

8.0 Dokumenty :

za zwrotnym potwierdzeniem odbioru

Szczecin, dnia 30 maja 2006 r.

ZN-4410/55/MK/2006

DECYZJA

Na podstawie art.6 ust.1 pkt.1 lit.g, art.7 pkt.1, art.36 ust.1 pkt.1 i art.89 pkt.2 ustawy z dn. 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.z 2003 r. Nr 162 poz.1568 z późn.zm.) oraz art.83 ust.2, art.84 ust.1 i ust.2, art.86 ust.1 pkt.3 i ust.2 ustawy z dn.16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. z 2004 r. Nr 92 poz.880 z późn.zm.) oraz art.104 ustawy z dn. 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2000 r. Nr 98 poz.1071 z późn.zm.) oraz §5 ust.3 pkt.1, pkt.2 i pkt.3, ust.9 i ust.10 Rozporządzenia Ministra Kultury z dn. 9 czerwca 2004 r. w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich, robót budowlanych, badań konserwatorskich i architektonicznych, a także innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków oraz badań archeologicznych i poszukiwań ukrytych lub porzuconych zabytków ruchomych (Dz.U. z 2004 r. Nr 150 poz.1579)

- **po rozpatrzeniu** wniosku z dn. 19.05.2006 r. Studia Architektury Krajobrazu Małgorzaty Haas-Nogal (Szczecin, ul. Jagiello 9a/2), działającej z upoważnienia z dn. 24.04.2006 r. Zakładu Usług Komunalnych w Szczecinie, w sprawie wydania zgody na realizację dokumentacji „Odtworzenie układu kompozycyjnego Różanki w Parku Kasprowicza w Szczecinie”

- **pozwalam** na realizację dokumentacji (w tym na usunięcie drzew i krzewów) pt. „Odtworzenie układu kompozycyjnego Różanki w Parku Kasprowicza w Szczecinie” autorstwa Ha-Art. Studia Architektury Krajobrazu Małgorzaty Haas-Nogal **pod warunkiem:**

- a/ Zawiadomienia Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac objętych pozwoleniem;
- b/ Niezwłocznego zawiadomienia Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie o wszelkich zagrożeniach lub nowych okolicznościach ujawnionych w trakcie prowadzenia prac;
- c/ Prowadzenia dokumentacji przebiegu prac i przekazania jej Zachodniopomorskiemu Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków w terminie do 3 miesięcy od dnia zakończenia prac;
- d/ Dokonania, z udziałem Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie, odbioru końcowego wykonanych prac;
- e/ Zawiadomienia Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie o wyborze wykonawcy prac. Wykonawca prac w zakresie zieleni, który powinien spełniać wymagania zawarte w §8 ust.3 i ust.4 oraz §13 ww. Rozporządzeniem Ministra Kultury z dn. 9 czerwca 2004 r. w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich, robót budowlanych, badań konserwatorskich i architektonicznych, a także innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków oraz badań archeologicznych i poszukiwań ukrytych lub porzuconych zabytków ruchomych (Dz.U. z 2004 r. Nr 150 poz. 1579).

nie naliczam opłat za usuwane drzewa i krzewy.

Uzasadnienie

Park miejski tzw. Różanka w Szczecinie wpisany jest do rejestru zabytków pod numerem 257, dec. DZ-4200/4/O/2006 z dn. 04.04.2006 r.

Dokumentacja ze stanowiska konserwatorskiego nie wzbudza zastrzeżeń. Jej realizacja przyczyni się do odtworzenia historycznego układu przestrzennego. Usunięcie drzew i

krzewów wiąże się z kompleksową pielęgnacją. W związku z powyższym nie nalicza się opłat za usunięcie drzew i krzewów.

Warunki pozwolenia zapewnią właściwy przebieg prac i nadzór konserwatorski.

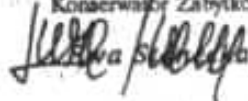
Pouczenie

Na decyzję niniejszą przysługuje prawo odwołania do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego (ul. Krakowskie Przedmieście 15/17, 00-071 Warszawa) za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia jej otrzymania.

Pozwolenie może być cofnięte lub zmienione w razie ujawnienia, po jego wydaniu, nowych okoliczności, które mogą mieć wpływ na zakres prowadzenia wskazanych w pozwoleniu prac.

Niniejsze pozwolenie nie zwalnia z obowiązku uzyskania pozwolenia wymaganego przepisami prawa budowlanego lub innymi.

Zachodniopomorski Wojewódzki
Konserwator Zabytków



Otrzymują:

1 Studio Architektury Krajobrazu
Małgorzaty Haas-Nogal
Ul. Jagiello 9a/2
70-260 Szczecin

2. aa

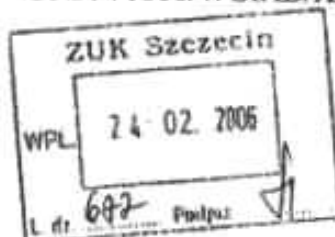
Do wiadomości:

1. Urząd Miejski
WGKiOŚ
70-456 Szczecin

zwolnione z opłaty skarbowej na podstawie art.8 pkt.3 ustawy z dnia 9 września 2000 r. o opłacie skarbowej (Dz.U.z 2000 r. Nr 86, poz.960 z późn.zm.)

Znak: WUiAB.V/RJ/7331/1056/05
UNP: 71600/WUiAB/XX/05

Szczecin, dnia 20.02.2006 r.



Decyzja Nr 130 / 06
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717, z późniejszymi zmianami) w związku z art. 4, ust. 2, pkt. 2 tejże ustawy i zgodnie z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. Nr 98 z 2000 r., poz. 1071, z późniejszymi zmianami), po rozpatrzeniu wniosku

Zakładu Usług Komunalnych w Szczecinie, ul. Ku Słońcu 125a, 71-018 Szczecin, działającego w imieniu Inwestora – Gminy Miasto Szczecin
złożonego w Urzędzie Miasta Szczecin dnia 09.12.2005 r., uzupełnionego dnia 23.12.2005 r., o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na
zagospodarowaniu terenu dawnego Ogrodu Różanego przy ul. Pawła Jasienicy 8 wraz z budową budynku administracyjno - dydaktycznego (zaplecza ogrodu) z punktem sprzedaży, garażem na sprzęt i magazynem przy ul. Moczyńskiego 15 w Szczecinie

USTALAM

Zakładowi Usług Komunalnych w Szczecinie, ul. Ku Słońcu 125a, 71-018 Szczecin, działającemu w imieniu Inwestora – Gminy Miasto Szczecin

warunki zabudowy

dla terenu *położonego w Szczecinie przy ul. Pawła Jasienicy - Moczyńskiego (dz. nr 19/10, 19/8, 28/1, 21, 23 obręb 2138)

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

I. Rodzaj inwestycji:

zagospodarowanie terenu dawnego Ogrodu Różanego przy ul. Pawła Jasienicy 8 wraz z budową budynku administracyjno - dydaktycznego (zaplecza ogrodu) z punktem sprzedaży, garażem na sprzęt i magazynem przy ul. Moczyńskiego 15 w Szczecinie

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

a) - Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1. linia zabudowy – nieprzekraczalną linię zabudowy od ul. Moczyńskiego dla zabudowy parterowej wyznacza budynek garażu przy ul. Moczyńskiego 11 b, c, nieprzekraczalną linię zabudowy od ul. Moczyńskiego dla zabudowy piętrowej wyznacza budynek mieszkalny przy ul. Moczyńskiego 9 b, c, obowiązującą linię zabudowy od ul. Jasienicy wyznacza lico budynku mieszkalnego przy ul. Moczyńskiego 16,
2. wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki nr 28/1 obręb 2138 – maksymalnie 50 %, wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycyjnego (bez pasa drogowego) – maksymalnie 1,75 %,
3. gabaryty – budynek 1 lub 2 kondygnacyjny z wysokim dachem (z ewentualnym poddaszem użytkowym), obiekt może składać się z kilku brył o różnych wysokościach (jak we wniosku),

4. szerokość elewacji frontowej od frontu działki – limitują wymiary działki nr 28/1 i rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690, z późniejszymi zmianami),
5. wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – nie może przekroczyć 7 m,
6. geometria dachu – dach wysoki dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci minimum 30 stopni i wysokości kalenicy nie przekraczającej 10 m, dopuszcza się dowolny układ kalenicy, a nawet dach kopertowy, w przypadku przyjęcia kilku brył - powyższe warunki dotyczą każdego z dachów.

b) - Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

1. Przed przystąpieniem do realizacji planowanej inwestycji należy przeprowadzić inwentaryzację zieleni pod kątem występowania na przedmiotowym terenie roślin gatunków chronionych.
2. Prace ziemne oraz inne prace związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, prowadzone w obrębie bryły korzeniowej drzew lub krzewów na terenach zieleni lub zadrzewieniach powinny być wykonywane w sposób najmniej szkodzący drzewom lub krzewom, zgodnie z art. 82 ust. 1 ustawy z dnia 16.04.2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2004 r. Nr 92, poz. 880, z późniejszymi zmianami).
3. Na ewentualne usunięcie drzew i krzewów uzyskać zgodę Prezydenta Miasta Szczecina (za pośrednictwem Wydziału Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Szczecina) w myśl art. 83 ust. 1 ustawy o ochronie przyrody.
4. Inwestycja nie może naruszyć zapisów uchwały Rady Miejskiej w Szczecinie z dnia 16.05.1994 r. Nr L/708/94 w sprawie uznania niektórych terenów za użytki ekologiczne i zespoły przyrodniczo – krajobrazowe.

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

Teren inwestycji figuruje w wojewódzkiej ewidencji zabytków. W związku z powyższym należy uzyskać wytyczne Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i uzgodnić projekt budowlany z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

d) - Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

1. sposób zaopatrzenia w media – z istniejących sieci,
2. sposób odprowadzenia ścieków – do istniejącej sieci kanalizacyjnej,
3. sposób gospodarowania odpadami - zgodnie z ustawą z dnia 27.04.2001 r. o odpadach (Dz. U. z 2001 r. Nr 62, poz. 628, z późniejszymi zmianami), określającą m. in. obowiązki inwestora i użytkownika obiektów w zakresie gospodarowania odpadami,
4. ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej
 - W przypadku zlokalizowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w pasie drogowym, zgodnie z art. 39 ust. 3 ustawy o drogach publicznych, należy uzyskać zgodę Zarządu Dróg i Transportu Miejskiego w Szczecinie – ul. S. Klonowica 5, w drodze decyzji administracyjnej.
 - Niezbędną dla potrzeb inwestycji liczbę miejsc postojowych należy zapewnić na terenie objętym inwestycją
 - Obsługę komunikacyjną planowanej inwestycji należy uzgodnić z Zarządem Dróg i Transportu Miejskiego.
5. wymagana ilość miejsc postojowych – odpowiednia do rodzaju inwestycji.

e) - Warunki wynikające z innych 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.

W projekcie budowlanym należy spełnić wymogi art. 5 ust. 1 i art. 6 ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2003 r. Nr 207, poz. 2016, z późniejszymi zmianami).

Zakres i treść projektu budowlanego powinna spełniać wymagania określone w art. 34 ustawy Prawo budowlane oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 03.07.2003 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2003 r. Nr 120 poz. 1133, z późniejszymi zmianami).

f) - Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

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

III. Linie rozgraniczające teren inwestycji określa załącznik graficzny.

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

UZASADNIENIE

Przedmiotem wniosku jest zagospodarowanie terenu dawnego Ogrodu Różanego przy ul. Pawła Jasienicy 8 wraz z budową budynku administracyjno - dydaktycznego (zaplecza ogrodu) z punktem sprzedaży, garażem na sprzęt i magazynem przy ul. Moczyńskiego 15 w Szczecinie.

Na podstawie analizy złożonego wniosku, przeprowadzonej zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt. 1-5 cyt. wyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdzono, że sąsiednia działka nr 19/19 obręb 2138, 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, a niniejsza decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi. Warunki zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego ustalono po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu i jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji - przeprowadzonej zgodnie z art. 53 ust. 3 i art. 64 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także po uzyskaniu stosownych uzgodnień zgodnie z art. 53 ust. 4 i art. 64 ww. ustawy. Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Szczecinie, poproszony o zajęcie stanowiska - wpisał zalecenia do planowanej inwestycji (pismo z dnia 09.01.2006 r. znak: ZN-422/685/W/2005), na podstawie których ustalono warunki wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Geolog Powiatowy w Szczecinie, poproszony o zajęcie stanowiska - wpisał zalecenie do planowanej inwestycji. (pismo z dnia 30.12.2005 r. znak: WGKiOŚ-VDJ/7534/1163/05), na podstawie którego ustalono warunki wynikające z innych przepisów odrębnych.

Stosownie do art. 10 § 1 k. p. a. strony miały możliwość wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych zażeń. W dniu 06.02.2006 r. wpłynęło pismo Pana Andrzeja Narożnika, współużytkownika wieczystego nieruchomości przy ul. Moczyńskiego 13b, c w Szczecinie, wnoszące uwagi do przyszłej formy ogrodzenia działki nr 28/1. W rozmowie telefonicznej odbytej w dniu 16.02.2006 r. wyjaśniono Wnoszącemu, że budowa ogrodzenia nie wymaga pozwolenia na budowę, w związku z czym kształt ogrodzenia nie jest również przedmiotem decyzji o warunkach zabudowy.

Niniejszą decyzję wydaje się po uzgodnieniu z:

Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody, (postanowienie z dnia 12.01.2006 r. znak: SR-P-1-7041/1/2/06, z uwagą, zapisaną w punkcie II.b.1 decyzji),

Zarządem Dróg i Transportu Miejskiego w Szczecinie (postanowienie z dnia 16.01.2006 r. znak: ZDiTM-IRD/KK/7041/31P/06, z uwagami zapisanymi w punkcie II.d.4 decyzji).

POUCZENIE

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 ew. roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 lub ust. 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.

Decyzja niniejsza jest ważna do dnia stwierdzenia jej wygaśnięcia odrębną decyzją z powodów określonych w art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 lub pozwolenia na zmianę sposobu użytkowania będzie dołączenie oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Uzyskanie pozwolenia na budowę dla wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego, zgodnie z art. 33 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane nastąpi po przedłożeniu organowi administracji architektoniczno - budowlanej: niniejszej decyzji, oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz 4 egz. projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami, wymaganymi przepisami szczególnymi, oraz zaświadczeniami, o których mowa w art. 12 ust. 7, aktualnymi na dzień opracowania projektu, a także oświadczeniami, o których mowa w art. 20 ust. 4 oraz informacją dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.

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.

Od decyzji niniejszej służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie Wały Chrobrego 4, za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Z up. PREZYDENTA MIASTA

mgr inż. arch. Anna Nawacka-Górzeńska
p.o. z-ca Dyrektora
w Wydziale Urbanistyki i Administracji Budowlanej

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

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

Otrzymują:

1. Zakład Usług Komunalnych w Szczecinie, ul. Ku Słońcu 125a, 71-018 Szczecin
2. Pan Jacek Błaszczak
3. Państwo Katarzyna i Andrzej Narożnik
4. Zarząd Dróg i Transportu Miejskiego, ul. Klonowica 5, 71-241 Szczecin
5. Wydział Gospodarki Nieruchomościami - w gmachu
6. Wydział Gospodarki Komunalnej i Ochrony Środowiska - w gmachu
7. Biuro Planowania Przestrzennego Miasta - w gmachu
8. aa.

Zwolniono z opłaty skarbowej na podstawie art. 21, 22 ustawy z dnia 9 września 2006r. o opłacie skarbowej (Dz. U. Nr 86, poz. 560)

Data 20.02.2006 GŁÓWNY SPECJALISTA

mgr inż. arch. Anna Nawacka-Górzeńska

Znak: WUiAB.V/RJ/7331/1056/05
UNP: 71600/WUiAB/XX/05

Szczecin, dnia 20.02.2006 r.

Załącznik Nr 2 (opisowy)

do decyzji Nr 130 / 06 o warunkach zabudowy

dla inwestycji: zagospodarowanie terenu dawnego Ogrodu Różanego przy ul. Pawła Jasienicy 8 wraz z budową budynku administracyjno - dydaktycznego (zaplecza ogrodu) z punktem sprzedaży, garażem na sprzęt i magazynem przy ul. Moczyńskiego 15 w Szczecinie.

Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

Na podstawie analizy przeprowadzonej zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt. 1-5 cyt. wyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i § 3 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 2003 Nr 164 poz. 1588), ustalono co następuje:

Wnioskowana zabudowa przewidziana jest na działce nr 28/1 obręb 2138 przy ul. Moczyńskiego 15 w Szczecinie, natomiast zagospodarowanie terenu bez wprowadzania nowej zabudowy dotyczy również działek nr 19/10 i 19/8 obręb 2138 (park miejski), nr 21 obręb 2138 (pas drogowy ul. Pawła Jasienicy) i nr 23 obręb 2138 (pas drogowy ul. Moczyńskiego). Działka nr 28/1 jest niezabudowana. Sąsiednia działka nr 19/19 obręb 2138, dostępna z tej samej drogi publicznej (ul. Moczyńskiego, która jest drogą gminną) jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy, teren ma dostęp do drogi publicznej (bezpośredni) oraz nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, a z wniosku Inwestora wynika, że istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Szczecinie, poproszony o zajęcie stanowiska – nie wniósł zastrzeżeń do planowanej inwestycji (pismo z dnia 09.01.2006 r. znak: ZN-422/685/W/2005), czym potwierdził zgodność zamierzenia z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162 poz. 1568, z późniejszymi zmianami). Zarząd Dróg i Transportu Miejskiego w Szczecinie, uzgadniając planowaną inwestycję (postanowienie z dnia 16.01.2006 r. znak: ZDiTM-IRD/KK/7041/31P/06), potwierdził zgodność zamierzenia z ustawą z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (Dz. U. z 2004 r. Nr 204 poz. 2086, z późniejszymi zmianami). Wojewódzki Konserwator Przyrody, uzgadniając decyzję postanowieniem z dnia 12.01.2006 r. znak: SR-P-1-7041/1/2/06, potwierdził jej zgodność z ustawą z dnia 16.04.2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2004 r. Nr 92, poz. 880, z późniejszymi zmianami). Teren przedmiotowej inwestycji nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemi, w związku z czym nie zachodziła potrzeba uzgodnienia inwestycji z Geologiem Powiatowym w Szczecinie. Zasięgnięto jednak jego opinii, wykorzystując wydane przez niego stanowisko (pismo z dnia 30.12.2005 r. znak: WGKiOŚ-VDJ/7534/1163/05) do ustalenia warunków zabudowy wynikających z przepisów szczególnych. Inne przepisy odrębne nie sprzeciwiają się realizacji inwestycji w przedstawionym zakresie.

Obszar oddziaływania inwestycji obejmuje działki nr 28/1, 19/10, 23, 21, 19/19 obręb 2138. Obszar analizowany obejmuje (całkowicie lub częściowo) działki nr 2/4, 2/5, 24, 2/6, 25, 21, 19/10, 19/19, 19/18, 19/17, 19/16, 19/15, 19/14, 19/13, 19/12, 19/11, 13, 14, 15, 23, 11/1, 10, 9/2, 8, 7/2, 6/2, 5/4, 7/1, 6/1, 6/3, 5/6 obręb 2138.

W obszarze analizowanym występuje funkcja usługowa – na działce nr 11/1 obręb 2138 przy ul. Moczyńskiego 2 (sklepik) i na działce nr 15 obręb 2138 przy ul. Moczyńskiego 3 (gabinet lekarski). Planowane zainwestowanie jest więc kontynuacją funkcji usługowej istniejącej w sąsiedztwie.

Budynki przy ul. Moczyńskiego, z którymi przedmiotowy budynek będzie tworzył pierzeję, nie stoją w jednej linii zabudowy. Z tego powodu nie ustalono obowiązującej linii zabudowy od tej ulicy, lecz nieprzekraczalną linię zabudowy dla zabudowy parterowej, wyznaczoną przez najbardziej wysunięty budynek parterowy w sąsiedztwie, tzn. garaż przy ul. Moczyńskiego 11 b, c, oraz nieprzekraczalną linię zabudowy dla zabudowy piętrowej, wyznaczoną przez najbardziej wysunięty budynek piętrowy w sąsiedztwie, tzn. budynek mieszkalny przy ul. Moczyńskiego 9 b, c. Natomiast obowiązującą linię nowej zabudowy od ul. Jasienicy wyznacza lico budynku mieszkalnego przy ul. Moczyńskiego 16.

Średni wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek zabudowanych położonych w obszarze analizowanym wynosi 25,6 % (przy czym działki przynależne tej samej zabudowie potraktowano łącznie). Jednak wszystkie działki w obszarze analizowanym zabudowane są domami jednorodzinnymi (w tym 2 z lokalami użytkowymi) lub wielorodzinnymi o małej liczbie lokali. Natomiast działka nr 28/1 byłaby zabudowana obiektem usługowym, związanym z obsługą zainwestowanego w wyjątkowy sposób fragmentu parku miejskiego (ogród różany o dużych walorach historycznych i przyrodniczych). Teren „Różanki” (działka nr 19/10 obręb 2138) znajduje się w zespole przyrodniczo-krajobrazowym pn. „Zespół Parków Kasprowicza – Arkoński”, dla którego Rada Miejska w Szczecinie uchwala z dnia 16.05.1994 r. Nr L/708/94 wprowadziła „zakaz budowy obiektów i urządzeń za wyjątkiem dopuszczonych jednolitym planem zagospodarowania przestrzennego” (§ 9 p. 1 i 3e), upoważniając Prezydenta Miasta „po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Infrastruktury, Inżynierii Miejskiej i Ochrony Środowiska Rady Miejskiej – do zezwolenia na odstępstwa od wymienionych w § 1-11 zakazów i ograniczeń tylko w wyjątkowych i uzasadnionych indywidualnych przypadkach” (§ 12). W związku z powyższym Inwestor słusznie zaplanował budowę budynku stanowiącego zaplecze ogrodu różanego nie na jego terenie, ale na sąsiedniej działce nr 28/1, nie będącej terenem chronionym ww. uchwałą. Działka ta jest dość mała (730,4 m²) w stosunku do programu usług, niezbędnych dla racjonalnej obsługi „Różanki” (biura, sale dydaktyczne, sprzedaż róż i sadzonek, magazyn sprzętu itp.). Z ww. względów uznano więc za zasadne przyjąć taki wskaźnik zabudowy dla działki nr 28/1, który pozwoliłby na prawidłową kompleksową obsługę ogrodu i po przeanalizowaniu zgłoszonych we wniosku potrzeb w tym zakresie ustalono go na 50 %. Tym samym maksymalny wskaźnik zabudowy dla terenu inwestycyjnego (bez pasa drogowego) będzie o wiele niższy od średniego w obszarze analizowanym i wyniesie 1,75 %.

W obszarze analizowanym występują budynki parterowe i 2 – kondygnacyjne z wysokimi dachami. Stosownie do sąsiedztwa przyjęto budynek 1 lub 2 kondygnacyjny z wysokim dachem (z ewentualnym poddaszem użytkowym), obiekt może składać się z kilku brył o różnych wysokościach (jak we wniosku).

Działka nr 28/1 jest działką narożną i ma 2 fronty - od ul. Moczyńskiego i od ul. Jasienicy. W obszarze analizowanym występują budynki o różnych szerokościach elewacji frontowych od frontów działek, co wynika z różnych szerokości działek. Nie jest więc zasadne przyjmowanie średniej szerokości elewacji jako wzorca, gdyż prowadziłoby to do powstania przypadkowego rozwiązania, błędnego z urbanistycznego punktu widzenia. Szerokość elewacji frontowej od frontu działki limitują wymiary działki i warunki techniczne.

Nowa zabudowa wraz z sąsiednimi budynkami będzie tworzyła pierzeję ulicy Moczyńskiego i ul. Jasienicy. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej projektowanego obiektu powinna więc nawiązywać do wysokości tych budynków, z uwzględnieniem warunków

technicznych odnoszących się do wysokości pomieszczeń użytkowych. Biorąc powyższe pod uwagę wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej nie może przekroczyć 7 m.

Dachy budynków w obszarze analizowanym są wysokie, dwu- lub wielospadowe, niektóre o różnych kątach nachylenia połaci. Dachy budynków gospodarczych i garaży są przeważnie płaskie. Dla jednolitości form zabudowy i harmonijności pierzei przyjęto dach wysoki dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci minimum 30 stopni i wysokości kalenicy nie przekraczającej 10 m. Ze względu na fakt, że kalenice budynków w obszarze analizowanym są równoległe do ulic, a działka nr 28/1 przylega do 2 ulic - dopuszczono dowolny układ kalenicy, a nawet dach kopertowy. W przypadku przyjęcia kilku brył - powyższe warunki dotyczą każdego z dachów.

Zgodnie ze stanowiskiem Zarządu Dróg i Transportu Miejskiego w Szczecinie obsługa komunikacyjna inwestycji powinna być zaprojektowana w uzgodnieniu z ZDTM.

Ilość miejsc postojowych dla planowanej inwestycji, określana przez projektanta, powinna wynikać z projektowanej funkcji. Zgodnie ze stanowiskiem ZDiTM miejsca te musiałyby być zabezpieczone na terenie objętym inwestycją.

URZĄD MIASTA SZCZECIN

Vol.	Tripartite rights / Admiralty	Participation
------	-------------------------------	---------------

2. назови до петорице _____

2002 2006

12.12.2023 11:12

Znak VZ0001 6/19/2004-12/

ÓIVENV SPECIALIST

GLOWNY SPECIALS

[Faint handwritten notes at the bottom of the page]

2024-11-14, 09:00 AM, 10/10/2024