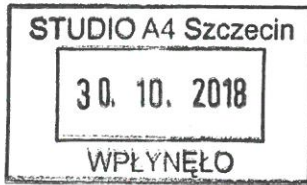


Znak: WUiAB-V.6730.124.2018.RJ  
UNP: 42801/WUiAB/-XX/18

Szczecin, dnia 26.10.2018 r.



## Decyzja Nr 196 / 18 o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945, t. j.), 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. z 2017 r., poz. 1257, z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku

*Wyższej Szkoły Bankowej w Poznaniu, Al. Niepodległości 2, 61-874 Poznań,*  
złożonego w Urzędzie Miasta Szczecin dnia 09.07.2018 r., uzupełnionego dnia 02.08.2018 r., dnia 01.10.2018 r. i dnia 08.10.2018 r., o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji:

*przebudowa, rozbudowa, nadbudowa i zmiana sposobu użytkowania budynku usługowego i magazynowego na cele usług (niepubliczna szkoła wyższa) wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, w tym elementami reklamowymi i ogrodzeniem o wys. do 5 m od strony zachodniej przy ul. Czackiego 3A i ul. Śniadeckich 3 w Szczecinie (dz. nr 29/1, 9, 11, 10/5, 3/8 obręb 1040),*

### USTALAM

na rzecz *Wyższej Szkoły Bankowej w Poznaniu, Al. Niepodległości 2, 61-874 Poznań,*

### warunki zabudowy

dla terenu \*położonego w Szczecinie przy ul. Czackiego 3A i Śniadeckich 3  
(dz. nr 29/1, 9, 11, 10/5, 3/8 obręb 1040).

\* wnioskowany teren inwestycyjny oznaczono na załączniku graficznym Nr 2

#### I. Rodzaj inwestycji:

*przebudowa, rozbudowa, nadbudowa i zmiana sposobu użytkowania budynku usługowego i magazynowego na cele usług (niepubliczna szkoła wyższa) wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, w tym elementami reklamowymi i ogrodzeniem o wys. do 5 m od strony zachodniej przy ul. Czackiego 3A i ul. Śniadeckich 3 w Szczecinie (dz. nr 29/1, 9, 11, 10/5, 3/8 obręb 1040).*

*Funkcja zabudowy: usługowa.*

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

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

1. obowiązująca linia zabudowy – linia zabudowy działki inwestycyjnej zarówno od ul. Czackiego jak i od ul. Śniadeckich, wyznaczona przez lica istniejącej zabudowy - nie ulega zmianie. Obecna linia zabudowy jest linią nieprzekraczalną dla rozbudowy.
2. wskaźnik zabudowy – maksymalnie 60 %.
3. szerokość elewacji frontowych – od ul. Czackiego 28-40 m, od ul. Śniadeckich 18-41 m.
4. wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych (gzymisu, attyki) – od ul. Czackiego nie ulega zmianie, od ul. Śniadeckich 17-18,5 m. Całkowita wysokość nowej zabudowy w jej najwyższym miejscu (mierzona od poziomu terenu w tym miejscu) nie przekraczająca 24 m. Nadbudowa od ul. Czackiego wycofana w stosunku do lica elewacji frontowej o minimum 1,5 m.

5. geometria dachów – dachy płaskie, dla nadbudowanych części dopuszcza się dachy jedno- lub kilkuspadowe (szereg 3 dachów jednospadowych) w układzie równoległym do ulic, o kącie nachylenia połaci 15-45 stopni.
6. dopuszcza się na granicy z działkami sąsiednimi lite ogrodzenia z elementami zadaszeń nie przekraczające wysokości 5 m od terenu,
7. dopuszcza się elementy reklamowe wolnostojące (stand, pylon) lub zintegrowane z zadaszeniem wjazdu/wejścia, nie przekraczające wysokości 7 m od poziomu terenu, bądź usytuowane na budynku.

Uwaga: Ww. ustalenia mogą ulec ograniczeniu bądź doprecyzowaniu przez zalecenia konserwatorskie.

**b) Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi:**

*Nie dotyczy.*

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

*Planowana inwestycja dotyczy terenu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków jako układ przestrzenny Śródmieścia Szczecina. W związku z powyższym Inwestor winien uzyskać zalecenia konserwatorskie Miejskiego Konserwatora Zabytków w Szczecinie dla ww. inwestycji.*

*Uwaga: W stosunku do przedmiotowej inwestycji pozwolenie na budowę organ administracji architektoniczno-budowlanej wydaje w uzgodnieniu z Miejskim Konserwatorem Zabytków w Szczecinie, w myśl ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2017 r., poz. 2187, z późn. zm.).*

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

1. sposób zaopatrzenia w wodę i energię elektryczną – w oparciu o istniejącą infrastrukturę, wg warunków wydanych przez zarządców sieci,
2. sposób odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych – do istniejącej sieci kanalizacji, wg warunków wydanych przez zarządcę sieci,
3. ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej
  - W przypadku zlokalizowania infrastruktury technicznej w pasie drogowym, zgodnie z art. 39 ust. 3 ustawy z dnia 21.03.1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2017 r. poz. 2222, t. j.), należy uzyskać zgodę zarządcy drogi (Zarządu Dróg i Transportu Miejskiego w Szczecinie), w drodze decyzji administracyjnej.
  - Niezbędną dla potrzeb planowanej inwestycji ilość miejsc parkingowych należy lokalizować na terenie działki planowanej do zainwestowania.
  - W celu przebudowy zjazdów należy, zgodnie z art. 20 punkt 8 i art. 29 ust. 1 ustawy o drogach publicznych, należy uzyskać zezwolenie zarządcy drogi.
4. wymagana ilość miejsc parkingowych dla samochodów osobowych – należy zapewnić dla wprowadzanej funkcji odpowiednią ilość tych miejsc, nie mniej jednak niż 10 mp.

**e) Warunki wynikające z innych przepisów odrębnych:**

*Sposób gospodarowania odpadami reguluje ustawa z dnia 14.12.2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2018 r., poz. 922, z późn. zm.).*

*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 2018 r. poz. 1202, z późn. zm.).*

*Zakres i treść projektu budowlanego powinny spełniać wymagania określone w art. 34 ustawy Prawo budowlane oraz w Rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25.04.2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2012 r. poz. 462, z późn. zm.).*

**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 3 sztuki stanowią integralną część niniejszej decyzji.*

#### **UZASADNIENIE**

Przedmiotem wniosku jest przebudowa, rozbudowa, nadbudowa i zmiana sposobu użytkowania budynku usługowego i magazynowego na cele usług (niepubliczna szkoła wyższa) wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, w tym elementami reklamowymi i ogrodzeniem o wys. do 5 m od strony zachodniej przy ul. Czackiego 3A i ul. Śniadeckich 3 w Szczecinie (dz. nr 29/1, 9, 11, 10/5, 3/8 obręb 1040).

Na podstawie art. 53 ust. 3 i art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zbadano stan prawny terenu inwestycji i sąsiedztwa, uznając za strony w sprawie: Inwestora, właścicieli i wieczystych użytkowników działek objętych inwestycją i działki sąsiedniej nr 44 obręb 1040; zbadano także stan faktyczny zainwestowania terenu. Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przeanalizowano funkcję oraz cechy zabudowy i zagospodarowania działek sąsiednich, dostępnych z tej samej drogi publicznej co działka przeznaczona pod zabudowę, w odległości 3-krotnej szerokości jej frontu. Ustalono, że sąsiednie działki nr 27/3 i 8 obręb 1040, dostępne z tych samych dróg publicznych, są zainwestowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy, teren ma dostęp do drogi publicznej, nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, a istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Nie znaleziono również kolizji z przepisami odrębnymi. Uznano więc, że wnioskowana inwestycja spełnia łącznie warunki określone w art. 61 ust. 1 punkt 1-5 przywołanej ustawy, niezbędne dla ustalenia warunków zabudowy.

Następnie wyznaczono obszar analizowany i przeprowadzono na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z § 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 r. Nr 164 poz. 1588). Wykonano dokumentację fotograficzną. Gabaryty i geometrię dachów określono na podstawie wizji w terenie, wykorzystano również dostępne materiały archiwalne.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 i 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym niniejszą decyzją uzgodniono z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Szczecinie (postanowienie z dnia 12.09.2018 r. znak: ZN.5151.59.2018.W). Wzięto też pod uwagę stanowisko Zarządu Dróg i Transportu Miejskiego w Szczecinie (pismo z dnia 21.08.2018 r. znak: IE.0607.11966.2018.KM).

Wyniki analizy zapisano w załączniku opisowym do niniejszej decyzji.

Stosownie do art. 10 § 1 kpa strony miały możliwość wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań.

W dniu 01.10.2018 r. wpłynęło pismo Pełnomocnika Inwestora z prośbą ponowne przeanalizowanie zapotrzebowania na miejsca parkingowych, generowanego przez inwestycję oraz o umieszczenie w treści decyzji zapisów dotyczących zadaszonego ogrodzenia na granicy z działkami sąsiednimi i elementów reklamowych.

W dniu 08.10.2018 r. wpłynęło pismo kolejne pismo Pełnomocnika Inwestora, uzupełniające pismo poprzednie w zakresie ilości miejsc parkingowych możliwych do zapewnienia oraz maksymalnej wysokości elementów reklamowych.

Uznano za słuszne argumenty Inwestora odnośnie miejsc parkingowych i skorygowano stosowny zapis w decyzji. Szczegółowe uzasadnienie zamieszczono w załączniku opisowym do decyzji.

Biorąc pod uwagę potrzebę uszczegółowienia dopuszczalnych form zagospodarowania terenu, niezbędnego przy staraniu się o pozwolenie na budowę – wprowadzono odpowiednie zapisy dotyczące elementów reklamowych i ogrodzenia od strony zachodniej.

#### **POUCZENIE**

Informuję, że na etapie wydania decyzji o warunkach zabudowy nie rozstrzyga się spraw związanych z prawem własności.

Uzyskanie decyzji o zmianie pozwolenia na budowę dla wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego, zgodnie z art. 36a ust. 2 ustawy Prawo budowlane, nastąpi po przedłożeniu organowi administracji architektoniczno - budowlanej: niniejszej decyzji oraz załączników wymienionych w art. 33 ustawy odpowiednio do zakresu tej zmiany.

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.

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.

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.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Z up. PREZYDENTA MIASTA  
*Elżbieta Głowacka*  
ZASTĘPCA 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
3. Analiza – część graficzna - mapa syt. - wys. 1:1000

**Otrzymują:**

1. Wyższa Szkoła Bankowa w Poznaniu, Al. Niepodległości 2, 61-874 Poznań  
do rąk pełnomocnika: Pan Jacek Lenart,  
Studio A4 Spółka Projektowa z o.o., al. Wojska Polskiego 20, 70-470 Szczecin
2. RUCH S.A., ul. Chłodna 52, 00-072 Warszawa
3. Spółdzielnia Mieszkaniowa ŚRÓDMIEŚCIE, ul. Ofiar Oświęcimia 6, 71-503 Szczecin
4. Zarząd Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. Czackiego 3 w Szczecinie,  
adres do korespondencji: Zarządca Sp. z o.o., ul. Wyszyńskiego 14, 70-201 Szczecin
5. Zarząd Dróg i Transportu Miejskiego w Szczecinie, ul. Klonowica 5, 71-241 Szczecin
6. Wydział Mieszkalnictwa i Regulacji Stanów Prawnych Nieruchomości – w gmachu
7. Wydział Zasobu i Obrotu Nieruchomościami - w gmachu
8. Biuro Planowania Przestrzennego Miasta – w gmachu
9. aa.

Wiszczono opłatę skarbową w kwocie 1014  
dnia 24.07.2016r.  
Przelewem na konto:  
nr 20 1020 495 0000 9302 0277 9429  
UM Szczecin  
Podpis: *Renata Jakubiak vel Wojtczak*  
(imie, nazwisko, stanowisko i funkcje)  
**Renata Jakubiak vel Wojtczak**  
KIEROWNIK REFERATU  
w Wydziale Urbanistyki i Administracji Budowlanej

Znak: WUiAB-V.6730.124.2018.RJ  
UNP: 42801/WUiAB/-XX/18

Szczecin, dnia 26.10.2018 r.

## Załącznik Nr 1 (opisowy)

do decyzji Nr 196 / 18 o warunkach zabudowy

### WYNIKI ANALIZY URBANISTYCZNEJ

**Dot.:** *przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania budynku usługowego i magazynowego na cele usług (niepubliczna szkoła wyższa) wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu, w tym elementami reklamowymi i ogrodzeniem o wys. do 5 m od strony zachodniej przy ul. Czackiego 3A i ul. Śniadeckich 3 w Szczecinie (dz. nr 29/1, 9, 11, 10/5, 3/8 obręb 1040).*

Zgodnie z art. 53 ust. 3, art. 64 ust. 1 i art. 61 ust 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z § 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 i rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego i decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003 r. Nr 164 poz. 1589), w obszarze analizowanym wyznaczonym na załączniku graficznym wokół planowanej inwestycji na terenie położonym przy ul. Czackiego - Śniadeckich dokonano analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu. Analizę opracowano po przeprowadzeniu wizji lokalnej, w oparciu o dostępne materiały geodezyjne i archiwalne.

#### 1. Obszar analizowany.

Obecnie główny front działki znajduje się od ul. Czackiego. Z załączonej charakterystyki wynika, że pozostanie on jak dotychczas. Jednak działka ma również drugi front – od ul. Śniadeckich i wszelkie zmiany będą oddziaływać na pierzeję ulicy. Istotne jest więc ustalenie cech i parametrów nowej zabudowy również w odniesieniu do tej ulicy. Oba fronty mają podobną szerokość – około 40 m. Wyznaczono obszar analizowany w odległości większej niż 3-krotna szerokość głównego frontu (t. j. 120 m). Posiada on zabudowę usługową, pozwalającą na zbadanie kontynuacji funkcji i parametrów dla planowanej inwestycji. Obszar analizowany obejmuje działki zabudowane nr 6/3, 46 132 6/11 6/14, 6/12, 6/13, 126/1, 8, 130/2, 130/3, 130/1, 133/1, 44, 10/6, 10/9, 12/1, 27/3, 14/11, 134, 29, 26/11, 26/6, 124, 6/15, 117, 116, 114, 113, 27/2 obręb 1040, nr 26/18, 26/13, 34/1, 34/2, 34/3, 35/4, 115, 116, 95 obręb 1041, nr 13, 14 obręb 1046. W obszarze tym znajdują się również działki niezabudowane i działki drogowe.

#### 2. Stan faktyczny, prawny, sąsiedztwo.

##### Opis zabudowy i zagospodarowania obszaru analizowanego:

W obszarze analizowanym występują kilkukondygnacyjne budynki mieszkalne wielorodzinne, głównie w zabudowie obrzeżnej kamienicowej (również z usługami w parterach) i budynki usługowe o wysokości od 1 do 8 kondygnacji nadziemnych.

W szczególności sąsiednia działka nr 27/3 obręb 1040, dostępna z tej samej drogi publicznej (ul. Czackiego) i sąsiednia działka nr 8 obręb 1040, dostępna z tej samej drogi publicznej (ul. Śniadeckich), są zabudowane budynkami szkół.

**Opis funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:** Inwestycja planowana jest na działce nr 29/1 obręb 1040 o powierzchni 2584 m<sup>2</sup> przy ul. Czackiego 3A i ul. Śniadeckich 3 w Szczecinie,

na fragmentach działek sąsiednich planowana jest infrastruktura i zagospodarowanie terenu (częściowo wynika to z faktu niewielkich rozbieżności między granicami działek nr 10/5, 3/8 obręb 1040) a ich obecnym użytkowaniem. Na działce nr 29/1 obręb 1040 znajduje się budynek biurowy o 5 kondygnacjach nadziemnych z parterową dobudówką - portiernią (od ul. Czackiego) oraz budynek magazynowy o 4 kondygnacjach nadziemnych i parterowy budynek gospodarczy połączony z nim dachem (od ul. Śniadeckich).

**Opis formy zabudowy:** Inwestor planuje połączenie budynku biurowego i magazynowego podziemnym łącznikiem oraz przeznaczenie zabudowy od ul. Czackiego na część administracyjną a zabudowy od strony ul. Śniadeckich – na część dydaktyczną. Planuje również rozbudowę części dydaktycznej o klatkę schodową od strony wschodniej, części administracyjnej o część wejściową i nadwieszane pomieszczenie administracyjne od strony zachodniej, zadaszenie wjazdu/wejścia od ul. Czackiego i od ul. Śniadeckich. Zamierzenie obejmuje również nadbudowę bryły od ul. Czackiego o jedną, wycofaną kondygnację i bryły od ul. Śniadeckich o 1 kondygnację, nadbudowa związana z podwyższeniem auli w formę amfiteatralną i usytuowaniem pomieszczeń technicznych. Dachy pozostają płaskie, z wyjątkiem nadbudowanych części o dachach jedno – kilkuspadowych (szereg 3 dachów jednospadowych) w układzie równoległym do ulic, o kącie nachylenia połąci 15-45 stopni, dla umożliwienia zastosowania paneli fotowoltaicznych. Ponadto Inwestor zamierza podnieść teren od strony wschodniej o maksymalnie 1 m, planuje mury oporowe, lite ogrodzenie z elementami zadaszenia, nie przekraczające wysokości 5 m od poziomu terenu, elementy reklamowe wolnostojące (stand, pylon) lub zintegrowane z zadaszeniem wjazdu/wejścia, nie przekraczające wysokości 7 m od poziomu terenu, bądź usytuowane na budynku.

**Opis dostępu do drogi publicznej:** Teren inwestycyjny ma bezpośredni dostęp do ul. Czackiego i ul. Śniadeckich (drogi gminne).

**Opis istniejącego uzbrojenia terenu:** Teren inwestycji jest w pełni uzbrojony.

**Stan prawny:** Działka nr 29/1 obręb 1040 jest własnością Skarbu Państwa, w użytkowaniu wieczystym osoby prawnej (Ruch S.A.). Działki nr 10/5 i 3/8 obręb 1040 są własnością Gminy Miasto Szczecin. Działka nr 130/1 obręb 1040 jest własnością Gminy Miasto Szczecin w użytkowaniu wieczystym spółdzielni mieszkaniowej (S. M. „Śródmieście”). Działki nr 9 i 11 obręb 1040 stanowią drogi gminne.

Teren inwestycji stanowi część układu przestrzennego Śródmieścia Szczecina, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków.

**Stwierdza się, że w analizowanym terenie występuje zabudowa pozwalająca na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy oraz zagospodarowania terenu, teren ma dostęp do drogi publicznej, istniejące lub projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego, teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych.**

### **3. Zakres zastosowania przepisów odrębnych.**

- ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- ustawa z dnia 21.03.1985 r. o drogach publicznych,
- ustawa z dnia 14.12.2012 r. o odpadach.

**Planowana inwestycja jest zgodna z ww. przepisami odrębnymi.**

### **4. Ustalenia analizy.**

#### **A. Funkcja zabudowy.**

Zabudowa usługowa. W obszarze analizowanym występują różnorodne funkcje usługowe, w tym szkolnictwo (na działkach nr 27/3, 8 obręb 1040).

## **B. Parametry zabudowy**

### **Linia zabudowy:**

Linia zabudowy działki inwestycyjnej zarówno od ul. Czackiego jak i od ul. Śniadeckich, wyznaczona przez lica istniejącej zabudowy - nie ulega zmianie.

### **Wskaźnik zabudowy:**

Obecny wskaźnik zabudowy działki inwestycyjnej wynosi 44 %.

Średni wskaźnik zabudowy w obszarze analizowanym wynosi około 70 %.

Średni wskaźnik zabudowy w obszarze analizowanym z wyłączeniem działek zabudowanych w 100 % wynosi około 58 %.

W związku z powyższym, na podstawie § 5 ust. 2 rozporządzenia MI, ustalono maksymalny wskaźnik zabudowy działki inwestycyjnej w wysokości 60 % jako odpowiadający (po zaokrągleniu) wskaźnikowi zabudowy w obszarze analizowanym z wyłączeniem działek zabudowanych. Jest to zgodne z wnioskiem Inwestora.

Działki w ścisłym centrum Miasta charakteryzują się dużą intensywnością zabudowy, a małą powierzchnią biologicznie czynną. Stan ten wynika z śródmiejskiego, historycznego charakteru całego obszaru. W związku z powyższym nie narzucono minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.

### **Szerokość elewacji frontowych:**

W obszarze analizowanym występuje duża różnorodność gabarytów budynków, wynikająca z różnych funkcji zabudowy i z wielkości działek. Szerokości elewacji frontowych od frontów działek w obszarze analizowanym są przeważnie równe szerokościom frontów działek, co wynika z obrzeżnego charakteru zabudowy. Budynek przy ul. Czackiego nr 3a jest ostatnim w pierzei tej ulicy. Budynek przy ul. Śniadeckich 3 jest oddzielony od sąsiedniego, wolnostojącego budynku nr 1-2 działką stanowiącą dojazd do garaży, jednak posiada ścianę bez otworów. Zarówno ze względu na ład przestrzenny jak i ze względów historycznych wskazane byłoby, aby teren inwestycyjny był zabudowany obrzeżnie, również od strony niezabudowanej działki nr 3/8, stanowiącej pierwotnie część ulicy. Wskazują na to linie zabudowy wrysowane na mapie stanowiącej załącznik Nr 9 do karty ewidencyjnej układu przestrzennego Śródmieścia Szczecina. W związku z powyższym minimalne szerokości elewacji od strony obu ulic powinny mieć wartości obecne a maksymalne powinny być równe szerokościom frontów od tych ulic. Zastosowano więc § 6 ust. 2 rozporządzenia MI i przyjęto przedziały wartości – od ul. Czackiego 28-40 m, od ul. Śniadeckich 18-41 m.

### **Wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych:**

Wysokości górnych krawędzi elewacji frontowych budynków na działkach bezpośrednio sąsiadujących z inwestycją wynoszą: ul. Czackiego 3 – 19,8 m do gzymsu, ul. Śniadeckich 1-2 - 14,5 m do gzymsu bryły głównej a 17,5 m do okapu nadbudowanej części. Pozwala to na zastosowanie § 7 ust. 1 rozporządzenia MI. Budynki będące przedmiotem inwestycji są niewiele niższe od sąsiednich, jeśli nie brać pod uwagę nadbudowanej części budynku przy ul. Śniadeckich 1-2. Natomiast nadbudowa o jedną kondygnację obecnego budynku magazynowego nawiąże do wysokości tej właśnie nadbudowanej części ww. budynku. Z kolei wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej nowej zabudowy od ul. Czackiego pozostanie bez zmian, nadbudowana kondygnacja będzie wycofana od frontu. Aby wycofanie to było czytelne, powinno wynosić min. 1,5 m w głąb. Inwestor określił całkowitą wysokość nowej zabudowy jako maksymalnie 24 m. Jest to do przyjęcia, biorąc pod uwagę funkcję pomieszczeń (aula) oraz wysokości budynków w obszarze analizowanym, gdzie występują budynki nawet o 7 i 8 kondygnacjach nadziemnych. Ponadto w obszarze tym występują budynki z nadbudowanymi bryłami (np. Czackiego 1, 3 Maja 2-3). Również oba budynki objęte wnioskiem mają już obecnie niewielkie nadbudówki.

Biorąc pod uwagę powyższe, przyjęto wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej od ul. Śniadeckich jako 17-18,5 m. Ustalono również, że całkowita wysokość nowej zabudowy w jej

najwyższym miejscu (mierzona od poziomu terenu w tym miejscu) nie powinna przekraczać 24 m, a nadbudowa od ul. Czackiego winna być wycofana w stosunku do lica elewacji frontowej o minimum 1,5 m.

#### **Geometria dachów:**

Geometrię dachów ustalono zgodnie z § 8 rozporządzenia MI w oparciu o geometrię dachów budynków w obszarze analizowanym. Istniejąca zabudowa działki ma dachy płaskie. W obszarze analizowanym występują zarówno dachy płaskie jak i strome jedno-, dwu- i wielospadowe o różnych kątach pochylenia połaci. Dachy pozostają płaskie, dla nadbudowanych części, ze względu na funkcję pomieszczeń (aula) i zamiar zastosowania paneli fotowoltaicznych - uznano za uzasadnione dopuszczenie dachów jedno- lub kilkuspadowych (szereg 3 dachów jednospadowych) w układzie równoległym do ulic, o spadku połaci 15-45 stopni.

#### **Elementy zagospodarowania:**

Inwestor planuje od strony zachodniej lite ogrodzenie z elementami zadaszenia, nie przekraczające wysokości 5 m od poziomu terenu. Miałoby stanowić ochronę akustyczną dla mieszkańców sąsiednich budynków mieszkalnych. Tego typu ogrodzenie już obecnie znajduje się od strony zachodniej, ponadto teren aresztu od strony wschodniej odgradzony jest od sąsiedztwa wysokim murem.

Urządzenia reklamowe stanowią nieodłączny element obiektów komercyjnych, do jakich zalicza się niepubliczna szkoła wyższa. Powinny one być umiejscowieniem i skalą dostosowane do całości zainwestowania działki. Zgodnie z wnioskiem Inwestora dopuszczono elementy reklamowe wolnostojące (stand, pylon) lub zintegrowane z zadaszeniem wjazdu/wejścia, nie przekraczające wysokości 7 m od poziomu terenu, bądź usytuowane na budynku.

#### **Obsługa komunikacyjna:**

Obsługa komunikacyjna planowanej inwestycji będzie się odbywać z ul. Czackiego i ul. Śniadeckich – jak dotychczas.

#### **Zapotrzebowanie na miejsca parkingowe:**

Żaden przepis prawa ogólnego w chwili obecnej nie zobowiązuje inwestora do zapewnienia określonej ilości miejsc parkingowych przy inwestycji budowlanej. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Szczecin zakłada się wydzielenie w Mieście trzech stref parkowania. Teren inwestycyjny objęty jest strefą I centralną śródmiejską, w której dla usług nie określa się minimalnej ilości miejsc postojowych, natomiast ogranicza się ich ilość poprzez podanie maksymalnych wskaźników - ze względu na intensywne wypełnienie obszaru substancją zabytkową o skończonej kompozycji, podlegającej ochronie konserwatorskiej. W strefie I obowiązuje priorytet dla transportu zbiorowego a zalecana odległość dojazdu do przystanków nie powinna przekraczać 300 m.

Przeanalizowano wskaźniki miejsc postojowych zastosowane w planie miejscowym obowiązującym dla terenu położonego w sąsiedztwie, o zbliżonym charakterze zabudowy (uchwała Nr XXXI/773/09 Rady Miasta Szczecin w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Centrum – Brama Portowa” w Szczecinie z dnia 02.02.2009 r., Dz. Urz. Woj. Zachodniopomorskiego Nr 16, poz. 666). Dla szkół wyższych i obiektów dydaktycznych wskaźnik ten wynosi max. 0,5 mp / 10 studentów.

Zamierzeniem inwestycyjnym nie jest budowa nowego obiektu, lecz przekształcenie obiektów istniejących, z dostosowaniem do nowej funkcji, tzn. usług szkolnictwa wyższego.

Biorąc pod uwagę powyższe oraz wyjaśnienia Inwestora z dnia 01.10.2018 r., dotyczące potrzeb parkingowych planowanej inwestycji, uznano jako minimalną, niezbędną do zapewnienia ilość miejsc parkingowych – 10 mp. Zgodnie ze stanowiskiem zarządcy drogi miejsca te należy lokalizować na terenie działki planowanej do zainwestowania (nr 29/1 obręb 1040).