

W1
30.12.08-
Szczecin 02.12.2008r.

WUiAB.V.MK.7331/375/08
UNP:36090/WUiAB/-XX/08

6678

del

**Decyzja Nr 714 / 08
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 59, w związku z art. 4 ust 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717 z póź. zm.), zgodnie z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. Nr 98 z 2000 r., poz. 1071 z póź. zm.)

po rozpatrzeniu wniosku Prezydenta Miasta Szczecina z dnia 17.07.2008 r. złożonego za pośrednictwem Pani Joanny Urban, Zastępcy Dyrektora Zakładu Usług Komunalnych z siedzibą na ul. Ku Słońcu 125a, reprezentowanej przez Panią/Pana Joannę i Krzysztofa Wojteckich, Firma „ARCHIMEDES”, ul. Gronowa 37, 71-085 Szczecin w Urzędzie Miasta Szczecin,

o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku kawiarni wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i urządzeniami budowlanymi na terenie Parku Kasprowicza w Ogrodzie Różanym położonym przy ul. Pawła Jasienicy 8 (dz. nr 19/10 obręb 2138) w Szczecinie

USTALAM

**Gminie Miasto Szczecin
WARUNKI ZABUDOWY**

**dla terenu położonego przy ul. Pawła Jasienicy 8 w Szczecinie
(dz. nr 19/10 obręb 2138)**

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

I. Rodzaj inwestycji: zabudowa usługowa - budowa budynku kawiarni wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i urządzeniami budowlanymi.

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

a) Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

- obowiązująca linia zabudowy: przyjęto obowiązującą linię zabudowy jako przedłużenie inii zabudowy budynku przy ul. Jasienicy 3, z lekkim odchyleniem wynikającym z osiowej kompozycji całości założenia parkowego – zgodnie z załącznikiem graficznym,
- wskaźnik zabudowy: ustala się max wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki inwestycyjnej - 25 %.
- szerokość elewacji frontowej od frontu działki: max 45,0 m.
- wysokość budynku: ustala się max wysokość zabudowy¹ - 10,0 m
- geometria dachu: ustala się dach o kącie nachylenia połaci dachu od 0° do 25°; dopuszcza się dowolny układ kalenic; dopuszcza się przekrycia obiektu lub jego części dachem kopułowym .

¹ wysokość budynku mierzy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych) do najwyższego punktu przekrycia dachu

b) Warunki wynikające z ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

- teren inwestycyjny nie wymaga zmiany przeznaczenia gruntów i wyłączenia ich z produkcji rolniczej lub leśnej
- należy dokonać nasadzeń nowych drzew w zamian za usunięte przy realizacji inwestycji, w ilości nie mniejszej. Nowe nasadzenia będą tworzone z gatunków rodzimych
- ewentualne prace prowadzone w obrębie bryły korzeniowej drzew powinny być wykonywane w sposób najmniej szkodzący tym drzewom.
- w przypadku kolizji przedsięwzięcia z drzewami lub krzewami, usunięcie lub przesadzenie drzew i krzewów należy uzgodnić z Wydziałem Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Szczecin oraz Zarządcą terenu; również na etapie projektu budowlanego należy uzgodnić sposób wykonania robót w przypadku zbliżenia drzew i krzewów, na podstawie ustawy z dnia 16.04.2004r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2004r. Nr 92 poz. 880 z póź. zm)
- zgodnie z przepisami art. 17 ust. 1 pkt 2 oraz art. 24 ustawy z dnia 27.04.2001r. o odpadach (Dz.U. z 2007r. Nr 39, poz. 251 z póź. zm.) na 30 dni przed rozpoczęciem działalności powodującej powstawanie odpadów lub zmianą tej działalności wpływającą na ilość lub rodzaj wytwarzanych odpadów bądź sposobów gospodarowania nimi, należy przedłożyć właściwemu organowi informację o wytwarzanych odpadach oraz sposobach gospodarowania nimi.

c) Warunki wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Planowana inwestycja znajduje się na terenie parku miejskiego (tzw. Różanki), wpisanego do rejestru zabytków pod Nr 257, nr Dec.: Dz-200/4/O/2006 z dnia 04 kwietnia 2006 roku). W związku z powyższym zobowiązuje się Inwestora do:

- uzyskania pozwolenia Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie na realizację inwestycji.

d) Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- teren inwestycyjny posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej: ul. Jasienickiej i Zaleskiego
- dopuszcza się obsługę komunikacyjną z ulicy Pawła Jasienicy oraz ciągu pieszego z alei Fałata
- sposób zaopatrzenia w media – zgodnie z warunkami uzyskanymi od zarządców sieci w oparciu o istniejące uzbrojenie;
- wymagana ilość miejsc parkingowych – odpowiednia do rodzaju inwestycji; lokalizacja wymaganych, właściwie zbilansowanych ilości miejsc postojowych winna być ustalona w jak najbliższym sąsiedztwie planowanej inwestycji.

e) Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

Realizacja inwestycji nie może naruszać interesu prawnego osób trzecich, ani powodować pogorszenia warunków użytkowania sąsiednich nieruchomości.

f) Wymagania dotyczące zagospodarowania terenów podlegających ochronie

Planowana inwestycja zlokalizowana jest na obszarze zespołu przyrodniczo-krajobrazowego o nazwie „Zespół Parków Kasprowicza – Park Arkoński”, którego celem powołania jest ochrona wartości przyrodniczych i estetycznych cennego krajobrazu kulturowego z fragmentami krajobrazu naturalnego.

Charakter i lokalizacja inwestycji nie narusza zapisów uchwały Rady Miasta Szczecin Nr X/287/07 z dnia 11.06.2007 r. w sprawie ustanowienia użytków ekologicznych i zespołów przyrodniczo – krajobrazowych (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 23.07.2007 r. Nr 86 poz. 1430).

g) Wymagania dodatkowe ustalone na podstawie przepisów odrębnych .

Należy ustalić dla projektowanej inwestycji kategorię geotechniczną warunków posadowienia, zgodnie z zasadami określonymi rozporządzeniem MSWiA z dnia 24.09.1998 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. z 1998 r. Nr 126, poz. 839). W zależności od ustalonej kategorii geotechnicznej oraz rodzaju warunków gruntowo – wodnych należy sporządzić odpowiednią dokumentację: geologiczno – inżynierską i/lub geotechniczną.

III. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Linie rozgraniczające teren inwestycji określa załącznik graficzny, mapa syt.-wys.w skali 1:500, na której oznaczono granice wnioskowanego terenu inwestycyjnego kolorem zielonym

Załączniki w liczbie 2 sztuk stanowią integralną część niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Przedmiotem wniosku jest budowa budynku kawiarni w północno-zachodniej części działki nr 19/10, obręb 2138 przy ul. Pawła Jasienicy 8 w Szczecinie wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi.

Na podstawie analizy złożonego wniosku, przeprowadzonej zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z póź. zm.), oraz zgodnie z 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 stwierdzono, że sąsiednia działka nr 19/9 obręb 1026, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy, teren ma dostęp do drogi publicznej oraz nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Warunki zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego ustalono po dokonaniu analizy cech zabudowy i zagospodarowania terenu wynikających z przepisów odrębnych oraz analizy stanu faktycznego, uzyskaniu stosownych uzgodnień, oraz po stwierdzeniu, że wnioskowana inwestycja spełnia łącznie warunki określone w art. 61 ust. 1 pkt. 1-5.

Niniejszą decyzję wydaje się po uzgodnieniu z

- Geologiem Powiatowym pismem z dnia 26.08.08r., znak WGKiOŚV/DJ/7534/370/08, warunek zawarty w p. IIg
- Wydziałem Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska pismem z dnia 09.09.08r., znak WGKiOŚ.VII.MG-7331/140/08, warunek zawarty w p. IIb
- Zarządem Dróg i Transportu Miejskiego pismem z dnia 09.09.2008r., znak IRD.KK.0607-3368/08, warunek zawarty w p. II d
- Zachodniopomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków postanowieniem z dnia 17.09.20008r., znak ZN-4220/209/W/2008; warunek zawarty w p. IIc
- Dyrektorem Zespołu Parków Krajobrazowych Doliny Dolnej Odry, działającym z upoważnienia Wojewody Zachodniopomorskiego, postanowieniem z dnia 20.10.2008r., znak ZPKDDO.AP-410-691/08 – warunki i informacje zawarte w p. IIb i II f niniejszej decyzji

W toku procedury, zgodnie z art. 61 § 4 KPA (Dz. U. z 2000r. Nr 98 z dnia 14 czerwca 1960r., poz 1071 z póź. zm.), powiadomiono o wszczęciu postępowania strony, będące w bezpośrednim sąsiedztwie z działką inwestycyjną.

Strony wniosły następujące uwagi i zastrzeżenia:

- Kuria Metropolitalna Szczecińsko – Kamieńska w piśmie z dnia 09.09.2008, znak D6B L.Dz. 41/08, wyraziła zaniepokojenie wymienionym w rodzaju inwestycji sformułowaniem: „urządzenia budowlane” wnosząc jednocześnie o zawarcie w decyzji o warunkach zabudowy zakazu sprzedaży alkoholu i działalności w porze nocnej w obiekcie kawiarni.

Mając na uwadze powyższe informuję, że zgodnie z art. 3 pkt 9) ustawy Prawo budowlane z dnia 07.07. 1994r. (Dz. U. z 2003r. Nr 207 poz.2016, z póź. zm.) pod pojęciem: *„urządzenia budowlane – należy rozumieć urządzenia techniczne związane z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, jak przyłącza i urządzenia instalacyjne, w tym służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, a także przejazdy, ogrodzenia, place postojowe i place pod śmietniki;”*

Jednocześnie informuję, że decyzja o warunkach zabudowy wydawana jest, zgodnie z art. 59 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717), w przypadku braku planu miejscowego dla zmiany sposobu zagospodarowania terenu polegającej na budowie obiektu. Decyzję wydaje się, zgodnie z art. 53 ust. 4 cyt. wyżej ustawy, po uzgodnieniu warunków z właściwymi organami i uzyskaniu uzgodnień lub decyzji wymaganych przepisami odrębnymi. W przypadku wnioskowanej inwestycji były to organy wymienione na wstępie niniejszego uzasadnienia do przedmiotowej decyzji. W zakresie obowiązujących przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, decyzja o warunkach zabudowy określa funkcję obiektu i wymagania dotyczące nowej zabudowy, natomiast sprawy zezwolenia na sprzedaż napojów alkoholowych reguluje ustawa z dnia 26 października 1982r. o wychowaniu w trzeźwości i przeciwdziałaniu alkoholizmowi (Dz. U. z 2002r. Nr 147 poz. 1231 z póź. zm.)

Po wykonaniu analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, i określeniu wymagań dla przedmiotowej inwestycji w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, stosownie do art. 10 § 1 KPA strony miały możliwość wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań.

Żadnych uwag i zastrzeżeń na tym etapie postępowania nie wniesiono.

Wyniki analizy funkcji i zagospodarowania terenu są załącznikiem do niniejszej decyzji.

Realizacja inwestycji winna spełniać ustalenia zawarte w niniejszej decyzji.

POUCZENIE

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy. Koszty realizacji ew. 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.

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.

Na etapie wydania decyzji o warunkach zabudowy nie rozstrzyga się spraw związanych z prawem do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Zgodnie z art. 33, ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. Nr 156 z 2006 r., poz. 1118 – z późniejszymi zmianami) do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć niniejszą decyzję (w przypadku braku planu miejscowego), oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz projekt budowlany (4 egz.) opracowany przez osobę uprawnioną, wraz opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami, wymaganymi przepisami szczególnymi.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 pkt. 1 ustawy Prawo budowlane 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 za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Z WŁ. PREZYDENTA MIASTA

[Podpis]
mgr inż. arch. Elżbieta Gronowska
p.o. Zdzisława Gronowskiego
ul. Żywiecka 4, 71-387 Szczecin

Załączniki zawierające wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu:

1. Załącznik opisowy
2. Załącznik graficzny - mapa syt. - wys. 1:500

Otrzymują:

1. **Gmina Miasto Szczecin** reprezentowana przez Zakład Usług Komunalnych w Szczecinie, ul. Ku Słońcu 125a, 71-018 Szczecin – do rąk Pani Joanny Wojneckiej „Archimedes” ul. Gronowa 37 Szczecin.
2. Archidiecezja Szczecińska – Kamieńska, ul. Papieża Pawła VI 4, 71-459 Szczecin
3. Polskie Koleje Państwowe S.A., ul. Szczyliwiecka 62, 00-973 Warszawa
4. Państwo Wiktor i Zbigniew Antowscy, ul. Jasienicy 5a/1, 70-492 Szczecin
5. Pan Błaszczak Jacek, ul. Zygmunta Moczyńskiego 13b, 70-492 Szczecin
6. Państwo Katarzyna i Andrzej Narożnik, ul. Zygmunta Moczyńskiego 13 c, 70-492 Szczecin
7. Pani Ewa Klepacka – Przybysz, Pan Michał Przybysz, ul. Żywiecka 4, 71-387 Szczecin
8. Pani Władysława Ceceniowska, ul. Zygmunta Moczyńskiego 11b, 70-492 Szczecin
9. Państwo Maria i Henryk Bartosiewicz, ul. Zygmunta Moczyńskiego 11c, 70-492 Szczecin
10. Państwo Elżbieta i Marek Hofbeuer, ul. Zygmunta Moczyńskiego 11a, 70-492 Szczecin

11. Państwo Małgorzata i Witold Godyccy-Ćwirko, ul. Zygmunta Moczyńskiego 9b, Szczecin
12. Państwo Helena i Edmund Gutiens, ul. Zygmunta Moczyńskiego 9 c, 70-492 Szczecin
13. Pani Jadwiga Krawczyk, ul. Zygmunta Moczyńskiego 9/1, 70-492 Szczecin
14. Pani Jolanta Bardasz, Pan Michał Bardasz, Pan Krzysztof Bardasz
ul. Zygmunta Moczyńskiego 5/2 70-492 Szczecin
15. Państwo Alicja i Wojciech Górewicz, ul. Zygmunta Moczyńskiego 1/2, 70-492 Szczecin
16. Państwo Anna i Jan Rzeczyca, ul. Pawła Stalmacha 2/62, 71-646 Szczecin
17. Pan Jarosław Myśków, ul. Rynkowa 4/17, 71-547 Szczecin
18. Pan Ryszard Brzeźniak, ul. Ku Słońcu 71/7, 71-047 Szczecin
19. Pan Janusz Adamski, ul. Sabały 16, 71-341 Szczecin
20. Pan Wojciech Garewicz, Pan Garewicz Marek, ul. Zygmunta Moczyńskiego 1/2, Szczecin
21. Pan Łukasz Piotrowski, ul. Zygmunta Moczyńskiego 1/1, 70-492 Szczecin
22. Wydział Gospodarki Nieruchomościami w gmachu
23. Biuro Planowania Przestrzennego Miasta-w gmachu
24. A/a

Nie podlega zmianom je z opłaty skarbowej,
na podstawie ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o
skarbowej (Dz. U. Nr 225, poz. 1623)

[illegible]

Z up. Prezydenta Miasta

mgr inż. arch. Elżbieta Twardowska
KIEROWNIK REFERATU
w Wydziale Urbanistyki i Administracji Budowlanej

Załącznik do decyzji Nr 714/2008 z dnia 02 grudnia 2008 r.

WYNIKI ANALIZY WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY

Dot.: budowy budynku kawiarni wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i urządzeniami budowlanymi na terenie Parku Kasprowicza w Ogrodzie Różanym położonym przy ul. Pawła Jasienicy 8 (dz. nr 19/10 obręb 2138) w Szczecinie

Zgodnie z art. 61 ust 1-5 ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717), na obszarze analizowanym wyznaczonym wokół planowanej inwestycji na terenie położonym przy ulicy Jasienickiej 8 (dz. nr 19/10 z obrębu 2138) w Szczecinie dokonano analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z rozporządzeniem 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 2003 Nr 164 poz. 1588).

Analizę opracowano po przeprowadzeniu wizji lokalnej oraz analizie dostępnych materiałów geodezyjnych.

1. Obszar analizowany:

Obszar opracowania analizy obejmuje teren inwestycji oraz działki w jego sąsiedztwie – wyznaczony na mapie geodezyjnej zgodnie z rozporządzeniem Ministra .

2. Stan faktyczny, prawny, sąsiedztwo.

Wnioskowana zabudowa przewidziana jest na działce nr 19/10 obręb 2138, w jej północno-zachodniej części. Inwestor jest jednostką organizacyjną Gminy Miasto Szczecin, będącej właścicielem terenu. Działka jest niezabudowana, odtworzono na niej ogród różany, zwany „Różanką”, która jako relikw wartościowej kompozycji ogrodowej położony w obszarze parku, wpisana jest do rejestru zabytków pod nr 257, decyzją DZ-4200/4/O/2006 z dnia 04.04.2006r..

Projektowana inwestycja lokalizowana jest na obszarze zespołu przyrodniczo- krajobrazowego o nazwie „Zespół Parków Kasprowicza – Park Arkoński”, którego celem powołania jest ochrona wartości przyrodniczych i estetycznych cennego krajobrazu kulturowego z fragmentami krajobrazu naturalnego. Charakter i lokalizacja inwestycji w miejscu istniejącego dawniej obiektu gastronomicznego nie narusza zapisów uchwały Rady Miasta Szczecin Nr X/287/07 z dnia 11.06.2007 r. w sprawie ustanowienia użytków ekologicznych i zespołów przyrodniczo – krajobrazowych (Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 23.07.2007 r. Nr 86 poz. 1430).

W obszarze analizowanym występują obiekty o zróżnicowanej, stosownie do ich funkcji, wysokości, od 1 do 7 kondygnacji. Zabudowa mieszkaniowa jedno i wielorodzinna o niskiej intensywności, to maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, przy trzeciej kondygnacji w dachu. Występuje ona w najbliższym sąsiedztwie z terenem inwestycji.

Planowana inwestycja, realizacja kawiarni w miejscu istniejącego dawniej obiektu gastronomicznego, będzie kolejnym krokiem do rewitalizacji obszaru, podnoszącym jego atrakcyjność. Kompozycja zabudowy winna być dostosowana do walorów krajobrazowych i lokalizowana w sposób uwzględniający historyczne założenia parkowe.

Teren inwestycyjny jest w pełni uzbrojony. Zaopatrzenie w media z sieci na zasadach określonych przez ich zarządców.

Teren inwestycyjny przylega bezpośrednio do dróg publicznych ulicy Zaleskiego i Pawła Jasienicy. Zgodnie z warunkami uzgodnienia z Zarządem Dróg i Transportu Miejskiego w

Szczecinie, obsługa komunikacyjna terenu inwestycyjnego winna odbywać się z ulicy Pawła Jasienicy, a ciągu pieszego z ul. Fałata.

3. Funkcja zabudowy:

Teren osiedla Łękno. W analizowanym obszarze występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa: handel -na działce nr 20/5, gabinety medyczne -na działce nr 15 obręb 2138, transportowe (dworzec kolejowy) -na działce nr 1/4, szkolnictwo - seminarium duchowne na działce nr 19/9 obręb 2138.

Planowane zamierzenie inwestycyjne w zakresie funkcji będzie więc kontynuacją funkcji istniejącej w sąsiedztwie.

4. Linia zabudowy

- ustala się obowiązującą linię zabudowy jako przedłużenie linii zabudowy budynku przy ul. Jasienicy 3, z lekkim odchyleniem wynikającym z osiowej kompozycji całości założenia parkowego - określona na załączniku graficznym kolorem czerwonym .

5. Wskaźnik powierzchni nowej zabudowy do powierzchni działki w obszarze analizowanym wynosi:

- ustala się max wskaźnik intensywności nowej zabudowy w stosunku do działki inwestycyjnej: 25 %

Wskaźnik zabudowy ustalono na podstawie średniego wskaźnika zabudowy w terenie analizowanym.

6. Szerokość elewacji frontowej

- ustala się max szerokość elewacji frontowej od frontu działki: 45,0 m.

W obszarze analizowanym występują budynki o różnych szerokościach elewacji frontowych, co wynika z funkcji tych obiektów i szerokości działek. Projektowany budynek kawiarni jest częścią historycznego układu urbanistycznego dawnego ogrodu, jego lokalizacja i gabaryty wynikają z uwarunkowań historycznych tego obszaru, ukształtowania terenu i istniejących skupisk drzew.

Uznano więc za zasadne skorzystanie z § 6 ust. 2 rozporządzenia MI i ustalenie maksymalnej szerokości elewacji frontowej 45,0 m - zgodnie z wnioskiem inwestora

7. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki.

- wysokość budynku: ustala się max wysokość zabudowy - 10,0 m ;wysokość budynku mierzy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku (z wyłączeniem wejść do pomieszczeń technicznych) do najwyższego punktu przekrycia dachu.

Skorzystano z § 7 ust. 4 rozporządzenia MI i określono wysokość budynku inaczej niż w rozporządzeniu. Budynek zlokalizowany jest na terenie wpisanym do rejestru zabytków. Ustalona wyżej wysokość budynku wynika z warunków ustalonych w postanowieniu Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

8. Geometria dachu:

- geometria dachu: ustala się dach o kącie nachylenia połaci dachu od 0° do 25°; dopuszcza się dowolny układ kalenic; dopuszcza się przekrycia obiektu lub jego części dachem kopułowym .

W obszarze analizowanym występują różne formy dachów: głównie wielospadowe, o różnych kątach nachylenia połaci także płaskie i kopułowe. Ustalone parametry wynikają z warunków postanowienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

9. Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze

Teren o bonitacji „Bz” – teren wypoczynkowo-rekreacyjny - nie wymaga zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze.

Z up. PREZYDENTA MIASTA

mgr inż. arch. E. Bieta Głowacka
p.o. z na DYREKTORA
Wydziału Urbanistyczny i Administracji Budowlanej

*** Dowód wpłaty ***

GT.Us
30.12.08 -

Wpłacił: ZAKŁAD USŁUG KOMUNALNYCH UL. KU
SŁONCU 125A, SZCZECIN; UNP: 36090/WUIAB/-XX/08
NIP:

Data: 2008.12.29/10:05

[06027937]

Nazwa należności: Opłata skarbową DU 225 poz.1635 cz.IV wg zał.

Uwagi: Dokument stwierdzający udzielenie pełnomocnictwa lub prokury oraz jego opis, wypis, kopia

Kwota wpłaty:

zał:

opł. prol:

bież:

odsetki:

koszty:

Nr dok: 0270068

pieczęć

RAZEM: 17,00 zł Nr konta: 49124039271111001012834883
Słownie złotych: jed-sie 00/100



6678

Handwritten signature.

Urząd Miasta Staszowa
Wydział Urbanistyki i Administracji Budowlanej
10-000 Staszów

Uiszczono opłatę skarbową w kwocie 17 zł.
na podst. zał. do ustawy o opłacie skarbowej
(Dz. U. Nr 225, poz. 1635)
cz. IV ust. - pkt - lit. -
data zgłoszenia, złożenie wniosku
lub pełnomocnictwa 29.12.2008

Podpis Z. Izga, Prezydenta Miasta
(imię, nazwisko, stanowisko służbowe)

mgr inż. arch. Elżbieta Twardowska
KIEROWNIK REFERATU
w Wydziale Urbanistyki i Administracji Budowlanej



