich – zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 3 ustawy jw).

## 6. Diagnoza

1. Inwestycja obejmuje budowę sieci wodociągowej przeciwpożarowej.

Zgodnie z art. 6 ust. 7 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2024.1145 t.j.), budowa, utrzymywanie obiektów oraz urządzeń niezbędnych na potrzeby obronności państwa, a także ustanowienie strefy ochronnej terenu zamkniętego, w tym wynikające z umów lub porozumień międzynarodowych, a także na potrzeby ochrony granicy państwowej lub zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, w tym budowa i utrzymywanie aresztów śledczych, zakładów karnych oraz zakładów dla nieletnich, jest celem publicznym.

2. Teren inwestycji odpowiada wymaganiom ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2024.1130 j.t.) oraz przepisom odrębnym, nie stwierdzono okoliczności uniemożliwiających wydanie decyzji zgodnej z wnioskiem.