

PREZYDENT MIASTA SZCZECIN

pl. Armii Krajowej 1
70-456 Szczecin

WUiAB-VI.6730.207.2018.AD
UNP: 55735/WUiAB/-XX/18

Szczecin, dnia 09.12.2019r.

**Decyzja Nr 230/19
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 59 ust. 1, w związku z art. 4 ust. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U.2018.1945 ze zm.) i zgodnie z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U.2018.2096 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku złożonego w Urzędzie Miasta Szczecin dnia 05.09.2018r. przez Gminę Miasto Szczecin - Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych z siedzibą przy ul. Mariackiej 25 w Szczecinie, o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie parkingu osiedlowego wraz z kanalizacją deszczową i przebudową oświetlenia w Szczecinie przy ul. F. K. Druckiego-Lubeckiego (dz. nr 86, 2/4, 2/5, 8/2 obr. 3018)

USTALAM

na rzecz

Gminy Miasto Szczecin - Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych
ul. Mariacka 25, 70-546 Szczecin

WARUNKI ZABUDOWY

dla terenu położonego

w Szczecinie przy ul. Druckiego-Lubeckiego (dz. nr 86, 2/4, 2/5, 8/2 obr. 3018)

wnioskowany teren inwestycyjny oznaczono na załączniku graficznym niniejszej decyzji (1 egz. mapy syt.- wys.)

- I. Rodzaj inwestycji:** budowa parkingu osiedlowego wraz z kanalizacją deszczową i przebudową oświetlenia w Szczecinie przy ul. F. K. Druckiego-Lubeckiego (dz. nr 86, 2/4, 2/5, 8/2 obr. 3018)
- II. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z analizy funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu oraz z przepisów odrębnych:**
 - a) funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu, warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu: obiekty infrastruktury technicznej
 - b) warunki ochrony środowiska:**

Teren nie jest objęty ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody.
Realizacja planowanej inwestycji zgodnie z wymogami ochrony środowiska zawartymi w obowiązujących przepisach i normach, w tym w:

 - ustawie z 27.04.2001r. Prawo ochrony środowiska,
 - ustawie z 16.04.2004r. o ochronie przyrody,
 - ustawie z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne
 - 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 istniejącą i projektowaną infrastrukturę techniczną na warunkach zawartych w umowach z zarządcami sieci.
 - e) warunki obsługi w zakresie komunikacji:**
 1. W przypadku zlokalizowania infrastruktury technicznej w pasie drogowym zgodnie z art. 39 ust. 3 ustawy o drogach publicznych, należy uzyskać zgodę Zarządu Dróg i Transportu Miejskiego w Szczecinie - ul. S. Klonowica 5, w drodze decyzji administracyjnej.
 2. W celu przebudowy zjazdu na ul. Druckiego-Lubeckiego należy zgodnie z art. 20 pkt 8 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (t.j. DZ.U. z 2017r. poz. 2222 z późn. zm.) uzyskać zezwolenie zarządcy drogi.

f) warunki wynikające z przepisów odrębnych:

Inwestycja powinna być zaprojektowana i realizowana zgodnie przepisami techniczno-budowlanymi, m.in.:

- rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- ustawą o odpadach z dnia 14 grudnia 2012r.

g) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

Realizacja inwestycji nie może naruszać interesu prawnego osób trzecich, ani powodować pogorszenia warunków użytkowania sąsiednich nieruchomości, w szczególności przez pozbawienie: dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi, uciążliwości powodowanych przez wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, hałas, zanieczyszczenie powietrza, wody, gleby.

UZASADNIENIE

W dniu 05.09.2018r. do tut. urzędu wpłynął wniosek o ustalenie warunków zabudowy, uzupełniony w dniu 26.09.2018r. Wnioskowana inwestycja dotyczy budowy parkingu osiedlowego wraz z budową kanalizacji deszczowej i przebudową oświetlenia w Szczecinie przy ul. F. K. Druckiego-Lubeckiego (dz. nr 86, 2/4, 2/5, 8/2 obr. 3018).

Obszar, którego wniosek dotyczy nie jest obecnie objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku braku planu miejscowego określenie zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Zgodnie z art. 61 ust. 3 pkt 3-5 cyt. Ustawy wydanie decyzji o warunkach zabudowy w przypadku urządzeń infrastruktury technicznej jest możliwe w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne lub taką zgodę posiada;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Zamierzenie inwestycyjne zostało uzgodnione z Zarządem Dróg i Transportu Miejskiego w Szczecinie pismem z dnia 13.10.2018r. znak: IE.0607.14473.2018.KM z uwagami przytoczonymi w punktach e) 1-2.

Po wykonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz analizie stanu faktycznego, a także po uzyskaniu stanowiska wyżej wymienionego organu, stwierdzono, że wnioskowana inwestycja - spełnia łącznie warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt. 3-5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 61 ust. 3 cyt. ustawy - możliwe jest ustalenie warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji. Zgodnie z art. 56 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Ze względu na pozyskaną informację, na zwrotnym potwierdzeniu odbioru korespondencji oraz w Bazie Pesel, o zgonie dwóch stron postępowania, w oparciu o art. 30 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego Wydział Urbanistyki i Administracji Budowlanej wystąpił w dniu 12.10.2018r do Biura Obsługi Interesantów z prośbą o udzielenie informacji o krewnych osób zmarłych, w celu podjęcia działań mających na celu ustalenie ich następców prawnych. W oparciu o udostępnione informacje oraz przedłożoną kopię postanowienia Sądu Rejonowego Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w sprawie nabycia spadku ustalono następców prawnych tylko jednej ze stron postępowania.

Wskazana przez Biuro Obsługi Interesantów osoba spokrewniona z drugą stroną postępowania nie posiada zameldowania na pobyt stały i czasowy w rejestrze mieszkańców Szczecina. W celu uzyskania informacji o danych adresowych osoby spokrewnionej, w dniu 19.10.2018r. Wydział Urbanistyki i Administracji Budowlanej wystąpił do Centrum Personalizacji Dokumentów MSWiA w Warszawie. Ze względu na brak odpowiedzi, tut. organ pismem z dnia 14.02.2018r. ponownie zwrócił się do Centrum Personalizacji Dokumentów MSWiA w Warszawie o udostępnienie danych adresowych osoby spokrewnionej.

Z przyczyn wyżej opisanych w dniu 19.02.2019r. organ podjął postanowienie o zawieszeniu postępowania w trybie art. 97 § 1 pkt 1 Kodeksu postępowania administracyjnego do czasu ustalenia danych adresowych osoby spokrewnionej ze stroną postępowania.

Na podstawie art. 99 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego w dniu 11.03.2019r. organ wystąpił do Sądu Rejonowego Szczecin Prawobrzeże i Zachód o udzielenie informacji w sprawie postępowania spadkowego po dotychczasowej stronie postępowania (współwłaściciela nieruchomości nr 2/4 obr. 3018 położonej przy ul. Pawła Stalmacha 6). Równolegle organ wystąpił do Spółdzielni Mieszkaniowej „Wspólny Dom” z siedzibą w Szczecinie przy ul. Niemcewicza 26 z zapytaniem, czy Spółdzielnia posiada informacje o spadkobiercach jw. W dniu 11.09.2019r. do tut. Urzędu wpłynęło pismo Sądu Rejonowego Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie II Wydział Cywilny wraz z odpisem orzeczenia oraz danymi adresowymi spadkobiercy.

Postanowieniem z dnia 19.09.2019r. podjęto postępowanie o ustalenie warunków zabudowy.

Z uwagi na to, że w postępowaniu o ustalenie warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji brało udział więcej niż dwadzieścia stron. Zgodnie z art. 49a Kodeksu postępowania administracyjnego zawiadomienie stron o decyzjach i innych czynnościach organu administracji publicznej miało miejsce w formie publicznego obwieszczenia w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie Urzędu Miasta Szczecin, w zakładce Ogłoszenia Urzędowe – Urbanistyka i Architektura. Strony zostały uprzedzone na piśmie o zamiarze zawiadamiania ich w wyżej opisanej formie.

W trakcie postępowania administracyjnego stronom zapewniono zgodnie z § 10 Kpa możliwość zapoznania się z aktami sprawy i wypowiedzenia się, co do zebranych dowodów i materiałów.

W toku postępowania w dniu 14.11.2018r. na spotkaniu w tut. Urzędzie, jedna ze stron postępowania - współwłaścicielka nieruchomości nr 2/4 obr. 3018 położonej przy ul. Pawła Stalmacha 6, wniosła zastrzeżenia do planowanej inwestycji. W pierwszej kolejności strona wskazała na konieczność wykonania progu spowalniającego pomiędzy narożnikiem budynku mieszkalnego o adresie Druckiego-Lubeckiego 14, a schodami terenowymi na działce 2/4 obr. 3018, prowadzącymi w kierunku budynku mieszkalnego przy ul. Pawła Stalmacha 6 - w celu spowolnienia ruchu samochodów oraz zapewnienia bezpiecznego przejścia pieszym w tym newralgicznym miejscu (dojazd z zakretem przy narożniku budynku). Następnie strona zgłosiła sprzeciw wobec:

- emisji spalin, których źródłem będzie przyszły parking,
- hałasowi, którego źródłem są samochody osobowe parkowane na „dziko” oraz głośne rozmowy użytkowników samochodów, trzaskanie drzwiami.

Ze względu na duże natężenie ruchu samochodów w okolicy budynków mieszkalnych pomiędzy ulicami Druckiego-Lubeckiego i Pawła Stalmacha, strona wskazała na konieczność wykonania placu rekreacyjnego z ławkami w obszarze wnioskowanej działki 86 obr. 3018 dla zapewnienia odpowiednich warunków wypoczynku mieszkańcom zamieszkałym w budynkach przy ww. ulicach.

Odnosząc się do w/w uwag, uwzględniając treść żądania wnioskodawcy, w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzasadnia się:

1. ustalenia zasad zagospodarowania terenu w drodze decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji obejmujących urządzenia infrastruktury technicznej następują w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 3-5 ustawy. Analizie podlegają: wykazanie dostępu do mediów, brak wymogu uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, zgodność inwestycji z przepisami odrębnymi. Wnioskowana inwestycja spełnia łącznie w/w warunki. Stosownie do art. 52 ust. 3 ustawy nie można uzależnić wydania decyzji o warunkach zabudowy od zobowiązania się wnioskodawcy do spełnienia

- nieprzewidzianych odrębnymi przepisami świadczeń lub warunków, np. analizy natężenia hałasu lub uwzględnienia progu spowalniającego w związku z planowaną inwestycją,
2. w kwestii wykonania progu spowalniającego na drodze dojazdowej do miejsc parkingowych, natężenia hałasu oraz emisji spalin z tytułu realizacji przedmiotowego parkingu należy wyjaśnić, że analiza tych kwestii i rozstrzygnięcie może nastąpić na etapie sporządzania projektu budowlanego. W oparciu o ustalenia decyzji o warunkach zabudowy oraz w oparciu o obowiązujące przepisy techniczno-budowlane uprawniony projektant opracowuje projekt budowlany, który wraz z wymaganymi opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i sprawdzeniami przedkładany jest z wnioskiem o udzielenie pozwolenia na budowę. Na etapie projektu budowlanego analizowana jest zgodność zamierzenia inwestycyjnego z przepisami techniczno-budowlanymi, w tym:
- Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, m.in. w zakresie dopuszczalnych odległości miejsc postojowych od okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w budynku mieszkalnym,
 - Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14.06.2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- Na etapie pracy nad projektem budowlanym uprawniony Projektant analizuje rozwiązania mające na celu zminimalizowanie uciążliwości od planowanej inwestycji dla mieszkańców budynków w sąsiedztwie inwestycji. W niniejszej decyzji zawarto wymagania dotyczące ochrony interesu osób trzecich w pkt II g). Spełnienie tych wymagań oraz ocena wpływu inwestycji na nieruchomości sąsiednie będzie możliwa dopiero na etapie pozwolenia na budowę na podstawie projektu budowlanego zawierającego szczegółowe rozwiązania.
3. w odniesieniu do wniesionej przez stronę propozycji wykonania placu rekreacyjnego z ławkami w obszarze wnioskowanej działki 86 obr. 3018 dla zapewnienia odpowiednich warunków wypoczynku mieszkańcom budynków przy ulicach Druckiego-Lubeckiego i Pawła Stalmacha, wyjaśniam, że ustalenie w drodze decyzji o warunkach zabudowy następuje na wniosek inwestora. W dniu 05.09.2018r. do tuł. urzędu wpłynął wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie parkingu osiedlowego wraz z kanalizacją deszczową i przebudową oświetlenia w Szczecinie przy ul. F. K. Druckiego-Lubeckiego (dz. nr 86, 2/4, 2/5, 8/2 obr. 3018). W trakcie prowadzonego postępowania badane jest czy w świetle przepisów wnioskowana inwestycja w danym miejscu jest możliwa i jeśli tak - jakie warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy są dopuszczalne.
- Należy jednocześnie zauważyć, że przedmiotowa inwestycja polegająca na budowie parkingu osiedlowego obejmuje teren stanowiący jedynie część działki 86 obr. 3018. Budowa parkingu osiedlowego nie wyklucza ewentualnej realizacji placu rekreacyjnego dla mieszkańców w drugiej części działki w ramach odrębnego zamierzenia inwestycyjnego.

POUCZENIE

Decyzja o warunkach zabudowy ma charakter promesy uprawniającej do uzyskania pozwolenia na budowę na warunkach w niej określonych i nie stanowi aktu uprawniającego do podjęcia realizacji inwestycji, stwierdza jedynie dopuszczalność zrealizowania określonego zamierzenia inwestycyjnego na wskazanym terenie. Stanowi ona promesę do uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia budowy niewymagającej pozwolenia w trybie określonym w ustawie z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane.

Na etapie wydania decyzji o warunkach zabudowy nie rozstrzyga się spraw związanych z prawem własności. Po złożeniu wniosku o pozwolenie na budowę lub zgłoszenia budowy niewymagającej pozwolenia, obowiązkiem wnioskodawcy będzie dołączenie oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane i przedłożenie projektu budowlanego (4 egz.) opracowanego przez osobę uprawnioną. Projekt budowlany powinien zawierać komplet wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń i sprawdzeń oraz uwzględniać warunki niniejszej decyzji, aktualnie obowiązujące przepisy techniczno-budowlane, ze szczególnym uwzględnieniem wymogów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. dotyczącego warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Decyzja o warunkach zabudowy nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych. W świetle powyższego wszelkie działania inwestycyjne prowadzone przed uzyskaniem prawa do terenu oraz pozwolenia na budowę lub zgłoszenia budowy niewymagającej pozwolenia, jak też koszty z nimi związane są ryzykiem potencjalnego inwestora i obciążają go w całości. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Koszty realizacji ewentualnych roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 lub 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, związanych z uniemożliwieniem korzystania z nieruchomości lub jej części w sposób dotychczasowy lub jego ograniczeniem – ponosi inwestor, po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia budowy niewymagającej pozwolenia.

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

Decyzja o warunkach zabudowy nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Zgodnie z art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 pkt. 1 ustawy Prawo budowlane właściwy organ, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub przyjęciem zgłoszenia budowy niewymagającej pozwolenia sprawdza godność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu z ustaleniami niniejszej decyzji o warunkach zabudowy.

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.

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.

Zup. Prezydenta Miasta


mgr inż. arch. Ewa Rzymska-Satkiewicz
Kierownik Referatu
w Wydziale Urbanistyki i Administracji Budowlanej

Załączniki stanowiące integralną część decyzji:

1. Załącznik opisowy - wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu,
2. Załącznik graficzny - mapa syt.- wys. w skali 1:500

Otrzymują:

1. **Gmina Miasto Szczecin – Zarząd Budynków i Lokali Komunalnych, ul. Mariacka 25, 70-546 Szczecin,**
pełnomocnik: Justyna Roman, Drogowa Pracownia Projektowa A3-Justyna Roman, ul. Dębowa 24, 72-004 Tanowo,
2. a/a.

strony zawiadomione na podstawie art. 49a ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j.Dz.U.2018.2096 ze zmianami)

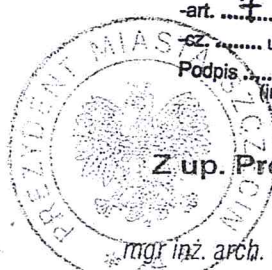
3. Spółdzielnia mieszkaniowa „Wspólny Dom”, ul. J.U. Niemcewicza 26, 71-520 Szczecin,
4. Marek Rynkiewicz,
5. Teofil Żurek,
6. Teresa Żurek,

7. Zdzisław Jaworski,
8. Roman Witkowski,
9. Marianna Witkowska,
10. Zofia Feller,
11. Adam Rogowski,
12. Krystyna Janeczek,
13. Robert Janeczek,
14. Zbigniew Żukowski,
15. Maria Żukowska,
16. Krzysztof Wojdył,
17. Wanda Puchalska-Samojluk,
18. Czesław Cisyk,
19. Angelika Kania,
20. Irena Kulig,
21. Maria Grabowska,
22. Justyna Wilk,
23. Wacław Antosik,
24. Stanisław Antosik,
25. Czesława Zakrzewska,
26. Robert Tomaszewski,
27. Zbigniew Chojnacki,
28. Zofia Chojnacka,
29. Marek Frączyk,
30. Emilia Frączyk,
31. Emilia Kuczałaj,
32. Artur Kieszkowski,
33. Enea Operator Sp. z o.o., ul. Strzeszyńska 58, 60-479 Poznań,
34. Zarząd nieruchomości wspólnej przy ul. F. K. Druckiego-Lubeckiego 14, z siedzibą pod adresem DomBest Sp. z o.o., al. Wojska Polskiego 9, 70-470 Szczecin,
35. Zarząd nieruchomości wspólnej przy ul. F. K. Druckiego-Lubeckiego 11, 12, 13, z siedzibą pod adresem DomBest Sp. z o.o., al. Wojska Polskiego 9, 70-470 Szczecin,
36. Zarząd nieruchomości wspólnej przy ul. F. K. Druckiego-Lubeckiego 8, 9, 10, z siedzibą pod adresem DomBest Sp. z o.o., al. Wojska Polskiego 9, 70-470 Szczecin,
37. Zarząd Dróg i Transportu Miejskiego, ul. S. Klonowica 5, 71-241 Szczecin,
38. Wydział Zasobu i Obrotu Nieruchomościami – w miejscu.

Do wiadomości:

1. Biuro Planowania Przestrzennego Miasta – w miejscu.

~~Nie podlega/zwolnione z opłaty skarbowej~~
~~na podstawie ustawy/zał. do ustawy~~
~~z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej~~
~~art. ust. pkt. lit.~~
~~cz. ust. kol. pkt. lit.~~
 Podpis
 (imię, nazwisko, stanowisko służbowe)


Z up. Prezydenta Miasta
 mgr inż. arch. Ewa Rzymska-Satkiewicz
 Kierownik Referatu
 w Wydziale Urbanistyki i Administracji Budowlanej

WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Załącznik do Decyzji Nr 230/19 z dnia 09.12.2019r.
WUiAB-VI.6730.207.2018.AD, UNP: 55735/WUiAB/-XX/18

Przedmiotem inwestycji jest budowa parkingu osiedlowego wraz z kanalizacją deszczową i przebudową oświetlenia w Szczecinie przy ul. F. K. Druckiego-Lubeckiego (dz. nr 86, 2/4, 2/5, 8/2 obr. 3018)

Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz.U.2018.1945 ze zm.) ze względu na zakres inwestycji obejmujący urządzenia infrastruktury technicznej - budowa parkingu osiedlowego wraz z kanalizacją deszczową i przebudową oświetlenia w Szczecinie przy ul. F. K. Druckiego-Lubeckiego (dz. nr 86, 2/4, 2/5, 8/2, 8/3 obr. 3018) - analizie podlegają jedynie punkty 3-5 z art. 61 ust. 1:

- Teren inwestycyjny posiada zaopatrzenie w niezbędne media;
- Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne - wnioskowana działka inwestycyjna jest działką budowlaną;
- Planowana inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- Uzyskano stanowisko Zarządu Dróg i Transportu Miejskiego w Szczecinie pismem z dnia 13.10.2018r. znak: IE.0607.14473.2018.KM.

ANALIZA STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO

Wnioskowany teren inwestycyjny obejmuje działki z obrębem 3018 o numerach:

- 86 - własność Gminy Miasto Szczecin,
- 2/4 - własność osób fizycznych z zarządem nieruchomością wspólną przy ul. Pawła Stalmacha 6 w Szczecinie (Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wspólny Dom” z siedzibą w Szczecinie przy ul. Juliana Ursyna Niemcewicza 26)
- 2/5 - użytkowanie wieczyste Spółdzielnia Mieszkaniowa „Wspólny Dom” z siedzibą w Szczecinie przy ul. Juliana Ursyna Niemcewicza 26,
- 8/2 - własność Gminy Miasto Szczecin.

Zagospodarowanie działki nr 86 stanowi zieleń (niska i wysoka) oraz dojścia i dojazdy do:

- budynków mieszkalnych wielorodzinnych usytuowanych na działkach graniczących od południa (przy ul. Druckiego-Lubeckiego 63-70),
- zespołów garaży wielostanowiskowych usytuowanych na działkach nr 85/3 oraz 85/5 graniczących od północy.

Poza budynkami garażowymi oraz budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. Druckiego-Lubeckiego 63-70, na działkach sąsiednich przylegających do wnioskowanego terenu dominuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Zabudowa usługowa stanowi funkcję uzupełniającą. Analizując szerszy kontekst należy zauważyć, że enklawa zabudowy mieszkaniowej, wśród której zlokalizowana jest planowana inwestycja sąsiaduje z terenami przemysłowymi z dostępem do Odry Zachodniej. Granicę pomiędzy enklawą zabudowy mieszkaniowej i przemysłowej w tym obszarze stanowi ulica Druckiego-Lubeckiego (droga powiatowa).

Planowana inwestycja dotyczy wykonania parkingu osiedlowego wraz z kanalizacją deszczową i przebudową oświetlenia na działce nr 86. Dojazd do parkingu będzie odbywał się z ul. Druckiego-Lubeckiego (dz. nr 8/3 obr. 3018) przez działki 86, 8/2, 2/4, 2/5 obr. 3018.

Z up. Prezydenta Miasta


mgr inż. arch. Ewa Rzymyska-Satkiewicz
Kierownik Referatu
w Wydziale Urbanistyki i Administracji Budowlanej

Za zgodność z oryginałem

