

DECYZJA Nr 7/25
z dnia 31 marca 2025 roku
o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie:

- art. 50 ust. 1 i 4, art. 51 ust. 1 pkt 2, art. 53 ust. 3, art. 54, art. 61 ust. 1 pkt 4, w związku z: art. 2 ust. 5 i art. 4 ust. 2 pkt 1 ustawy¹ z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2024.1130 t. j. z p. z.),
- art. 61 i art. 104 w związku z art. 107 ustawy² z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U.2024.572 t. j.),

po rozpatrzeniu wniosku: Doroty Siarskiej Zacharewicz Prezes Zarządu
Międzyzdrojskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
Plac Ratuszowy 1, 72-500 Międzyzdroje,

z dnia 20.02.2025 r. w sprawie wydania decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego,
po dokonaniu analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 oraz uzgodnień, o których mowa w art. 53 ust. 4,

USTALAM LOKALIZACJĘ INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z przeznaczeniem na lokale komunalne z garażem podziemnym, niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, miasto MIĘDZYZDROJE, obręb MIĘDZYZDROJE 21, ul. Kolejowa 25 i 29, działki nr 161/1, 161/2, 162/1, 162/2, 163, 164/1, 164/2, 165/1, 165/2, 166/1, 166/2 i 166/3, na rzecz: **Międzyzdrojskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o.** Plac Ratuszowy 1, 72-500 Międzyzdroje.

1. Rodzaj inwestycji

a) Na podstawie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1589) dla planowanej inwestycji ustalono rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkalna wielorodzinna z lokalami komunalnymi;

b) Zakres inwestycji: rozbiórka wszystkich obiektów na terenie inwestycji i budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z przeznaczeniem na lokale komunalne z garażem podziemnym, niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu.

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

a) linia zabudowy: nieprzekraczalna w odległości 4,0 m od granicy frontu terenu inwestycji;

b) maksymalna intensywność całej zabudowy: 3,500;

RI.6733.4.2025.5092

c) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy nadziemnej: 1,000 i 3,000;

d) udział powierzchni zabudowy w powierzchni terenu inwestycji: do 0,500;

e) szerokości elewacji frontowej: do 70,0 m;

f) wysokości zabudowy: 19,0 m;

g) geometrii dachu (kąta nachylenia, wysokości kalenicy i układu połaci dachowych):

- nachylenie połaci do 12°;
- układ połaci: dowolny;
- kierunek głównej kalenicy: dowolny.

h) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu inwestycji: 0,250;

i) minimalna liczba miejsc do parkowania: jedno na dwa lokale mieszkalne.

Zgodnie z art. 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2024.1130 t. j. z p. z.): Ilekroć w ustawie jest mowa o:

28) **"powierzchni biologicznie czynnej"** - należy przez to rozumieć teren zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych, teren pokryty ciekami lub zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów oraz innych powierzchni zapewniających naturalną wegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²;

29) **"udziale powierzchni biologicznie czynnej"** - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni biologicznie czynnych znajdujących się na:

- a) działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej - w przypadku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- b) terenie do powierzchni tego terenu - w przypadku decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;

30) **"wysokości zabudowy"** - należy przez to rozumieć różnicę pomiędzy wysokością:

- a) najwyżej położonego punktu budynku na dachu, ścianie lub attyce, z wyłączeniem komina, nadbudówki mieszczącej maszynownię dźwigu lub innego pomieszczenia technicznego oraz wyjścia z klatki schodowej, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku,
- b) najwyżej i najniżej położonego nad poziomem terenu punktu budowli;

31) **"intensywności zabudowy"** - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji budynków zlokalizowanych na:

- a) działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej - w przypadku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- b) terenie do powierzchni tego terenu - w przypadku decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;

32) **"nadziemnej intensywności zabudowy"** - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na:

RI.6733.4.2025.5092

- a) działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej - w przypadku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- b) terenie do powierzchni tego terenu - w przypadku decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;

33) **"powierzchni kondygnacji"** - należy przez to rozumieć powierzchnię rzutu poziomego kondygnacji, mierzoną po zewnętrznym obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych tej kondygnacji, z wyłączeniem powierzchni balkonów, logii i tarasów;

34) **"kondygnacji nadziemnej"** - należy przez to rozumieć kondygnację, która nie jest zagłębiona poniżej poziomu przylegającego do niej terenu o więcej niż połowę jej wysokości w świetle;

35) **"udziale powierzchni zabudowy"** - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni rzutu poziomego budynków, mierzonej po zewnętrznym obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych tych budynków zlokalizowanych na:

- a) działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej - w przypadku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- b) terenie do powierzchni tego terenu - w przypadku decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

2) Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

a) Przedmiotowa inwestycja nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2019.1839 t. j. z p. z.).

b) Teren inwestycji nie jest objęty formami ochrony przyrody.

c) W razie konieczności usunięcia kolidujących z inwestycją drzew i krzewów obowiązują przepisy Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U.2024.1478 j.t. z p. z.);

d) Teren inwestycji nie podlega ochronie konserwatorskiej.

Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.2024.1292 t. j.), kto, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:

- wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
- zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
- niezwłocznie zawiadomić o tym Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Międzyzdrojów.

3) Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

a) KOMUNIKACJA

Dostęp do obszaru lokalizacji inwestycji z drogi gminnej (ul. Kolejowej). Zjazdy wykonać na podstawie decyzji lokalizacyjnej zarządcy drogi.

b) INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Likwidacja kolizji i zbliżenia do istniejącej infrastruktury technicznej podziemnej i nadziemnej na warunkach określonych przez jej zarządców.

RI.6733.4.2025.5092

- a) zaopatrzenie w wodę – budowa przyłącza na warunkach gestora sieci;
- b) zaopatrzenie w energię elektryczną – budowa przyłącza na warunkach gestora sieci;
- c) zaopatrzenie w gaz – budowa przyłącza na warunkach gestora sieci;
- d) zaopatrzenie w ciepło – indywidualny system grzewczy i ew. odnawialne źródła energii;
- e) odprowadzanie ścieków bytowych – budowa przyłącza na warunkach gestora sieci;
- f) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – budowa przyłącza na warunkach gestora sieci;
- g) łączność teletechniczna – budowa przyłącza na warunkach gestora sieci,
- h) gromadzenie i usuwanie odpadów stałych – gromadzenie na terenie lokalizacji inwestycji, wywóz przez firmę specjalistyczną.

4) Warunki ochrony interesów osób trzecich

a) W fazie projektowania, budowy i eksploatacji zapewnić ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich występujących w obszarze oddziaływania obiektu, w szczególności przed: pozbawieniem:

- dostępu do drogi publicznej,
- możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,

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

b) Należy zachować określone w normach i przepisach odrębnych i branżowych odległości od granic działki, obiektów budowlanych i elementów infrastruktury technicznej.

5) Warunki ochrony według innych przepisów odrębnych

Teren inwestycji nie podlega ochronie na podstawie innych przepisów odrębnych.

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji

Teren inwestycji oznaczono na kopii mapy przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, załączniku do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 20.02.2025 r. Pani Dorota Siarska Zacharewicz Prezes Zarządu Międzyzdrojskiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o. o., Plac Ratuszowy 1, 72-500 Międzyzdroje, wystąpiła z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z przeznaczeniem na lokale komunalne z garażem podziemnym, niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, miasto MIĘDZYZDROJE, obręb MIĘDZYZDROJE 21, ul. Kolejowa 25 i 29, działki nr 161/1, 161/2, 162/1, 162/2, 163, 164/1, 164/2, 165/1, 165/2, 166/1, 166/2 i 166/3.

Zgodnie z art. 2 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2024.1130 t. j. z p. z.), ilekroć w ustawie jest mowa o "inwestycji celu publicznego" - należy przez to rozumieć działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), a także krajowym (obejmującym również inwestycje międzynarodowe i ponadregionalne), oraz metropolitalnym (obejmującym obszar metropolitalny) bez względu na status podmiotu podejmującego te działania oraz źródła ich finansowania, stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2024.1145 t. j. z p. z.). Wnioskowana inwestycja ma znaczenie lokalne (gminne).

RI.6733.4.2025.5092

Zgodnie z Ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2024.1145 z p. z.) art. 6 pkt 10 celami publicznymi w rozumieniu ustawy są inne cele publiczne określone w odrębnych ustawach.

Zgodnie z Ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2024.1465 t. j. z p. z..) Art. 2 ust. 1: „Gmina wykonuje zadania publiczne w imieniu własnym i na własną odpowiedzialność”; Art. 7 ust. 1: „Zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne obejmują sprawy: pkt. 7: „gminnego budownictwa mieszkaniowego”;

Po dokonaniu analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2024.1130 t. j. z p. z.) stanowiąca załącznik do decyzji, nie stwierdzono okoliczności uniemożliwiających wydania decyzji zgodnej z wnioskiem.

W związku ze zmianą ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w myśl art. 59 ustawy z dnia lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688):

1. Do spraw dotyczących ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego lub wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych i niezakończonych decyzją ostateczną przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy (w dniu 24.09.2023 r.), stosuje się przepisy ustawy zmienianej w brzmieniu dotychczasowym.

2. Do spraw dotyczących ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego lub wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy i przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie:
1) stosuje się przepisy art. 54 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1, ust. 2, 3 i 5a ustawy zmienianej w brzmieniu dotychczasowym;
2) nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1a i ust. 1a ustawy zmienianej.

3. Ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego lub wydanie decyzji o warunkach zabudowy na wniosek złożony od dnia 1 stycznia 2026 r. jest możliwe, jeżeli w danej gminie wszedł w życie plan ogólny gminy, a w przypadku gdy wniosek dotyczy terenu położonego w więcej niż jednej gminie - jeżeli w tych gminach weszły w życie plany ogólne gmin. Warunków, o których mowa w zdaniu pierwszym, nie stosuje się w odniesieniu do terenów zamkniętych.

Projekt decyzji przedłożono do uzgodnienia jednostkom określonym, zgodnie z art. 53 ust. 4 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennego i uzyskano pozytywne uzgodnienia:

1. Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Kamieniu Pomorskim, który Postanowieniem z dnia 05.03.2025 r., znak: NZNS.9022.3.76.2025, uzgodnił pozytywnie przedłożony projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla ww. przedsięwzięcia pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych.
2. Zarządca Dróg Miejskich Gminy Międzyzdroje odpowiedział na złożony projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla ww. przedsięwzięcia, w kontekście dostępności komunikacyjnej oraz w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego i zaopiniował przedłożony projekt decyzji – bez uwag.

Zgodnie z art. 53 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o wszczęciu postępowania w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego,

o wydanych w jego toku postanowieniach oraz o decyzji kończącej to postępowanie strony zawiadamia się w drodze udostępnienia zawiadomienia w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu obsługującego organ prowadzący postępowanie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, z wyłączeniem inwestycji lokalizowanych na terenach zamkniętych ustalonych przez Ministra Obrony Narodowej decyzją, o której mowa w art. 4 ust. 2a ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne. Inwestora oraz właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości, na których będą lokalizowane inwestycje celu publicznego, zawiadamia się w sposób, o którym mowa w art. 39 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Przedmiotowe postępowanie administracyjne z wyłączeniem terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności – zostało przeprowadzone w okresie 39 dni.

Zgodnie z art. 50 ust. 4 ww. ustawy projekt decyzji sporządził mgr inż. arch. Wojciech Kamiński – członek Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Architektów nr ZP – 0150, uprawnienia do projektowania architektonicznego bez ograniczeń nr 149/Sz/94.

POUCZENIE

1. Od decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie, pl. Stefana Batorego 4 – za moim pośrednictwem w terminie czternastu dni od daty jej doręczenia.
 2. 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.
 3. 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.
 4. Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wiąże organ wydający decyzję o pozwoleniu na budowę.
 5. Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego nie uprawnia do rozpoczęcia realizacji inwestycji. Przed przystąpieniem do robót należy, w zależności od zakresu robót, dokonać zgłoszenia lub uzyskać decyzję o pozwoleniu na budowę zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. 2024.725 t. j. z p. z.) oraz, w razie takiego wymogu, uzyskać pozwolenie wodnoprawne zgodnie z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U.2024.1087 t. j. z p. z.).
 6. Decyzja o lokalizacji inwestycji celu publicznego może ograniczać sposób korzystania z nieruchomości na zasadach określonych w art. 124, 124a, 124b i 124c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2024.1145 t. j. z p. z.) .
 7. Zgodnie z art. 65 ust. 1 organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:
 - 1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
 - 1a) nie wniesiono sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy dokonanego przez innego wnioskodawcę;
 - 1b) inny wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane;
 - 2) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
2. Przepisu ust. 1 pkt 2 nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, upłynął termin na wniesienie sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy lub wnioskodawca

RI.6733.4.2025.5092

zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.

8. Zgodnie z a art. 51 ust. 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego w terminie 65 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa. Organem wyższego stopnia jest w tym wypadku wojewoda. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, wniesie żądanie wymierzenia tej kary.
9. Zgodnie z art. 22 ust. 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo Geodezyjne i Kartograficzne (Dz.U.2024.1151 t. j. z p. z.), ew. powstanie zmian danych objętych ewidencją gruntów i budynków (zmiana użytku, zmiana funkcji obiektu), należy zgłosić w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w terminie 30 dni od dnia powstanie tych zmian.

DECYZJA, POSTANOWIENIE
niniejsza(e) jest ostateczna(e)
03. 06. 2025
Międzyzdroje, dnia
Z up. BURMISTRZA
Inspektor
ds. planowania przestrzennego
mgr Patrycja Deptuła

BURMISTRZ

Mateusz Bobek

(Podpis z podaniem imienia, nazwiska
i stanowiska służbowego)

Załączniki:

- Nr 1 - Załącznik graficzny na kopii mapy przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego – Mapa w skali 1: 1000
- Nr 2 - Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

Otrzymują:

1. Międzyzdrojskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o. o.,
Plac Ratuszowy 1, 72-500 Międzyzdroje
2. Starostwo Powiatowe w Kamieniu Pomorskim, ul. Wolińska 7B, 72-400 Kamień Pomorski
3. Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej w Kamieniu Pomorskim,
ul. Tadeusza Kościuszki 1, 72-400 Kamień Pomorski
4. Gmina Międzyzdroje, Plac Ratuszowy 1, 72-500 Międzyzdroje
5. a/a

Do wiadomości:

1. Marszałek Województwa, Urząd Marszałkowski Województwa Zachodniopomorskiego
ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego 40, 70-421 Szczecin

Jednostka ewidencyjna: Międzyzdroje - miasto, Międzyzdroje - obszar wiejski
Obwód ewidencyjny: 0021, 0022 - Międzyzdroje 21, Wol.Park Narodowy

DECYZJA O LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

nr z dnia skala 1:1000

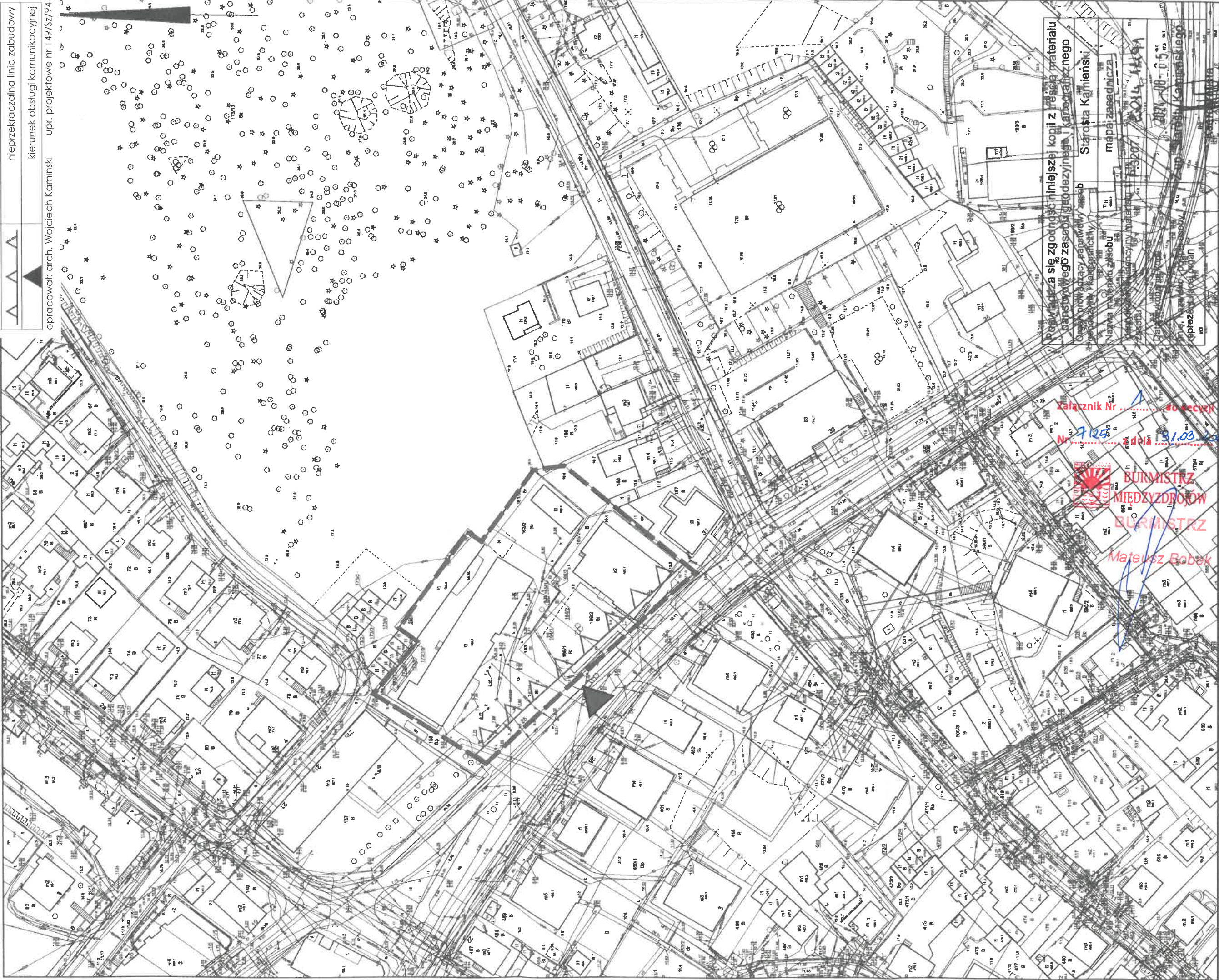
KOPIA MAPY ZASADNICZEJ

Skala 1:1000

Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z przeznaczeniem na lokale komunalne z garażem podziemnym, niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, miasto MIEDZYDROJE, obręb MIEDZYDROJE 21, ul. Kolejowa 25 i 29, działki nr 161/1, 161/2, 162/1, 162/2, 163, 164/1, 164/2, 165/1, 165/2, 166/1, 166/2 i 166/3

| | |
|---|---------------------------------|
|  | obszar lokalizacji inwestycji |
|  | nieprzekraczalna linia zabudowy |
|  | kierunek obsługi komunikacyjnej |

opracował: arch. Wojciech Kamiński upr. projektowe nr 149/Sz/94

[illegible]

Załącznik Nr do decyzji

Nr 7125 z dnia 31.03.2025



**BURMISTRZ
MIEDZYBROJÓW
BURMISTRZ**

Mateusz Bobek


Załącznik do decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego:

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 t. j. z p. z.).

dla inwestycji polegającej na

budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z przeznaczeniem na lokale komunalne z garażem podziemnym,
niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, miasto MIĘDZYDROJE,
obręb MIĘDZYDROJE 21, ul. Kolejowa 25 i 29, działki nr 161/1, 161/2, 162/1, 162/2, 163, 164/1, 164/2, 165/1, 165/2,
166/1, 166/2 i 166/3.

Załącznik Nr² do decyzji
Nr¹²⁵ z dnia^{31.03.2025}
 **BURMISTRZ**
MIĘDZYDROJÓW
BURMISTRZ
Mateusz Bobek

1. Opis inwestycji załączony do wniosku

- a) Na podstawie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1589) dla planowanej inwestycji ustalono rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkalna wielorodzinna z lokalami komunalnymi;
- b) Zakres inwestycji: rozbiórka wszystkich obiektów na terenie inwestycji i budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z przeznaczeniem na lokale komunalne z garażem podziemnym, niezbędną infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu.

2. Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikające z przepisów odrębnych

a) Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2024.1130 t. j. z p. z.).

- art. 2 pkt. 5: ilekroć w ustawie jest mowa o "inwestycji celu publicznego" - należy przez to rozumieć działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), a także krajowym (obejmującym również inwestycje międzynarodowe i ponadregionalne), oraz metropolitalnym bez względu na status podmiotu podejmującego te działania oraz źródła ich finansowania, stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2023.344 t. j.).
- art. 50 ust. 1: w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego inwestycje celu publicznego lokalizuje się w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.
- art. 51, ust 1, pkt. 2: decyzję w sprawie inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowymi i gminnym wydaje wójt, burmistrz albo prezydent miasta.
- art. 52 ust 1: decyzję o ustaleniu inwestycji celu publicznego wydaje się na wniosek inwestora.
- art. 53 ust 1: O wszczęciu postępowania w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, o wydanych w jego toku postanowieniach oraz o decyzji kończącej to postępowanie strony zawiadamia się w drodze udostępnienia zawiadomienia w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej urzędu obsługującego organ prowadzący postępowanie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, z wyłączeniem inwestycji lokalizowanych na terenach zamkniętych ustalonych przez Ministra Obrony Narodowej decyzją, o której mowa w art. 4 ust. 2a ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne. Inwestora oraz właścicieli i użytkowników wieczystych nieruchomości, na których będą lokalizowane inwestycje celu publicznego, zawiadamia się w sposób, o którym mowa w art. 39 Kodeksu postępowania administracyjnego.

b) Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2024.1145 t. j z p. z.).

Art. 6 pkt 10 celami publicznymi w rozumieniu ustawy są inne cele publiczne określone w odrębnych ustawach.

c) Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U.2024.1465 t. j. z p. z.)

Art. 2 ust. 1: „Gmina wykonuje zadania publiczne w imieniu własnym i na własną odpowiedzialność”;

Art. 7 ust. 1: „Zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy.

W szczególności zadania własne obejmują sprawy: pkt. 7: „gminnego budownictwa mieszkaniowego”;

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

Bezkolizyjność usytuowania projektowanych obiektów, zgodnie z art. 27.2.1 należy uzgodnić z właściwym starostą.

3. Stan faktyczny i prawny terenu.

Działki nr 161/2, 162/2, 164/2, 165/2, 166/2 Bi – inne tereny zabudowane, własność Gminy Międzyzdroje.

Działki nr 161/1, 162/1, 163, 164/1, 165/1, 166/1, 166/3 Bi – inne tereny zabudowane, własność Skarbu Państwa.

4. Ustalenie stron postępowania i wymaganych uzgodnień

a) Strony postępowania administracyjnego zgodnie z art. 28 Kpa: właściciele/zarządcy działek stanowiących obszar lokalizacji inwestycji.

b) Przed wydaniem decyzji Burmistrza wymagane jest uzyskanie uzgodnień lub opinii w trybie art.106 Kpa następujących organów:

- Powiatowa Stacja Sanitarно-Epidemiologiczna w Kamieniu Pomorskim
ul. Wolińska 7b, 72- 400 Kamień Pomorski (w odniesieniu do higieny sanitarnej i zdrowotnej).
- Urząd Gminy Międzyzdroje – uzgodnienie wewnętrzne
(w odniesieniu do terenu pasa drogowego);

5. Diagnoza.

Teren inwestycji odpowiada wymaganiom ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2024.1130 t. j. z p. z.) oraz przepisom odrębnym.

Nie stwierdzono okoliczności uniemożliwiających wydania decyzji zgodnej z wnioskiem.

*Opracowanie:
mgr inż. arch. Wojciech Kamiński
uprawnienia projektowe nr 149/Sz/94
nr członkowski Zachodniopomorskiej Okręgowej Izby Architektów ZP-0150*