

**Decyzja Nr 8/25
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.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 08.01.2025 r. złożonego przez Gminę Miasto Szczecin, reprezentowaną przez Miejski Ośrodek Sportu, Rekreacji i Rehabilitacji w Szczecinie,

**u s t a l a m
na rzecz
Gminy Miasto Szczecin
reprezentowanej przez
Miejski Ośrodek Sportu, Rekreacji i Rehabilitacji w Szczecinie
siedziba: ul. Władysława Szafera 7, 71-245 Szczecin
warunki lokalizacji inwestycji celu publicznego**

dla inwestycji polegającej na: „Rozbudowie kompleksu sportowego przy ul. Arkońskiej” położonej w Szczecinie w granicy działki nr 10/2 z obrębem 2009.

wnioskowany teren inwestycyjny oznaczono na załączniku graficznym do niniejszej decyzji

I. Rodzaj inwestycji

Rodzaj zabudowy: zabudowa usługowa. Obiekt sportowy użyteczności publicznej.

1. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

Zgodnie z wnioskiem przedmiotem inwestycji jest:

- budowa budynku głównego szatniowo-administracyjnego,
- budowa budynku kasowego o max. powierzchni zabudowy 10m² i max. wysokości 3,5m²,
- budowa budynku magazynowego na powłokę pneumatyczną,
- budowa boiska głównego ze sztuczną nawierzchnią, piłkochwytyami oraz tablicą wyników,
- budowa boiska treningowego ze sztuczną nawierzchnią, piłkochwytyami oraz tablicą wyników,
- budowa zadaszanej trybuny betonowej,
- budowa dwóch zadaszonych trybun prefabrykowanych,
- budowa boiska do gry w tenis ziemny,
- budowa bulodromu,
- budowa placu zabaw z ogrodem sensorycznym,
- budowa oświetlenia kompleksu,
- budowa murów oporowych,
- budowa wiaty na śmietnikowej o max. powierzchni zabudowy 15m² i max. wysokości 3,0m²,
- wykonanie drenażu obu boisk,
- budowa wewnętrznych dróg komunikacyjnych i parkingów,

- rozbiórka istniejących budynków i obiektów magazynowych,
- zagospodarowanie terenu wraz z elementami małej architektury oraz niezbędną infrastrukturą techniczną.

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

1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

Dla budowanego budynku szatniowo - administracyjnego, w oparciu o wniosek ustala się następujące parametry:

- 1.1. Linia zabudowy – nie ustala się.
- 1.2. Powierzchnia zabudowy – max. 650 m².
- 1.4. Geometria dachu – dach płaski.
- 1.5. Wysokość budynku do górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki – max. 12 m.

Dla budowanego budynku magazynowego na powłokę pneumatyczną, w oparciu o wniosek ustala się następujące parametry:

- 1.1. Linia zabudowy – nie ustala się.
- 1.2. Powierzchnia zabudowy – max. 70 m².
- 1.4. Geometria dachu – dach płaski.
- 1.5. Wysokość budynku do górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki – max. 3,5 m.

2. Warunki wynikające z ochrony środowiska i ochrony ludzi:

- 2.1. Prezydent Miasta Szczecin wydał decyzję środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 17 grudnia 2024 r. znak: WOŚr-VII.6220.1.321.2024.MM, w której stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania 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 27.04.2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r., poz. 54 t.j. ze zm.).

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.
- 4.2. Ilość miejsc postojowych na terenie kompleksu – 31.
- 4.3. Obsługa komunikacyjna dla planowanej inwestycji powinna odbywać się na zasadach dotychczasowych poprzez istniejący zjazd z ul. Arkońskiej na działkę 10/2 z obręb 2009.
- 4.4. Niezbędną dla potrzeb planowanej inwestycji ilość miejsc parkingowych należy lokalizować na terenie działki planowanej do zainwestowania.

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 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 września 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 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 08.01.2025 r. wpłynął do tut. Urzędu wniosek w sprawie o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na: „*Rozbudowie kompleksu sportowego przy ul. Arkońskiej*” położnej w Szczecinie w granicy działki nr 10/2 z obrębem 2009.

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 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 oraz art. 6 pkt. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 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.

Prezydent Miasta Szczecin przeprowadził klasyfikację przedmiotowego przedsięwzięcia zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2009 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 t.j. ze zm.) Przedmiotowa inwestycja należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko i zakwalifikowana została na podstawie:

- §3 ust. 2, pkt 2: przedsięwzięcia polegające na rozbudowie, przebudowie lub montażu realizowanego lub zrealizowanego przedsięwzięcia wymienionego w ust. 1, z wyłączeniem przypadków, w których ulegająca zmianie lub powstająca w wyniku rozbudowy, przebudowy lub montażu część realizowanego lub zrealizowanego przedsięwzięcia nie osiąga progów określonych w ust. 1, o ile zostały one określone; w przypadku, gdy jest to druga lub kolejna rozbudowa, przebudowa lub montaż, sumowaniu podlegają parametry tej rozbudowy,

przebudowy lub montażu z poprzednimi rozbudowami, przebudowami lub montażami, o ile nie zostały one objęte decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach,
w związku z:

- §3 ust. 1, pkt 57 lit. b, tiret drugie: 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 2 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze.

W związku z powyższym, zgodnie z art. 71 ust. 2 ustawy z dnia 03 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 t.j. ze zm.) wnioskowana inwestycja wymaga decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Przedmiotowe przedsięwzięcie zostało zakwalifikowane do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których potrzebę przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowiska stwierdza się w postępowaniu wynikającym z art. 63 i art. 64 ustawy z dnia 03 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 t.j. ze zm.)

Zgodnie z art. 72 ust. 1 pkt 3 ww ustawy 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 17 grudnia 2024 r. znak: WOŚr-VII.6220.1.321.2024.MM, w której stwierdzono brak potrzeby przeprowadzenia 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 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 12/2025.

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 10/2 z obrębu ewidencyjnego 2009, o symbolu użytku Bz (tereny rekreacyjno-wypoczynkowe), będąca własnością Gminy Miasto Szczecin;

2. Teren inwestycji:

— nie jest narażony na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych oraz nie jest terenem górniczym,
— nie jest objęty ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

Warunki niniejszej decyzji ustalono po uzgodnieniu:

— z Zarządem Dróg i Transportu Miejskiego w Szczecinie – ul. Klonowica 5, 70-536 Szczecin, pismo znak: IE.0602.1007.2025.KK z dnia 24.01.2025 r.,

— z Powiatową Stacją Sanitarno - Epidemiologiczną w Szczecinie – ul. Wincentego Pola 6, 71-342 Szczecin, postanowienie znak: ZNS.9022.5.4.2025 z dnia 30.01.2025 r. – bez uwag.

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

W trakcie postępowania strony nie wniosły uwag ani zastrzeżeń. Po przeanalizowaniu zgromadzonych podczas postępowania dokumentów i ustaleniu, że planowane zamierzenie jest zgodna z przepisami odrębnymi, orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

Zgodnie z art. 65 ustawy o planowaniu 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 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 celu publicznego nie rozstrzyga się spraw związanych z prawem do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Zgodnie z art. 33, ust. 2 ustawy z dnia 7 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 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 budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a w przypadku braku planu z ustaleniami niniejszej decyzji.

Od decyzji niniejszej służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie Wały Chrobrego 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 odwołania 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.

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.

Z up. PREZYDENTA MIASTA

Dorota Skópińska
KIEROWNIK REFERATU
w Wydziale Architektury i Budownictwa

Załączniki stanowiące integralną część decyzji:

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

Otrzymują:

1. Gmina Miasto Szczecin, pl. Armii Krajowej 1, 70-456 Szczecin – Miejski Ośrodek Sportu, Rekreacji i Rehabilitacji w Szczecinie

Pełnomocnik: Pan Mikołaj Heigel, Pracownia Architektoniczna Grafit, al. Bohaterów Warszawy 15/16, pok. 123

2. Wydział Mieszkalnictwa i Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości – w miejscu
3. Wydział Zasobu i Obrotu Nieruchomościami – w miejscu
4. a/a

Do wiadomości:

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

GLÓWNY SPECJALISTA

Anna Suciak

