

WUiAB-VI.6733.321.2018.ER
UNP: 82634/WUiAB/-XX/18

**Decyzja Nr 36/19
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 (j.t.Dz.U.2018.1945) i zgodnie z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (j.t.Dz.U.2018.2096), po rozpatrzeniu wniosku złożonego dnia 28.11.2018r. Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Golisza 10 w Szczecinie, o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na dobudowie szybu windy osobowej do budynku biurowego przy ul. Golisza 10 (działka nr 1/5 obr. 3097) w Szczecinie.

USTALAM

na rzecz

**Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.
z siedzibą przy ul. Golisza 10 w Szczecinie**

WARUNKI ZABUDOWY

**dla inwestycji polegającej na dobudowie szybu windy osobowej oraz schodów do
budynku biurowego przy ul. Golisza 10 (działka nr 1/5 obr. 3097) w Szczecinie**

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

I. Rodzaj inwestycji:

dobudowa szybu windy osobowej do budynku biurowego oraz przebudowa schodów zewnętrznych

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, warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

funkcja zabudowy: usługowa

linia zabudowy: - nie ulega zmianie (dobudowa od strony tylnej elewacji)

wielkość powierzchni nowej zabudowy: do 18,0 m²

szerokość elewacji frontowej: - nie ulega zmianie (dobudowa od strony tylnej elewacji)

wysokość górnej krawędzi elewacji szybu windy: od 15,0 do 16,0 m. Dla budynku głównego - nie ulega zmianie.

geometria dachów: dach płaski o najwyższym punkcie w przedziale : od 15,0 do 16,0 m. Dla budynku głównego - nie ulega zmianie.

b) warunki ochrony środowiska:

1. Planowana inwestycja nie będzie oddziaływać negatywnie na środowisko.
2. Teren nie jest objęty ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody.
3. 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 18.07.2001r. Prawo wodne

c) warunki wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 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. Obsługa komunikacyjna planowanej inwestycji powinna odbywać się na zasadach dotychczasowych.
2. Planowana inwestycja nie generuje konieczności ustalenia nowych miejsc postojowych.

f) warunki wynikające z przepisów odrębnych:

1. Sposób postępowania z odpadami zgodnie z ustawą o odpadach z dnia 14.12.2012r.
2. Inwestycja powinna być zaprojektowana zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. dotyczącym warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

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 pobyt ludzi, uciążliwości powodowanymi przez wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenie powietrza, wody, gleby.

III. Linie rozgraniczające teren inwestycji określa załącznik graficzny.

Opieczetowane załączniki w liczbie 2 sztuk stanowią integralną część niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Postępowanie w sprawie jw. wszczęto na wniosek z dnia 28.11.2018r. Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Golisza 10 w Szczecinie. Wniosek został uzupełniony dnia 10.12.2018r.

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. 1 cyt. Ustawy wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne lub taką zgodę posiada;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Sposób ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu określony został w rozporządzeniu 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.

Granice obszaru analizowanego wyznaczono zgodnie z § 3 cyt. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury tj. w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu inwestycyjnego, znajdującego się od ul. Golisza o szerokości ok. 77m - tu planowany jest główny wjazd i wejście na teren inwestycji. Wobec powyższego teren analizowany wyznaczono w promieniu nie mniejszym niż 231 m.

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 2003r. w sprawie ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Uzasadnienie przyjętych parametrów dla nowej zabudowy zostało szczegółowo opisane w wynikach analizy załączonych do niniejszej decyzji.

Warunki niniejszej decyzji ustalono po uzgodnieniu Zarządem Dróg i Transportu Miejskiego w Szczecinie pismem z dnia 20.12.2018r. znak: IE.0607.18169.2018.KM z uwagą przytoczoną w punkcie e) 1.

Po wykonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz analizie stanu faktycznego, stwierdzono, że wnioskowana inwestycja spełnia łącznie warunki określone w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. 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. Zgodnie z art. 61 ust. 3 cyt. ustawy instalacje są obiektami infrastruktury technicznej.

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

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 przyjęciem 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 przyjęciu 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 przyjęcia zgłoszenia budowy niewymagającej pozwolenia 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.

Strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Z up. PREZYDENTA MIASTA

Elżbieta Glowacka
ZASTĘPCA DYREKTORA
w Wydziale Urbanistyki i Administracji Budowlanej

Załączniki stanowiące integralną część decyzji, zawierające wyniki analizy:

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

Otrzymują:

1. Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o., ul. Golisza 10, 71-682 Szczecin
– pełnomocnik: Pani Marzena Jaroszek reprezentująca 4Q DEKTON Pracownię Architektoniczną, ul. Kazimierza Królewicza 2i/3, 71-552 Szczecin
2. PRZEDSIĘBIORSTWO MOTORYZACYJNE PTHW SZCZECIN S.A., ul. Golisza 10, 71-682 Szczecin
3. Wojewódzki Ośrodek Ruchu Drogowego, ul. Golisza 10, 71-682 Szczecin
4. WZiON – w gmachu
5. BPPM
6. a/a

Uiszczono opłatę skarbową w kwocie 107,-
na podstawie załącznika do ustawy
z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej,
cz. 7 ust. pkt 8 lit.
Podpis
Zimna Prezydenta Miasta
Ewa Rzymska-Satkiewicz
mgr inż. arch. Ewa Rzymska-Satkiewicz
Kierownik Referatu
w Wydziale Urbanistyki i Administracji Budowlanej

Załącznik do decyzji nr 36/19 z dnia 27.02.2019r.

**WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY
I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

Przedmiotem inwestycji jest dobudowa szybu windy osobowej do budynku biurowego oraz przebudowa schodów zewnętrznych przy **ul. Golisza 10 (działka nr 1/5 obr. 3097) w Szczecinie**.

Zgodnie z art. 61 ust 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U.2018.1945) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U.2003.164.1588) i rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego i decyzji o warunkach zabudowy (Dz.U.2003.164.1589) w obszarze analizowanym wyznaczonym na załączniku graficznym wokół planowanej inwestycji na terenie położonym w Szczecinie przy **ul. Golisza 10 (działka nr 1/5 obr. 3097)** dokonano analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu. Analizę opracowano po przeprowadzeniu wizji lokalnej oraz analizie dostępnych materiałów.

1. Obszar analizowany.

Obszar analizowany, oznaczony na załączniku graficznym do niniejszej analizy, wyznaczono wokół terenu inwestycji w odległości co najmniej trzech szerokości frontu lecz nie mniej niż 50 m. Front terenu inwestycyjnego położonego w **Szczecinie przy ul. Golisza 10 (działka nr 1/5 obr. 3097)**, znajduje się od ul. **Golisza** i równy jest szerokości działki przylegającej do tej ulicy tj. wynosi ok. 77 m - tu planowany jest główny wjazd i wejście na teren inwestycji. Trzykrotnie powiększona szerokość frontu wynosi 231 m. Wobec powyższego teren analizowany wyznaczono w promieniu nie mniejszym niż 231 m.

Obszar analizowany, zaznaczony na załączniku graficznym do analizy, mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1/1000, ograniczony jest od zachodu zabudową handlową położoną wzdłuż ul. Obotryckiej, od wschodu zabudową handlową i usługową i biurową wzdłuż terenów kolejowych, od południa zabudową mieszkaniową wielorodzinną i usługową, a od północy zabudową usługową i usługowo-handlową. Teren objęty analizą otoczony jest dużymi obszarami zieleni. Tak określony obszar urbanistyczny pozwala na wyznaczenie parametrów nowej zabudowy zarówno w zakresie formy jak i funkcji.

2. Stan faktyczny, prawny, sąsiedztwo.

Opis zabudowy i zagospodarowania obszaru analizowanego.

W terenie objętym analizą występuje zabudowa mieszkalna wielorodzinna, usługowa i usługowo-handlowa

Opis funkcji zabudowy i zagospodarowania.

W obszarze analizowanym występuje funkcja mieszkalna, usługowa i handlowa, a także administracyjna i biurowa.

Opis formy zabudowy.

W obszarze analizowanym występuje zróżnicowana co do formy zabudowa, tj. wielkopowierzchniowe obiekty handlowe jednokondygnacyjne o dachach płaskich, zabudowa usługowa, magazynowa i biurowa o jednej do pięciu kondygnacji i dachach płaskich, a także

zabudowa wielorodzinna o czterech, pięciu kondygnacjach i dachach zarówno płaskich jak i stromych.

Dostęp do drogi publicznej.

Działka inwestycyjna posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej kategorii gminnej ul. Golisza.

Stan prawny.

Właścicielem działki przeznaczonej pod inwestycję jest osoba prawna- inwestor.

Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze : nie dotyczy.

3. Zakres zastosowania przepisów odrębnych.

- ustawa z 21.03.1985r. o drogach publicznych
- ustawa z 27.04.2001r. Prawo ochrony środowiska;
- ustawa z 16.04.2004r. o ochronie przyrody;
- ustawa z 18.07.2001r. Prawo wodne

Planowana inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Stwierdza się, że w analizowanym terenie występuje zabudowa pozwalająca na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy oraz zagospodarowania terenu, teren ma dostęp do drogi publicznej, istniejące lub projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego, teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych.

Działki sąsiednie, dostępne z tej samej drogi publicznej są zabudowane w sposób pozwalający na określenie zasad kontynuacji funkcji, cech i wskaźników kształtowania nowej zabudowy.

USTALENIA ANALIZY

W analizie wzięto po uwagę cały obszar analizowany..

1. Rodzaj i funkcja zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Istniejąca funkcja biurowa nie zmienia się.

5. Parametry zabudowy.

Planuje się dobudowę szybu windy osobowej do budynku biurowego oraz przebudowę schodów zewnętrznych w miejscu istniejących na tyłach posesji wejścia do budynku.

5.1. Linia zabudowy.

Linia zabudowy nie ulega zmianie (dobudowa od strony elewacji tylnej).

5.2. Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki (tabela do analizy):

- § 5. ust. 1. *Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego.*
- § 5. ust.2. *Dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1.*

Planowana powierzchnia zabudowy wynosi do 18,0 m² (łącznie ze schodami zewnętrznymi) co nieznacznie wpływa na wskaźnik zabudowy całej działki.

Obecny wskaźnik zabudowy wynosi 26,67 %. Planowany wskaźnik zabudowy dla nowej inwestycji wynosi 27,1 %, co spowoduje zwiększenie wskaźnika zabudowy o ok.0,5 %.

Mając na uwadze powyższe, ustala się na podstawie § 5. ust.2. rozporządzenia MI powierzchnię zabudowy szybu windowego wraz ze schodami zewnętrznymi =18,0 m²

Gabaryty budynku

Planuje się budowę szybu windowego o wysokości do 16 m i dachu płaskim.

5.3. Szerokość elewacji frontowej:

Szerokość elewacji frontowej budynku nie ulega zmianie (dobudowa od strony elewacji tylnej).

5.4. Wysokość elewacji frontowej

Wysokość elewacji frontowej budynku nie ulega zmianie.

Proponowana wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej szybu windy wynosi do 16,0 m.

Planowana wysokość nawiązuje do wysokości elewacji budynku głównego.

Wobec powyższego **możliwe jest ustalenie wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej dla szybu windowego w przedziale od 15,0 - 16,0 m. Dla budynku głównego - nie ulega zmianie.**

5.5. Geometria dachu.

Zgodnie z § 8 rozporządzenia MI *„Geometrię dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połączeń dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym.”*

Istniejące budynki zwieńczone są różnymi formami dachów: występują dachy zarówno płaskie jak i strome o spadku połączeń dachowych w przedziale 30-45 stopni.

Inwestor planuje szyb windowy zwieńczony dachem płaskim o maksymalnej wysokości 16,0m.

Przeprowadzona analiza pozwala na stwierdzenie, że możliwe jest zgodnie z § 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury ustalenie dla szybu windowego dachu płaskiego o wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej w przedziale 15,0 do 16,0 m. Dla budynku głównego - nie ulega zmianie.

6. Miejsca postojowe:

Planowana inwestycja nie generuje konieczności zapewnienia nowych miejsc postojowych, ponieważ budynek pozostaje jednolokalowy.

Z up. PREZYDENTA MIASTA

Elżbieta Głowacka
ZASTĘPCA DYREKTORA
w Wydziale Urbanistyki i Administracji Budowlanej

