

Szczecin, dnia 24.03.2025 r.

WAIb-V.6730.4.226.2024.JŁ

Decyzja Nr 28/ 25
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572), po rozpatrzeniu wniosku

złożonego w Urzędzie Miasta Szczecin dnia 08.10.2024r. o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na: *budowie ośmiu budynków mieszkalnych, jednorodzinnych, wolno stojących wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Mokradłowej w Szczecinie (dz. nr 26/11 obr. 4195)*

USTALAM
na rzecz

warunki zabudowy

dla terenu *położonego przy ul. Mokradłowej w Szczecinie
(dz. nr 26/11 obr. 4195)

* wnioskowany teren inwestycyjny oznaczono na załączniku graficznym Nr 2

- I. Rodzaj inwestycji:** : *budowa ośmiu budynków mieszkalnych, jednorodzinnych, wolno stojących wraz z 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 ład przestrzennego:**
1. funkcja zabudowy – *zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;*
 2. linia zabudowy – *ustala się dla projektowanej zabudowy równoległy lub prostopadły układ elewacji wejściowych względem osi projektowanego ciągu pieszo-jezdnego z równoczesnym zastosowaniem przepisów Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.);*
 3. intensywność zabudowy – *ustala się minimalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,13 oraz maksymalną nadziemną intensywność zabudowy 0,34;*
 4. udział powierzchni zabudowy - *ustala się maksymalnie do 0,17;*
 5. szerokość elewacji – *ustala się dla pojedynczego projektowanego budynku mieszkalnego, jednorodzinnego, wolno stojącego szerokość elewacji względem drogi wewnętrznej od 8m do 15,6m;*
 6. wysokość zabudowy –*ustala się od 7m do 9m;*

7. geometria dachu - *ustala się dla projektowanej zabudowy dach stromy, dwuspadowy o spadku połaci od 30° do 45° z prostopadłym lub równoległym układem połaci głównej względem projektowanej drogi wewnętrznej;*
8. powierzchnia biologicznie czynna – *ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 50%.*

b) Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

Inwestycja lokalizowana jest w granicach otuliny Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, gdzie obowiązują przepisy rozporządzenia Nr 10/2005 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 25.05.2005 r. w sprawie Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa” (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2005 r. Nr 45 poz. 1052) oraz Plan Ochrony dla Szczecińskiego Parku Krajobrazowego „Puszcza Bukowa”, ustanowiony rozporządzeniem Nr 113/2006 Wojewody Zachodniopomorskiego z dnia 22.08.2006 r. (Dz. Urz. Woj. Zach. z 2006 r. Nr 95 poz. 1777).

Inwestycja położona jest w granicach specjalnego obszaru ochrony siedlisk Natura 2000 o nazwie „Wzgórze Bukowe” oznaczonego kodem PLH 320020, zatwierdzonego przez Komisję Europejską decyzją z dnia 13 listopada 2007r., dla którego obowiązują przepisy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2015 r., poz. 1651 ze zm.)

Dla powyższej inwestycji w dniu 18.07.2024r. została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach (znak:WOŚr-VII.6220.1.20.2024.MM), stwierdzająca brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia pn: „Budowa 9 budynków jednorodzinnych, jednolokalowych, w zabudowie wolno stojącej na działce nr 26/11 z obrębu 4195 przy ul. Mokradłowej w Szczecinie”.

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 dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne

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

Nie dotyczy.

d) Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

1) sposób zaopatrzenia w media:

- *sieć wodociągowa, gazowa i energii elektrycznej w oparciu o istniejącą i projektowaną infrastrukturę techniczną na warunkach zawartych w umowach z zarządcami sieci;*
- *dodatkowo Inwestor przewiduje indywidualne źródła ciepła oraz instalacje pozyskujące energię ciepłą ze źródeł odnawialnych*

2) sposób odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych – *do czasu powstania sieci kanalizacyjnej do bezodpływowych zbiorników, wody opadowe na własny nieutwardzony teren inwestycji oraz do dołów chłonnych i zbiorników retencyjnych;*

3) ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej:

- *Przedmiotowa nieruchomość formalno-prawnie posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej: ul. Mokradłowej (dz. nr 29 z obrębu 4195) zaliczonej do kategorii dróg gminnych.*

- *W celu budowy zjazdu z ul. Mokradłowej na dz. nr 26/11 z obrębu 4195 należy uzyskać, zgodnie z art. 20 pkt. 8 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985*

roku o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r., poz. 320 tj. ze zm.) w drodze decyzji administracyjnej, zezwolenie zarządcy drogi.

- Niezbędną dla potrzeb planowanej inwestycji ilość miejsc parkingowych należy lokalizować na terenie działki planowanej do zainwestowania.

- W celu zlokalizowania infrastruktury technicznej w pasie drogowym zgodnie z art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r., poz. 320 tj. ze zm.) należy uzyskać zgodę zarządcy drogi w drodze decyzji administracyjnej na lokalizowanie w pasie drogowym obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

- Dla inwestycji obowiązują przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022r roku w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. z 2022r. poz. 1518), w oparciu o § 97 ust. 1 rozporządzenia, infrastrukturę techniczną należy sytuować w pasie drogowym zgodnie z przepisami o drogach publicznych i w taki sposób, aby uwzględnić potrzebę ochrony drogi i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu.

- Zgodnie z § 97 ust. 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 roku w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. z 2022r., poz. 1518) infrastrukturę techniczną należy sytuować poza jedną, częścią pobocza o nawierzchni twardej i opaską wewnętrzną, na głębokości, która uniemożliwia naruszenie części i urządzeń drogi, drogowych budowli ziemnych oraz drogowych obiektów inżynierskich lub zmniejszenia ich stateczności.

- W myśl art. 234 ust. 1 pkt. 2) ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. 2023 poz. 1478 ze zm.) zabrania się odprowadzania wód opadowych lub roztopowych z terenu inwestycyjnego na sąsiadujące grunty gminne o użytku drogowym.

5) wymagana ilość miejsc postojowych – nie mniej niż 2 miejsca postojowe/ na 1 lokal mieszkalny.

e) Warunki wynikające z przepisów odrębnych:

- ustalenia niniejszej decyzji o warunkach zabudowy nie zwalniają od stosowania przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., z późniejszymi zmianami, w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz ustawy z 21 marca 1985 roku o drogach publicznych;
- Sposób gospodarowania odpadami reguluje ustawa z dnia 14.12.2012 r. 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 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 stały pobyt ludzi, uciążliwości powodowanych przez wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, hałas, zanieczyszczenie powietrza, wody, gleby.

III. Linie rozgraniczające teren inwestycji określa załącznik graficzny Nr 2.

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

UZASADNIENIE

W dniu 08.10.2024r. wpłynął do tut. urzędu wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie ośmiu budynków mieszkalnych, jednorodzinnych, wolno

stojących wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną przy ul. Mokradłowej w Szczecinie (dz. nr 26/11 obr. 4195).

Obszar, którego wniosek dotyczy nie jest obecnie objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 4 ust. 2 pkt. 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 nie rolne lub taką zgodę posiada;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Sposób ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu określony został w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Obszar analizowany został wyznaczony zgodnie z art. 61 ust.5a ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zaznaczony na załączniku graficznym do niniejszej analizy, obejmujący działki zabudowane, niezabudowane i fragmenty działek drogowych, wyznaczono wokół opisanego powyżej terenu inwestycji w odległości co najmniej trzech szerokości jego frontu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów. W analizowanym przypadku wyznaczono obszar w odległości 50 m, front terenu inwestycyjnego zlokalizowany jest od strony dz. dr ul. Mokradłowej. Obszar analizowany zaznaczono na załączniku graficznym do analizy - mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000. Tak określony obszar urbanistyczny pozwala na wyznaczenie parametrów nowej zabudowy zarówno w zakresie formy jak i funkcji.

Po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz analizie stanu faktycznego, a także po uzyskaniu stanowisk niżej wymienionych organów stwierdzono, że wnioskowana inwestycja spełnia łącznie warunki określone w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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.

Wymagania dotyczące nowej zabudowy i zagospodarowania zostały określone na podstawie analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wykonanej zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Dla budowy 9 budynków jednorodzinnych, jedno lokalowych, w zabudowie wolno stojącej na działce nr 26/11 z obrębu 4195 przy ul. Mokradłowej w Szczecinie, Prezydent Miasta Szczecin w dniu 18.07.2024r. wydał Decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach znak: WOŚr-VII.6220.1.20.2024.MM, , stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko oraz określającą jednocześnie warunki realizacji planowanego przedsięwzięcia.

Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2019.1839), planowana inwestycja należy do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na podstawie:

- § 3 ust. 1 pkt. 55 zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą:

b) nieobjęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:

- 0,5 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy,
- 2 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze.

Zgodnie z decyzją środowiskową przedsięwzięcie z uwagi na swój rodzaj i charakter, miejsce lokalizacji oraz rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne nie będzie w sposób znaczący oddziaływać na poszczególne elementy środowiska, a eksploatacja przedsięwzięcia nie spowoduje przekroczeń standardów emisyjnych i standardów jakości środowiska.

Zgodnie z art. 21 ust. 2 pkt. 10 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.) dane o wniosku w sprawie wydania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy zamieszczono w dniu 27.01.2025r. w publicznie dostępnym wykazie, tj. w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Szczecin – wykaz informacji o środowisku pod nr 1650/2024.

Uzasadnienie przyjętych parametrów dla nowej zabudowy zostało szczegółowo opisane w wynikach analizy załączonych do niniejszej decyzji.

Zamierzenie inwestycyjne zostało uzgodnione z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Szczecinie (tryb art. 53 ust. 5c ustawy).

Planowana inwestycja uzyskała stanowisko:

- Zarządu Dróg i Transportu Miejskiego w Szczecinie pismem z dnia 18.11.2024 r. znak IE.0602.14711.2024.KK.

Na podstawie art. 53 ust. 3 i art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zbadano stan prawny terenu, uznając za strony w sprawie – Inwestora – oraz właścicieli zabudowy sąsiedniej, zbadano także stan faktyczny zainwestowania terenu.

Stosownie do art. 10 § 1 kpa strony miały możliwość wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Strony postępowania nie wniosły uwag ani zastrzeżeń.

POUCZENIE

Decyzja o warunkach zabudowy ma charakter promesy uprawniającej do uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia budowy nie wymagającej pozwolenia na budowę, w trybie określonym w ustawie z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane i nie stanowi aktu uprawniającego do podjęcia realizacji inwestycji, stwierdza jedynie dopuszczalność zrealizowania określonego zamierzenia inwestycyjnego na wskazanym terenie.

Na etapie wydania decyzji o warunkach zabudowy nie rozstrzyga się spraw związanych z prawem własności. 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 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.

Decyzja o warunkach zabudowy nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy, stwierdza jej wygaśnięcie w przypadkach określonych w art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 35 ust. 1 pkt. 1 ustawy Prawo budowlane właściwy organ, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub przyjęciem zgłoszenia budowy nie wymagającej pozwolenia sprawdza zgodność projektu budowlanego z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a w przypadku braku planu z ustaleniami niniejszej decyzji o warunkach zabudowy.

Wnioskodawca ma prawo do wniesienia żądania, o którym mowa w art. 51 ust. 2 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku niewydania decyzji w sprawie warunków zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku. Do terminu, o którym mowa w ust. 2, nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu.

Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej, o której mowa w ust. 2, wszczyna się z urzędu, jeżeli wnioskodawca wniesie, w terminie 14 dni od dnia doręczenia niniejszej decyzji żądanie wymierzenia tej kary. Żądanie wniesione po terminie pozostawia się bez rozpoznania. Żądanie wnosi się za pośrednictwem tut. Organu.

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 prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Z up. PREZYDENTA MIASTA

Dorota Furmańczyk
KIEROWNIK REFERATU
w Wydziale Architektury i Budownictwa

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

1. Załącznik opisowy
2. Kopia fragmentu mapy obejmująca obszar objęty inwestycją wraz z ustaleniami
3. Analiza – część graficzna - mapa syt. - wys. 1:1000 (do wglądu w aktach sprawy)

Otrzymują: _____

