

WUiAB-VI.6730.308.2018.JC
UNP.: 78240/WUiAB/-XX/18

Szczecin, dnia 29.04.2019r.

WYNIKI ANALIZY WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY

Załącznik do decyzji Nr 61 / 19 z dnia 29.04.2019r.

Przedmiotem ustalenia warunków zabudowy jest inwestycja polegająca na budowie budynku warsztatowo – magazynowego na terenie Rejonu II Wydziału Sieci Wodociągowej przy Al. Powstańców Wielkopolskich 60 (dz. nr 86/10, obręb 1057) w Szczecinie wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną.

Zgodnie z art. 61 ust 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt.Dz.U.2018.1945) oraz rozporządzenia 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. z 2003r. Nr 164, poz. 1588) i rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego i decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 Nr 164 poz. 1589) w obszarze analizowanym wyznaczonym na załączniku graficznym wokół planowanej inwestycji na terenie położonym przy Al. Powstańców Wielkopolskich 60 na działce nr 86/10 z obrębu 1057 w Szczecinie dokonano analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu. Analizę opracowano po przeprowadzeniu wizji lokalnej oraz analizie dostępnych materiałów geodezyjnych.

1. Obszar analizowany:

Granice obszaru analizowanego wyznaczono 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. Front działki inwestycyjnej wynosi ok.103,0m. Wobec powyższego wyznaczono granicę terenu analizowanego w promieniu nie mniejszym niż 309,0m. Wyznaczony obszar stanowi teren pozwalający na ocenę sposobu zagospodarowania terenów sąsiednich dla określenia wymaganych parametrów nowej zabudowy.

2. Stan faktyczny, prawny, sąsiedztwo.

Opis zabudowy i zagospodarowania obszaru analizowanego

Działka nr 86/10 z obrębu 1057 stanowi nieruchomość zabudowaną budynkami usługowymi użytkowymi przez Rejon III Wydziału Sieci Wodociągowej Szczecin.

Planowana inwestycja polega na budowie budynku warsztatowo – magazynowego na terenie Rejonu III Wydziału Sieci Wodociągowej Szczecin, w miejscu istniejącego dotychczas obiektu przeznaczanego do rozbiórki.

Stan prawny:

Po dokonaniu analizy stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację wnioskowanej inwestycji, stwierdza się, że właścicielem nieruchomości działki nr 86/10obręb 1057 jest Gmina Miasto Szczecin, w użytkowaniu wieczystym Zakładu Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o., ul. Golisza 10 w Szczecinie.

Opis istniejącego uzbrojenia terenu

Zaopatrzenie w media w oparciu o istniejącą infrastrukturę techniczną na warunkach zawartych w umowach z zarządcami sieci.

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.

3. Zakres zastosowania przepisów odrębnych

W przedmiotowej sprawie uzyskano stanowisko:

Zarządu Dróg i Transportu Miejskiego w Szczecinie w dniu 25.01.2019r. (wpływ do WUiAB w dniu 28.01.2019r.) pismem znak: IE.0607.1257.2019.KM z uwagami zawartymi w punkcie II d) ppkt 1-3.

Ponadto w toku postępowania strona PKP S.A. zajęła stanowisko pismem z dnia 28.01.2019r. znak: KNPo1.6141.63.2019.KD/2, UNP. 2019-0044648 (wpłynęło do WUiAB w dniu 12.02.2019r.) wskazując na konieczność uwzględnienia dodatkowych wymagań zawartych w punkcie IIe) niniejszej decyzji.

Planowana inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

4. Ustalenia analizy**A Funkcja zabudowy**

W sąsiedztwie znajdują się budynki usługowe m.in. służby zdrowia, oświaty, handlowe oraz mieszkalne wielorodzinne.

Planowany obiekt przeznaczony na cele Zakładu Wodociągów i Kanalizacji stanowi uzupełnienie istniejącej funkcji.

Ustala się funkcję: usługi (warsztatowo - magazynowy).

B Parametry zabudowy

Wnioskowana działka posiada front przylegający do ulicy Powstańców Wielkopolskich (droga powiatowa), z której pośrednio odbywa się wejście i główny wjazd na teren inwestycji – ustalony zgodnie z § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Infrastruktury.

Linia zabudowy - nie ulega zmianie – inwestycja planowana jest od strony zaplecza budynku. W związku z powyższym nie analizowano ww. parametru w oparciu o przepisy ww. rozporządzenia Ministra Infrastruktury.

Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki:

Zgodnie z § 5 ust. 1 cyt. wcześniej rozporządzenia Ministra Infrastruktury: „Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego”.

Średni wskaźnik zabudowy wynosi 34%. Jednakże wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki ulega nieznacznej zmianie ze względu na usytuowanie planowanego budynku o nie wiele większej powierzchni zabudowy w miejscu istniejącego obiektu przeznaczonego do rozbiórki. Powierzchnia istniejącego budynku wynosi ok. 54m²

Wobec powyższego uznano za zasadne skorzystanie z paragrafu 5 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury: „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 paragrafie 3 ust. 1" - ustalając gabaryty planowanego budynku.

Ustala się gabaryty budynku – ok. 6,50 m × 12,0 m = 78 m²

Szerokość elewacji frontowej

Zgodnie z § 6. ust. 1 rozporządzenia MI „Szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20%.”

- § 6. ust. 2 rozporządzenia MI „Dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1”.

Ze względu na budowę nowego obiektu w miejscu istniejącego przeznaczonego do rozbiórki o gabarytach nieznacznie różniących się od istniejącego obiektu odstępuje się od analizy tego parametru i ustala się szerokość elewacji frontowej 12 m – zgodnie z paragrafem 6 ust. 2 rozp. MI.

Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, attyki lub okapu dachu:

- § 7. ust. 1 „Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.”

- § 7. ust. 2. „Wysokość, o której mowa w ust. 1, mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku.”

- § 7. ust. 3. „Jeżeli wysokość, o której mowa w ust. 1, na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas przyjmuje się jej średnia wielkość występująca na obszarze analizowanym.”

- § 7. ust. 4. „Dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości, o której mowa w ust. 1, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1”.

Ze względu na budowę nowego obiektu w miejscu istniejącego przeznaczonego do rozbiórki o gabarytach nieznacznie różniących się od istniejącego obiektu odstępuje się od analizy tego parametru i ustala się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (attyki) – do 3,60 m.

Geometria dachu (kąt nachylenia, wysokość kalenicy i układ połaci dachowych):

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

W obszarze analizowanym budynki posiadają zarówno dachy płaskie i strome.

Geometria dachu budynku głównego nie ulega zmianie.

Dla planowanej rozbudowy ustala się dach płaski o całkowitej wysokości do 4,0 m.

Geometrię dachów ustalono odpowiednio do geometrii dachów występujących w obszarze analizowanym – zgodnie z § 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury.

Miejsca postojowe

Planowana inwestycja nie generuje konieczności zapewnienia nowych miejsc postojowych.

Z up. PREZYDENTA MIASTA

Elżbieta Głowacka
ZASTĘPCA DYREKTORA
w Wydziale Urbanistyki i Administracji Budowlanej