

DECYZJA

o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 1, art. 50 ust. 1 i 4, art. 53, art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) oraz art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775 ze zm.),

po rozpatrzeniu

wniosku z dnia 10.01.2024 r.

**Centralnego Ośrodka Sportu – Ośrodek Przygotowań Olimpijskich im. Feliksa Stamma Cetniewo,
ul. Żeromskiego 52, 84-120 Władysławowo**

ustalam

lokalizację inwestycji celu publicznego o nazwie:

przebudowa i rozbudowa budynku internatu sportowego Albatros, w tym budowa łącznika z halą sportową oraz przebudowa budynku hali sportowej z krytą pływalnią celem połączenia komunikacyjnego z łącznikiem, a także zagospodarowanie terenu w zakresie przebudowy nawierzchni utwardzonych oraz elementów infrastruktury technicznej celem usunięcia kolizji z nowym zagospodarowaniem terenu, na fragmentach działek nr ewid. 173/3, 175, obręb 02 Władysławowo, gmina Władysławowo.

I. Ustalenia:

1. Rodzaj inwestycji: przebudowa i rozbudowa budynku internatu sportowego Albatros, w tym budowa łącznika z halą sportową oraz przebudowa budynku hali sportowej z krytą pływalnią celem połączenia komunikacyjnego z łącznikiem, a także zagospodarowanie terenu w zakresie przebudowy nawierzchni utwardzonych oraz elementów infrastruktury technicznej celem usunięcia kolizji z nowym zagospodarowaniem terenu oraz dostosowaniem obiektu do obowiązujących norm.
2. Charakterystyka inwestycji:
 - a) powierzchnia terenu inwestycji: 3917 m²,
 - b) zwiększenie istniejącej powierzchni zabudowy w obszarze inwestycji o maksymalnie 235 m²
 - c) zmniejszenie istniejącej powierzchni biologicznie czynnej o maksymalnie 111 m²,
 - d) hala sportowa z krytym basenem – szerokość fragmentu objętego przebudową do 20,0 m, pozostałe parametry budynku bez zmian,
 - e) internat sportowy – szerokość fragmentu objętego przebudową do 40,0 m, ilość kondygnacji – bez zmian do 5, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki z 15,5 m do 17,2 m, wysokość całkowita do 17,2 m, dach płaski ze spadkiem technologicznym,
 - f) łącznik – szerokość maksymalna do 5 m, wysokość do 5,0 m, dach płaski ze spadkiem technologicznym,
 - g) niezbędna przebudowa urządzeń budowlanych.
3. Planowana inwestycja zlokalizowana będzie na fragmencie działek nr ewid. 173/3, 175, obręb 02 Władysławowo, gmina Władysławowo.
4. Granice terenu, na którym będzie zlokalizowana inwestycja pokazano na załączniku graficznym stanowiącym integralną część decyzji.

II. Warunki wynikające z przepisów szczególnych:

Projekt zagospodarowania i projekt budowlany należy wykonać zgodnie z niżej wymienionymi przepisami:

1. Zachowanie warunków ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 320) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz.U. 2022 poz. 1518), w zakresie rozwiązań projektowych.
2. Zachowanie warunków ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 ze zm.). Teren inwestycji jest zlokalizowany w obrębie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego. Projekt i realizacja przedsięwzięcia musi być zgodna z uchwałą nr 142/VII/11 Sejmiku Województwa

Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego (Dz. U. Woj. Pom. 2011 nr 66 poz. 1457 ze zm.).

3. Inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogąącym oddziaływać na środowisko w świetle rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2019 poz. 1839 ze zm.).
4. Zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54 ze zm.) inwestycja musi być realizowana w sposób zapewniający maksymalne ograniczenie oddziaływania na środowisko.
5. Wnioskowane przedsięwzięcie nie jest zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz nie będzie oddziaływało na obszary Natura 2000, wobec powyższego jego realizacja nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia, o której mowa w art. 71 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.).
6. Teren inwestycji znajduje się w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego, w obszarze którym obowiązuje zarządzenie nr 7 Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni z dnia 22 maja 2006 r. w sprawie określenia granic pasa ochronnego na terenie Gminy Miasta Władysławowa. Na etapie realizacji inwestycji należy zadbać o prawidłowe odwodnienie wykopów, aby nie doprowadzić do rozmakania gruntu.
7. Na terenie inwestycji nie ma obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840 ze zm.) ani obszarów i obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków. W przypadku znalezienia w trakcie prac ziemnych przedmiotu archeologicznego lub odkrycia wykopaliska, należy niezwłocznie powiadomić o tym fakcie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Gdańsku), a równocześnie taki przedmiot lub wykopalisko chronić do czasu podjęcia stosownych decyzji.
8. Zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 82 ze zm.) zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne wymagana jest, jeśli taka zmiana dotyczy gruntów rolnych stanowiących użytki klas I-III, gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa (pkt 2) lub pozostałych gruntów leśnych (pkt 5). Planowana inwestycja zlokalizowana będzie na Bi, Bz. Planowana inwestycja nie wymaga zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne; zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt 7 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Na działce nr 173/3 znajdują się obszary oznaczone w ewidencji gruntów jako użytki Ls, lecz są to tereny położone poza rejonem inwestycji a ich przeznaczenie się nie zmienia.

III. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

1. zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez dysponenta sieci,
2. odprowadzenie nieczystości ciekłych – poprzez przyłącze do sieci kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych przez dysponenta sieci,
3. zabezpieczenie potrzeb związanych z niezbędną ilością energii elektrycznej – z sieci elektroenergetycznej poprzez przyłącze, na warunkach określonych przez dysponenta sieci,
4. zaopatrzenie w gaz – z sieci zbiorczej, na warunkach określonych przez dysponenta sieci,
5. ogrzewanie budynku – we własnym zakresie,
6. gromadzenie stałych odpadów – w typowych pojemnikach, przystosowanych do usuwania w systemie zorganizowanym,
7. odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych – powierzchniowo po terenie w granicach terenu inwestycji (bez możliwości odprowadzania wód w kierunku klifu nadmorskiego) i/lub do kanalizacji deszczowej,
8. obsługa komunikacyjna: z drogi wojewódzkiej nr 215, planowana inwestycja nie wymaga utworzenia dodatkowych miejsc postojowych.

IV. Wymagania dotyczące praw osób trzecich:

Inwestycja zarówno na etapie realizacji jak i użytkowania nie może powodować ograniczenia użytkowania terenów sąsiednich zgodnie z ich przeznaczeniem, poprzez ochronę przed pozbawieniem:

- a. dostępu do drogi publicznej,
- b. możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej oraz środków łączności,
- c. dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,

oraz :

- d. uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
- e. zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

Spełnienie powyższych warunków projektowanej inwestycji w pełni zapewnia poszanowanie, występujących w obszarze obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich - art. 5 ust. 1 pkt 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz. 682 ze zm.).

V. Integralną część decyzji stanowi załącznik graficzny.

Uzasadnienie

Na podstawie wniosku z dnia 10.01.2024 r. Centralnego Ośrodka Sportu – Ośrodek Przygotowań Olimpijskich im. Feliksa Stamma Cetniewo, ul. Żeromskiego 53, 84-120 Władysławowo, wszczęto postępowanie administracyjne mające na celu wydanie decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego dla przedsięwzięcia o nazwie: przebudowa i rozbudowa budynku internatu sportowego Albatros, w tym budowa łącznika z halą sportową oraz przebudowa budynku hali sportowej z krytą pływalnią celem połączenia komunikacyjnego z łącznikiem, a także zagospodarowanie terenu w zakresie przebudowy nawierzchni utwardzonych oraz elementów infrastruktury technicznej celem usunięcia kolizji z nowym zagospodarowaniem terenu, na działkach nr ewid. 173/3, 175, obręb 02 Władysławowo, gmina Władysławowo.

Analizując zakres inwestycji wynikający z wniosku odniesiono się do stanu faktycznego i prawnego obowiązującego na dzień podejmowanego rozstrzygnięcia, z których wynika, że dla wskazanego we wniosku terenu gmina nie posiada planu zagospodarowania przestrzennego, zatem stosownie do postanowień art. 50 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego polegająca na inwestycji celu publicznego jest lokalizowana na podstawie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Przedmiotowa inwestycja stanowi cel publiczny w rozumieniu art. 6 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j.: Dz. U. z 2023 r. poz. 344 ze zm.), gdzie wymienione zostały budowa i utrzymywanie pomieszczeń obiektów sportowych. Cel ten łączy się z zadaniem własnym gminy określonym w art. 7 ust. 1 pkt 10 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.), który do tych zadań zalicza sprawy kultury fizycznej i turystyki, w tym terenów rekreacyjnych i urządzeń sportowych. Planowana inwestycja stanowi działanie o znaczeniu gminnym i lokalnym, więc do wydania przedmiotowej decyzji właściwy jest Burmistrz Władysławowa.

Nie stwierdzono sprzeczności zamierzenia inwestycyjnego z przepisami odrębnymi, co w myśl art. 56 powołanej wyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym powoduje, że nie można odmówić ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Projekt decyzji został uzgodniony przez:

- 1) Państwowe Gospodarstwo Wodne „Wody Polskie”, Zarząd Zlewni w Gdańsku, w trybie art. 53 ust. 4 i ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie ochrony urządzeń melioracyjnych,
- 2) Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego „Wody Polskie” w Gdańsku, decyzją znak: G.RPP.611.45.2024 z dnia 14.02.2024 r., z uwagi na położenie inwestycji na obszarze szczególnie zagrożenia powodzią,
- 3) Regionalnego Dyrektora Lasów Państwowych w Gdańsku postanowieniem znak: ZS.224.4.23.2024.APN z dnia 14.02.2024 r., w zakresie ochrony gruntów leśnych,
- 4) Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku, pismem znak: RDOŚ-Gd-WZP.612.121.4.2024.JK z dnia 13.02.2024 r., w zakresie ochrony Nadmorskiego Parku Krajobrazowego,
- 5) Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni, postanowieniem znak: INZ.9212.34.2024.IK z dnia 26.02.2024 r., z uwagi na położenie terenu inwestycji w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego,
- 6) Powiatowego Inspektora Sanitarnego, postanowieniem znak: SE.ZNS/490/75/NK/24 z dnia 14.02.2024 r., w zakresie wymagań higienicznych i zdrowotnych.

Biorąc powyższe pod uwagę, orzekam jak w sentencji niniejszej decyzji.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku, ul. Podwałe Przedmiejskie 30, 80-824 Gdańsk, za pośrednictwem Burmistrza Władysławowa, w terminie 14 dni od daty 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, co oznacza, że nie można jej zaskarżyć do sądu.

Pouczenie dla inwestora:

1. Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę (art. 55 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
2. Decyzja niniejsza nie uprawnia do podejmowania jakichkolwiek działań, związanych z rozpoczęciem robót budowlanych.
3. Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym),
4. Decyzja niniejsza wygasa jeśli:
 - a) inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę,
 - b) dla przedmiotowego terenu uchwalony zostanie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia są inne niż niniejszej decyzji; przepisu tego nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.
5. Stronie przysługuje prawo do wniesienia żądania o wszczęcie postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej za nieterminowe wydanie decyzji, o którym mowa w art. 51 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
6. Decyzję o pozwoleniu na budowę należy uzyskać w Starostwie Powiatowym w Pucku lub poprzez zgłoszenie wykonania robót (adaptacja).

Załącznik do decyzji:

1. część graficzna decyzji – załącznik nr 1.

**Z up. Burmistrza
kierownik RGNiGP**

Otrzymują:

1. Wnioskodawca,
2. Strony postępowania,
3. aa.

Projekt decyzji opracował: mgr inż. arch. Łukasz Woźniak



