

Decyzja Nr 61 /19 o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust.1, art. 60 ust. 1 i art. 4 ust.2 pkt 2 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jt.Dz.U.2018.1945) oraz zgodnie z art.104 ustawy z dnia 14.06.1960r. kodeksu postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2018.2096), po rozpatrzeniu wniosku Zakładu Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o., ul. Golisza 10 w Szczecinie, złożonego w Urzędzie Miasta Szczecin o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji: budowa 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.

USTALAM

na rzecz Zakładu Wodociągów i Kanalizacji sp. z o.o., ul. Golisza 10 , 71-682 Szczecin

warunki zabudowy

dla terenu położonego przy Al. Powstańców Wielkopolskich 60 (dz. nr 86/10, obręb 1057) w Szczecinie

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

I. Rodzaj inwestycji:

budowa budynku warsztatowo – magazynowego na terenie Rejonu II Wydziału Sieci Wodociągowej wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną.

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

a) funkcja zabudowy, warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

funkcja zabudowy: usługowa

linia zabudowy - nie ulega zmianie. Planowana inwestycja w głębi działki inwestycyjnej.

gabaryty budynku: 6,50 m ×12,0m

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

- do 3,60m do wysokości górnej krawędzi attyki.

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

- dach płaski. Całkowita wysokość do 4,0m.

b) warunki wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- nie dotyczy.

c) 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 zgodna 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 .

**Za zgodność
z oryginałem**

4. Zgodnie z § 4.3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew, krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowych, a także sposobu urządzania i utrzymania zastłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz.U.2014.1227), wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 do 20m od granicy obszaru kolejowego powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury. Niniejszy zapis odnosi się do atapu prowadzenia inwestycji po uzyskaniu stosownych zezwoleń i wydaniu na rzecz Inwestora pozwolenia na budowę przez właściwy miejscowo organ administracji architektoniczno – budowlanej.

d) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i 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 – ul. S.Klonowica 5, w drodze decyzji administracyjnej
2. Niezbędną, dla potrzeb planowanej inwestycji, ilość miejsc parkingowych należy lokalizować na terenie działki planowanej do zainwestowania.
3. Obsługa komunikacyjna planowanej inwestycji powinna się odbywać na zasadach dotychczasowych poprzez istniejące zjazdy z Al. Powstańców Wielkopolskich.
4. Teren inwestycji posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej ulicy Powstańców Wielkopolskich - droga powiatowa.
5. Zaopatrzenie w media - zgodnie z warunkami uzyskanymi od zarządców sieci.

e) wymagania dodatkowe ustalone na podstawie przepisów odrębnych

1. Należy uwzględnić postanowienia art. 53 Ustawy z dnia 28 marca 2003r. o transporcie kolejowym (Dz.U.2017 poz. 2117) w sprawie określenia odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej, wykonywanie robót ziemnych, budynków lub budowli w sąsiedztwie linii kolejowych oraz sposobu urządzania i utrzymania zastłon odśnieżnych i pasów przeciwpożarowych;
2. w przypadku braku możliwości zachowania wymogów powyższej Ustawy należy na etapie projektu uzyskać uzgodnienie ww. lokalizacji z zarządcą linii kolejowej – PKP PLK S.A. Zakład Linii Kolejowych w Szczecinie, ul. Korzeniowskiego 1, 70-211 Szczecin, a następnie wystąpić do właściwego organu administracji architektoniczno - budowlanej i nadzoru budowlanego celem uzyskania odstępstwa od tej Ustawy;
3. W sytuacji, gdy budowa jakichkolwiek obiektów budowlanych przewidywanych do realizacji na podstawie decyzji spowoduje konieczność wejścia na grunty kolejowe należy przed jej realizacją na etapie opracowania projektów uzyskać uzgodnienie od Kolejowego Zespołu Uzgadniania Dokumentacji Projektowej znajdującego się przy PKP S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Poznaniu, ul. Korzeniowskiego 2, 70-211 Szczecin Sposób postępowania z odpadami zgodnie z ustawą z dnia 14.12.2012r.o odpadach.

f) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

Realizacja inwestycji nie może naruszać interesu prawnego osób trzecich, ani powodować pogorszenia warunków użytkowania sąsiednich nieruchomości, w szczególności przed pozbawieniem: 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

Opieczętowane załączniki w liczbie 2 sztuki stanowią integralną część niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

W dniu 07.12.2018r. wpłynął do tut. Urzędu wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji. Wniosek został uzupełniony w dniu 03.01.2019r.

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 kontynuacji 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 terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

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.

Zakres planowanej inwestycji związany z budową budynku warsztatowo – magazynowego usytuowanego na terenie Zakładu Wodociągów i Kanalizacji jest związany wyłącznie z działalnością tego zakładu.

Po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz analizie stanu faktycznego stwierdzam, 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.

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.

Planowana inwestycja nie zalicza się przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 213, poz. 1397 z późn. zm.).

Zamierzenie inwestycyjne zostało uzgodnione z :

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

Strona postępowania PKP S.A. zawiadomiona zgodnie z art. 61 kpa 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.

Zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (jt. Dz.U.2018.2096), o zebraniu materiałów i dowodów zawiadomiono strony postępowania.

W przewidzianym terminie nie wniesiono żadnych uwag i zastrzeżeń do wnioskowanej inwestycji. Zgodnie z pouczeniem zawartym w niniejszej decyzji, decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu, oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Decyzja o warunkach zabudowy stwierdza dopuszczalność z punktu widzenia prawa określonego zamierzenia inwestycyjnego wobec wskazanego terenu, i nie przesądza o możliwości realizacji inwestycji.

Decyzja o warunkach zabudowy jest jedynie promesą do ubiegania się o pozwolenie na budowę, i na tym etapie nie są rozstrzygane kwestie sporne co do przepisów prawa budowlanego oraz warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, gdyż nie jest to przedmiotem postępowania.

Inwestycja winna spełniać przepisy prawa budowlanego oraz warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Po przeanalizowaniu zgromadzonych podczas postępowania dokumentów i ustaleniu, że planowane zamierzenie jest zgodne z przepisami odrębnymi, orzeczono jak w sentencji.

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

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 nie wymagającej 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 nie wymagającej 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 nie wymagającej 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