

Szczecin 11.01.2005 r.

WUiAB/IIB/ANG/7331/462/04

UNP: 59459/WUiAB/XX/04

**Decyzja Nr 36 / 05  
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 59, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717 z późniejszymi zmianami), w związku z art. 4, ust. 2, pkt. 2 tejże ustawy i zgodnie z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego ( Dz. U. Nr 98 z 2000 r., poz. 1071 – z późniejszymi zmianami), po rozpatrzeniu wniosku:

**URBAN DEVELOPMENT SERVICES Sp. z o.o.**

**ul. Wyszyńskiego 14, 70-201 Szczecin**

z dnia 30.11.2004 r.

złożonego w Urzędzie Miejskim w Szczecinie, o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na:

*budowie zespołu wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą przy ul. Sowińskiego nr 72 w Szczecinie*

**USTALAM**

**URBAN DEVELOPMENT SERVICES Sp. z o.o.**

**ul. Wyszyńskiego 14, 70-201 Szczecin**

**WARUNKI ZABUDOWY**

**dla terenu położonego przy ul. Sowińskiego**

**w Szczecinie**

\* wnioskowany teren inwestycyjny oznaczono na załączniku graficznym niniejszej decyzji (1 egz. mapy syt.- wys. ) kolorem pomarańczowym dz. nr 27/7 i część dz. nr 25/7, z obr. 1048 Śródmieście

**I. Rodzaj inwestycji:**

- budowa zespołu wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej (V-cio kondygnacyjnej) wraz z infrastrukturą towarzyszącą, drogą dojazdową i parkingami dla samochodów osobowych, przy ul. Sowińskiego nr 72 w Szczecinie.

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

**a) - Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego :**

- 1) linia zabudowy-odstępuje się od jej wyznaczenia, ponieważ nowa zabudowa będzie lokalizowana we wnętrzu „kwartału”, nie będzie stanowiła obudowy pierzei ulicy. Wnętrze to nie posiada jednoznacznie określonych linii zabudowy, nie posiada też żadnych cech charakterystycznych, które wyznaczałyby sposób zagospodarowania terenu, poza prostym, prostopadłym lub równoległym układem brył budynków względem siebie;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki (terenu objętego wnioskiem) - ustala się na tym terenie powierzchnię zabudowy do 30% terenu objętego wnioskiem;
- 3) szerokość elewacji frontowej – jak wspomniano w punkcie 1), nowa zabudowa nie dotyczy pierzei ulicy, nie kształtuje jej – wobec powyższego nie ustala się jej parametrów w niniejszej decyzji;

- 4) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – jw. nie dotyczy wnioskowanej zabudowy, jednakże nowa zabudowa wnętrza „kwartału” nie może przekraczać wysokości zabudowy jej otoczenia, wnioskowane V kondygnacji spełnia ten warunek;
- 5) geometria dachu (kąąt nachylenia, wysokość kalenicy i układ połączeń dachowych) – dachy mogą być płaskie, ale dopuszcza się też dachy o różnorodnym (w zależności od potrzeb i kompozycji budynków) kącie nachylenia w nawiązaniu do sąsiedniej zabudowy.

**b) - Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi:**

- planowana inwestycja nie będzie oddziaływać negatywnie na środowisko,
- w przypadku kolizji projektowanej zabudowy lub zagospodarowania terenu z istniejącymi drzewami lub krzewami, niezbędne będzie przeprowadzenie odrębnego postępowania w Wydziale Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska Urzędu Miejskiego w Szczecinie.

**c) - Warunki wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- nie dotyczy

**d) - Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:**

- zaopatrzenie w media – w oparciu o istniejące w ulicy sieci zgodnie z warunkami przyłączenia się do nich wydanymi przez zarządców sieci.
- na etapie projektowania zespołu wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej z infrastrukturą należy opracować projekt i dokumentację geologiczno-inżynierską zgodnie z przepisami Prawa geologicznego i górniczego (Dz. U. Nr 27, poz. 96 z dnia 4 lutego 1994 r. z późniejszymi zmianami).

**e) - Warunki obsługi w zakresie komunikacji:**

- teren inwestycyjny posiada dostęp do drogi publicznej od strony ulicy Sowińskiego,
- obsługa komunikacyjna inwestycji wyłącznie od strony ulicy Sowińskiego,
- zgodnie z art. 39 ust. 3 ustawy o drogach publicznych, należy uzyskać zgodę Zarządu Dróg i Transportu Miejskiego w Szczecinie – ul. Klonowica 5, w drodze decyzji administracyjnej na lokalizowanie w pasie drogowym obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- zgodnie z art. 29 ust. 1 i art. 21 ust. 1a ustawy o drogach publicznych, należy uzyskać zgodę Zarządu Dróg i Transportu Miejskiego w Szczecinie- ul. Klonowica 5, w drodze decyzji administracyjnej na lokalizowanie w pasie drogowym zjazdów,
- dla potrzeb planowanej inwestycji, należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc parkingowych na terenie wnioskowanej nieruchomości, t.j. 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie.

**e)- Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

Realizacja inwestycji nie może naruszać interesu prawnego osób trzecich, ani powodować pogorszenia warunków użytkowania sąsiednich nieruchomości.

W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy.

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

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

Decyzja niniejsza jest ważna do dnia jej wygaszenia odrębną decyzją z powodów określonych w art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### **III. Linie rozgraniczające teren inwestycji określa załącznik graficzny.**

Opieczetowane załączniki w liczbie 1 sztuka stanowią integralną część niniejszej decyzji.

## **UZASADNIENIE**

Powyższe warunki zabudowy ustalono po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz analizie stanu faktycznego, a także po uzyskaniu stanowisk innych organów oraz stwierdzeniu, że wnioskowana inwestycja spełnia łącznie warunki określone w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 56 powyższej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Na podstawie analizy złożonego wniosku stwierdzam, że zamierzenie inwestycyjne polegające na budowie zespołu wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej wraz z infrastrukturą towarzyszącą, stanowić będzie kontynuację obecnego zagospodarowania sąsiadującego terenu, uzupełniając niezainwestowany dotąd teren zabudową miejską, zharmonizowaną z otoczeniem.

Zwraca się uwagę na konieczność uwzględnienia w projektowanym zagospodarowaniu terenu (w jego południowej części), bezkolizyjnego z projektowaną zabudową, rozwiązania połączenia komunikacyjnego pomiędzy ulicami Potulicką i Kusocińskiego.

W postępowaniu o ustalenie warunków zabudowy uczestniczyła strona - Wspólnota Mieszkaniowa „Kusocińskiego 25-35” w Szczecinie, która zapoznała się z przedmiotowym wnioskiem.

W trakcie procedury wypowiedział się również Wydział Gospodarki Nieruchomościami, pismem z dnia 14 grudnia 2004 r. znak WGN.II.TS.7223/129/04, w którym informuje, że planowana inwestycja jest sprzeczna z umową z dnia 31 maja 1971 r. o oddanie w użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości. Zgodnie z tą umową ww. nieruchomość winna być zagospodarowana na cele sportowe. Wydział Urbanistyki i Administracji Budowlanej Urzędu Miejskiego w Szczecinie przeprowadził procedurę ustalenia warunków zabudowy zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która uzależnia ustalenie warunków zabudowy od tzw. „dobrego sąsiedztwa”, tj. kontynuacji m. in. funkcji zagospodarowania terenu i zbadania zgodności z przepisami odrębnymi.

Stanowisko w sprawie zajął:

- Geolog Powiatowy w Wydziale Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska pismem z dnia 17.12.2004 r. znak: WGKiOŚ-II/DJ/7534/2097/04 z uwagami zawartymi w punkcie II.d,
- Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Szczecinie pismem z dnia 15.12.2004 r. znak: ZN-422/1081/W/2004 (wpłynęło do WUiAB 23.12.2004 r.) – bez uwag

- Zarząd Dróg i Transportu Miejskiego pismem z dnia 16.12.2004 r. znak : ZDiTM-IRD/KS/7041/1414/04(wpłynęło do WUiAB 23.12.2004 r.) z uwagami zawartymi w punkcie II.e.

## POUCZENIE

Informuję, że na etapie wydania decyzji o warunkach zabudowy nie rozstrzyga się spraw związanych z prawem własności, obowiązkiem wnioskodawcy przy ubieganiu się o uzyskanie pozwolenia na budowę będzie dołączenie oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Jednocześnie informuję, że uzyskanie pozwolenia na budowę nastąpi po przedłożeniu projektu budowlanego (4 egz.) opracowanego przez osobę uprawnioną, z uwzględnieniem warunków niniejszej decyzji, **aktualnie obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych, ze szczególnym uwzględnieniem wymogów Rozporządzenia dotyczącego warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie**, kompletem wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń oraz sprawdzeń.

Decyzja o warunkach zabudowy 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.

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.

Z up. Prezydenta Miasta

mgr inż. Marlena Prądkowiak-Mosiężny  
Kierownik Referatu "Śródmieście B"  
w Wydziale Urbanistyki i Administracji Budowlanej

### Załączniki stanowiące integralną część decyzji:

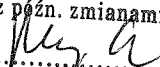
1. Załącznik graficzny - egz. mapy syt.-wys. w skali 1:500
2. Analiza

### Otrzymują:

1. URBAN DEVELOPMENT SERVICES Sp. z o.o., ul Wyszyńskiego 14, 70-201  
Szczecin za pośrednictwem Pani Ewy Kołtątaj reprezentującej firmę E+E Kołtątaj  
Reczka Pracownia Projektowa, al. Wojska Polskiego 42/16, 70-475 Szczecin,
2. a.a.

### Otrzymują (bez zał. graf.) :

- Zespół Szkół nr 3 im. Prof. Oskara Langego, ul. Józefa Sowińskiego 1, 70-236 Szczecin (Wydział Oświaty – w gmachu),
- Wspólnota Mieszkaniowa „Kusocińskiego 25-36” przy ul. Janusza Kusocińskiego 33/14, 70-237 Szczecin,
- Wojskowa Agencja Mieszkaniowa w Warszawie, oddział w Szczecinie ul. Potulicka 2, 70-952 Szczecin,
- Kolejowe Przedsiębiorstwo Turystyczno-Wypoczynkowe NATURA TOUR Sp. z o.o., ul. Dyrekcyjna 2-4, 80-958 Gdańsk,
- Zarząd Dróg i Transportu Miejskiego, ul. Klonowica 5, 71-241 Szczecin,
- Wydział Gospodarki Nieruchomościami – w gmachu,
- Biuro Planowania Przestrzennego Miasta-w gmachu.

Oplatę skarbową w wysokości ...1000,00 zł uiszczono zgodnie z załącznikiem do ustawy o opłacie skarbowej z dnia 9 września 2000 r. (Dz. U. nr 86, poz. 960 z późn. zmianami)  
17.01.2005r. (data)  (podpis)

## WYNIKI ANALIZY WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY

Podstawą wykonania poniższej analizy jest ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r., poz. 1588) oraz Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164 z 2003 r., poz. 1589).

1. Teren inwestycji zlokalizowany jest na działce 27/7 i w północnej części działki 27/5, położonych w głębi obszaru pomiędzy ulicami Kusocińskiego, Sowińskiego i Potulicką. Obszar ten obejmuje ok. 16215 m<sup>2</sup> i powiązany jest niewielkim sięgaczem dającym bezpośredni dostęp do drogi publicznej z ul. Sowińskiego. Siegacz ten jest przewężeniem działki o nr 27/7 i jest bezpośrednio styczny z ulicą Sowińskiego.

Sąsiednią zabudowę terenu inwestycyjnego stanowią:

- przy ulicy Kusocińskiego 25-35 budynki mieszkalne z lokalami usługowymi, VI kondygnacyjne, z dachami stromymi – łamanymi,
- przy ul. Sowińskiego narożnik z ulicą Kusocińskiego – obiekt w budowie, obok przy ul. Sowińskiego 70 szkolny obiekt sportowy (hala), dalej IV kondygnacyjny budynek biurowy z płaskim dachem (ul. Sowińskiego 78), na wschód od działki inwestycyjnej – budynek II kondygnacyjny o adresie Potulicka 20, poniżej dalsza część działki, której właścicielem jest wnioskodawca, teren nie użytkowany obecnie boiska i stadionu z trybunami ziemnymi, z sąsiadującą zabudową wielorodzinną (budynki XI – kondygnacyjne), dalej teren osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej V-cio kondygnacyjnej Szczecińskiego TBS z dachami jednostronnie stromymi i na lewo od działki inwestycyjnej – nie zainwestowany jeszcze teren Wojskowej Agencji Mieszkaniowej.

2. Działania inwestycyjne na tym terenie mają polegać na wybudowaniu zespołu zabudowy wielorodzinnej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, drogami dojazdowymi i parkingami dla samochodów osobowych przyszłych mieszkańców. W najbliższym sąsiedztwie projektowanej zabudowy znajduje się budynek o funkcji mieszkalnej – ul. Kusocińskiego 25-35 o 72 mieszkaniach i takiej ilości miejsc parkingowych dla mieszkańców.

Zamierzenie inwestycyjne będzie stanowiło kontynuację funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w skali kwartałów średniejszych.

3. Odnośnie wymagań dotyczących ustalenia:

1) linii zabudowy-odstępuje się od jej wyznaczenia, ponieważ nowa zabudowa będzie lokalizowana we wnętrzu „kwartału”, nie będzie stanowiła obudowy pierzei ulicy. Wnętrze to nie posiada jednoznacznie określonych linii zabudowy, nie posiada też żadnych cech charakterystycznych, które wyznaczałyby sposób zagospodarowania terenu, poza prostym, prostopadłym lub równoległym układem brył budynków względem siebie;

2) wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki (terenu objętego wnioskiem). W analizowanym przypadku wnioskowana powierzchnia zabudowy ok.

22% nie jest zbyt intensywna biorąc pod uwagę sąsiednią zabudowę, od ok. 46 (dz. 1/6 Sowińskiego 70) do kilkunastu % (dz. 2/4 Potulicka 20) - powierzchni zabudowy w stosunku do wielkości działki, na której jest zlokalizowana, (nie biorąc pod uwagę niezabudowanego terenu przy ul. Kusocińskiego). Teren niezabudowany nie jest brany pod uwagę, jako teren o nieustalonym przeznaczeniu. Dopuszcza się na tym terenie powierzchnię zabudowy do 30 %:

3) szerokość elewacji frontowej – jak wspomniano w punkcie 1), nowa zabudowa nie dotyczy szerokości ulicy, nie kształtuje jej – nie jest więc przedmiotem niniejszego wniosku;

4) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – j.w. nie dotyczy wnioskowanej zabudowy, jednakże nowa zabudowa wnętrza nie może przekraczać wysokości zabudowy jej otoczenia, wnioskowane V kondygnacji spełnia ten warunek;

5) geometria dachu (kął nachylenia, wysokość kalenicy i układ połączeń dachowych) – dachy mogą być płaskie, ale dopuszcza się też dachy o różnorodnym (w zależności od potrzeb i kompozycji budynków) kącie nachylenia.

3. Teren inwestycyjny posiada dostęp do drogi publicznej poprzez przewężenie działki do ulicy Sowińskiego.

4. Istniejące uzbrojenie terenu znajdujące się w ulicy Sowińskiego jest wystarczające dla zamierzenia inwestycyjnego. Szczegóły zaopatrzenia w media będą uzależnione od warunków przyłączenia wydanych przez zarządców sieci.

5. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. Nr 89 z 2003 r., poz. 717 z późniejszymi zmianami).

6. Zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

#### ANALIZA STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU.

1. Teren objęty wnioskiem jest w wieczystym użytkowaniu wnioskodawcy – URBAN DEVELOPMENT SERVICES Sp. z o.o.

URZĄD MIEJSKI W SZCZECINIE  
Wydział Urbanistyki i Administracji Budowlanej  
Załącznik do decyzji o.NR.MR.36/05  
z dnia 11.05.2005 r. 2005 r.  
Znak: WUiAB/110/AN/17331/462/04  
GŁÓWNY SPECJALISTA  
(podpis i pieczęć imienna)  
mgr inż. arch. Anna Nawacka-Górzewska