



Szczecin, dnia 18 sierpnia 2020 r.

BIP-S.1431.94.2020.AZ
UNP: 44730/BIP/-I/20

Dotyczy: wniosku o udostępnienie informacji publicznej w zakresie gruntu Placu Zawiszy Czarnego oraz rozbudowy Dworca Centralnego w Szczecinie.

W odpowiedzi na wniosek z dnia 11 sierpnia 2020 r. w ww. zakresie na podstawie ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej przekazuję w załączeniu decyzję o warunkach zabudowy obejmującej część terenu Placu Zawiszy Czarnego. Jednocześnie wskazuję, iż w pozostałym zakresie Pani wniosku, tj. umowy dzierżawy gruntu, listu intencyjnego dot. dzierżawy, trybu wydzierżawienia gruntu oraz projektu rozbudowy Dworca Centralnego nie dysponujemy informacją publiczną. Zarządzanie nieruchomościami wchodzącymi w skład zasobu mieszkaniowego gminy, komunalnymi lokalami użytkowymi, garażami i gruntami należy do zadań specjalnie powołanej odrębnej jednostki, Zarządu Budynków i Lokali Komunalnych (adres: ul. Mariacka 25, 70- 546 Szczecin, e-mail: sekretariat@zbiik.szczecin.pl). Natomiast inwestycja polegająca na rozbudowie Dworca Centralnego (Szczecin- Główny) nie jest inwestycją realizowaną przez miasto, w związku z powyższym nie dysponujemy dokumentami urzędowymi w zakresie projektu budowlanego oraz informacją o terminie rozpoczęcia prac.


KIEROWNIK BIURA
Anna Kalina - Dzwonkowska

WUiAB-V. 6730.129.2020.AZ
UNP: 24532/WUiAB/-XX/20

Szczecin 24.07.2020 r.

**Decyzja Nr 100/20
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 59 ust. 1, w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) i zgodnie z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 256 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku Farma Developer sp. z o.o., ul. Bohaterów Warszawy 93/5, 70-343 Szczecin, złożonego w Urzędzie Miejskim w Szczecinie w dniu 17.04.2020 r., za pośrednictwem IDS Architekci sp. z o.o., ul. Targ Rybny 2, 70-535 Szczecin, o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie parkingu na 76 miejsc postojowych wraz z murami oporowymi i infrastrukturą techniczną na placu Zawiszy Czarnego w Szczecinie na działce nr 34 z obr. 1040 oraz na działkach drogowych nr 33, nr 35, nr 7 z obr. 1040,

USTALAM

na rzecz Farma Developer sp. z o.o., ul. Bohaterów Warszawy 93/5, 70-343 Szczecin

WARUNKI ZABUDOWY

dla terenu położonego przy pl. Zawiszy Czarnego w Szczecinie,

na działce nr 34 z obr. 1040

oraz na działkach drogowych nr 33, nr 35, nr 7 z obr. 1040 (wyłącznie dla realizacji infrastruktury)

wnioskowany teren inwestycyjny oznaczono na załączniku graficznym niniejszej decyzji (1 egz. mapy syt.- wys. w skali 1:500)

I. Rodzaj inwestycji – budowa tymczasowego (do czasu trwania umowy dzierżawy) parkingu dla samochodów osobowych na 76 miejsc postojowych, z nawierzchnią przepuszczalną w formie kruszywa o podwyższonych walorach estetycznych wraz z murami oporowymi i infrastrukturą techniczną.

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) warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego :

funkcja zabudowy : usługowa ;

linia zabudowy: nie dotyczy

wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - nie dotyczy ;

szerokości elewacji frontowej - nie dotyczy ;

wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej - nie dotyczy ;

geometria dachu - nie dotyczy.

Planowane tymczasowe zagospodarowanie terenu winno spełniać następujące ustalenia:

– realizacja obiektów nie może kolidować z istniejącym drzewostanem ani powodować jego wycinki,

– inwestycja nie może pogorszyć stanu znajdującej się pod placem Zawiszy Czarnego podziemnej budowli – schronu z czasów II wojny światowej,

b) warunki ochrony środowiska:

Realizacja planowanej inwestycji zgodnie z przepisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 55).

c) warunki wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

Teren inwestycji znajduje się w obszarze chronionego konserwatorsko układu przestrzennego Śródmieścia Szczecina - wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków (wykaz zabytków nieruchomych, sporządzony zgodnie z art. 22 ust. 5 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23.07.2003 r. (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 282).

W stosunku do ww. inwestycji pozwolenie na budowę wydaje właściwy organ administracji budowlanej w uzgodnieniu z Miejskim Konserwatorem Zabytków w Szczecinie (w myśl porozumienia między Wojewodą Zachodniopomorskim a Prezydentem Miasta Szczecin (Dz. Urz. Woj., Zach. Poz.1802 z dnia 31 lipca 2012 r.).

W związku z powyższym Inwestor może uzyskać zalecenia konserwatorskie Miejskiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie dla ww. inwestycji.

d) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

1. Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej – gminnej – Placu Zawiszy i powiatowej ul. Korzeniowskiego.
2. Zgodnie z art. 39 ust 3 ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 470 z późn. zm.), lokalizacja obiektu i infrastruktury technicznej może nastąpić po uzyskaniu zgody zarządcy drogi , w drodze decyzji administracyjnej na lokalizowanie w pasie drogowym obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
3. Dla inwestycji obowiązują przepisy rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r., w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 124 ze zm.), w oparciu o § 140 rozporządzenia - infrastruktura nie może naruszać elementów technicznych drogi, nie może przyczynić się do czasowego lub trwałego zagrożenia bezpieczeństwa ruchu albo zmniejszenia wartości użytkowej drogi oraz nie może ograniczać możliwości przebudowy lub remontu drogi .
4. Zakaz lokalizacji nowych sieci pod jezdniami docelowymi i istniejącymi z wyłączeniem przejść poprzecznych.
5. W celu przebudowy zjazdów należy , zgodnie z art.20 pkt. 8 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 470 z późn. zm.) Przedmiotowy teren objęty jest rezerwą pod parking wielopoziomowy według opracowania koncepcji programowo – przestrzennej dla zadania p.n.”Dworzec Górny (kolejowo – autobusowy) – Centrum przesiadkowe i budowa budynku górnego dworca – ul. Owocowa – ul. Korzeniowskiego wraz z infrastrukturą w Szczecinie”. Koordynatorem przedmiotowego zadania Wydział Zarządzania Projektami Urzędu Miasta Szczecin.
6. W związku z art. 43 Ustawy o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 470 z późn. zm.) nowe obiekty budowlane lokalizowane przy granicy działki w odległości mniejszej niż 6 m od krawędzi jezdni Pl. Zawiszy Czarnego i ul. Korzeniowskiego wymagają zgody zarządcy drogi, wydanej przed uzyskaniem przez inwestora obiektu pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem budowy albo wykonywania robót budowlanych.

e) warunki wynikające z przepisów odrębnych:

Realizacja planowanej inwestycji zgodnie z wymogami zawartymi w Ustawie z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach. (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 797 z późn. zm.).

f) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

Realizacja inwestycji nie może naruszać interesu prawnego osób trzecich, ani powodować pogorszenia warunków użytkowania sąsiednich nieruchomości. W ramach projektu budowlanego należy stosować rozwiązania chroniące interes osób trzecich przed pozbawieniem : dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz przed: uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie; zanieczyszczenie powietrza, wody i gleby.

III. Linie rozgraniczające teren inwestycji określa załącznik graficzny.
Opieczętowne załączniki w liczbie 3 sztuk stanowią integralną część niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 17.04.2020 r., wpłynął do tut. Urzędu wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie parkingu na 76 miejsc postojowych wraz z murami oporowymi i infrastrukturą techniczną na placu Zawiszy Czarnego w Szczecinie – działce nr 34 z obr. 1040. Wnioskodawca w piśmie z dnia 03.06.2020 r., zmienił wniosek określając charakter inwestycji jako tymczasowy ze względu na umowę dzierżawy terenu zawartą na czas określony, w piśmie z dnia 16.07.2020 r. określił planowaną nawierzchnię przepuszczalną w formie kruszywa o podwyższonych walorach estetycznych.

Obszar, którego wniosek dotyczy nie jest obecnie objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku braku planu miejscowego określenie zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Teren inwestycji znajduje się w obszarze chronionego konserwatorsko układu przestrzennego Śródmieścia Szczecina. W związku powyższym na podstawie art. 53 ust. 4 pkt. 2, w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt niniejszej decyzji został uzgodniony z Zachodniopomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Szczecinie (postanowienie z dnia 07 lipca 2020 r., znak ZN.5151.22.2020.S.AHF).

Teren inwestycji przylega do dróg publicznych gminnych : Pl. Zawiszy Czarnego i powiatowej ul. Korzeniowskiego . Realizując zapisy art. 53 ust 4 pkt. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu zasięgnięto opinii Zarządu Dróg i Transportu Miejskiego w Szczecinie, który w piśmie z dnia 22.06.2020 r., znak IE.0602.6919.2020.KM/KK zaopiniował pozytywnie zamierzenie inwestycyjne – treść uzgodnienia zawarta została w punkcie II ust d) pkt. 2-5 niniejszej decyzji.

Po dokonaniu 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 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, umożliwiające ustalenie warunków zabudowy. Zgodnie z art. 56 cytowanej wyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Wymagania dotyczące nowej zabudowy i zagospodarowania zostały określone na podstawie analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wykonanej zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588 z dnia 19 września 2003 r).

Uzasadnienie przyjętych ustaleń zostało szczegółowo opisane w wynikach analizy załączonych do niniejszej decyzji.

W trakcie postępowania administracyjnego strony zawiadomiono zgodnie z § 10 Kpa o możliwości zapoznania się z aktami sprawy postępowania. Strony nie wniosły uwag.

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.

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.

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.

Zgodnie z art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu 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.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 pkt. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane. (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1186 ze zm.), 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 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 oświadczenie o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Z up. Prezydenta Miasta


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

Załączniki stanowiące integralną część decyzji;

1. załącznik nr 1 - opisowy - wyniki analizy
2. załącznik nr 2 do decyzji - mapa w skali 1:500
3. załącznik nr 3 do analizy - mapa w skali 1:1000

Otrzymują:

- 1) Farma Developer sp. z o.o., ul. Bohaterów Warszawy 93/5, 70-343 Szczecin
za pośrednictwem , IDS Architekci sp. z o.o., ul. Targ Rybny 2,
70-535 Szczecin
- 2) Zarząd Dróg i Transportu Miejskiego , ul. Klonowica 5, 71-241 Szczecin
- 3) Wydział Zasobu i Obrotu Nieruchomościami w/m
- 4) Biuro Partnerstwa Publiczno – Prywatnego w/m
5. Biuro Planowania Przestrzennego Miasta w/m
6. aa

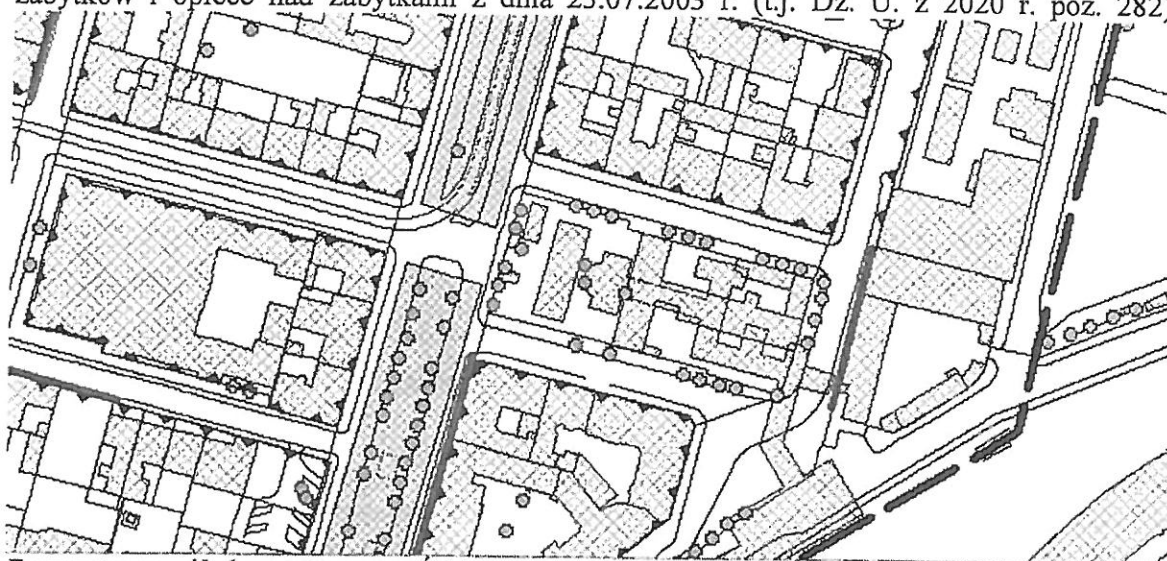
WUiAB-V. 6730.129.2020.AZ
UNP: 24532/WUiAB/-XX/20

**ZAŁĄCZNIK NR 1 DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY, NR 100/20, Z DNIA 24.07. 2020 r.
WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

Dot.: budowy tymczasowego parkingu na 76 miejsc postojowych wraz z murami oporowymi i infrastrukturą techniczną na placu Zawiszy Czarnego w Szczecinie na działce nr 34 z obr. 1040 oraz na działkach drogowych nr 33, nr 35, nr 7 z obr. 1040 (dla realizacji wyłącznie infrastruktury).

STAN FAKTYCZNY, PRAWNY, SĄSIEDZTWO w oparciu o art. 53 ust. 3 w związku z art. 64 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.)

Inwestycja planowana jest na działce nr 34 z obr. 1040 we władaniu Gminy Miasto Szczecin, teren inwestycji znajduje się w obszarze chronionego konserwatorsko układu przestrzennego Śródmieścia Szczecina - wpisanego do wojewódzkiej ewidencji zabytków (wykaz zabytków nieruchomych, sporządzony zgodnie z art. 22 ust. 5 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23.07.2003 r. (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 282).



Fragment mapy układu przestrzennego Śródmieścia z położonym centralnie placem Zawiszy Czarnego

Planowana inwestycja ma charakter wyłącznie tymczasowy – do czasu trwania umowy dzierżawy i zapotrzebowania terenu na cele zgodne z przygotowywanym obecnie miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, który uszczegółowi przeznaczenie tego terenu.

1 Opis zabudowy i zagospodarowania obszaru analizowanego.

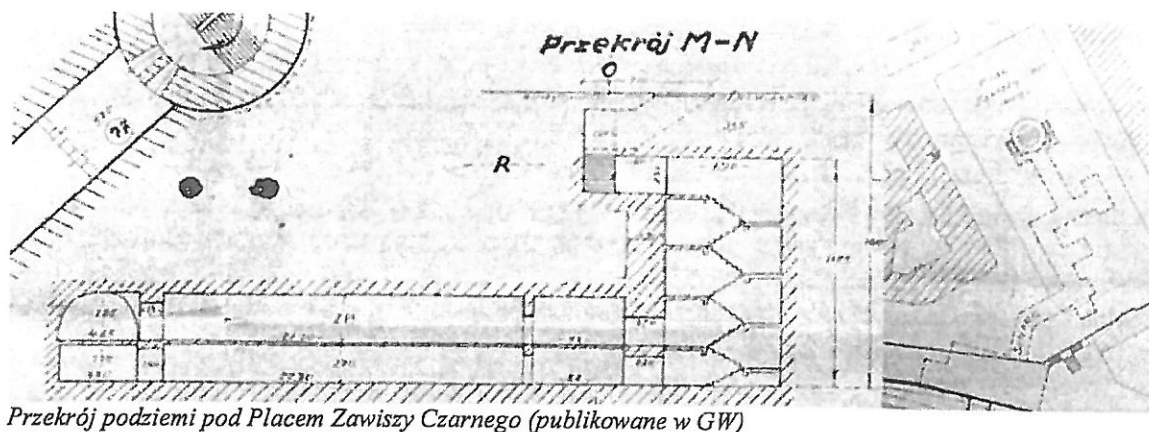
W obszarze analizowanym obejmującym część dzielnicy Nowe Miasto (ulice: 3 Maja , Owocowa, Nowa, Drzymały, Korzeniowskiego, Kaszubska Potulicka) znajduje się : zabudowa obrzeżna o funkcji mieszkaniowej, wielorodzinnej w części o charakterze historycznym, uzupełniona współczesnymi budynkami mieszkalnymi, znajdują się także budynki użyteczności publicznej:, Komenda Miejska Policji, Sądy Rejonowy i Okręgowy, Areszt Śledczy, Urząd Skarbowy. W obszarze analizowanym znajduje się także dworzec PKP, dworzec PKS oraz zagospodarowanie przestrzeni publicznych : Plac Ratuszowy, Plac Grodnicki, Plac Stefana Batorego, plac Tobrucki.



2 Opis formy zabudowy terenu inwestycji : zabudowa pierzei ulic wokół placu Zawiszy Czarnego: ul. Drzymały i ul. Korzeniowskiego składa się z 3, 4, 5 kondygnacyjnych budynków powstałych w końcu XIX wieku, lub na przełomie XIX i XX wieku oraz współczesnych budynków o funkcji mieszkalnej, wielorodzinnej. Na placu Zawiszy istnieją budynki jednokondygnacyjne o funkcji magazynowo - usługowej przeznaczone do rozbiórki w związku z realizacją inwestycji oraz wejście do podziemi – schronu z czasów II wojny światowej pod placem.



Wejście do podziemi



Przekrój podziemi pod Placem Zawiszy Czarnego (publikowane w GW)

3 Opis dostępu do drogi publicznej: w rozumieniu art. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, istnieje bezpośredni dostęp terenu inwestycyjnego do drogi publicznej, gminnej Pl. Zawiszy Czarnego.

4 Opis istniejącego uzbrojenia terenu:

W ulicach: Korzeniowskiego, plac Zawiszy Czarnego, 3 Maja, otaczających plac z terenem inwestycji istnieje uzbrojenie w media wystarczające dla potrzeb planowanej inwestycji.

Zapewnienie odbioru wód deszczowych na potrzeby miejsc postojowych – Zakład Wodociągów i Kanalizacji Szczecin Sp. z o.o. ul. Golisza 10 71-682 Szczecin, w piśmie z dnia 16.04.2020 r, znak TT/W/009753/20, poinformował o możliwości odbioru wód deszczowych do sieci kanalizacji ogólnospławnej z uwagą, że dla przedmiotowej inwestycji wymagana będzie retencja terenowa.

Zapewnienie dostaw energii elektrycznej - ENEA Energetyka S.A. Oddział w Warszawie, Dystrybucja Energii Elektrycznej Północny Rejon Dystrybucji, Ekspozytura Szczecin, ul. Czarnieckiego 8F – w piśmie z dnia 24.04.2020 r., numer ERD5-5716/7835/20 poinformował, że istnieje możliwość zasilania planowanej inwestycji istniejącej sieci elektroenergetycznej.

Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

Działka inwestycyjna nr 34 z obr. 1040 nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ponieważ obejmuje grunty o klasyfikacji Bi oznaczającej inne tereny zabudowane.

2. Zakres zastosowania przepisów odrębnych:

- Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 470 z późn. zm.) uzgodnienie z Zarządem Dróg i Transportu Miejskiego w Szczecinie;
- Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 282);
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 55).
- Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 797 z późn. zm.);

3. Ustalenia analizy

OBSZAR ANALIZOWANY

Analizę sporządzono zgodnie z art. 61 ust 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293) oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r., (Dz. U. Nr 164. poz. 1588 z dnia 19 września 2003 r.) w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r., (Dz. U. Nr 164. poz. 1589 z dnia 19 września 2003 r) w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego i decyzji o warunkach zabudowy.

Granice obszaru analizowanego wyznacza się na kopii mapy, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt. 1 ustawy, w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50 metrów.

Za front działki uznano część przylegającą do drogi od strony wjazdu na teren inwestycyjny od Pl. Zawiszy Czarnego, którego szerokość wynosi 99 m, $3 \times 99 \text{ m} = 198 \text{ m}$.

Na mapie syt. wys. 1:1000 wokół terenu inwestycji wyznaczono obszar analizowany o promieniu 198 m powiększony o powierzchnię działek, których fragmenty znalazły się w jego granicach.

W obszarze tym porównano istniejące zagospodarowanie z planowanym zamierzeniem inwestycyjnym w zakresie funkcji.

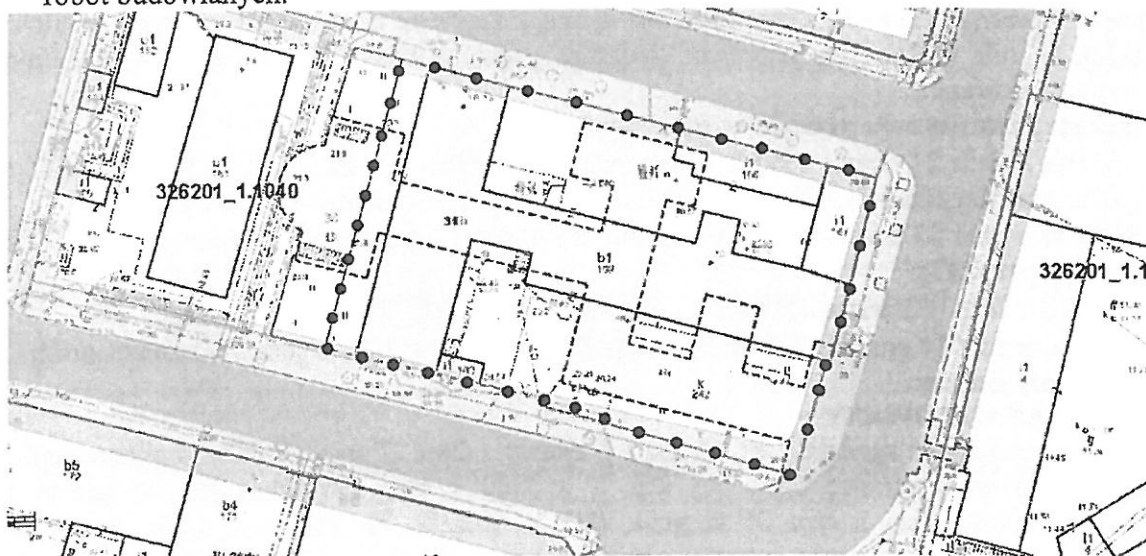
SĄSIEDZTWO

W istniejących w obszarze analizowanym budynkach występuje funkcja mieszkaniowa, wielorodzinna oraz usługowa, m.in. usługi publiczne. Przedmiotowe zamierzenia inwestycyjne polegające na zmianie sposobu użytkowania terenu na tymczasowy parking związany z rozbiórką istniejących budynków, jako uzupełnienie istniejącej funkcji usługowej oraz mieszkaniowej, wielorodzinnej jest dopuszczalne i zgodne z tą funkcją.

Zgodnie z art. 43 ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych, obiekty budowlane przy drogach gminnych winne być lokalizowane w odległości 6 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej.

Planowane tymczasowe zagospodarowanie terenu winno spełniać następujące ustalenia:

- realizacja obiektów nie może kolidować z istniejącym drzewostanem ani powodować jego wycinki,
- inwestycja nie może pogorszyć stanu znajdującej się pod placem Zawiszy Czarnego podziemnej budowli – schronu z czasów II wojny światowej,
- nowe obiekty budowlane, m.in. mur oporowy lokalizowany przy granicy działki w odległości mniejszej niż 6 m od krawędzi jezdni Pl. Zawiszy Czarnego i ul. Korzeniowskiego wymagają zgody zarządcy drogi, wydanej przed uzyskaniem przez inwestora obiektu pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem budowy albo wykonywania robót budowlanych.



Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki:

Nie dotyczy planowanych obiektów budowlanych

Szerokość elewacji frontowej:

Nie dotyczy planowanych obiektów budowlanych.

Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – do okapu

Nie dotyczy planowanych obiektów budowlanych.

Geometria dachu:

Nie dotyczy planowanych obiektów budowlanych.

5 Miejsca postojowe:

Przedmiotowa inwestycja nie generuje zapotrzebowania na miejsca postojowe - uzupełnia potrzeby parkingowe dzielnicy o 76 miejsc postojowych.

Z up. Prezydenta Miasta


Inż. arch. Ewa Rzymaska-Satkiewicz
Kierownik Referatu
Wydział Urbanistyki i Administracji Budowlanej

