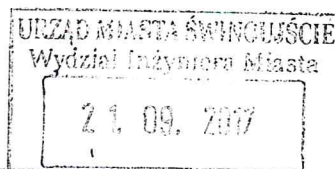


WUA.6730.26.2017.PP



## DECYZJA nr 21/WZ/2017

### o warunkach zabudowy

Na podstawie przepisów:

- art. 4 ust.2, art. 54, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1, art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2017.poz.1073 t.j.);
- § 3, § 4, § 5, § 9 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.2003.164.1588);
- § 2, § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz.U.2003.164.1589);
- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - KPA (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1257);

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 11.05.2017 r. (wpływ do UM w dniu 12.05.2017.),  
zarejestrowanego pod nr 18814/2017, zmienionego i uzupełnionego w dniu 01.08.2017.,  
oraz, po uzgodnieniu z :

1. Wydziałem Inżyniera Miasta UM Świnoujścia;
2. Zachodniopomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

### u s t a l a m

na rzecz: Gminy Miasta Świnoujście reprezentowanej przez Naczelnika Wydziału Inżyniera  
Miasta z up. Prezydenta Miasta, ul. Wojska Polskiego 1/5, Świnoujście

### warunki zabudowy

**dla inwestycji w kwartale ulic Monte Cassino, Bohaterów Września, Bolesława  
Chrobrego, Armii Krajowej, na terenie działek nr 615/16, 640/2, 638, 615/13,  
626/10, 626/13, 626/14, 626/15, 626/16, 626/17, 626/18, 635/1 w obr. 0006  
w Świnoujściu, obejmującej budowę parkingu trzypoziomowego na około 114  
miejsc postojowych wraz z zagospodarowaniem terenu i infrastrukturą  
towarzącą.**

1. **Rodzaj zabudowy:** zabudowa uzupełniająca do mieszkaniowej - parking wielopoziomowy;
2. **Funkcja i zagospodarowania terenu :** działki przeznaczone na teren komunikacji wewnątrz kwartału, miejsca postojowe oraz zabudowę budynkiem parkingu wielopoziomowego wraz z dojazdami, dojazdami, zielenią urządzoną i małą architekturą, oraz rozbiórką 2 pojedynczych garaży.
3. **Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
  - funkcja – budynek parkingu wielopoziomowego - trzy poziomy nadziemne;
  - ustala się możliwość budowy budynku garażu wielopoziomowego w granicach określonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, pokazanymi na załączniku graficznym do tej decyzji;
  - ustala się wykonanie parkingu jako częściowo zamkniętego, gdzie poziomem zamkniętym będzie parter, częściowo zamknięty (od strony północnej) będzie drugi poziom nadziemny, otwarta będzie część środkowego poziomu od strony południowej i górny, trzeci poziom bez zadaszenia;
  - ustala się zastosowanie ażurowych ekranów akustycznych tworzących elewacje obiektu od strony południowej i częściowo od wschodniej i zachodniej;
  - wskaźnik terenów zielonych - ustala się obowiązek pozostawienia istniejącej zieleni wysokiej nie kolidującej z zabudową obiektu i zagospodarowaniem terenu inwestycji. Ustala się zagospodarowanie pozostałych terenów w kwartale – oprócz ciągów jezdnych i pieszych – na tereny zieleni urządzonej – skwery, trawniki, wyposażone w obiekty małej architektury służące rekreacji i wypoczynkowi mieszkańców;
  - wjazd do garażoparkingu – na poziom parteru, a także lokalizacja i kierunku rampy wjazdowej na wyższe poziomy obiektu - należy zlokalizować po stronie wschodniej (dodatkowy wjazd na poziom parteru – również po stronie zachodniej). Najazd rampy na wyższe poziomy budynku należy rozwiązać w sposób bezkonfliktowy z głównym ciągiem komunikacyjnym wzdłuż posesji przy ul. Bohaterów Września, prowadzącym do oficyn budynków w zachodniej części kwartału;
  - wysokość elewacji frontowej (wraz z wyprowadzonymi ponad poziom ostatniej kondygnacji budynku ekranami akustycznymi – ustala się na max. 8,00 m n.p.t.

- ustala się zastosowanie na elewacjach lekkich konstrukcji ażurowych pozwalających na otoczenie obiektu roślinnością pnącą, pozwalającą na przyjazne „wtopienie” budynku w otoczenie;
- Ustala się szerokość elewacji frontowej na max 32,00 m.

**4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zdrowia :**

- Zgodnie z obowiązującymi przepisami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. z 2004 nr 257 poz. 2573 z późniejszymi zmianami) planowane przedsięwzięcie nie klasyfikuje się do wymagających ani mogących wymagać sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko;
- Teren inwestycji nie jest położony w granicach ani w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru Natura 2000 nie podlega ocenie oddziaływania przedsięwzięcia na obszar Natura 2000;
- Inwestycja nie może wywierać negatywnego wpływu na środowisko w rozumieniu ustawy Prawo Ochrony Środowiska.

**5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** inwestycja położona na terenie dzielnicy śródmiejskiej, której układ urbanistyczny wraz z historyczną zabudową i zielenią wpisany został do rejestru zabytków pod nr A1177, decyzją PSOZ/Sz-n/5340/33/91 z dnia 08.09.1991 r.

W przypadku konieczności wycinki lub zbliżenia się do brył korzeniowych drzew zobowiązuje się inwestora do uzyskania stosownego uzgodnienia/decyzji Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie.

Należy uzyskać uzgodnienie projektu budowlanego od Zachodniopomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie oraz pozwolenie na realizację inwestycji.

**6. Obsługa w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- inwestycja wymaga wykonania przyłączy wod.-kan., energetycznego, gazowego na podstawie wydanych warunków przez instytucje zarządzające mediami.
- wjazd i wejście na teren posesji bezpośrednio od ul. Chrobrego oraz od strony północnej, poprzez planowany wjazd od strony ul. Bohaterów Września – inwestycja wymaga uzgodnienia w tym zakresie z Wydziałem Inżyniera Miasta UM Świnoujście;
- należy dostosować obiekt do potrzeb osób niepełnosprawnych.

- przy projektowaniu układu komunikacyjnego należy wykorzystać ustalenia zawarte w uchwale Rady Miasta Nr XXXVIII/323/2008 z dnia 29.05.2008r dotyczącej przyjęcia koncepcji zagospodarowania wnętrza kwartałów.
- przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę należy doprowadzić do rozbiórki tymczasowych pomieszczeń gospodarczych kolidujących z zabudową oraz z układem komunikacji wewnętrznej zgodnie z w/w koncepcją zagospodarowania.

**7. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

- inwestycja nie może naruszyć uzasadnionych interesów osób trzecich w szczególności powodować uciążliwości poprzez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenie powietrza, wody i gleby;
- wszelkie działania budowlane powinny być ograniczone do terenu własnej nieruchomości;
- stronami w postępowaniu administracyjnym w przedmiocie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla planowanego zamierzenia jest wnioskujący oraz właściciele działek sąsiednich.

**8. Granice i sposób zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie:**

- obszar dzielnicy śródmieścia Świnoujścia, której układ urbanistyczny wraz z historyczną zabudową i zielenią wpisany został do rejestru zabytków pod nr A1177, decyzją PSOZ/Sz-n/5340/33/91 z dnia 08.09.1991 r. - inwestycja wymaga uzgodnienia w tym zakresie z Zachodniopomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Szczecinie

**9. Ustalenia wynikające z przepisów szczególnych:**

Przy projektowaniu należy stosować przepisy:

- Ustawy Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (t.j. 2016. poz.290);
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2002.75.690 ze zmianami);
- Ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz.U.2016.879 t.j. z dn. 21.06.2016.);
- Ustawy o odpadach z dnia 14 grudnia 2012 r. (Dz.U.2013.21 ze zmianami);
- Ustawy o ochronie przeciwpożarowej z dnia 24 sierpnia 1991 r. (t.j.Dz.U.2009.178.1380) wraz z obowiązującymi rozporządzeniami;
- Rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa w sprawie rodzaju i zakresu opracowań geodezyjno-kartograficznych oraz czynności geodezyjnych

obowiązujących w budownictwie z dnia 21 lutego 1995 r. (Dz.U.1995.25.133 ze zmianami);

- Ustawy o drogach publicznych z dnia 21 marca 1985 r. (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1440);
- Ustawy prawo geologiczne i górnicze z dnia 9 czerwca 2011 r. (t.j. Dz. U. z 2015. poz. 196) .

Zakres i forma projektu budowlanego powinna odpowiadać warunkom określonym w Rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U.2012.462 ze zmianami). Zgodnie z art. 20 ust. 4 w/w ustawy Prawo budowlane do projektu budowlanego należy dołączyć oświadczenie o sporządzeniu projektu budowlanego zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej.

**10. Warunki wynikające z uzgodnień :**

- Wojewódzki Konserwator Zabytków w Szczecinie – postanowieniem zn. ZN.5151.60.2017.W z dnia 10.08.2017. uzgodnił projekt dec. o w.z. bez uwag;
- Wydział Inżyniera Miasta UM Świnoujście – pismem zn. WIM.6730.9.2017.GD z dnia 22.08.2017. - uzgodnił projekt decyzji bez uwag.

**11. Wyniki analizy stanowią załącznik nr 2 do niniejszej decyzji.**

**UZASADNIENIE**

Wnioskowana inwestycja stanowi kontynuację zabudowy parkingowej jako funkcji towarzyszącej funkcji mieszkaniowej jak również wpisuje się w charakter zabudowy kwartałów całej dzielnicy miasta. Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu przeprowadzona zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zakresie spełnienia warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1- 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r.) wykazała brak przeciwwskazań dla wykonania wnioskowanej inwestycji. Przy określaniu warunków zabudowy wzięto pod uwagę uwarunkowania zewnętrzne – sąsiednie obiekty z obszaru analizowanego. Ponieważ teren nieruchomości nie jest objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, warunki zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się w drodze decyzji, poprzedzonej analizą. Planowana funkcja garażowa jako towarzysząca funkcji mieszkaniowej jest zgodna z dominującą funkcją obszaru analizowanego i zgodna jest z uchwalonym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świnoujście (uchwała nr LXVII442/2002 Rady Miasta Świnoujście z dnia 5 lipca 2002).

Przed wydaniem niniejszej decyzji zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania w sprawie – zawiadomienie znak: WUA.6730.26.2017.PP z dnia 25.05.2017 r. W terminie

wyznaczonym w zawiadomieniu strony wniosły uwagi dotyczące planowanej wysokości zabudowy, sposobu dojazdu do obiektu i komunikacji wewnątrz obiektu (kierunek najazdu rampy wjazdowej na górne kondygnacje).

- W dniu 05.06.2017. p. Ewa Dziedzicka, reprezentująca hotel Ottaviano przy ul. Monte Cassino wniosła swoje uwagi - obawy przed włączeniem do zakresu terenu inwestycji działek dotychczas przez Nią dzierżawionych.

- W dniu 06.06.2017. swoje uwagi wnieśli Właściciele nieruchomości przy ul. Bohaterów Września 10 – 14, postulując ograniczenie wysokości obiektu do dwóch kondygnacji nadziemnych (bez górnego poziomu otwartego) i zaplanowanie garażoparkingu jako w całości zamkniętego, wyposażonego w ekrany i zieleń zabezpieczające przed spalinami lub hałasem.

Stanowisko Właścicieli obejmuje także problem możliwej kolizji z dojazdem do ich posesji. „Proponowany kierunek wyjazdu z parkingu stwarza zagrożenie kolizją i dyskomfort w korzystaniu z posesji usytuowanych przy Bohaterów Września.”

- W dniu 07.06.2017. uwagi wniosła Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Armii Krajowej 7-7A. Wspólnota obawia się o możliwość utraty korzyści materialnych i psychofizycznych w związku z budową obiektu w pobliżu swojej nieruchomości i domaga się w ramach zadośćuczynienia udostępnienia 11 mp do wyłącznego użytkowania.
- W dniu 06.06.2017. pp. Ryszard i Jolanta Wawrzyniak złożyli pismo z zastrzeżeniami i wątpliwościami w sprawie lokalizacji i kierunku rampy wjazdowej na górne poziomy obiektu.
- p. Grażyna Szmidla, Zarządca nieruchomości budynków przy ul. Armii Krajowej 1 i Bohaterów Września 10 – 11 przekazuje zainteresowanie członków powyższych wspólnot pozyskaniem stałych miejsc postojowych dla mieszkańców kwartału, uzyskaniem prawa do wyłącznego korzystania z miejsc postojowych w projektowanym garażu.

Dnia 19.07.2017. odbyło się spotkanie dyskusyjne zorganizowane w UM Świnoujście z udziałem przedstawicieli Gminy, Wydziału Urbanistyki i Architektury, Projektanta oraz mieszkańców kwartału. Podczas spotkania zostały wyjaśnione kwestie wielkości, pojemności, formy, rodzaju planowanego garażoparkingu a także sposobu dojazdu do niego i rozwiązania komunikacji wewnętrznej. Dyskusja pokazała, że panuje duże zrozumienie mieszkańców dla budowy garażoparkingu i nadzieja na zagospodarowanie całości wnętrza kwartału wraz z budową garażoparkingu na tym terenie. Przed wydaniem tej Decyzji zawiadomiono strony postępowania zawiadomieniem z dnia 25.08.2017. Nikt z zawiadomionych nie wniósł uwag do treści i zakresu decyzji.

Ocena rozwiązań projektowych w obszarze oddziaływania obiektu w tym warunków w zakresie ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich nastąpi na etapie postępowania o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę.

Po rozpatrzeniu wniosku i dokonaniu analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu orzeczono jak w sentencji.

#### **Pouczenie:**

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Wnioskodawca, który nie uzyskał prawa dysponowania gruntem przeznaczonym na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Niniejsza decyzja jest bezterminowa. Jeżeli dla przedmiotowego terenu uchwalony zostanie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, którego ustalenia będą inne niż w niniejszej decyzji nastąpi stwierdzenie jej nieważności.

Do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć:

- 4 egzemplarze projektu budowlanego

- oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Wniosek i oświadczenie o posiadaniu prawa do dysponowania terenem na cele budowlane muszą być złożone zgodnie ze wzorem ustalonym w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003r. (Dz. U. Nr 120, poz. 1127).

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie za pośrednictwem tutejszego Urzędu w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia.

Załączniki do decyzji :

1. mapa sytuacyjno – wysokościowa w skali 1:500
2. analiza

Opracował:

mgr inż. architekt Paweł Pełc  
uprawnienia do projektowania  
bez ograniczeń  
nr A-06/02  
na liście Izby Architektów nr PK – 0207

z up. PREZYDENTA MIASTA  
mgr inż. Piotr Smole  
Naczelnik Wydziału Urbanistyki i Architektury

Otrzymują:

- 1. Wydział Inżyniera Miasta, Urząd Miasta Świnoujście, ul. Wojska Polskiego 1/5, Świnoujście;
2. WM ul. Boh. Września 9, Zarz. „Patron”, ul. Niedziałkowskiego 6B/3, 72-600 Świnoujście;
3. WM ul. Boh. Września 10, Zarz. „G&G Nieruchomości, ul. Karsiborska 2F/2, 72-600 Świnoujście;
4. WM ul. Boh. Września 11, Zarz. „G&G Nieruchomości, ul. Karsiborska 2F/2, 72-600 Świnoujście;
5. pp. Jolanta, Ryszard Wawrzyniak, ul. Toruńska 55a, 72-600 Świnoujście;
6. p. Valentina Zborowska, ul. Boh. Września 13/3, 72-600 Świnoujście;
7. pp. Mariola, Witold Wiśniewscy, ul. Zielona 2, 66-470 Kostrzyń;
8. pp. Krystyna, Sylwester Sas, ul. Pułaskiego 42/27, 50-443 Wrocław;
9. pp. Beata, Waldemar Włodarscy, ul. Toruńska 52/1, 72-600 Świnoujście;
10. pp. Iwona, Piotr Budzynowscy, ul. Bohaterów Września 14/3, 72-600 Świnoujście;
11. pp. Małgorzata, Roman Widurscy, ul. Bohaterów Września 14/2, 72-600 Świnoujście;
12. WM ul. Bohaterów Września 15,16, Zarz. Tadeusz Gala, ul. Monte Cassino 15, 72-600 Świnoujście;
13. DiM Dimke Makuch S.C., ul. kadm. W. Steyera 6A, 72-600 Świnoujście;
14. Polish – American Corporation Sp. z o.o., ul. Wojska Polskiego 45, 72-600 Świnoujście;
15. p. Kazimierz Karpowicz, ul. Anhellego 26, 71-037 Szczecin;
16. WM budynku przy ul. Armii Krajowej 1, Zarz. „G&G Nieruchomości”, ul. Karsiborska 2F/2, 72-600 Świnoujście;
17. p. Agata Gęca, ul. Chrobrego 12/1, 72-600 Świnoujście;
18. pp. Maja, Jarosław Wierzbiccy, ul. Chrobrego 12, 72-600 Świnoujście;
19. pp. Katarzyna, Tadeusz Siwiński, ul. Armii Krajowej 2/2, 72-600 Świnoujście;
20. p. Monika Szunke, ul. Armii Krajowej 2/1, 72-600 Świnoujście;
21. Zjednoczone Przedsiębiorstwa Rozrywkowe w Warszawie S.A., ul. Senatorska 13/15, 00-075 Warszawa;
22. WM budynku przy ul. Chrobrego 8, Zarz. „DOMUS ieg”, ul. Wojska Polskiego 16A/1, 72-600 Świnoujście;
23. WM budynku przy ul. Chrobrego 4-6, Zarz. „DOMUS ieg”, ul. Wojska Polskiego 16A/1, 72-600 Świnoujście;
24. WM budynku przy ul. Chrobrego 2, Zarz. „DOMUS ieg”, ul. Wojska Polskiego 16A/1, 72-600 Świnoujście;
25. WM budynku przy ul. Chrobrego 2a, Zarz. Ryszard Golczak, ul. Armii Krajowej 8a/17, 72-600 Świnoujście;
26. WM budynku przy ul. Armii Krajowej 1, Zarz. „G&G Nieruchomości”, ul. Karsiborska 2F/2, 72-600 Świnoujście;
27. WM budynku przy ul. Armii Krajowej 4, Zarz. „G&G Nieruchomości”, ul. Karsiborska 2F/2, 72-600 Świnoujście;
28. PSS „Społem”, ul. J.Bema 1, 72-600 Świnoujście;
29. p. Piotr Czerwiński, ul. Trentowskiego 4/44, 72-600 Świnoujście;
30. WM bud. przy ul. Armii Krajowej 7 - 7a, zarz. „G&G Nieruchomości”, ul. Karsiborska 2F/2, 72-600 Świnoujście;
31. WM budynku przy ul. Armii Krajowej 8, zarz. Ryszard Golczak, ul. Karsiborska 2F/2, 72-600 Świnoujście;
32. WM budynku przy ul. Monte Cassino 1, zarz. „ANKOR”, ul. Monte Cassino 16/2, 72-600 Świnoujście;
33. WM budynku przy ul. Monte Cassino 2, Sp. Mieszk. „Stoczniowiec”, ul. Monte Cassino 27c, 72-600 Świnoujście;
34. WM budynku przy ul. Monte Cassino 3, zarz. Ewa Dziedzicka, ul. L.Staffa 9, 72-600 Świnoujście;
35. p. Aleksandra Korcz, ul. Gdyńska 27e/30, 72-600 Świnoujście;
36. ZGM, ul. Wyspiańskiego 35C, 72-600 Świnoujście;
37. WEN, wm;
38. a/a. . . . . **II-1435**



# ANALIZA

***funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, na podstawie art. 61 ust. 1- 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.***

---

## ***1. Opis wniosku o wydanie warunków zabudowy:***

### ***1.1. Wnioskujący:***

Gmina – Miasto Świnoujście, Wydział Inżyniera Miasta Urzędu Miasta Świnoujście; wniosek zarejestrowany w dniu 12.05.2017. w UM Świnoujście pod nr 18814/2017, uzupełniony w dniu 01.08.2017.;

### ***1.2. Adres, obręb, nr geodezyjny działki /działek/ wnioskowanego zamierzenia:***

we wnętrzu kwartału ograniczonego ulicami: Monte Cassino, Bohaterów Września, Bolesława Chrobrego, Armii Krajowej, na terenie działek nr 615/16, 640/2, 638, 615/13, 626/10, 626/13, 626/14, 626/15, 626/16, 626/17, 626/18, 635/1 w obr. 0006 w Świnoujściu.

### ***1.3. Opis wnioskowanego zamierzenia:***

Wnioskodawca wystąpił o określenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na:

- **budowie budynku parkingu 3 – poziomowego, na ca 114 mp dla samochodów osobowych, z niezbędną infrastrukturą techniczną, z czego część mp w parkingu zamkniętym, zlokalizowanym na poziomie I kondygnacji nadziemnej i częściowo II kondygnacji nadziemnej a część na zasadzie parkingu otwartego w części poziomu II kondygnacji i na trzecim poziomie obiektu;**
- **budowie terenowych miejsc postojowych, w poziomie terenu;**
- **budowie obiektów małej architektury wraz z zagospodarowaniem terenów rekreacyjnych;**
- **wykonaniu ciągów pieszych i dojazdów do istniejących budynków i projektowanego budynku garażu,**

## ***2. Określenie granic obszaru analizowanego zwanego dalej „obszarem”.***

*(mapa określająca obszar analizowany stanowi załącznik nr 1 do „Analizy”).*

Szerokość frontu nieruchomości ~ 73,00 m. Analizowany obszar został zamknięty w wieloboku o wymiarach ca 300,00 x 400,00 m - w obszarze wyznaczonym na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i pokazany na załączniku nr 1 do tej analizy i zaznaczony na mapie linią przerywaną.

## ***3. Opis stanu istniejącego.***

Inwestor zamierza zrealizować w środku kwartału z zabudową śródmiejską mieszkalną z usługami w parterach i z tymczasową zabudową gospodarczą i garażową na zapleczach nieruchomości. Nieruchomości objęte wnioskiem są płaskie, pokryte płytami drogowymi, resztkami starych nawierzchni, posadzek, a także wymagających uporządkowania resztek garaży i komórek gospodarczych, a także budynku stolarni „Sęk” (działka i budynek są własnością prywatną), znajdującym się we wschodniej części wnętrza kwartału. Niektóre działki objęte wnioskiem zabudowane są tymczasowymi komórkami, budynkiem gospodarczym oraz dwoma garażami przeznaczonymi do rozbiórki. Na terenie objętym analizą w kwartale śródmiejskim znajdują się budynki maksymalnie 5 – kondygnacyjne pokryte dachami wysokimi – z wyjątkiem budynku przy ul. Monte Cassino 1 (lata 80-te) i budynku przy ul. Bohaterów Września 15 (współczesny). We wnętrzu, na zapleczach budynków znajdują się miejsca postojowe, garaże, zespoły garażowe, w pewnej części zapewniające zaspokojenie potrzeb parkingowych mieszkańców, oprócz tego nieliczne drzewa i krzewy. Dostęp do wnętrza kwartału zapewnia jedyny wjazd od strony ul. Bolesława Chrobrego.

Kwartał tworzą budynki wielorodzinne o wysokości 3 – 5 kondygnacji w zwartej zabudowie obrzeżnej, budynki pochodzą z różnych okresów, część została wybudowana w okresie przedwojennym, część w latach 80-tych i 90-tych, są też obiekty nowe, kilkuletnie, a także jeden w trakcie budowy. Niektóre budynki, wybudowane w okresie przedwojennym posiadają tradycyjne oficyny mieszkalne. Wszystkie budynki w obszarze analizy kryte są różnymi formami dachów stromych, o różnym kącie spadku połaci dachowych.

Zdjęcia z obszaru analizy stanowią załącznik nr 2 do tej analizy.

#### **4. Określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy.**

*(w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu):*

##### **4.1. Analiza w zakresie kontynuacji funkcji i ustalenie wymagań w tym zakresie:**

Teren w obszarze analizy obejmuje zabudowę mieszkaniową z usługami w parterze i – w nielicznych przypadkach – w poziomie I piętra. W jednym przypadku występuje zabudowa hotelowa – budynek przy ul. Monte Cassino 3 – hotel „Ottaviano”. Każdy budynek powinien mieć zapewnioną odpowiednią ilość miejsc postojowych, dla wielu budynków miejsca postojowe - tymczasowe – znajdują się na terenie działek gminnych. Zamiar wybudowania budynku garażoparkingu wielopoziomowego mieści się w ramach funkcji zabudowy przedmiotowego terenu – parkingi i garaże jako funkcja uzupełniająca do wiodącej, podstawowej funkcji w kwartale – mieszkalnej.

##### **4.2. Analiza w zakresie linii zabudowy i ustalenie wymagań w tym zakresie:**

W związku z planowaną lokalizacją obiektu parkingu wielopoziomowego we wnętrzu kwartału, bez nawiązania do żadnej z kamienic w zabudowie obrzeżnej, postanowiono odstąpić od wyznaczania maksymalnej szerokości elewacji frontowej (proponowana w koncepcji 32,00 m).

4.3. Określenie wskaźnika powierzchni zabudowy terenu nieruchomości:

nr	Adres	% zabudowy
1	ul. Bohaterów Września 9	84
2	ul. Bohaterów Września 10	100
3	ul. Bohaterów Września 11	100
4	ul. Bohaterów Września 11a/12	85
5	ul. Bohaterów Września 13	73
6	ul. Bohaterów Września 14	62
7	ul. Bohaterów Września 15-16	72
8	ul. Bohaterów Września 21 a,b,c,d	91
9	ul. Chrobrego 14	100
10	ul. Chrobrego 12	58
11	ul. Chrobrego 10	94
12	ul. Chrobrego 4, 6, 8	56
13	ul. Chrobrego 2, 2a	65
14	ul. Armii Krajowej 1, 2	66
15	ul. Armii Krajowej 3	56
16	ul. Armii Krajowej 8, ul. Monte Cassino 1	72
17	ul. Monte Cassino 2	43
18	ul. Monte Cassino 3	81
19	ul. Monte Cassino - stolarnia „Sęk”	50

Średni obliczony wskaźnik powierzchni zabudowy dla obszaru analizy wynosi **75,4 %**.

Współczynniki powierzchni zabudowy poszczególnych działek i nieruchomości w obszarze analizy oraz sposób obliczenia średniego współczynnika powierzchni zabudowy dla wnioskowanej nieruchomości pokazano także na załączniku graficznym do tej analizy.

Powierzchnia terenu wnętrza kwartału - 3214,00 m<sup>2</sup>, teoretyczna powierzchnia do możliwej zabudowy – 2410,00 m<sup>2</sup>. Planowana powierzchnia zabudowy garażoparkingu – 1216,00 m<sup>2</sup> (Dwa razy mniej).

- 4.4. *Analiza obszaru w zakresie szerokości elewacji frontowej i ustalenie wymagań w tym zakresie dla wnioskowanego zamierzenia.*

Ze względu na lokalizację parkingu wielopoziomowego we wnętrzu kwartału odstępuje się od określenia maksymalnej szerokości elewacji frontowej obiektu. Proponowana zabudowa o szerokości ca 31,00 m nie przekracza maksymalnych wymiarów budynku, jakie wynikają z różnych uwarunkowań: terenowych, komunikacyjnych, estetycznych, z warunków technicznych etc.

- 4.5. *Analiza wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki i ustalenie wymagań w tym zakresie (budynki dostępne z tej samej drogi publicznej):*

Wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych istniejącej zabudowy pierzejowej od ul. Monte Cassino, Bohaterów Września, Armii Krajowej i Bolesława Chrobrego zawiera się w przedziale 7,00 m – 11,0 m, proponowana wysokość garażu – 8,00 m mieści się w ww/ przedziale i nie przekracza maksymalnej wysokości dla garaży wielostanowiskowych w sąsiednich kwartałach (garaż dwupoziomowy we wnętrzu kwartału przy narożniku ulic Wybrzeże Władysława IV i Bolesława Chrobrego, garaż dwupoziomowy w kwartale ulic Bohaterów Września, M.J. Piłsudskiego, Piastowska).

- 4.6. *Analiza w zakresie geometrii dachu (kąt nachylenia, wysokość kalenicy i układ połączeń dachowych) i ustalenie wymagań w tym zakresie:*

Istniejące budynki w zabudowie pierzejowej kryte są dachami stromymi, o różnym skądzie spadku połączeń dachowych płaskimi lub mansardowymi z lukarnami. Zabudowa garażowa i gospodarcza wewnątrz kwartału i kwartałów sąsiednich kryta jest dachami płaskimi albo wysokimi o małym stopniu nachylenia połączeń dachowej. Wnioskowana forma zadaszona (dach płaski) mieści się w istniejących granicach.

## **5. Określenie dostępu do drogi publicznej.**

Dostęp do terenu wnętrza kwartału – istniejący, poprzez wjazd z ulicy B.Chrobrego i drugi - planowany, z ul. Bohaterów Września poprzez teren nieruchomości pod nr 18 – 20.

## **6. Ocena, czy istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.**

Wnioskodawca dołączył do wniosku warunki i umowy na dostawy mediów (energia elektr., gaz, woda, ścieki) do budynku.

## **7. Ocena, czy teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze ~~i nieleśne~~ albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 (ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym):**

Teren nieruchomości złożony z działek nr 615/16, 640/2, 638, 615/13, 626/10, 626/13, 626/14, 626/15, 626/16, 626/17, 626/18, 635/1 w obr. 0006 - jest gruntem budowlanym.

#### **8. Określenie ustaleń dotyczących :**

- 8.1. Ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: raport dotyczący skutków oddziaływania na środowisko nie jest wymagany;
- 8.2. Ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: lokalizacja nieruchomości znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej na terenie wpisanym do rejestru zabytków pod nr A-1177;
- 8.3. Ochrony interesów osób trzecich: Inwestycja nie może naruszyć interesów osób trzecich. Stronami w postępowaniu jest Wnioskodawca oraz właściciele nieruchomości sąsiednich;
- 8.4. Granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie. Inwestycja położona jest na terenie obszaru górniczego o nazwie Świnoujście I – ustanowionego decyzją Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego znak: WOŚ.III.7422.2.2013.ZZ z dnia 17 czerwca 2013 r. dla złoża *Świnoujście WL 7935 wody lecznicze* pod numerem: 5/1/96.

#### **9. Wnioski końcowe.**

Przeprowadzona analiza jest podstawą do określenia warunków zabudowy na zamierzenie budowlane zgodne z zamiarem przedstawionym we wniosku. We wniosku zaproponowano neutralny, modernistyczny budynek przekryty dachem płaskim – wpisujący się w zróżnicowane estetycznie otoczenie poprzez planowane pokrycie ścian obiektu zielenią pnącą. Garażoparking zapewni możliwość parkowania samochodów osobowych mieszkańcom okolicznych budynków a także spowoduje dalsze zagospodarowanie wnętrza kwartału poprzez wybudowanie dróg dojazdowych, obiektów małej architektury, wiat śmietnikowych, ew. rowerowych, a także zagospodarowania i urządzenia terenów zielonych.

Biorąc pod uwagę powyższe stwierdzono, że należy wydać decyzję pozytywną.

#### **Załączniki:**

- mapa z zaznaczeniem obszaru analizy.
- zdjęcia przedstawiające analizowany teren inwestycji w kontekście otaczającej zabudowy.

Opracowanie:

mgr inż. architekt Paweł Pejc

uprawnienia do projektowania

bez ograniczeń

nr A-06/02

przynależność do IA pod nr PK-0207

