

WUA.6733.1.2026.JA

**DECYZJA Nr 1/CP/2026
o lokalizacji inwestycji celu publicznego**

Na podstawie przepisów:

- art. 4 ust.2, art. 54, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.),
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2024 r. poz. 1116),
- § 2, § 3 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 Nr 164, poz. 1589),
- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r. poz. 1691),

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 5 stycznia 2026 r., (nr rej. RPW/399/2026), uzupełnionego dnia 28 stycznia 2026 r. (nr rej. RPW/4209/2026) Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. z siedzibą w Świnoujściu, w imieniu której wystąpił pełnomocnik Pan Andrzej Małolepszy

ustalam na rzecz

Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Sp. z o.o.
z siedzibą w Świnoujściu, przy ul. Daszyńskiego 2

**lokalizację inwestycji celu publicznego
dla zamierzenia o nazwie:**

„budowa osiedlowej sieci ciepłowniczej
na dz. nr. 160 w obr. 0002 Świnoujście oraz dz. nr. 92 w obr. 0007 Świnoujście
(w ulicy Leonida Teligi i ulicy Mieszka I)”

I. Rodzaj inwestycji

1.1 Rodzaj zabudowy: obiekt podziemnej infrastruktury technicznej.

II. Ustalenia i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy

1. funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

Ustala się możliwość wykonania:

- dwururowej sieci ciepłowniczej wysokich parametrów temperaturowych o długości ok. 201 m;
- średnica zewnętrzna przewodów stalowych preizolowanych od 0,09 m do 0,16 m;
- przewody zasilania i powrotu prowadzone w jednym wykopie równolegle do siebie;
- posadowienie przewodów od 0,8 do 1,4 m pod poziomem terenu;
- ustala się poprowadzenie trasy ciepłociągu przez teren działek: nr. 160 w obr. 0002 oraz nr 92 w obr. 0007 Świnoujście. Teren obszaru inwestycji został pokazany na załączniku graficznym do decyzji;
- ustala się włączenie do istniejącej sieci ciepłowniczej w ul. Mieszka I;
- sieci wyposażone w zawory podziemne z trzpieniami zakończonymi w skrzynkach chodnikowych - ulicznych.

2. Warunki i wymagania w zakresie ochrony i kształtowania ład przestrzennego

Nie dotyczy.

3. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej

- 3.1 Teren inwestycji posiada zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej.
- 3.2 Po wykonaniu przebudowy należy przywrócić teren do stanu pierwotnego.
- 3.3 Na podstawie art. 53 ust. 4 pkt. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, niniejsza decyzja została uzgodniona z Zarządcą Drogi Prezydentem Miasta Świnoujście pismem z dnia 12 marca 2026 r.

4. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zdrowia ludzi

- 4.1 Zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2025, poz. 647 ze zm.), zamierzenie inwestycyjne nie jest zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu może być wymagane. Planowana inwestycja nie ma negatywnego wpływu na środowisko, przyrodę lub krajobraz.
- 4.2 Teren inwestycji nie jest położony w granicach ani w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Natura 2000 i nie podlega ocenie oddziaływania przedsięwzięcia na obszar Natura 2000.
- 4.3 Teren inwestycji nie jest objęty żadną formą ochrony przyrody.
- 4.4 Realizację planowanej inwestycji należy przeprowadzić zgodnie z wymogami ochrony środowiska zawartymi w obowiązujących przepisach i normach, w tym: ustawie z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2025, poz. 647 ze zm.), ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. 2026, poz. 13), ustawie z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (Dz.U. 2025 r. Poz. 960 ze zm.).

5. Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 5.1 Teren inwestycji nie jest objęty ochroną konserwatorską.
- 5.2 Teren inwestycji nie jest zlokalizowany w obrębie zewidencjonowanego stanowiska archeologicznego.

- 5.3 W oparciu o art. 32 i 33 ustawy z dnia 18 marca 2010 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. (Dz. U. z 2024 r., poz. 1292 ze zm.), przy prowadzeniu robót budowlanych i ziemnych, w razie ujawnienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku, należy niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego konserwatora zabytków lub organ wykonawczy właściwej gminy; jednocześnie należy zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty, mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez wojewódzkiego konserwatora zabytków odpowiednich zarządzeń.

6. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich

- 6.1. Należy przestrzegać wymagań dotyczących ochrony osób trzecich, w szczególności przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej i uciążliwościami powodowanymi przez hałas, drgania, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, a także zanieczyszczenie powietrza, wody i gleby.
- 6.2. Etap projektowania i realizacji planowanego zamierzenia budowlanego należy wykonać zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j.: Dz.U. z 2022 r., poz. 1225 ze zm.). Niniejsza decyzja nie stanowi podstawy do nabycia praw do nieruchomości oraz podstawy do naruszania praw własności i ingerencji w uprawnienia osób trzecich. Wszelkie działania budowlane powinny być ograniczone do terenu nieruchomości, w stosunku do której inwestor posiada tytuł prawny.

7. Wymagania dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie (w tym tereny górnicze, zagrożenia powodzią, osuwiska)

- 7.1. Teren inwestycyjny częściowo leży na terenie wpisanym do rejestru obszarów górniczych, obszaru górniczego o nazwie: Świnoujście I, ustanowionego decyzją Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego znak WOŚ.III.7422.2.2013.ZZ z dnia 17.06.2013 r. dla złoża Świnoujście WL 7935 wody lecznicze pod numerem: 5/1/96.
- 7.2. Decyzja zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została uzgodniona z właściwym organem nadzoru górniczego dnia 20 marca 2026 r. – milcząca zgoda.

8. Inne warunki wynikające z przepisów odrębnych

- 8.1. Inwestycja położona jest na terenie obszaru ochrony uzdrowiskowej – strefa „C” Uzdrowiska Świnoujście – uchwała Rady Miasta Świnoujście w sprawie przyjęcia Statutu Uzdrowiska Świnoujście (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego nr 15 z dnia 8 maja 2009 r. poz. 627), zmienionego Uchwałą Nr XXII/176/2019 Rady Miasta Świnoujście z dnia 6 grudnia 2019 r., (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 07 stycznia 2020 r., poz. 80), zmienionego Uchwałą Nr LXXXVII/682/2023 Rady Miasta Świnoujście z dnia 30 listopada 2023 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 13 grudnia 2023 r. poz. 6947). Inwestycja spełnia wymagania art. 38 a ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych (t.j. Dz.U. 2025 r. poz. 1135).
- 8.2. Decyzja zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 1 i pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została uzgodniona z Ministrem Zdrowia w Warszawie dnia 20 marca 2026 r. – milcząca zgoda.
- 8.3. W oparciu o zapis art. 54 ust. 4 pkt. 2a) niniejsza decyzja została uzgodniona z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym pismem z dnia 17 marca 2026 r.

- 8.4. Decyzja o ustaleniu warunków zabudowy nie zwalnia z konieczności posiadania wszystkich innych pozwoleń wymaganych prawem oraz nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych.

III. Linie rozgraniczające teren inwestycji

Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczone zostały na mapie w skali 1:500, w załączniku graficznym nr 1 stanowiącym integralną część decyzji.

Uzasadnienie

Z wnioskiem o wydanie decyzji lokalizacji celu publicznego dla inwestycji polegającej na „budowie osiedlowej sieci ciepłowniczej w granicach terenu działki nr. 160 w obr. 0002 Świnoujście oraz dz. nr. 92 w obr. 0007 Świnoujście (w ulicy Leonida Teligi i ulicy Mieszka I)” wystąpił Pan Andrzej Małolepszy pełnomocnik Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. z siedzibą w Świnoujściu. Do tut. organu wniosek wpłynął w dniu 5 stycznia 2026 r. RPW/399/2026.

Na skutek wezwania znak: WUA.6733.1.2026.JA z dnia 19 stycznia 2026 r. wnioskodawca uzupełnił złożony wniosek dnia 28 stycznia 2026 r.

W toku postępowania zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania administracyjnego i możliwości wnoszenia uwag i zastrzeżeń do złożonego wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego zawiadomieniem znak: WUA.6733.1.2026.JA z dnia 12 lutego 2026 r.

W wyznaczonym w zawiadomieniu terminie, żadna ze stron postępowania nie wniosła uwag.

Zgodnie z przepisem Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2024 poz.1130 ze zm.) o wszczęciu postępowania zawiadomiono strony postępowania poprzez obwieszczenie z dnia 12 lutego 2026 r., umieszczone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Świnoujścia i w internecie na stronie Urzędu Miasta Świnoujścia www.swinoujście.pl.

W toku prowadzonego postępowania przeprowadzono analizę warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych, stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji. Przeprowadzona analiza nie wykazała sprzeczności z przepisami odrębnymi.

Po rozpatrzeniu wniosku Inwestora orzeczono jak w sentencji.

Decyzja w myśl art. 53 ust. 4 pkt. 1, 2a, 4, 9, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, została wydana po uzgodnieniu z:

- Ministrem Zdrowia w Warszawie,
- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Świnoujściu,
- Okręgowym Urzędem Górniczym w Poznaniu,
- Zarządcą Drogi - Prezydentem Miasta Świnoujście, Wydział Inwestycji Miejskich w Świnoujściu.

W celu wykonania załączników do decyzji posłużono się kopą mapy zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego z dnia 23 stycznia 2026 r., wydanej z upoważnienia Prezydenta Miasta Świnoujście.

Pouczenie

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza uprawnień osób trzecich.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją.

Niniejsza decyzja jest bezterminowa. Jeżeli dla przedmiotowego terenu uchwalony zostanie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia będą inne niż w niniejszej decyzji, nastąpi stwierdzenie jej nieważności.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie za pośrednictwem tutejszego Urzędu w terminie 14 dni od jej doręczenia.

Zgodnie z art. 127a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r., Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025 r., poz. 1691):

§ 1. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

§ 2. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się praw do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Decyzja ta jest etapem wstępnym procesu inwestycyjnego, w którym organ orzekający określa dopuszczalność wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego na wskazanym przez inwestora terenie.

Załączniki:

Nr 1 – załącznik graficzny w skali 1:500



z up. PREZYDENTA MIASTA

Arkadiusz Mazepa
Zastępca Prezydenta

Opracowanie:

Zgodnie z art. 60, ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji został sporządzony przez mgr inż. arch. Joannę Arczyńską, uprawnioną na mocy art. 5 ww. ustawy.

STARSZY INSPEKTOR

Otrzymują:

Joanna Arczyńska
mgr inż. arch. Joanna Arczyńska

1. Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej Sp. z o.o.
ul. Daszyńskiego 2, 72-600 Świnoujście
za pośrednictwem pełnomocnika:
Andrzej Małolepszy
ul. Zalewowa 7b, 72-600 Świnoujście
2. Gmina Miasto Świnoujście
Wydział infrastruktury i Zieleni Miejskiej - w/m
3. a/a (II-1955)

Urząd Miasta Świnoujście
Wydział Urbanistyki i Architektury
ul. Wojska Polskiego 1/5, 72-600 Świnoujście
tel. 91 327 86 77, e-mail: wua@um.swinoujście.pl
Pracownik prowadzący sprawę: mgr inż. arch. Joanna Arczyńska

