

**KONKURS NA OPRACOWANIE PROJEKTU ZAGOSPODAROWANIA
CZĘŚCI DZIAŁKI NR 27 PRZY BUDYNKU KCH ZHP W SZCZECINIE UL.
OGIŃSKIEGO 15 WRAZ Z DOPUSZCZENIEM DO PROWADZENIA
DZIAŁALNOŚCI GASTRONOMICZNEJ.**

Spis treści

I.	CZĘŚĆ OGÓLNA.....	2
1.	Nazwa i adres organizatora konkursu – Organizatora	2
2.	Forma konkursu	2
3.	Przedmiot konkursu.....	2
4.	Cel konkursu	2
5.	Język.....	3
6.	Terminy	3
7.	Sposób wzajemnego porozumiewania się Organizatora konkursu z uczestnikami konkursu.....	3
II.	OPIS PRZEDMIOTU KONKURSU	4
III.	KWALIFIKACJE UCZESTNIKÓW	4
1.	Udział w konkursie:	4
2.	Doświadczenie:	4
IV.	SPOSÓB OPRACOWANIA I SKŁADANIA PRAC KONKURSOWYCH	5
1.	Forma opracowania części graficznej koncepcji wstępnej:	5
2.	Forma opracowania części opisowej koncepcji wstępnej (w języku polskim).....	5
3.	Forma elektroniczna koncepcji wstępnej:	5
IV.	OCENA.....	5
V.	ZAŁĄCZNIKI	6

REGULAMIN KONKURSU

I. CZĘŚĆ OGÓLNA

1. Nazwa i adres organizatora konkursu – Organizatora

Chorągiew Zachodniopomorska ZHP
ul. Ogińskiego 15
71-431 Szczecin
NIP 851-30-10-025

2. Forma konkursu

Konkurs organizowany jest, jako otwarty, z zakresu opracowania projektu koncepcyjnego zagospodarowania przestrzeni przy budynku Zamawiającego wraz z dopuszczeniem do prowadzenia działalności gastronomicznej.

Konkurs zostanie unieważniony w przypadku, gdy nie zostanie złożony żaden wniosek o dopuszczenie do udziału w konkursie, nie zostanie złożona żadna wstępna koncepcja, żadna ostateczna koncepcja lub Zamawiający stwierdzi, że żadna praca nie spełnia wymagań regulaminu konkursu. Decyzję o unieważnieniu konkursu podejmie Zamawiający bez konieczności podania przyczyny do ogólnej wiadomości.

3. Przedmiot konkursu

Przedmiotem konkursu jest opracowanie projektu koncepcyjnego zagospodarowania przestrzeni przy budynku Zamawiającego wraz z dopuszczeniem do prowadzenia działalności gastronomicznej, w granicach oznaczonych na rysunku w załączniku nr 1 niniejszego Regulaminu.

Teren objęty konkursem leży w bezpośrednim sąsiedztwie parku Jasne Błonia, przy ul. Ogińskiego. Na przedmiotowym terenie, znajduje się budynek wykorzystywany przez Chorągiew Zachodniopomorską ZHP, Hufiec Szczecin ZHP, firmę Neptun Deweloper oraz pomniejsze firmy usługowe. Teren będzie całkowicie oddzielony od użytkowników budynku.

4. Cel konkursu

Celem konkursu jest uzyskanie atrakcyjnej, ogólnodostępnej przestrzeni publicznej z funkcją gastronomiczną i rekreacyjną, na terenie przyległym do budynku przy ul. Ogińskiego 15. Zamiarem Organizatora konkursu jest otwarcie terenu dla mieszkańców.

Zadaniem konkursu jest wyłonienie Inwestora który otrzyma dalsza zaproszenie do negocjacji na wykonanie:

- koncepcji i wizualizacji zagospodarowania terenu,
- przygotowania projektu wykonawczego bądź budowlano-wykonawczego,
- zagospodarowanie terenu, wybudowanie obiektu gastronomicznego,
- prowadzenie działalności na przedmiotowym terenie,

Wybrany w konkursie Inwestor podpisze umowę długoterminową (na co najmniej 15 lat) z Zamawiającym na podstawie której będzie zarządzał i czerpał pożytki działalności gastronomicznej.

5. Język

- a. Konkurs prowadzony jest w języku polskim.
- b. Wnioski o dopuszczenie do udziału w konkursie należy składać w języku polskim.
- c. Pracę konkursową (koncepcję oraz wizualizację) należy opracować w języku polskim.
- d. Korespondencja pomiędzy Organizatorem i Uczestnikami konkursu prowadzona będzie w języku polskim.

6. Terminy

- a. Ogłoszenie konkursu do 24 czerwca 2016 r.
- b. Termin składania wniosku o dopuszczenie do udziału w konkursie 31 lipca 2016 r.
- c. Termin składania koncepcji 31 sierpnia 2016 r.
- d. Ogłoszenie wyników konkursu do 30 września 2016 r.
- e. W uzasadnionych przypadkach Organizator konkursu może dokonać zmiany terminów, o czym niezwłocznie poinformuje Uczestników konkursu.

7. Sposób wzajemnego porozumiewania się Organizatora konkursu z uczestnikami konkursu

- a. Wszelką korespondencję związaną z niniejszym konkursem, należy kierować na adres :

Chorągiew Zachodniopomorska ZHP
ul. Ogińskiego 15
71-431 Szczecin
e-mail: biuro@zachpom.zhp.pl

- b. miejscu i godzinie ogłoszenia wyników konkursu Zamawiający poinformuje na swojej stronie internetowej <http://zachpom.zhp.pl/>

8. Organizator nie złącza wzoru wniosku o dopuszczenie do udziału w konkursie. Uczestnicy przygotowują wniosek we własnym zakresie, powinien on zawierać co najmniej następujące informacje:

- Dane Uczestnika
- Opis doświadczenia, którego zakres został opisany w niniejszym regulaminie, wraz z jego udokumentowaniem
- Krótkie uzasadnienie uczestnictwa w konkursie
- Oświadczenie o posiadanych środkach finansowych/zdolności kredytowej w wysokości pozwalającej na zrealizowania inwestycji
- Oświadczenie o woli przystąpienia do negocjacji warunków umowy i podpisania umowy na dzierżawę w przypadku wygrania konkursu

II. OPIS PRZEDMIOTU KONKURSU

1. Przedmiotem konkursu jest opracowanie koncepcji na zadanie pod nazwą:

„Zagospodarowanie przestrzeni przy budynku przy ul. Ogińskiego 15 wraz z dopuszczeniem do prowadzenia działalności gastronomicznej.”

1. Dla terenu konkursowego Gmina Miasto Szczecin wydała Decyzję Nr 313/08 o warunkach zabudowy. (załącznik nr 2)
2. Teren opracowania jest własnością Gminy Miasta Szczecin w użytkowaniu wieczystym Chorągwi Zachodniopomorskiej ZHP.
3. Organizator jest gotowy wydzierżawić na potrzeby Inwestora część pomieszczeń piwnicznych budynku, przylegających bezpośrednio do terenu objętego konkursem. (rzut piwnicy - załącznik nr 3)
4. Praca konkursowa powinna przedstawiać rozwiązania nie będące w sprzeczności z wydanymi warunkami zabudowy.
5. Praca konkursowa oprócz części graficznej musi zawierać opis i wizję prowadzonej działalności w perspektywie 15 lat.
6. Organizator nie dopuszcza możliwości sprzedaży i spożywania alkoholu w przedmiotowym miejscu.
7. Organizator oceniając prace konkursowe weźmie pod uwagę następujące elementy uzupełniające podstawowy przedmiot konkursu:
 - a. sposób zagospodarowania zieleni na tyłach budynku
 - b. wizję i sposób realizacji działalności kulturalno-artystycznej na przedmiotowym terenie/obiekcie
 - c. wizję współpracy z ZHP
 - d. posiadanie udokumentowanego doświadczenia w prowadzeniu przedsięwzięć o podobnym charakterze

III. KWALIFIKACJE UCZESTNIKÓW

1. Udział w konkursie:

- a. Uczestnikiem konkursu może być osoba fizyczna, osoba prawna lub jednostka organizacyjna nie posiadająca osobowości prawnej oraz podmioty te występujące wspólnie, o ile spełnią warunki określone w niniejszym Regulaminie.
- b. Uczestnik konkursu może złożyć tylko jeden wniosek o dopuszczenie do udziału w konkursie. Uczestnik konkursu, który złoży więcej niż jeden wniosek zostanie wykluczony z konkursu. Za złożenie Wniosku uważa się również dokonanie takiej czynności wspólnie z innym Uczestnikiem konkursu.

2. Doświadczenie:

- a. Uczestnik konkursu musi posiadać doświadczenie w prowadzeniu działalności gospodarczej o charakterze gastronomicznym. Dla spełnienia tego warunku należy wykazać się co najmniej 12 miesięcznym doświadczeniem, obejmującym okres 5 lat przed ogłoszeniem konkursu, w prowadzeniu lokalu o charakterze gastronomicznym.

IV. SPOSÓB OPRACOWANIA I SKŁADANIA PRAC KONKURSOWYCH

1. Forma opracowania części graficznej koncepcji wstępnej:

- a. Koncepcję wstępną należy przedstawić graficznie na planszach zakomponowanych do ekspozycji poziomej.
- b. Część graficzna powinna przedstawiać :
 - i. Plansza 1 – koncepcję wstępną zagospodarowania terenu - rzut w skali 1:500
 - ii. Plansza 2 – istotne rozwiązania projektowe (np. widoki, detale, przekroje, itp.)

Wszystkie opisy rysunków i komentarze na planszach należy wykonać w języku polskim.

2. Forma opracowania części opisowej koncepcji wstępnej (w języku polskim)

- a. propozycję stawek czynszu za dzierżawę terenu i ewentualnej dzierżawy pomieszczeń piwnicznych.
- b. część opisowa powinna zawierać uzasadnienie przyjętego rozwiązania koncepcyjnego oraz wizję funkcjonowania miejsca przez 15 lat.

3. Forma elektroniczna koncepcji wstępnej:

Uczestnicy zobowiązani są do przekazania Organizatorowi konkursu zawartości koncepcji w postaci zapisu elektronicznego, tożsamego z wersją papierową, na nośniku elektronicznym (pendrive, płyta DVD/CD)

Wersja elektroniczna koncepcji powinna zawierać :

1. rysunki projektu w formacie DWG, DXF lub DGN,
2. rysunki projektu w formacie PDF,
3. teksty w formacie DOC lub RTF,
4. zestawienia powierzchni w formacie XLS,
5. plansze projektu w formacie PDF lub TIF, w rozdzielczości 600 dpi,
6. wizualizacje w formacie PDF lub TIF, w rozdzielczości 600 dpi,

IV. OCENA

1. Organizator dokona oceny przekazanych prac w trakcie spotkania Komendy Chorągwi Zachodniopomorskiej ZHP.
2. Publiczne ogłoszenie wyników konkursu nastąpi do dnia 31 sierpnia 2016 roku.
3. Organizator podpisze z wyłonionym Inwestorem umowę na realizację zadania polegającego na zagospodarowaniu działki nr 27. Umowa będzie podlegała osobnym, niejawnym negocjacjom pomiędzy Organizatorem a wyłonionym Inwestorem.
4. Jeżeli wyłoniony Inwestor nie podpisze umowy z Organizatorem w ciągu 3 miesięcy po zakończeniu konkursu, Organizator wybierze innego inwestora, w ramach postępowania wewnętrznego, bez przeprowadzenia kolejnego konkursu.

V. ZAŁĄCZNIKI

Załącznik nr 1

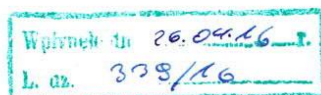
Obszar do zagospodarowania





Urząd Miasta Szczecin
Wydział Urbanistyki i Administracji Budowlanej
pl. Armii Krajowej 1, 70-456 Szczecin
tel. +4891 42 45 582, fax +4891 42 45 586
wulab@um.szczecin.pl - www.szczecin.eu

Szczecin 2016-04-21



ZWIĄZEK HARCERSTWA POLSKIEGO
Komenda Chorągwi w Szczecinie
ul. Ogińskiego 15
71-431 Szczecin

Nasz znak: WUiAB-V.1634.5.2016.RJ
UNP: 25482/WUiAB/-XVII/16

Dotyczy:

Wydania kserokopii decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie tymczasowego wolnostojącego pawilonu gastronomicznego w południowej części działki nr 27 obręb 1021 przy ul. Ogińskiego 15 w Szczecinie.

Na podstawie art. 73 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2016 r., poz. 23, t.j.), w odpowiedzi na wniosek z dnia 13.04.2016 r. jw.,

Urząd Miasta Szczecin - Wydział Urbanistyki i Administracji Budowlanej
przesłała w załączeniu kserokopię decyzji Nr 313/08 z dnia 06.06.2008 r., znak: WUiAB.V/RJ/7331/1282/07, UNP: 50339/WUiAB/-XX/07, ustalającej warunki zabudowy dla inwestycji:

budowa tymczasowego wolnostojącego pawilonu gastronomicznego w południowej części działki nr 27 obręb 1021 przy ul. Ogińskiego 15 w Szczecinie.

Z up. PREZYDENTA MIASTA

Renata Jakubiak *vo. Wojtczak*
KIEROWNIK REFERATU
w Wydziale Urbanistyki i Administracji Budowlanej

Załączniki:

- kopia decyzji Nr 313/08 o warunkach zabudowy

Otrzymują:

1. adresat
2. aa.

Urząd Miasta Szczecin
pl. Armii Krajowej 1
70-456 Szczecin

Znak: WUiAB.V/RJ/7331/1282/07
UNP: 50339/WUiAB/XX/07

Szczecin, dnia 06.06.2008 r.

Decyzja Nr 313 / 08 o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717, z późniejszymi zmianami) 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. Nr 98 z 2000 r., poz. 1071, z późniejszymi zmianami), po ponownym rozpatrzeniu wniosku

[REDAKCYJNA] złożonego w Urzędzie Miasta Szczecin dnia 20.09.2007 r., uzupełnionego dnia 08.10.2007 r., zmienionego dnia 21.02.2008 r. w procedurze odwoławczej, o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na

budowie tymczasowego wolnostojącego pawilonu gastronomicznego w południowej części działki nr 27 obręb 1021 przy ul. Ogińskiego 15 w Szczecinie

USTALAM

na rzecz [REDAKCYJNA]

warunki zabudowy

dla terenu *położonego w Szczecinie przy ul. Ogińskiego 15 (dz. nr 27 obręb 1021)

* wnioskowany teren inwestycyjny oznaczono na załączniku graficznym do niniejszej decyzji (1 egz. mapy syt.- wys.) kolorem żółtym

I. Rodzaj inwestycji:

budowa tymczasowego wolnostojącego pawilonu gastronomicznego w południowej części działki nr 27 obręb 1021 przy ul. Ogińskiego 15 w Szczecinie

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

a) - Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. obowiązująca linia zabudowy – 10 m od frontu działki,
2. wielkość powierzchni zabudowy do powierzchni działki – maksymalnie 33%,
3. gabaryty – obiekt parterowy,
4. szerokość elewacji frontowej – maksymalnie 7 m,
5. wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – maksymalnie 3,5 m,
6. geometria dachu – dach płaski.

b) - Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

Nie dotyczy

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 – z istniejących sieci,
2. sposób odprowadzenia ścieków – do istniejącej sieci kanalizacyjnej,

3. sposób gospodarowania odpadami - zgodnie z ustawą z dnia 27.04.2001 r. o odpadach (Dz. U. z 2007 r. Nr 39, poz. 251, z późniejszymi zmianami), określającą m. in. obowiązki inwestora i użytkownika obiektów w zakresie gospodarowania odpadami,
 4. obsługa komunikacyjna planowanej inwestycji
Obsługa komunikacyjna z ulicy Ogińskiego przez zjazdy istniejące.
 5. wymagana ilość miejsc parkingowych – zapotrzebowanie na miejsca parkingowe, generowane przez inwestycję, oraz sposób ich zapewnienia - określi projektant.
- e) - **Warunki wynikające z innych przepisów odrębnych:**
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 2006 r. Nr 156, poz. 1118, z późniejszymi zmianami), a zakres i treść projektu budowlanego powinny spełniać wymagania określone w art. 34 ustawy Prawo budowlane oraz w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 03.07.2003 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2003 r. Nr 120 poz. 1133, z późniejszymi zmianami).
- f) - **Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**
Realizacja inwestycji nie może naruszać interesu prawnego osób trzecich, ani powodować pogorszenia warunków użytkowania sąsiednich nieruchomości.
- g) - **Okres tymczasowego użytkowania lokalu:**
Na czas dysponowania terenem.

III. Linie rozgraniczające teren inwestycji określa załącznik graficzny.

Opieczętowane załączniki w liczbie 2 sztuki stanowią integralną część niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Przedmiotem wniosku jest budowa tymczasowego wolnostojącego pawilonu gastronomicznego w południowej części działki nr 27 obręb 1021 przy ul. Ogińskiego 15 w Szczecinie. W dniu 15.11.2007 r. organ I instancji odmówił ustalenia warunków zabudowy dla tej inwestycji, ponieważ po wyznaczeniu obszaru analizowanego 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 Nr 164 poz. 1583) i przeanalizowaniu funkcji, parametrów i cech wszystkich obiektów w nim zlokalizowanych oraz sposobu zagospodarowania przynależnych tym obiektom działek - stwierdził, że w obszarze tym nie istnieje działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, nie jest więc spełniony warunek zapisany w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a tym samym brak jest łącznego spełnienia wymogów art. 61 ust. 1 pkt 1-5 tejże ustawy, które jest niezbędne dla ustalenia warunków zabudowy.

W dniu 21.01.2008 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Szczecinie decyzją znak: SKO/Ma/420/4394/07 uchyliło powyższą decyzję, przekazując sprawę do ponownego rozpatrzenia. Organ I instancji został zobowiązany do ponownego dokonania analizy mając na uwadze wyrażone przez Kolegium stanowisko, które jest następujące:

„Zasada dobrego sąsiedztwa z art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obejmuje budowę, czyli wykonanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, także odbudowę, rozbudowę i nadbudowę tego obiektu. Taka budowa z założenia stanowi silną ingerencję w ład przestrzenny.

Zabudowa już istniejąca składa się na miejscowe status quo i nie stosuje się do wymagań z art. 61, zatem zmiany w istniejącej zabudowie nie są poddawane jej ograniczeniom.

Istotnym jest, że w sprawie niniejszej przedmiotem inwestycji jest tymczasowy obiekt budowlany z lekkich materiałów jak: szkło, aluminium, stal nierdzewna, z przeznaczeniem na kawiarnię.

Stosownie do przepisu art. 3 pkt 5 Prawa Budowlanego tymczasowym obiektem budowlanym jest „obiekt przeznaczony do czasowego użytkowania w okresie krótszym od jego trwałości technicznej, przewidziany do przeniesienia w inne miejsce lub przeznaczony do rozbiórki, a także obiekt budowlany niepołączony trwale z gruntem (...)”.

Nie ulega wątpliwości, że planowany tymczasowy obiekt budowlany o funkcji użytkowania kawiarnia – lodziarnia stanowi jedynie uzupełnienie już istniejącej zabudowy, będące pewną zmianą zagospodarowania przedmiotowej działki. Zmiana ta nie stoi w sprzeczności z jakąkolwiek funkcją w obszarze analizowanym.

Nowa zabudowa jest dopuszczalna o tyle o ile można ją pogodzić z już istniejącą funkcją a nie z istniejącą zabudową.

Należy zgodzić się z poglądem, że zmiany w istniejącej zabudowie nie podlegają ograniczeniom z art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy; organ zatem ustalając warunki zabudowy winien zgodnie z art. 64 ust. 1 ustawy stosować odpowiednie przepisy w tym artykule wymienione.

Należy zauważyć, że na terenie m. Szczecina znajdują się podobne obiekty kawiarnie – lodziarnie w miejscach, gdzie po obu stronach ulicy są kilkukondygnacyjne budynki mieszkalne np. Al. Fontann”.

Tutejszy organ, będąc związany powyższym orzeczeniem, oraz opierając się na uprzednio przeprowadzonych: analizie stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji i analizie warunków i zasad gospodarowania terenem oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych wydał w dniu 06.02.2008 r. decyzję Nr 72/08 o warunkach zabudowy, w której ustalił m. in. obowiązującą linię zabudowy na 13 m od frontu działki, zgodnie z dołączoną do wniosku charakterystyką graficzną zamierzenia. Od decyzji tej odwołał się Inwestor, uzasadniając, że tylko ustalenie linii zabudowy 10 m od frontu działki pozwoli zrealizować inwestycję na odpowiednim poziomie, spełnić normy sanitarne i HACPP, oraz dostosować obiekt dla potrzeb osób niepełnosprawnych i matek z małymi dziećmi. Samorządowe Kolegium Odwoławcze uchyliło również decyzję Nr 72/08, przekazując sprawę do ponownego rozpatrzenia. Po ponownej analizie stanu faktycznego i prawnego terenu inwestycji oraz analizie warunków i zasad gospodarowania terenem i jego zabudowy, organ I instancji stwierdził, że teren inwestycyjny ma dostęp do drogi publicznej oraz nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego, a przepisy odrębne nie sprzeciwiają się realizacji inwestycji w przedstawionym zakresie. W szczególności organ stwierdził, że lokalizacja obiektu 10 m od frontu działki nie narusza art. 43 ust 1 i 2 ustawy z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych (Dz. U. z 2007 r. Nr 15 poz. 119, z późniejszymi zmianami). Wobec powyższego ustalono warunki zabudowy jw.

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

POUCZENIE

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.

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 lub pozwolenia na zmianę sposobu użytkowania będzie dołączenie oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Uzyskanie pozwolenia na budowę dla wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego, zgodnie z art. 33 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane nastąpi po przedłożeniu organowi

administracji architektoniczno - budowlanej: niniejszej decyzji, oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz 4 egz. projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami, wymaganymi przepisami szczególnymi, oraz zaświadczeniami, o których mowa w art. 12 ust. 7, aktualnymi na dzień opracowania projektu, a także oświadczeniami, o których mowa w art. 20 ust. 4 oraz informacją dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia.

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.

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.

Z up. Prezydenta Miasta
mgr inż. arch. Elżbieta Twardowska
KIEROWNIK GŁÓWNY
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

Otrzymują:

1. [REDACTED]
2. [REDACTED]
3. Związek Harcerstwa Polskiego, Komenda Chorągwi w Szczecinie,
ul. Ogińskiego 15, 71-431 Szczecin
4. Uniwersytet Szczeciński, Al. Papieża Jana Pawła II 22a, 70-453 Szczecin
5. Szkolne Schronisko Młodzieżowe, ul. Monte Cassino 19a, 70-467 Szczecin
6. Wydział Gospodarki Nieruchomościami - w gmachu
7. Biuro Planowania Przestrzennego Miasta - w gmachu
8. aa.

Sporządził:
mgr inż. arch. Renata Jakubik vel Wojtczak
Wpis na listę Zachodniopomorskiej Okręgowej
Izby Architektów ZP-0420

podpis



Wzrost... 162... data... 11.02.08.
Gdyś... 0.216.232
Szczecin... 1111 0013 1200 4804
Z up. Prezydenta Miasta
mgr inż. arch. Renata Jakubik vel Wojtczak
GŁÓWNY SPECJALISTA
w Wydziale Urbanistyki i Administracji Budowlanej

Decyzję niniejszą otrzymałem
Szczecin, dnia 9.07.2008
[Podpis]
(czytelny podpis)

Znak: WUiAB.V/RJ/7331/1282/07
UNP: 50339/WUiAB/XX/07

Szczecin, dnia 06.06.2008 r.

Załącznik Nr 1 (opisowy)

do decyzji Nr 313 / 08 o warunkach zabudowy

dla inwestycji: *budowa tymczasowego wolnostojącego pawilonu gastronomicznego w południowej części działki nr 27 obręb 1021 przy ul. Ogińskiego 15 w Szczecinie.*

Wyniki analizy stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji i analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych.

Na podstawie analizy przeprowadzonej zgodnie z art. 53 ust. 3 i art. 61 ust. 1 punkt 2-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalono co następuje:

Nowa zabudowa przewidziana jest na działce nr 27 obręb 1021 przy ul. Ogińskiego 15 w Szczecinie. Na działce znajdują się: w części frontowej budynek biurowy (siedziba komendy chorągwi ZHP), 2-kondygnacyjny z wysokim dachem, a na tyłach – parterowa zabudowa gospodarcza z płaskim dachem. Obszar oddziaływania inwestycji obejmuje działki nr 30, 29, 31/4, obręb 1021. Obszar analizowany obejmuje (całkowicie lub częściowo) działki nr 30, 29, 31/4, 45/1, 45/2, 33, 12, 13, 51/1, 22/1, 20/2, 20/3, 20/7, 20/8, 125, 5/2, 13/1, 13/2, 13/3, 8/3, 8/2, 11/1, 11/3, 11/4, 14/3, 14/4, 6/2, 3/27, 3/29, 3/27, 19, 24/1, 46, 18/19, 18/20, 24/2, 18/7, 55/4, 55/5, 36/7, 122, 18/13, 18/14, 18/15, 18/15, 55/2, 56/2, 123, 56/1, 38, 37/7, 37/1, 40, 37/8, 20/5, 20/5, 21/1, 23/1, 25/2, 26, 28 obręb 1021, nr 1, 2/1, 3 obręb 1024. Sąsiednie działki, dostępne z tej samej drogi publicznej (ul. Ogińskiego, która jest drogą gminną), są zabudowane w następujący sposób:

1. działki nr 45/2, 51/1, 22/1, 125, 13/1, 8/3 obręb 1021 – 2-kondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi z wysokimi dachami i użytkowymi poddaszami wraz z parterową zabudową gospodarczą (garaże),
2. działki nr 20/2, 20/3, 20/7 obręb 3007 – parterowymi garażami,
3. działka nr 30 obręb 1021 – budynkiem usług szkolnictwa wyższego i administracji (Uniwersytet Szczeciński), o podłużnej bryle (szerokość elewacji frontowej – 180 m) i zróżnicowanej wysokości (od 1 do 3 kondygnacji).

Nową zabudowę można pogodzić z już istniejącą funkcją, a więc zgodnie ze stanowiskiem Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Szczecinie, którym organ jest związany (cytowanym powyżej) – jest dopuszczalna.

Dostęp działki nr 27 obręb 1021 do ul. Ogińskiego – bezpośredni. Działka nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, a z wniosku Inwestora wynika, że istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Zarząd Dróg i Transportu Miejskiego w Szczecinie, opiniując pozytywnie planowaną inwestycję (pismo z dnia 19.10.2007 r. znak: IRD.KK.0607.3988/07), potwierdził zgodność zamierzenia z ustawą o drogach publicznych. Pozostałe przepisy odrębne nie sprzeciwiają się realizacji inwestycji w przedstawionym zakresie.

Inwestor w odwołaniu od uprzednio wydanej decyzji o warunkach zabudowy zmienił swój pierwotny zamiar usytuowania obiektu z 13 m od frontu działki na 10 m od frontu. Taka lokalizacja obiektu nie narusza art. 43 ust 1 i 2 ustawy o drogach publicznych, zgodnie z którym odległość obiektu od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej nie powinna być mniejsza niż 6

m, w związku z czym obowiązującą linię zabudowy wyznaczono w odległości 10 m od frontu działki.

Obecny wskaźnik zabudowy wynosi 29 %. Zgodnie z przytoczonym powyżej stanowiskiem SKO - w przedmiotowej sprawie nowa zabudowa jest dopuszczalna, ponieważ można ją pogodzić z już istniejącą funkcją a nie z istniejącą zabudową. W związku z powyższym nie ma uzasadnienia narzucanie Inwestorowi wskaźnika zabudowy równego średniemu w obszarze analizowanym. Przyjęto wskaźnik zabudowy umożliwiający realizację planowanego zamierzenia.

Jako tymczasowy obiekt budowlany, uzupełniający istniejącą zabudowę, planowany obiekt powinien być parterowy.

Stosownie do form i gabarytów tego typu obiektów tymczasowych budowlanych (np. istniejących w Alei Fontann) – szerokość elewacji frontowej od frontu działki nie powinna przekraczać 7 m, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej nie powinna przekraczać 3,5 m, a dach powinien być płaski (proste tymczasowe obiekty usługowe mają przeważnie dachy płaskie i taka forma najlepiej do nich pasuje).

Zgodnie ze stanowiskiem Zarządu Dróg i Transportu Miejskiego w Szczecinie - obsługa komunikacyjna inwestycji powinna się odbywać z ulicy Ogińskiego przez zjazdy istniejące.

Brak jest podstaw do wyliczenia liczby potrzebnych miejsc parkingowych. Zapotrzebowanie na miejsca parkingowe, generowane przez inwestycję oraz sposób zapewnienia tych miejsc - określi projektant.

Sporządził:
mgr inż. arch. Renata Jakubiak w.i. Wojtczak
Wpis na listę Zachodniopomorskiej Okręgowej
Izby Architektów ZP-0420

.....
podpis

URZĄD MIASTA SZCZECIN
Wydział Urbanistyki i Administracji Budowlanej
Zarządca M. O. Decyzji
z dnia 06.06.2008
Znak: WJIA/31/12.82/07
mgr inż. arch. Renata Jakubiak w.i. Wojtczak

