

**Decyzja Nr II/422/96**  
**o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.**

Na podstawie art. 40 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89, poz. 415) i zgodnie z art. 104 k.p.a., po rozpatrzeniu wniosku

*Spółdzielni Mieszkaniowej "PODZAMCZE" ul. Mściwoja 2/4 70-533 SZCZECIN*  
z dnia 12.03.1996 r. o ustalenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji  
*zabudowy obrzeżnej kamienicowej usługowo-mieszkaniowej kwartału nr 12 pomiędzy dawnymi ulicami: Oplotki, Mała Odrzańska, Kurza Stopka i Nowym Rynkiem w Szczecinie*

zgodnie z miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecina uchwalonym dnia 16.05.1994 r. przez Radę Miejską w Szczecinie Uchwałą Nr L/709/94 (Dz. Urz. Woj. Szczec. Nr 9, poz. 72) ze zmianami uchwalonymi dnia 29.11.1994 r. przez Radę Miejską w Szczecinie Uchwałą Nr VII/48/94 (Dz. Urz. Woj. Szczec. Nr 16 poz. 150)

**ustala się**

*dla terenu położonego w Szczecinie pomiędzy dawnymi ulicami: Oplotki, Mała Odrzańska, Kurza Stopka i Nowym Rynkiem w Szczecinie (działka 43/2 obr. 37 Śródmieście) (S.S.08.)*

**warunki zabudowy i zagospodarowania terenu**

**1. Rodzaj inwestycji:**

*zabudowa obrzeżna kamienicowa usługowo-mieszkaniowej kwartału nr 12 pomiędzy dawnymi ulicami: Oplotki, Mała Odrzańska, Kurza Stopka i Nowym Rynkiem w Szczecinie wraz z towarzyszącymi miejscami parkingowymi*

**2. Warunki wynikające z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:**

*- Inwestycja może być realizowana wyłącznie w zgodności z poniższymi ustaleniami planu, obowiązującymi dla całego terenu elementarnego S.S.08:*

**5. ustalenia funkcjonalne**

5.1. *Funkcja dominująca: usługi, mieszkalnictwo.*

5.2. *W zabudowie stycznej z liniami regulacyjnymi Trasy Zamkowej i ul. Nabrzeże Wieleckie obowiązuje OG 5.4. "W strefach ograniczeń dla funkcji chronionych<sup>1</sup> obowiązuje zakaz lokalizacji nowych obiektów funkcji chronionych".*

5.3. *Zakaz lokalizacji funkcji mieszkalnych na kondygnacjach przyziemia i pierwszego piętra.*

5.5. *W zabudowie wielorodzinnej, zakaz lokalizacji garaży jednokondygnacyjnych na poziomie terenu. Zakaz nie dotyczy:*

*a) garaży wbudowanych w skarpy,*

*b) zespołów garaży o minimalnej powierzchni zabudowy 100 m<sup>2</sup> i minimalnej szerokości 10 m, pod warunkiem użytkowego wykorzystania dachów,*

*c) zespołów garaży przyległych do budynku wielokondygnacyjnego, pod warunkiem użytkowego wykorzystania dachów.*

**6. ustalenia ekologiczne**

6.1. *Ustala się pas zieleni izolacyjnej<sup>2</sup> wzdłuż Trasy Zamkowej i ul. Nabrzeże Wieleckie.*

<sup>1</sup> *funkcje chronione - mieszkalnictwo, usługi oświaty, usługi służby zdrowia i opieki społecznej.*

<sup>2</sup> *zieleni izolacyjna - dostatecznie szeroki (min. - 10 m) pas zwartej zieleni złożonej z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielającej (także optycznie) obiekty uciążliwe od terenów mieszkaniowych.*

### 7. ustalenia kompozycji urbanistycznej

- 7.1. Zakaz zmiany historycznego układu ulic i placów.
- 7.2. Obowiązują linie zabudowy wyznaczone relikdami ścian fundamentowych oraz utrwalone na archiwalnych mapach katastralnych.
- 7.3. Harmonijna pierzeja<sup>3</sup> zabudowy wzdłuż ul. Bulwar Piastowski.

### 8. ustalenia form zabudowy

- 8.1. Nowa zabudowa obrzeżna<sup>4</sup> o charakterze kamienicowym.
- 8.2. Budynki kryte dachami stromymi<sup>5</sup>.
- 8.3. Wysokość zabudowy 3 do 4 kondygnacji.
- 8.4. Lokale usługowe sytuuje się na poziomie ulicy. Przy placach podniesienie rzędnej parteru warunkuje się realizacją przedproża.

### 9. inne ustalenia z zakresu dóbr kultury

- 9.1. Teren objęty strefą A ochrony historycznej struktury przestrzennej<sup>6</sup>. Obowiązuje OG.8.1. - "w strefie A ochrony historycznej struktury przestrzennej zakaz lokalizacji obiektów budowlanych wg dokumentacji typowej i powtarzalnej"
- 9.2. Cały teren objęty strefą W III obserwacji archeologicznej<sup>7</sup>, oraz w wyznaczonych obszarach w strefie W II częściowej ochrony archeologiczno konserwatorskiej<sup>8</sup> (patrz

<sup>3</sup> harmonijna pierzeja - ciąg obiektów budowlanych, zieleni i innych obiektów naturalnych (przede wszystkim ukształtowanie powierzchni terenu) wzajemnie dostosowanych do siebie pod względem estetycznym.

<sup>4</sup> zabudowa obrzeżna - zabudowa ciągła wzdłuż przestrzeni publicznej ulic i placów.

<sup>5</sup> dach stromy - forma dachu budynku, w którym poszczególne połacie pochylone są pod kątem co najmniej 35 stopni.

<sup>6</sup> strefa A ochrony historycznej struktury przestrzennej - obszar zawierający historyczny układ przestrzenny wyróżniający się wartością i wysokim stopniem zachowania historycznie ukształtowanej struktury. Celami ochrony są:

\* zachowanie zasadniczych proporcji wysokościowych kształtujących sylwetę zespołu (z dominantami),

\* zachowanie osi kompozycyjnych i powiązań widokowych,

\* zachowanie charakteru wnętrz urbanistycznych,

\* zachowanie kompozycji układów zieleni wraz z koniecznością uzupełniania ubytków i kontrolę dosadzeń,

\* utrzymanie układu ulic i placów z zachowaniem ich przebiegu, przekrojów, dawnych linii rozgraniczających i linii zabudowy,

\* utrzymanie i odtworzenie historycznych podziałów parcelacyjnych w postaci podziałów geodezyjnych lub poprzez ich uczytelnienie w terenie (ogrodzenia, specjalne ukształtowanie wnętrz kwartałów, mała architektura),

\* utrzymanie istniejącej zabudowy o wartości historycznej lub lokalnej-kulturowej oraz zachowanych elementów zagospodarowania terenu we właściwym stanie technicznym i funkcjonalnym,

\* utrzymanie historycznej kompozycji obiektów z ograniczeniem zakresu dopuszczalnych przekształceń dachów i przyziemi i z dostosowaniem elementów nowych do kompozycji istniejącej,

\* nawiązanie w nowej zabudowie do zasad historycznej kompozycji zespołu i charakteru zabudowy sąsiadującej.

rys. planu i ustalenie 17.1.) obowiązuje zatem OG.9.3. "w strefie W II, częściowej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, inwestor każdej budowy wymagającej przeprowadzenia robót ziemnych zawiadamia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, na 3 miesiące przed przystąpieniem do tych robót, o zamiarze ich rozpoczęcia - celem przeprowadzenia badań ratunkowych". Obowiązuje także OG.9.4. "w strefie W III, obserwacji archeologicznej, inwestor każdej budowy wymagającej przeprowadzenia robót ziemnych zawiadamia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, o zamiarze ich rozpoczęcia" i OG.9.5. "w strefie W III, obserwacji archeologicznej, osoby prowadzące roboty ziemne zwracają szczególną uwagę na ujawnione przedmioty, które posiadają cechy zabytku i niezwłocznie zawiadamiają o odkryciu Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków".

- 9.3. Obiekty wskazane przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków realizowane jako rekonstrukcje formy architektonicznej.
- 9.4. Przywrócenie historycznego nazewnictwa ulic, bez prawa późniejszej zmiany: Rynek Sienny, Rynek Nowy, Targ Rybny, ul. Warzywana, ul. Sienna, ul. Wielka Odrzańska, ul. Kłodna, ul. Rybaki, ul. Środowa, ul. Kurza Stopka, ul. Oplotki, ul. Osiek (patrz rysunek planu z naniesionymi liniami zabudowy i obowiązującymi nazwami ulic.)

#### 10. ustalenia zasad parcelacji

- 10.1. Minimalna powierzchnia działki budowlanej 100 m<sup>2</sup> uwzględniająca ustalenie OG.10.7. "Określone w ustaleniach szczegółowych minimalne wielkości działek budowlanych dotyczą w dzielnicy Śródmieście (z wyłączeniem Międzyodrza) - działek istniejących i nowo wydzielanych". Obowiązuje także OG.10.2. " Zakaz wydzielania jako odrębnych działek, terenów pod budynkami po obrysie tych budynków, bez wydzielenia terenu przynależnego niezbędnego do racjonalnego korzystania z budynku. Jeśli racjonalne będzie korzystanie z budynku bez działki - to można wydzielić po obrysie budynku", i OG.10.3. "Zakaz ustanawiania jako odrębnej własności (oddawania w użytkowanie wieczyste) terenu jeśli:
  - a) nie ma on dostępu do drogi publicznej,
  - b) nie ma on dostępu pośredniego do drogi publicznej poprzez działkę, na której ustanowiono służebność drogową (przejazdu, przejścia) na rzecz wyodrębnianego terenu.

#### 11. ustalenia planistyczne i proceduralne

- 11.1. Obowiązuje ustalenie ustalenie OG.11.3. " ustalenia kompozycji urbanistycznej i ustalenia form zabudowy zawarte w planie obowiązują jeżeli Rada Miejska, w indywidualnym przypadku, nie ustali ich inaczej. W przypadku lokalizacji obiektu w strefie ochrony dziedzictwa kulturowego Rada zasięga opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków".
- 11.2. Projekty zabudowy poprzedza się studium historycznej zabudowy i parcelacji.
- 11.3. Dla całego terenu elementarnego obowiązuje rysunek planu w skali 1:2000 (zał. nr 3).

<sup>7</sup> **strefa W III obserwacji archeologicznej** - obszar domniemanego występowania przedmiotów archeologicznych. Celem strefy jest nadzór służb archeologicznych nad robotami ziemnymi na wypadek odkrycia przedmiotów archeologicznych.

<sup>8</sup> **strefa W II częściowej ochrony archeologiczno - konserwatorskiej** - obszar występowania przedmiotów archeologicznych, wpisany do rejestru zabytków, na którym dopuszcza się inwestowanie pod warunkami określonymi w ustaleniach planu. Celami ochrony są:  
 \* zachowanie stanowiska archeologicznego,  
 \* przeprowadzenie badań ratunkowych.

## **12. ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej**

OG.12.1. Lokalizacja każdego nowego obiektu, rozbudowa, modernizacja lub zmiana sposobu użytkowania obiektu istniejącego, lub zmiana sposobu użytkowania terenu jest uwarunkowana umieszczeniem na terenie inwestycji niezbędnej dla jej prawidłowego funkcjonowania ilości miejsc postojowych.

Jeżeli lokalizacja lub rozbudowa obiektu powoduje ubytek istniejących miejsc parkingowych muszą one być odtworzone na terenie inwestycji.

OG.12.2. Dopuszcza się realizację przez inwestora niezbędnych miejsc parkingowych na parkingu ogólnodostępnym poza terenem inwestycji, pod warunkiem zbilansowania potrzeb parkingowych sąsiadów.

OG.12.3. Jeżeli realizacja ustaleń 12.1. i 12.2. jest niemożliwa - Zarząd Miasta pobiera opłatę partycypacyjną z tytułu niezbilansowania potrzeb parkingowych.

OG.12.4. Zasady naliczania i poboru opłat, o których mowa w ustaleniu 3. określa Rada Miejska w odrębnej uchwale.

12.1. Teren objęty strefą ruchu uspokojonego, obowiązuje OG.12.5.: "ustala się, na określonych w ustaleniach szczegółowych terenach, strefę ruchu uspokojonego, w której stosować się będą różne formy ograniczenia ruchu pojazdów indywidualnych (np.: zakaz ruchu kołowego, wprowadzenie ruchu jednokierunkowego, ograniczenia prędkości, ograniczenia parkowania, opłaty za parkowanie) oraz stwarzać dogodne warunki dla ruchu pieszego i rowerowego. Szczegółowe zasady polityki przestrzennej w strefie określi, w drodze uchwały, Zarząd Miasta, a opłaty za parkowanie -Rada Miasta".

12.2. Zakaz zmiany zachowanych nawierzchni ulic, placów i chodników z naturalnych materiałów kamiennych, zakaz stosowania materiałów bitumicznych do prac remontowych następujących ulic: Mściwoja, Panieńska, Rynek Sienny, Rynek Nowy, Targ Rybny, Warzywna, Sienna, Wielka Odrzańska, Kłodna, Rybaki, Środowa, Kurza Stopka, Oplotki, Osiek.

12.3. W przypadku odtwarzania nawierzchni ulic, placów i chodników stosuje się materiały kamienne istniejące lub rozbiórkowe.

## **13. ustalenia dotyczące obsługi inżynierskiej**

13.1. Zakaz prowadzenia uzbrojenia podziemnego poza trasami istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego oraz zabudową kubaturową.

13.2. Zakaz lokalizacji inżynierskich urządzeń sieciowych w obiektach wolnostojących i dobudowanych.

13.3. Wbudowywanie śmietników w obiekty kubaturowe.

13.4. Zakaz instalowania w obiektach nowych i modernizowanych lokalnych systemów grzewczych na paliwa stałe.

## **14. zobowiązania publicznoprawne Miasta**

Obowiązuje preferencja OG.14.6. "na obszarze całego miasta obowiązuje preferencja dla preferowanych obiektów kultury<sup>9</sup>. Obiekty mieszane funkcjonalnie korzystają z preferencji proporcjonalnie do udziału powierzchni użytkowej przeznaczonej wyłącznie dla preferowanych obiektów kultury w powierzchni użytkowej całego obiektu

14.1. Preferencje OG.14.5. "na obszarze całego miasta obowiązuje preferencja dla wszystkich obiektów zabytkowych i innych obiektów dziedzictwa kulturowego wskazanych w

<sup>9</sup> preferowany obiekt kultury - galeria, muzeum, teatr (wszystkie formy), sala koncertowa, ośrodek kultury, dom kultury, pracownia artysty o charakterze ogólnodostępnym.

ustaleniach szczegółowych" dla obiektów realizowanych jako odbudowa zabytkowego charakteru Starego Miasta".

#### **15. inne ustalenia stanowiące**

Obowiązuje OG.15.1. "ustalenia kompozycji urbanistycznej lub ustalenia form zabudowy określone w planie są ważnymi celami społecznymi gospodarki przestrzennej Miasta."

Ustalenia stanowiące planu, podane wyżej są uzupełnione zaleceniami zawartymi w części promocyjnej planu:

"OG.16.9.Na terenach intensywnej zabudowy zaleca się prowadzenie sieci inżynierskich w kanałach zbiorczych.

OG.16.12.W strefie W III, nadzoru archeologicznego należy unikać lokalizowania obiektów wielkokubaturowych i wymagających specjalnych fundamentów.

OG.16.13. Zaleca się unikanie w obiektach użyteczności publicznej oraz na ciągach pieszych barier architektonicznych dla niepełnosprawnych.

16.2. Nie zaleca się projektowania przez tego samego architekta więcej niż jednego budynku w kwartale zabudowy.

16.3. Na terenach ulic i placów lokalizacja zabytkowego mebla ulicznego, jako obiektów ogólnodostępnych<sup>10</sup>.

16.4. Realizacja zabudowy uwarunkowana odtworzeniem i utrzymaniem rzeźby terenu istniejącej przed zniszczeniem zabudowy historycznej - dotyczy układu ulic i placów.

#### **17. informacja o obiektach prawnie chronionych.**

17.1. Obiekty wpisane do rejestru zabytków:

- cały teren starego miasta, nr rej.1, nr.dec.Kl.O1-3/52 z dnia 28.01.1952 r.

- stanowiska archeologiczne - podgrodzie objęte strefą W II częściowej ochrony archeologiczno-konserwatorskiej, nr rej.1, nr dec. K.01-3/52 z dn.28.01.1952 r.

2a. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z planu zagospodarowania przestrzennego dot. obsługi komunikacyjnej:

- połączenie z centrum Szczecina przewidzieć od strony placu Hołdu Pruskiego - jak na załączniku nr 2

- ze względu na klasę ulic (główne) i uwarunkowania ruchu wynikające z bliskości skrzyżowań:

a) nie należy projektować dodatkowego połączenia terenu Podzamcza z ul. Nabrzeże Wieleckie na odcinku od włączenia łącznicy dla skręcających w prawo z Trasy Zamkowej do ul. Wyszyńskiego

b) obsługa komunikacyjna od ul. Wyszyńskiego możliwa jest:

obecnie - wg stanu istniejącego tj. poprzez ul. Mściwoja

docelowo - po przebudowie skrzyżowania ulic: Wyszyńskiego i Nabrzeże Wieleckie, również z jezdni ul. Wyszyńskiego wiodącej w stronę Mostu Długiego połączonej bezkolizyjnie z układem komunikacji wewnętrznej osiedla Podzamcze

W planie zagospodarowania terenu całego osiedla należy ponadto określić zasady funkcjonowania osiedla do czasu przebudowy skrzyżowania ulic: Wyszyńskiego i Nabrzeże Wieleckie. Zajęcie terenu pod zabudowę osiedla musi uwzględniać docelowe rozwiązanie

- ze względu na brak możliwości lokalizacji wymaganych ustaleniem 12.1.OG miejsc postojowych na terenie kwartału nr 12, zgodnie z ustaleniem 12.2.OG dopuszcza się ich realizację poza kwartałem, jak również poza terenem osiedla np. w ramach projektowanych parkingów pod Trasą Zamkową (załącznik nr 2). W takim przypadku

*Inwestor winien sporządzić bilans zapotrzebowania na miejsca postojowe w oparciu o wskaźniki określone w Uchwale Rady Miejskiej w Szczecinie Nr L/703/94 z dnia 09.05.1994 r. i VII/53/94 z dnia 29.11.1994 r. i na jego podstawie przewidzieć lokalizację ogólnodostępnych miejsc postojowych na terenie osiedla i poza nim (warunki udostępnienia terenu nie będącego we władaniu Inwestora winna określić stosowna umowa)*

3a. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów szczególnych dot. ochrony dóbr kultury

- należy uzyskać szczegółowe wytyczne Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie dla kwartału nr 12.

- Wymagane zezwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

*Teren inwestycji znajduje się w rejestrze zabytków województwa szczecińskiego - postępowanie prowadzi Wojewódzki Konserwator Zabytków na podstawie art. 21 ust. 1 i 27 ust. 1-3 Ustawy z dnia 15 lutego o ochronie dóbr kultury i o muzeach (Dz. U. Nr 10 poz.48 z późniejszymi zmianami).*

- Ze względu na lokalizację inwestycji w strefie VII i VIII ochrony stanowisk archeologicznych, rozpoczęcie prac ziemnych na terenie objętym granicami strefy ochrony archeologiczno - konserwatorskiej uzależnia się od otrzymania stosownego zezwolenia od Muzeum Narodowego - Działu Ochrony Zabytków Archeologicznych w Szczecinie (postanowienie Muzeum Narodowego w Szczecinie z dnia 04.04.1996r. znak: L.dz.XI/514/96)

3b. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów szczególnych dot. ochrony środowiska (określone postanowieniem Wydziału Ochrony Środowiska i Nadzoru Budowlanego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie z dnia 03.01.1995r. znak: OSB-17/7623/02/95):

- ewentualne konflikty z istniejącą zielenią należy uzgodnić z Wydziałem Ochrony Środowiska i Nadzoru Budowlanego Urzędu Wojewódzkiego w Szczecinie

- planowane usługi nie mogą być uciążliwe dla środowiska

- ze względu na lokalizację zabudowy przy ciągach o dużym natężeniu hałasu oraz z uwagi na planowane parkingi, należy przewidzieć odpowiednie zabezpieczenia akustyczne, np. ekrany czy też okna o zwiększonej izolacyjności

3c. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów szczególnych:

- należy uzyskać postanowienie Państwowego Terenowego Inspektora Sanitarnego w Szczecinie o lokalizacji

- dokumentacje projektowe podlegają uzgodnieniu z Państwowym Terenowym Inspektorem Sanitarnym w Szczecinie w zakresie higieniczno - zdrowotnym

3d. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów szczególnych dot. wymogów obrony cywilnej (określone pismami Wojewódzkiego Inspektoratu Obrony Cywilnej w Szczecinie z dnia 11.01.1995r. znak: OC-Z-2211/108/8/95 i z dnia 23.11.1995r. znak: OC-Z-2211/108/340/95) - dotyczące całego terenu szczecińskiego Podzamcza:

- budownictwo ochronne - zaprojektować podwójną funkcję 2 obiektów tj. garaży podziemnych i ukryć dla 100% mieszkańców Podzamcza

- oświetlenie wewnętrzne i zewnętrzne zaprojektować zgodnie z zarządzeniem nr 14 MGIE z dnia 02.06.1986 r. z możliwością przystosowania dla potrzeb obrony cywilnej

- zaopatrzenie w wodę z awaryjnych studni ulicznych zaprojektować zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 23.12.1986 r. (Dz.U. Nr 47, poz.234)

- zgodnie z decyzją nr 1 Ministra Budownictwa, Gospodarki Przestrzennej i Komunalnej z dnia 22.01.1987 r. projektowanie i sprawowanie nadzoru w zakresie uwzględniania w budownictwie wymogów obrony cywilnej należy powierzać osobom legitymującym się posiadaniem świadectwa ukończenia specjalistycznego kursu organizowanego przez Ministerstwo Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa w Warszawie. Ze względu na ochronę informacji sporządzone plany stanowią część składową planu zagospodarowania jako osobny załącznik i będą podlegały uzgodnieniu z Wojewódzkim Inspektoratem Obrony Cywilnej w Szczecinie.

3e. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z pozostałych przepisów szczególnych:

- Projekt budowlany winien być sporządzony zgodnie z wymogami prawa budowlanego oraz posiadać wszystkie wymagane właściwymi przepisami ugodnienia w zakresie stosownym do funkcji
- Dopuszcza się ograniczenie programu użytkowego terenów rekreacji we wnętrzu kwartału zabudowy zgodnie z § 40 ust. 1 rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14.12.1994r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 10 z 1995r. poz.46) pod warunkiem ograniczenia powierzchni utwardzonych do niezbędnych dojazdów i dojazdów oraz stworzenia w tym wnętrzu powierzchni ekopozytywnych
- Projekt rozwiązań komunikacji uzgodnić z Wydziałem Inżynierii Miejskiej Urzędu Miejskiego w Szczecinie
- Zamierzenie inwestycyjne uzgodnić z Wydziałem Aktywności Gospodarczej Miejskiej Urzędu Miejskiego w Szczecinie
- Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Ewentualne sprawy związane z interesami osób trzecich, wynikające z wnioskowanej inwestycji powinny być rozstrzygane na drodze cywilnoprawnej.

4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- Inwestycja nie może naruszać prawnie uzasadnionych interesów osób trzecich, a w szczególności zapisanych w art.5 ust.2 ustawy z dnia 07.07.1994r Prawo Budowlane (Dz.U. Nr 89 poz.414)

5. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

- Zgodnie z warunkami przyłączy ustalonymi przez zarządców sieci.

6. Linie rozgraniczające teren inwestycji określa załącznik graficzny nr 1.

Ustala się termin ważności niniejszej decyzji do dnia **31.03.1998 r.**

#### UZASADNIENIE

Ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, ponieważ wnioskowane zamierzenie inwestycyjne nie narusza ustaleń obowiązującego planu. Niniejsza decyzja została uzgodniona przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie (postanowienie z dnia 04.04.1996r. znak: ZN-4220/92/M/96) oraz przez Muzeum Narodowe - Dział Ochrony Zabytków Archeologicznych w Szczecinie (postanowienie Muzeum Narodowego w Szczecinie z dnia 04.04.1996r. znak: L.dz.XI/514/96)

Niniejsza decyzja nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych.

Udostępnienie gruntu stanowiącego własność gminy lub Skarbu Państwa następuje na podstawie obowiązujących w tej mierze aktów prawnych. 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.

Jednocześnie informuje się , że dla tego samego terenu może być wydana decyzja więcej niż jednemu wnioskodawcy.

Opieczętowne załączniki w liczbie 4 sztuki stanowią integralną część niniejszej decyzji.

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

**Załączniki stanowiące integralną część decyzji:**

1. Załącznik graficzny Nr 1 - mapa syt.-wys. 1:500 obejmująca kwartał nr 12
2. Załącznik graficzny Nr 2 - mapa syt.-wys. 1:500 obejmująca lokalizację miejsc parkingowych pod Trasą Zamkową
3. Załącznik graficzny Nr 3 - wyrys z planu zagospodarowania przestrzennego
4. Załącznik Nr 4 - Wskaźniki zapotrzebowania na miejsca parkingowe (określone w Uchwale Rady Miejskiej w Szczecinie Nr L/703/94 z dnia 09.05.1994 r. i VII/53/94 z dnia 29.11.1994 r.)

**Otrzymują:**

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa "PODZAMCZE" ul. Mściwoja 2/4 70-533 SZCZECIN
  2. Wydział Geodezji i Gospodarki Gruntami - w gmachu
  3. Wojewódzki Konserwator Zabytków w Szczecinie ul. Kuśnierska 14a
  4. Muzeum Narodowe - Dział Ochrony Zabytków Archeologicznych w Szczecinie ul. Staromłyńska 27 70-561 SZCZECIN
  5. Wydział Inżynierii Miejskiej - w gmachu
6. aa.

Opłata starostwa w wysokości 5125 80 zł

Wszelkie uwagi

na wniosek skierować do Wydziału Urbanistyki

Architektury i Nadzoru Budowlanego

ul. Chrobrego 4, 70-001 Szczecin

Data stwierdzenia

niezwłazna opłaty  
16.04.96

mgr inż. arch. Elżbieta Maksymiuk  
Z-ca Naczelnika Wydziału Urbanistyki  
Architektury i Nadzoru Budowlanego

Decyzję powyższą otrzymano  
Szczecin, dn. 16.04.1996  
T. Godlewski



Rynek Nowy

Regulacyjna ulicy

8

Linia regulacyjna

Targ

Linia 160 PE

S.S

12

Linia regulacyjna ulicy 160 PE

Linia regulacyjna ulicy

Linia regulacyjna ulicy

Cybotekcja Regulacyjna ulicy

Regulacyjna ulicy

13

K.D.34.G

K300

K300

K300

11/1422/86

M.04. G

NB DR 17332/86/P-68

R=60,0  
R=70,0

K250

K300

2cA100

R=20,0  
R=20,0

K350  
100 PE

K450

0,46

0,40

K800/1200

K800/1200

0,15  
0,90

160

150 PE

3,799  
0,398

4,28  
1,55

1,347

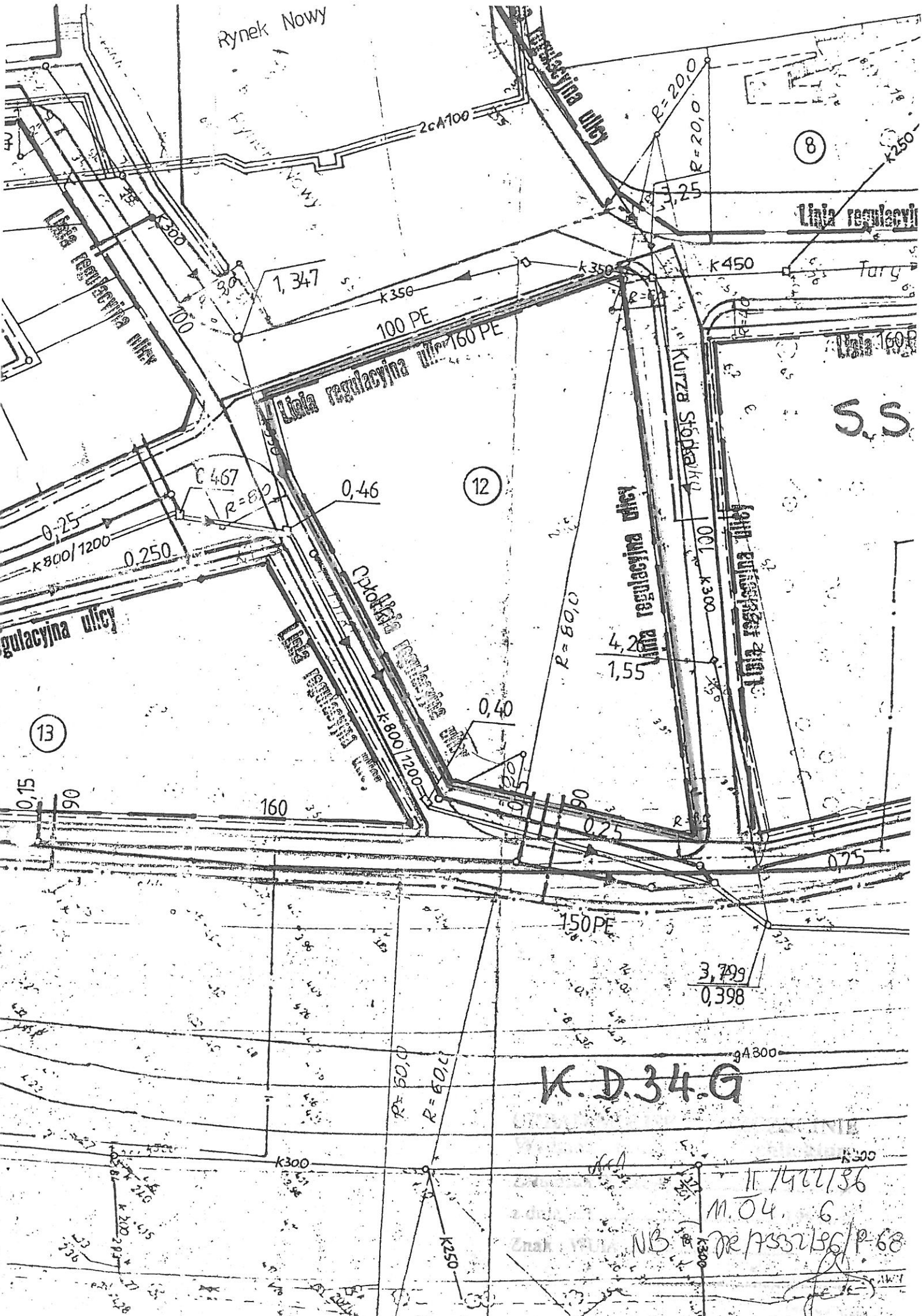
700

0,250

0,25

0,25

0,25





Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr L/703/94  
Rady Miejskiej w Szczecinie  
z dnia 09 maja 1994 r.

## WSKAŹNIKI PARKINGOWE

do obliczenia zapotrzebowania na miejsca postojowe

LP	OBIEKT LUB TEREN	JEDNOSTKA OBLICZEN.	WSKAŹNIK PARK. MIEJSCA POSTOJ.
I.	Budynki mieszkalne		
1.	Budynki mieszkalne wielorodzinne	1 mieszkanie	1
2.	Domy studenckie, hotele pracownicze	4 łóżka	1 jednakże min. 3
3.	Hotele, motele, pensjonaty	100 łózek	50
4.	Szpitala, kliniki	6 łózek	1
5.	Domy dziennego i stałego pobytu dla osób starszych	15 łózek	1 jednakże min. 3
II	Budynki z powierzchniami biurowymi, administracyjnymi		
1.	Biura, urzędy, poczty, poradnie, banki	30 m <sup>2</sup> p.u.	1 jednakże min. 3
2.	Gabinety lekarskie kancelarie adwokackie	30 m <sup>2</sup> p.u.	1 jednakże min. 3
III	Miejsca handlowe		
1.	Sklepy, domy towarowe	1000 m <sup>2</sup> p.u. sprzedaży	25 jednakże min. 2 na sklep
2.	Targowiska, jarmarki, hale targowe	1000 m <sup>2</sup> pc	40
3.	Place składowe, hurtownie, magazyny	1000 m <sup>2</sup> pc	30
4.	Restauracje, kawiarnie, bary	100 m <sup>2</sup> pow. sali konsump. -tanecznej	6 w sumie nie mniej jednak niż 3

IV	Miejsca zgromadzeń, urządzenia sportowe		
1.	Kościóły, kaplice	30 miejsc siedzacych	1 jednakże min. 10
2.	Domy parafialne	1000 m <sup>2</sup> p.u.	10
3.	Kina, teatry, hale widowiskowe	100 miejsc siedzacych	25
4.	Hale sportowe	50 m <sup>2</sup> pow. hali	1
5.	Baseny pływackie	10 szatni	1
6.	Kąpieliska	300 m <sup>2</sup> zagospodar. terenu	1
7.	Korty tenisowe	1 kort	2
V	Szkoły		
1.	Szkoły podstawowe	30 uczniów / 1 zmianę	1
2.	Szkoły ponadpodstawowe	25 uczniów	1 dodatkowo 1 na 10 uczniów pow. 17 lat
3.	Szkoły wyższe, obiekty dydaktyczne	4 miejsca dydaktycz.	1
4.	Przedszkola, miejsca dziennego pobytu dzieci	30 dzieci	1 jednakże min. 5
VI	Obiekty przemysłowe		
1.	Zakłady rzemieślnicze i przemysłowe	70 m <sup>2</sup> p.u. lub na 3 zatrudnionych	1 w sumie nie mniej jednak niż 2
2.	Pomieszczenia i place składowe	100 m <sup>2</sup> p.u. lub na 3 zatrudnionych	1
3.	Warsztaty pojazdów mechanicznych	1 stanow. naprawcze lub obsł. wst.	6

4.	Stacje benzynowe	bez miejsc do obsługi technicz.	5
		dodatkowo na jedno miejsce obsługi technicznej	2
		dodatkowo sklepy	jak w cz. III pkt 1
5.	Myjnie samochodowe	1 stanow. do mycia	5
VII	Inne		
1.	Cmentarze	2000 m <sup>2</sup> pow. terenu	1 jednakże min. 10 przy każdym wejściu
2.	Ogródki działkowe	3 ogródki	1



