

WAIb-VI.6733.1.39.2024.HH

Szczecin, dnia 24.04.2025 r.

Decyzja Nr 17/25

o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie art. 50 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024, poz. 1130 t.j.), oraz zgodnie z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2024, poz.572 t.j. ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 07.10.2024 r. złożonego przez Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny w Szczecinie,

u s t a l a m

na rzecz

Zachodniopomorskiego Uniwersytetu Technologicznego w Szczecinie,

al. Piastów 17, 70-310 Szczecin

warunki lokalizacji inwestycji celu publicznego

dla inwestycji polegającej na: budowie budynku dydaktyczno-administracyjnego Wydziału Informatyki ZUT w Szczecinie wraz z infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu, w Szczecinie, w rejonie ul. 26 Kwietnia, w granicach działki nr 1/4 obręb 2105

wnioskowany teren inwestycyjny oznaczono na załączniku graficznym niniejszej decyzji

I. Rodzaj inwestycji.

1. Rodzaj zabudowy: zabudowa usługowa- obiekt dla potrzeb uczelni publicznej.

2.Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

Zakres inwestycji obejmuje budowę:

- budynku przeznaczonego na cele dydaktyczno-administracyjne Wydziału Informatyki ZUT w Szczecinie, wraz z infrastrukturą techniczną niezbędną do funkcjonowania obiektu, garażu wielostanowiskowego w części podziemnej budynku (do 153 miejsc parkingowych)
- windy zewnętrznej przy istniejącym budynku Wydziału Elektrycznego,

Zagospodarowanie terenu obejmuje wykonanie:

- nawierzchni ciągów pieszych i pieszo-jezdnych oraz przebudowę istniejącej drogi wewnętrznej,
- parkingu naziemnego (do 57 miejsc parkingowych),
- wiat, skarp, murów oporowych i schodów terenowych oraz ukształtowania terenu,
- niezbędnej infrastruktury technicznej, w tym: podziemnego zbiornika retencyjnego z systemem zbiornika rozsączającego, kanalizacji deszczowej ze skrzynkami rozsączającymi, studni chłonnych, podziemnego zbiornika pożarowego oraz pompy z pionowymi gruntowymi wymiennikami ciepła (GWC).

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

1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. linia zabudowy – ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym, dotyczy lica projektowanego głównego budynku, dla budynków gospodarczych linii zabudowy nie ustala się,
2. wielkość powierzchni zabudowy – do 6 502 m² (projektowana),
3. szerokość elewacji frontowej budynku głównego – maks. 65 m,
4. geometria dachu budynku głównego – płaski
5. wysokość zabudowy budynku głównego – maks. 34 m.

2. Warunki wynikające z ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

2.1. Prezydent Miasta Szczecin wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 20.08.2024 r. znak: WOŚr-VII.6220.1.15.2024.MM, w której stwierdził brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko dla ww. przedsięwzięcia.

2.2. Zgodnie z art. 35 ust. 1, pkt 1 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725 t.j. ze zm.) ww. decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach należy dołączyć do wniosku o wydanie pozwolenia na budowę.

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

- ustawie z 27.04.2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r., poz. 54 j.t.)

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

Nie dotyczy.

4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

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

Projektowane uzbrojenie będzie realizowane w oparciu o warunki wydane przez

- Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Szczecinie, ul. Golisza 10, 71-682 Szczecin, z dnia 30.11.2023 r.

- Enea Operator Sp. z o.o. Oddział dystrybucji Szczecin, ul. Malczewskiego 5/7, 71-616 Szczecin z dnia 18.01.2024 r.

- Szczecińską Energetykę Ciepłą Sp. z o.o., ul. Zbożowa 4, 70-653 Szczecin, z dnia 28 listopada 2023 r.

4.2. Przedmiotowa nieruchomość formalno-prawnie posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej-ul. 26 Kwietnia (dz. nr 1/2 z obrębu 2105)

4.3. Obsługa komunikacyjna dla planowanej inwestycji powinna odbywać się na zasadach dotychczasowych z ul. 26 Kwietnia

4.4. Niezbędną dla potrzeb planowanej inwestycji ilość miejsc parkingowych należy lokalizować na terenie działki planowanej do zainwestowania.

4.5. W celu zlokalizowania infrastruktury technicznej w pasie drogowym zgodnie z art. 39 ust 3 1 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2024 r., poz. 320 t.j. ze zm.) należy uzyskać zgodę zarządcy drogi, w drodze decyzji administracyjnej na lokalizowanie w pasie drogowym obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

4.6. Dla inwestycji obowiązują przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz.U.z 2022 r., poz. 1518), w oparciu o § 97 ust. 1 rozporządzenia, infrastrukturę techniczną należy sytuować w pasie drogowym zgodnie z przepisami o drogach publicznych i w taki sposób, aby uwzględnić potrzebę ochrony drogi i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu.

4.7. Zgodnie z § 97 ust.2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r.w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz.U.z 2022 r., poz. 1518) infrastrukturę techniczną należy sytuować poza jezdnią częścią pobocza o nawierzchni twardej i opaską wewnętrzną, na głębokości, która uniemożliwia naruszenie części i urządzeń drogi, drogowych budowli ziemnych oraz drogowych obiektów inżynierskich lub zmniejszenie ich stateczności.

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 07.07.1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725 t.j. ze zm.).

6.2. Zakres i treść projektu budowlanego powinna spełniać wymagania określone w art. 34 ustawy Prawo budowlane oraz w rozporządzeniu Ministra Rozwoju z dnia 11.09.2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r. poz. 1679 t.j.).

6.3. Sposób postępowania z odpadami zgodnie z ustawą z dnia 14.12.2012 r. o odpadach (Dz.U.2023, poz.1587 t.j.).

6.4 Teren objęty inwestycją w granicach działki nr 1/4 obręb 2105, znajduje się w obszarze głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122 Dolina Kopalna Szczecin.

III. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

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

Uzasadnienie

W dniu 07.10.2024 r. wpłynął do tut. Urzędu wniosek w sprawie o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na: budowie budynku dydaktyczno-administracyjnego Wydziału Informatyki ZUT w Szczecinie wraz z infrastrukturą techniczną oraz zagospodarowaniem terenu, w Szczecinie, w rejonie ul. 26 Kwietnia, w granicach działki nr 1/4 obręb 2105.

W toku postępowania ustalono, że wpisana we wniosku wielkość powierzchni projektowanej zabudowy, jest większa od wykazanej w bilansie powierzchni planowanego przedsięwzięcia, zawartej w „Załączniku do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach” z dnia 20.08.2024 r., znak WOŚr-VII.6220.1.15.2024.MM. Postanowieniem z dnia 03.12. 2024 r. wezwano wnioskodawcę do doprowadzenia do spójności przedłożonego wniosku i decyzji w zakresie charakterystycznych parametrów dotyczących inwestycji jw. W odpowiedzi na postanowienie wnioskodawca pismem z dnia 18.03.2025 zmniejszył powierzchnię projektowanej zabudowy.

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 ww. inwestycja jest lokalizowana na podstawie planu miejscowego a w przypadku jego braku w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Zgodnie z art. 2 pkt. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz art. 6 pkt. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 t.j.) „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 2024 r. poz. 1571), 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.

W oparciu o klasyfikację zawartą w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10.09.2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r., poz. 1839 z póź. zm.) ww. przedsięwzięcie należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i zakwalifikowane zostało na podstawie: § 3 ust. 1 pkt 57 lit. b, tiret pierwsze-zabudowa usługowa inna niż wymieniona w pkt 56 w szczególności szpitale, placówki edukacyjne, kina, teatry lub obiekty sportowe, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą , nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 2ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze.

Zgodnie z art. 72 ust.1 pkt 3 ustawy z dnia 03 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko do wniosku o wydanie niniejszej decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego Inwestor załączył wydaną przez Prezydenta Miasta Szczecin decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 20.08.2024 r. znak: WOŚr-VII.6220.1.15.2024.MM, w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzania oceny oddziaływania na środowisko dla ww. przedsięwzięcia.

Zgodnie z art. 21 ust.2, pkt 10 ustawy z dnia 03 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, dane o wniosku o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w sprawie przedmiotowej inwestycji zamieszczono w publicznie dostępnym wykazie pod nr 1409/2024

Zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy.

Stan faktyczny i prawny terenu

1. Planowana inwestycja będzie realizowana w granicach działki nr 1/4 obręb 2105, o symbolu użytku Bi, własność Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny w Szczecinie,
2. Teren inwestycji:
 - nie jest objęty ochroną na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
 - nie jest narażony na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych oraz nie jest terenem górniczym,
 - nie jest objęty ochroną na podstawie przepisów ustawy z dnia 16.04.2004 r. o ochronie przyrody,
 - znajduje się w obszarze głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 122 Dolina Kopalna Szczecin

Warunki niniejszej decyzji ustalono po uzgodnieniu:

- 1) z Zarządem Dróg i Transportu Miejskiego w Szczecinie – ul. Klonowica 5, 70-536 Szczecin, opinia znak: IE.0602.14334.2024.KK z dnia 14.11.2024 r. który zaopiniował pozytywnie inwestycję z uwagami zapisanymi w punkcie 4.2.+4.7 decyzji.
- 2) z Marszałkiem Województwa Zachodniopomorskiego, ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 40, 70-421 Szczecin, który zaopiniował pozytywnie projekt decyzji, Postanowieniem z dnia 09.04.2025 r. znak: WOŚ-IV.7634.629.2025.MP.
- 3) z Powiatową Stacją Sanitarno-Epidemiologiczną w Szczecinie, ul. Wincentego Pola 6, 71-342 Szczecin, która zaopiniowała pozytywnie projekt decyzji, Postanowieniem z dnia 09.04.2025 r. znak: ZNS.9022.5.11.2025.

Zgodnie z art. 53 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o wszczęciu postępowania zawiadomiono właścicieli terenów objętych wnioskiem i inwestora oraz w drodze obwieszczenia pozostałe strony.

Stosownie do art. 10 §1 kpa strony miały możliwość wypowiedzenia się, co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Strony nie wniosły 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 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 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 do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć niniejszą decyzję (w przypadku braku planu miejscowego), oświadczenie o posiadanym prawie 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 prawo budowlane 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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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.

Z up. PREZYDENTA MIASTA

Dorota Skłodowska
KIEROWNIK REFERATU
w Urzędzie Architektury i Budownictwa

Załączniki stanowiące integralną część decyzji:

Załącznik graficzny - 2 egz. mapy syt. - wys. w skali 1:500;

Otrzymują:

1. Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny w Szczecinie,
al. Piastów 17, 70-310 Szczecin

pełnomocnik:

Pani Małgorzata Oleśkowska, Heinle, Wischer und Partner Architekci Sp. z o.o.,
ul. Plac Solny 4/2, 50-060 Wrocław

2. a/a

Do wiadomości:

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

