

WUiAB/V/AZ/7331/1043/07
UNP 13184/WUiAB/-XX/07

Szczecin 21.01.08 r.

Decyzja Nr 28/08
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 późniejszymi zmianami), 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

, z dnia
26.06.2007 r., złożonego w Urzędzie Miasta Szczecin, o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na: zmiana sposobu użytkowania kondygnacji parteru w budynku mieszkalnym jednorodzinny przy ul Kruszwickiej 1e w Szczecinie na na lokal handlowo usługowy – usługi małej gastronomi,

USTALAM

WARUNKI ZABUDOWY

dla terenu położonego przy ul. Kruszwickiej 1e w Szczecinie
(działka nr 85/10 z obr. 2096 w Szczecinie)

* wnioskowany teren inwestycyjny pokrywający się z obszarem oddziaływania inwestycji oznaczono na załączniku graficznym niniejszej decyzji (1 egz. mapy syt.- wys. w skali 1:500) kolorem żółtym

I. Rodzaj inwestycji: zmiana sposobu użytkowania kondygnacji parteru w budynku mieszkalnym jednorodzinny przy ul Kruszwickiej 1e w Szczecinie na na lokal handlowo usługowy – usługi małej gastronomi

II. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

Z uwagi na fakt iż planowane zamierzenie mieści się w ramach istniejącego obiektu bez zmiany parametrów zabudowy, nie ustala się obowiązującej linii zabudowy, wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu, szerokości elewacji frontowej, wysokości zabudowy.

III. Warunki wynikające z ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

Be uwag

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

Nie dotyczy

V. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

w zakresie komunikacji

1. obsługa komunikacyjna planowanej inwestycji wyłącznie poprzez zjazd istniejący.
2. niezbędną dla potrzeb planowanej inwestycji ilość miejsc parkingowych należy lokalizować na terenie działki planowanej do zainwestowania.

w zakresie infrastruktury technicznej - na bazie istniejących mediów.

VI. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

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

VII. Wymagania dodatkowe ustalone na podstawie przepisów odrębnych .

Bez uwag.

Linie rozgraniczające teren inwestycji określa załącznik graficzny.

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

UZASADNIENIE

Niniejszą decyzję sporządzono na podstawie analizy złożonego wniosku, przeprowadzonej zgodnie z: art.53 ust. 3; art. 61 ust 1-5 cyt. wyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz po uzgodnieniu z:

- Zarządem Dróg i Transportu Miejskiego w Szczecinie (pismo z dnia 08.10.07 r., znak IRD.RS.0607-3870/07) – uwagi zamieszczono w punkcie V niniejszej decyzji,

Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu wykonanej zgodnie z art. 61 ust 1-5 cyt. wyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawarto w załączniku nr I do niniejszej decyzji. Zapewniono stronom czynny udział w postępowaniu. Strony nie wniosły uwag.

POUCZENIE

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 będzie wykazanie prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w formie określonej przez obowiązujące przepisy prawne.

Decyzja niniejsza może być wygaszona odrębną decyzją w przypadkach, o których mowa w art. 65 ust 1 i 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przepisu art. 65 ust. 1, 2 nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Uzyskanie pozwolenia na budowę nastąpi po przedłożeniu projektu budowlanego (4 egz.) opracowanego przez osobę uprawnioną, z uwzględnieniem warunków niniejszej decyzji, aktualnie obowiązujących przepisów techniczno – budowlanych ze szczególnym uwzględnieniem wymogów Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, kompletem wymaganych opinii, uzgodnień, pozwoleń oraz sprawdzeń.

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.

Załączniki stanowiące integralną część decyzji:

Nr 1. Wyniki analizy urbanistycznej

Nr 2. Załącznik graficzny - 1. egz. mapy syt.-wys. w skali 1:500

Otrzymują:

1.

2. Biuro Planowania Przestrzennego Miasta w/m

3. aa.

Oraz strony postępowania według listy w aktach sprawy

1.

2.

3.

4.

Z up. PREZYDENTA MIASTA


mgr inż. arch. Ewa Rzymasa-Salkiewicz
p.o. KIEROWNIK REFERATU
w Wydziale Urbanistyki i Administracji Budowlanej

Sporządziła:
mgr inż. arch. Ewa Rzymasa-Salkiewicz
Wpis na lis
Izby Architektury

UL. PIŃSKA 92
72-043 20000 + MAPA

Załącznik nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy nr 28/08 z dnia 21.01.2008 r.

**WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
RODZAJ INWESTYCJI**

Zmiana sposobu użytkowania kondygnacji parteru w budynku mieszkalnym jednorodzinny przy ul. Kruszwickiej 1e w Szczecinie na na lokal handlowo usługowy (mała gastronomia).

POSTAWA PRAWNA

Zgodnie z art. 61 ust 1-5 ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717), oraz 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 oraz Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r, (Dz. U. Nr 164. poz. 1589 z dnia 19 września 2003 r) w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego i decyzji o warunkach zabudowy.

DOSTĘPNE MATERIAŁY

Analizę opracowano po analizie dostępnych materiałów geodezyjnych i dokumentacji fotograficznej zabudowy mieszkalno usługowej przy ul. Kruszwickiej 1ew Szczecinie.

OBSZAR ANALIZOWANY

Wyznaczono obszar analizowany o szerokości 50 m wzdłuż ul. Kruszwickiej .

OBOWIĄZEK SPORZĄDZENIA PLANU MIEJSCOWEGO – z przepisów prawa nie wynika obowiązek sporządzenia planu miejscowego dla wnioskowanego terenu

SĄSIEDZTWO

Funkcja zabudowy: w analizowanym obszarze przy ul. Kruszwickiej 1a-e występuje zabudowa. mieszkaniowa jednorodzinna, przy ul. Kruszwickiej 2-12 występuje zabudowa mieszkalno usługowa (warsztaty). Zabudowa ta stanowi odpowiednie sąsiedztwo dla planowanej zmiany sposobu użytkowania w zakresie kontynuacji funkcji,

DOSTĘP DO DROGI PUBLICZNEJ

Dostęp do drogi publicznej – gminnej ulicy Kruszwickiej.

ZGODA NA ZMIANĘ PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH NA CELE NIEROLNICZE

Teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ponieważ posiada klasyfikację B oznaczającą tereny mieszkaniowe.

sporządziła:

mgr inż. arch. Andrzej Kowalczyk

wpis na liście Zarządu Województwa Pomorskiej Okręgowej

Izby Architektów w Szczecinie



podpis

