

Nasz znak: WAI-B-VI.6733.1.20.2025.MS

**Decyzja Nr (projekt)
o ustaleniu lokalizacji celu publicznego**

Na podstawie art. 50 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 t.j. ze zm.) oraz zgodnie z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r., poz. 572 t.j. ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 11.07.2025 r. złożonego przez Politechnikę Morską w Szczecinie,

**u s t a l a m
na rzecz
Politechniki Morskiej w Szczecinie
siedziba: ul. Wały Chrobrego 1-2, 70-500 Szczecin
warunki lokalizacji inwestycji celu publicznego**

dla inwestycji polegającej na „Budowie windy zewnętrznej wraz z przebudową fragmentu budynku” położonej przy ul. Wały Chrobrego w Szczecinie, w granicach działki nr 7 z obrębu 1029.

wnioskowany teren inwestycyjny oznaczono na załączniku graficznym do niniejszej decyzji

I. Rodzaj inwestycji

1. Rodzaj zabudowy: zabudowa usługowa. Obiekty dla potrzeb szkolnictwa wyższego.

2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

Zgodnie z wnioskiem, zakres przedmiotowej inwestycji obejmuje:

- budowę windy zewnętrznej wraz z przebudową fragmentu budynku w celu dostosowania do nowej funkcji.

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

1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1.1. Linia zabudowy – nie dotyczy (inwestycja na zapleczu).
- 1.2. Powierzchnia zabudowy – pow. nowej zabudowy min. 6 m² - max. 12 m².
- 1.3. Szerokość elewacji frontowej – nie dotyczy (inwestycja na zapleczu).
- 1.4. Geometria dachu nowej zabudowy – dach płaski.
- 1.5. Wysokość nowej zabudowy – min. 15,50 m – max. 20 m.

Inwestycja realizowana zgodnie z zaleceniami Miejskiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie.

2. Warunki wynikające z ochrony środowiska i ochrony ludzi:

- 2.1. Teren nie jest objęty ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

2.2. Realizacja planowanej inwestycji zgodnie z wymogami ochrony środowiska zawartymi w obowiązujących przepisach i normach, w tym:

- ustawie z 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r., poz. 647 t.j.),

3. Warunki wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

3.1. Teren inwestycji tj. gmach główny Politechniki Morskiej jest wpisany do rejestru zabytków województwa zachodniopomorskiego pod numerem A-852, znak: DZ-4200/28/O/96 z dnia 18.12.1996 r. pod nazwą „zespół gmachów Wyższej Szkoły Morskiej” ob. Politechnika Morska.

3.2. Zgodnie z art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 7 sierpnia 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r., poz. 418 t.j.) przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę Inwestor jest zobowiązany uzyskać pozwolenie na prowadzenie przedmiotowych robót budowlanych wydane przez Miejskiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie (w myśl porozumienia pomiędzy Wojewodą Zachodniopomorskim, a Prezydentem Miasta Szczecin w sprawie powierzenia prowadzenia spraw oraz wydawania decyzji administracyjnych - Dz. Urz. Woj. Zach. z dnia 31 lipca 2012 r. poz. 1802 ze zm.).

3.3. Na mocy ww. postanowienia Inwestor może uzyskać zalecenia konserwatorskie wydane przez Miejskiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie.

4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

4.1. Istniejące i projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.

5. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

Realizacja inwestycji nie może naruszać interesu prawnego osób trzecich, ani powodować pogorszenia warunków użytkowania sąsiednich nieruchomości, w szczególności w zakresie dostępu do drogi publicznej i możliwości korzystania z wodociągu, kanalizacji, energii elektrycznej oraz ze środków łączności.

6. Warunki wynikające z innych przepisów odrębnych:

6.1. W projekcie budowlanym należy spełnić wymogi art. 5 ust. 1 i art. 6 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r., poz. 418 t.j.).

6.2. Zakres i treść projektu budowlanego powinna spełniać wymagania określone w art. 34 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r., poz. 418 t.j.) oraz w rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r., poz. 1679 t.j. ze zm.).

6.3. Sposób postępowania z odpadami zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2023 r., poz. 1587 t.j. ze zm.).

III. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na załączniku graficznym do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 11.07.2025 r. wpłynął do tut. Urzędu wniosek w sprawie o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na: „Budowie windy zewnętrznej wraz z przebudową

fragmentu budynku” położonej przy ul. Wały Chrobrego w Szczecinie, w granicach działki nr 7 z obrębu 1029.

Obszar, którego wniosek dotyczy nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 50 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 t.j. ze zm.) ww. inwestycja jest lokalizowana na podstawie miejscowego planu, a w przypadku jego braku w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Zgodnie z art. 2. ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 t.j. ze zm.) oraz art. 6 pkt. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 344 t.j. ze zm.) „budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, uczelni publicznych, federacji podmiotów systemu szkolnictwa wyższego i nauki, o których mowa w art. 165 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. - Prawo o szkolnictwie wyższym i nauce (Dz. U. z 2023 r. poz. 742, z późn. zm.), szkół publicznych, państwowych lub samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych;” przedmiotowa inwestycja stanowi inwestycję celu publicznego.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 t.j. ze zm.) dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy.

Stan faktyczny i prawny terenu.

1. Planowana inwestycja będzie realizowana na :

- działce nr 7 z obrębu 1029 o symbolach użytku Bi (inne tereny zabudowane), Bz (tereny rekreacyjno – wypoczynkowe), będącej własnością Politechniki Morskiej w Szczecinie.

2. Teren inwestycji:

- nie jest narażony na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych oraz nie jest terenem górnym,
- jest objęty ochroną na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Teren inwestycji tj. gmach Politechniki Morskiej jest wpisany do rejestru zabytków województwa zachodniopomorskiego pod numerem A-852, znak: DZ-4200/28/O/96 z dnia 18.12.1996 r. pod nazwą „zespół gmachów Wyższej Szkoły Morskiej” ob. Politechnika Morska.
- nie jest objęty ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

Warunki niniejszej decyzji ustalono po uzgodnieniu:

- Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Szczecinie - ul. Wały Chrobrego 4, 70-502 Szczecin, opinia znak:..... z dnia

Zgodnie z art. 53 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 t.j. ze zm.) o wszczęciu postępowania zawiadomiono właścicieli terenów objętych wnioskiem i inwestora oraz w drodze obwieszczenia pozostałe strony. W trakcie postępowania nie wniesiono uwag ani zastrzeżeń. Po przeanalizowaniu zgromadzonych podczas postępowania dokumentów i ustaleniu, że planowane zamierzenie jest zgodne z przepisami odrębnymi, orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

Zgodnie z art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 t.j. ze zm.) tut. 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.

Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji 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.

Na etapie wydania decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego nie rozstrzyga się spraw związanych z prawem do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Zgodnie z art. 33 ust 2 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r., poz. 418 t.j.) do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć niniejszą decyzję (w przypadku braku planu miejscowego), oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz projekt architektoniczno - budowlany opracowany przez osobę uprawnioną, wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami, wymaganymi przepisami szczególnymi.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r., poz. 418 t.j.) właściwy organ, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę sprawdza zgodność projektu architektoniczno - budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu z ustaleniami niniejszej decyzji.

Wnioskodawca ma prawo do wniesienia żądania, o którym mowa w art. 51 ust. 2 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 t.j. ze zm.), w przypadku niewydania decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego w terminie 65 dni od dnia złożenia wniosku. Do terminu, o którym mowa w ust. 2, nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu.

Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w ust. 2, wszczyna się z urzędu, jeżeli wnioskodawca wniesie, w terminie 14 dni od dnia doręczenia niniejszej decyzji żądanie wymierzenia tej kary. Żądanie wniesione po terminie pozostawia się bez rozpoznania. Żądanie wnosi się za pośrednictwem tut. Organu.

Od decyzji niniejszej służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie, Plac Batorego 4, za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. Odwołanie od decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie.

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.

Załączniki stanowiące integralną część decyzji:

Załącznik graficzny – 1 egz. mapy syt. – wys. w skali 1:500;

Otrzymują:

1. Politechnika Morska w Szczecinie, ul. Wały Chrobrego 1-2, 70-500 Szczecin
Pełnomocnik: Anita Stańkowska, al. Wojska Polskiego 31/4, 70-473 Szczecin
2. a/a

Do wiadomości:

1. Marszałek Województwa Zachodniopomorskiego, ul. Marszałka Piłsudskiego 40, 70- 421 Szczecin
2. Biuro Planowania Przestrzennego Miasta w Szczecinie – w miejscu