

# ANALIZA POTENCJAŁU NIERUCHOMOŚCI

Nieruchomość, adres:

**Działka nr ewidencyjny 3/10 wraz z istniejącą zabudową  
(budynki przy ul. Doktora Judyma 2, 4, 6), obręb nr 2036, Szczecin**

Właściciel, adres:



Zachodniopomorski  
Uniwersytet Technologiczny  
w Szczecinie

**Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny w Szczecinie**  
al. Piastów 17, 70-310 Szczecin

## Spis zawartości opracowania

Strona tytułowa opracowania wraz ze spisem zawartości

Rys. nr 1: Sytuacja - położenie działki nr 3/10

Rys. nr 2: Sytuacja - sąsiedztwo działki nr 3/10

Rys. nr 3: Sytuacja - zabudowa istniejąca działki nr 3/10

Rys. nr 4: Sytuacja - układ sieci i infrastruktury technicznej na dz. nr 3/10

Rys. nr 5: Inwentaryzacja fotograficzna

Rys. nr 6: Inwentaryzacja fotograficzna

Opis do analizy: Sytuacja istniejąca

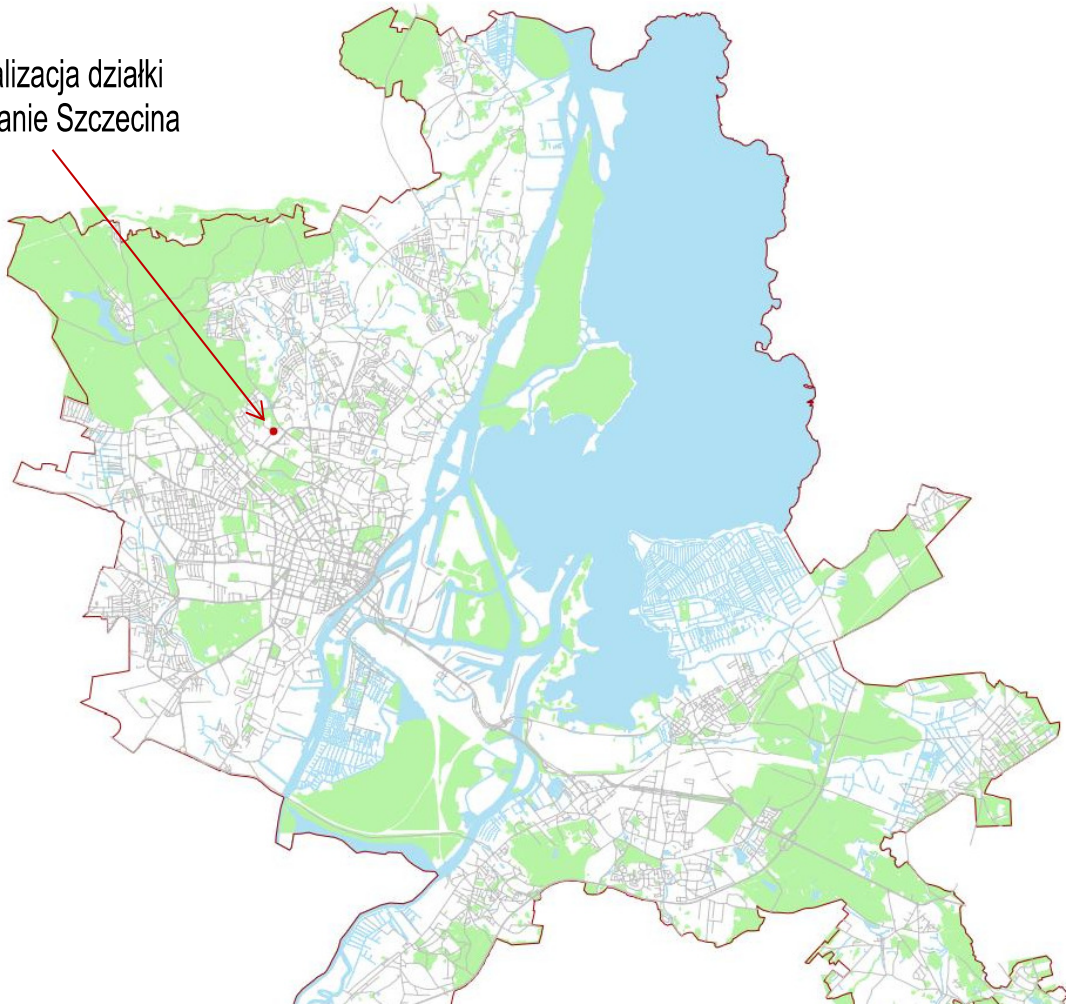
Opis do analizy: Potencjał nieruchomości

Rys. nr 7: Potencjalne możliwości i kierunki zainwestowania

Rys. nr 8: Przykładowy charakter nowej zabudowy terenu działki

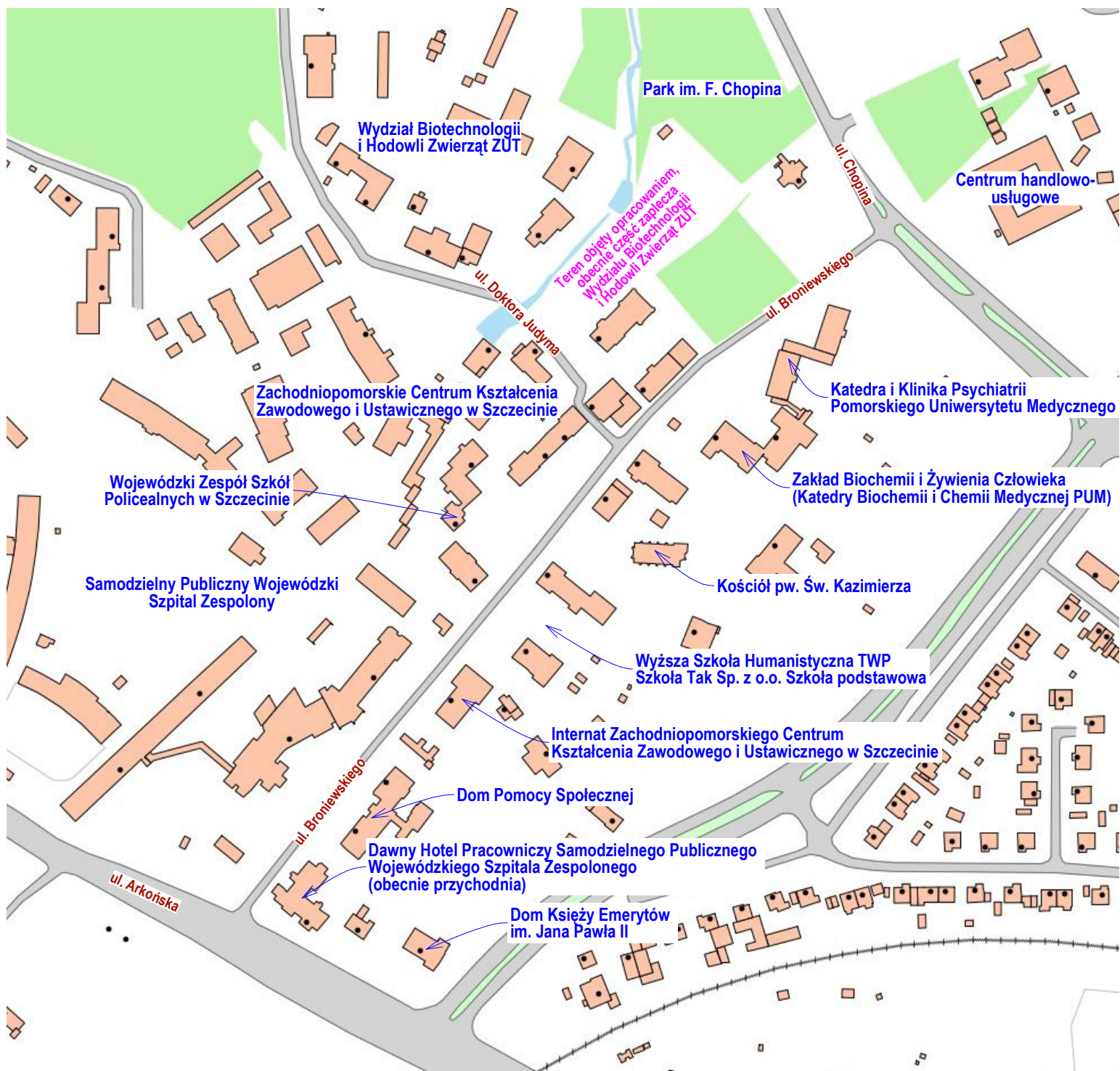
Data	Egzemplarz nr
Szczecin, 10.2015 r.	<b>1</b>

Lokalizacja działki  
na planie Szczecina



Rys. nr 1: Sytuacja – położenie działki nr 3/10





Rys. nr 2: Sytuacja - sąsiedztwo działki nr 3/10



Park im.  
Fryderyka Chopina



Urządzenie w formie  
budyńku technicznego  
Enea Operator Sp. z o.o.

Teren  
zieleni  
(boisko sportowe)

ul. Doktora Judyma 6  
Budynek naukowo-dydaktyczny  
Wydział Biotechnologii i Hodowli Zwierząt ZUT

Teren  
zieleni



ul. Doktora Judyma 4  
Sala sportowa  
Wydział Biotechnologii i Hodowli Zwierząt ZUT

Teren  
zieleni

Teren  
zieleni

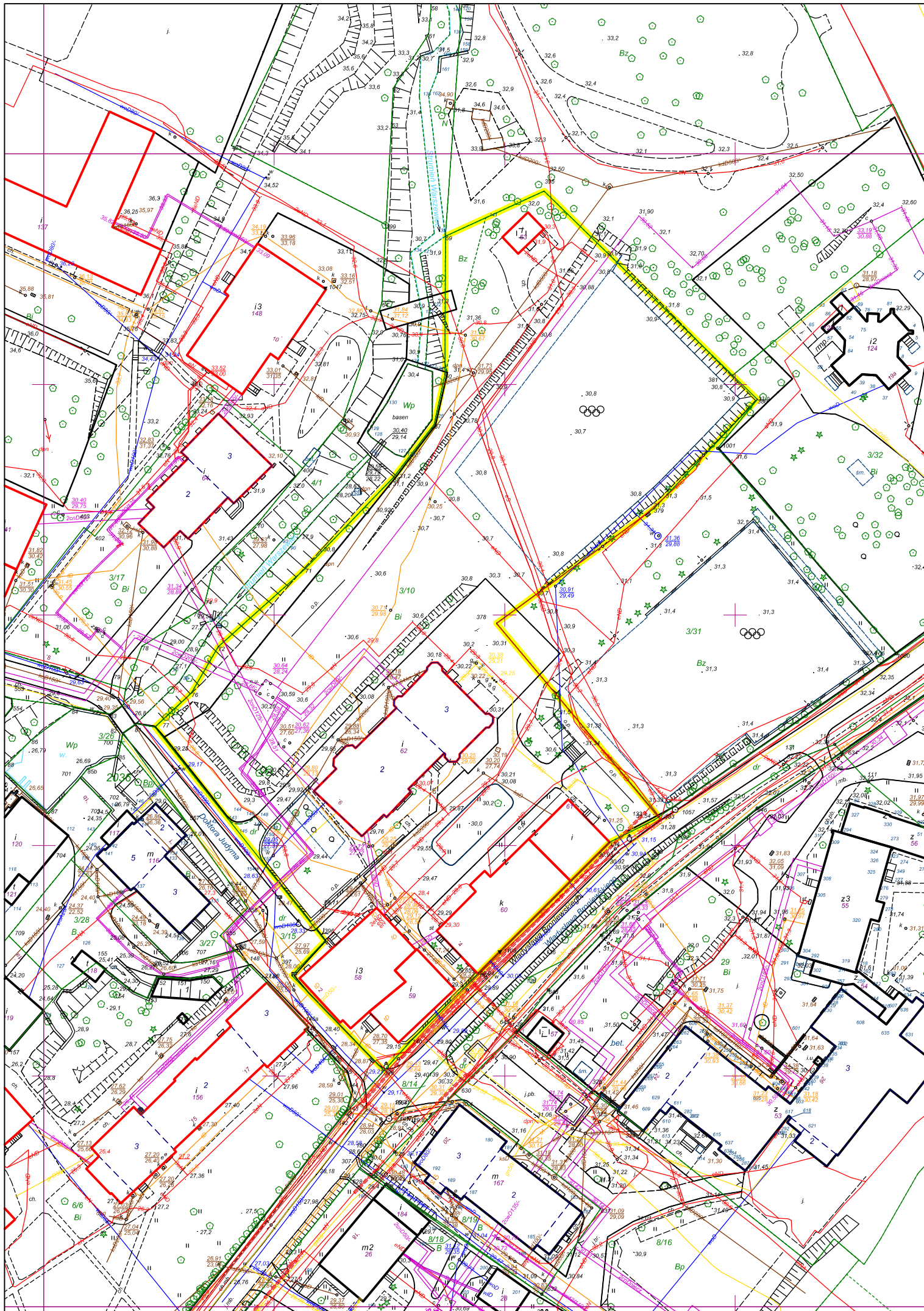
Teren  
zieleni



ul. Doktora Judyma 2  
Budynek naukowo-dydaktyczny  
Wydział Biotechnologii i Hodowli Zwierząt ZUT

Rys. nr 3: Sytuacja - zabudowa istniejąca działki nr 3/10





Rys. nr 4: Sytuacja - Układ sieci i infrastruktury technicznej na dz. nr 3/10





Budynek naukowo-dydaktyczny ul. Judyma 2



Sala sportowa  
ul. Judyma 4





Budynek naukowo-dydaktyczny ul. Judyma 6



Urządzenie w formie budynku technicznego ENEA Operator Sp. z o.o.

Rys. nr 6:  
Inwentaryzacja  
fotograficzna



widok na ul. Broniewskiego i ul. Doktora Judyma



Celem opracowania jest przedstawienie stanu istniejącego i wykazanie potencjału inwestycyjnego **działki budowlanej nr 3/10, obr. 2036 w Szczecinie**, wraz z istniejącą zabudową, przy uwzględnieniu potrzeb różnych inwestorów.

I	<b>SYTUACJA ISTNIEJĄCA</b>
---	----------------------------

- **Charakterystyka działki**

Adres: **działka nr ewidencyjny 3/10, obręb nr 2036, Szczecin**

Właściciel: **Zachodniopomorski Uniwersytet Technologiczny w Szczecinie**, al. Piastów 17, 70-310 Szczecin

**Powierzchnia działki: 10 830 m<sup>2</sup>**

**Powierzchnia zabudowy budynków istniejących łącznie: 1685 m<sup>2</sup>**, co stanowi 15,55% pow. działki nr 3/10

Nr księgi wieczystej: SZ1S/00141159/1

Uzbrojenie terenu: **działka uzbrojona jest w energię elektryczną, wodę, kanalizację, gaz**

Uzbrojenie budynków: do istniejących budynków (w zależności od budynku) doprowadzone są sieci: wodociągowa, kanalizacyjna, energetyczna, gazowa i ciepłownicza

- **Położenie i dostęp do działki**

Działka posiada kształt nieregularnego wieloboku i jest położona w części miasta Niemierzyn, w pobliżu ul. Chopina, przy skrzyżowaniu ulic:

- ul. Doktora Judyma  
(dz. nr 3/15 – właściciel: Gmina Miasto Szczecin, ul. Plac Armii Krajowej 1, 70-456 Szczecin)
- ul. Broniewskiego  
(dz. nr 7 – właściciel: Gmina Miasto Szczecin, ul. Plac Armii Krajowej 1, 70-456 Szczecin)

Działka stanowi część historycznego większego zespołu zabudowy „*Kückenmühler*” tj. zakładów opiekuńczo-wychowawczych działających w latach 1863-1940, położonego pomiędzy ulicami Chopina i Arkońską.

Działka posiada dwa fizyczne zjazdy z ul. Doktora Judyma. Brak zjazdu od strony ul. Broniewskiego.

Obecnie stanowi część zaplecza naukowo-dydaktycznego Wydziału Biotechnologii i Hodowli Zwierząt ZUT.

W pobliżu działki zlokalizowane są znaczące instytucje opieki zdrowotnej i edukacji medycznej:

- Samodzielny Publiczny Wojewódzki Szpital Zespolony przy ul. Arkońskiej
- Katedra i Klinika Psychiatrii Pomorskiego Uniwersytetu Medycznego przy ul. Broniewskiego
- Zakład Biochemii i Żywienia Człowieka (Katedry Biochemii i Chemii Medycznej PUM)

edukacji:

- Zachodniopomorskie Centrum Kształcenia Zawodowego i Ustawicznego w Szczecinie
- Wojewódzki Zespół Szkół Policealnych w Szczecinie
- Szkoła Tak Sp. z o.o. Szkoła podstawowa
- Wyższa Szkoła Humanistyczna TWP

zamieszkanie zbiorowe:

- Internat Zachodniopomorskiego Centrum Kształcenia Zawodowego i Ustawicznego w Szczecinie
- Obecnie zmieniony na przychodnię przez wiele lat funkcjonował Hotel Pracowniczy Samodzielnego Publicznego Wojewódzkiego Szpitala Zespolonego przy ul. Broniewskiego 2

instytucje opiekuńcze:

- Dom Księży Emerytów im. Jana Pawła II, przy ul. Arkońskiej 2



- **Ukształtowanie terenu i zabudowa istniejąca**

Ukształtowanie terenu: teren płaski ze wzniesieniem w kierunku północnym (różnica wysokości między południowym a północnym narożnikiem ok. 3 m na dł. ok. 190m).

Część **północną** działki stanowi teren zielony i boisko sportowe.

Działka sąsiaduje od północy z parkiem im. F. Chopina. W północnym narożniku działki zlokalizowane jest urządzenie w formie budynku technicznego (pow. zabudowy ok. 39 m<sup>2</sup>), które jest własnością ENEA Operator Sp. z o.o. ENEA Operator Sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu korzysta z gruntu pod w/w budynkiem o identyfikatorze 326201\_1.2036.63\_BUD, jak i z dojazdu do tego budynku w celu dokonania napraw, remontów, konserwacji, modernizacji i wymiany urządzeń bez tytułu prawnego do gruntu.

W **południowej** części działki od ul. Doktora Judyma / Broniewskiego istnieje zabudowa trzema budynkami powstałymi w okresie działalności zakładów opiekuńczo-wychowawczych „Kückenmühler” w latach 1863-1940.

Budynki zostały wzniesione w technologii tradycyjnej murowanej, więźba dachowa w konstrukcji drewnianej:

- **ul. Doktora Judyma 2: Budynek naukowo-dydaktyczny**, pow. zabudowy ok. 506 m<sup>2</sup>, złożony z: budynku o identyfikatorze 326201\_1.2036.58\_BUD o powierzchni zabudowy 335 m<sup>2</sup>, budynku o identyfikatorze 326201\_1.2036.59\_BUD o powierzchni zabudowy 171 m<sup>2</sup>

Budynek trzykondygnacyjny w głównej bryle (z poddaszem użytkowym), podpiwniczony, nakryty dachem wielospadowym o małym kącie nachylenia połaci, część budynku przebudowana/rozbudowana została w drugiej połowie XX w. w formie współczesnej przybudówki stanowiącej partię wejściową do budynku.

- **ul. Doktora Judyma 4: Sala sportowa**, pow. zabudowy ok. 530 m<sup>2</sup>, złożona z: budynku o identyfikatorze 326201\_1.2036.60\_BUD o powierzchni zabudowy 375 m<sup>2</sup>, budynku o identyfikatorze 326201\_1.2036.61\_BUD o powierzchni zabudowy 155 m<sup>2</sup>

Budynek parterowy zawierający salę sportową i antresolę wewnętrzną, częściowo podpiwniczony, nakryty dachem wielospadowym o małym kącie nachylenia połaci.

- **ul. Doktora Judyma 6: Budynek naukowo-dydaktyczny**, pow. zabudowy ok. 610 m<sup>2</sup>, złożony z: budynku o identyfikatorze 326201\_1.2036.62\_BUD o powierzchni zabudowy 610 m<sup>2</sup>

Budynek trzykondygnacyjny (z poddaszem użytkowym), podpiwniczony, nakryty dachem wielospadowym o małym kącie nachylenia połaci.

Wzdłuż **zachodniej** granicy działki (poza jej granicą) przepływa ciek wodny – strumień Warszawiec.

Informacje uzupełniające:

- Przy południowo-zachodniej granicy dz. nr 3/10 przebiega **sieć światłowodowa**, będąca własnością Zachodniopomorskiego Uniwersytetu Technologicznego w Szczecinie.
- Przez dz. nr 3/10 przebiega zewnętrzna **sieć ciepłownicza**, w budynku o identyfikatorze 326201\_1.2036.62\_BUD znajduje się kotłownia gazowa, zasilająca obiekty położone na dz. nr 3/10 oraz 3/8 z obrębą 2036, Pogodno 36 gmina Miasto Szczecin.



- **Uwarunkowania prawne - warunki zabudowy**

Dla dz. nr 3/10 brak jest obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Podjęta została uchwała NR LII/1359/10 Rady Miasta Szczecin z dnia 25 października 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „*Arkońskie – Niemierzyn - szpital*” w Szczecinie.

Termin uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obecnie nieznanym.

Należy pamiętać, że wszczęty plan miejscowy lub jego projekt nie stanowi, w myśl prawa, podstawy do wydania Decyzji o warunkach zabudowy, a jej postanowienia mogą znacząco odbiegać od propozycji zawartych w studium planu.

Na chwilę obecną potencjalnie planowana na terenie inwestycja wymagać będzie uzyskania Decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a przyszły Inwestor może ewentualnie uzyskać decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a następnie prawomocne pozwolenie na budowę, przed uchwaleniem aktualnie opracowywanego planu miejscowego.

- **Uwarunkowania prawne – ochrona konserwatorska**

Teren dawnego zakładu opiekuńczego wraz z zespołem historycznej zabudowy (tj. „*zespół urbanistyczny "Kückenmühle"*”) został wpisany do rejestru zabytków pod nr 1035 decyzją nr Kl.III-5340/4/84 z dnia 10.04.1984 r.

Ochrona konserwatorska obejmuje budynki, jak również teren i układ zieleni w zakresie zagospodarowania terenu.

- **Potencjalne kierunki inwestycyjne – możliwe sposoby zainwestowania**

W oparciu o wstępne konsultacje w Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Szczecinie oraz w Biurze Planowania Przestrzennego Miasta wyróżnić można następujące kierunki potencjalnego działania inwestycyjnego dla działki nr 3/10, zgodnie z roboczymi założeniami opracowywanego planu „*Arkońskie – Niemierzyn - szpital*”:

- **Wariant A) Zakład opiekuńczy np. dom seniora, hospicjum**

W tym wariantcie zaletą jest korzystna i atrakcyjna charakterystyka terenu tj. bliskość terenów parkowych i cieką wodnego, duża ilość zieleni na terenie do zagospodarowania z przeznaczeniem na teren rekreacji dla pensjonariuszy, brak wysokiego natężenia ruchu samochodowego i hałasu.

Istniejąca sala sportowa stwarza możliwość wykorzystania z przeznaczeniem na prowadzenie rehabilitacji. Bliskość szpitala i rozbudowanego zaplecza opieki medycznej przy ul. Arkońskiej jest dodatkowym atutem.

- **Wariant B) Usługi medyczne np. klinika z pobytem dziennym, rehabilitacja, zespół gabinetów lekarskich.**

Korzystna jest bliskość szpitala i instytucji edukacji medycznej zwiększająca zainteresowanie potencjalnych najemców lub pracowników tj. kadry medycznej

Istniejąca sala sportowa stwarza możliwość wykorzystania z przeznaczeniem na rehabilitację.



- **Wariant C) Centrum szkoleniowo-konferencyjne** np. w sektorze ochrony zdrowia istniejąca sala sportowa stwarza możliwość wykorzystania z przeznaczeniem na salę konferencyjno-wykładową.
- **Wariant D) Budynki zamieszkania zbiorowego** np. akademik, akademik o podwyższonym standardzie np. dla studentów zagranicznych. Bliskość w okolicy znaczących instytucji edukacyjnych i opieki zdrowotnej powoduje przebywanie w okolicy licznych studentów stanowiących potencjalnych odbiorców tego typu usług.
- **Wariant E) Usługi oświaty:** w okolicy występuje wiele tego typu usług począwszy od poziomu przedszkolnego (planowana budowa przedszkola) do poziomu wyższej edukacji uniwersyteckiej o międzynarodowym zasięgu. Istniejąca sala sportowa stwarza możliwość wykorzystania dla uczniów i studentów.
- **Wariant F) Inne usługi publiczne** np. urzędy, instytucje kultury.

Działania inwestycyjne muszą koncentrować się na dostosowaniu obiektów istniejących do nowych funkcji z uwzględnieniem przyszłych wytycznych konserwatorskich, przy jak największym poszanowaniu chronionego zespołu urbanistycznego (budynki i zieleń). Należy podkreślić, że ze względu na istotny wpływ organów ochrony konserwatorskiej na treść przyszłego planu „Arkońskie – Niemierzyn - szpital” jak również na wytyczne i zapisy przeszłej ewentualnej Decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (w obecnej sytuacji prawnej braku planu miejscowego), wszelkie działania inwestycyjno-projektowe (a w szczególności zamierzenie wzniesienia nowych obiektów na terenie działki) należy poprzedzić, od samego początku procesu inwestycyjnego, konsultacją opartą o szczegółową koncepcję projektową (wraz z inwentaryzacją zieleni) w zakresie budynków i terenu zieleni z Wojewódzkim jak i również Miejskim Urzędem Ochrony Zabytków w Szczecinie.

We wszystkich w/w wariantach wymagane będzie ewentualne dostosowanie układu wnętrz istniejących budynków do nowych funkcji poprzez przebudowę i zapewnienie właściwej dostępności, w zależności od grupy docelowych użytkowników, zgodnie z aktualnymi warunkami techniczno-budowlanymi, warunkami ochrony ppoż., BHP i sanitarnymi.

**Komunikacja:** na chwilę obecną dojazd do ulicy Judyma odbywa się z jednokierunkowej ul Broniewskiego od strony ul. Arkońskiej. Planowana jest rozbudowa sieci drogowej i przyszłe połączenie ul. Arkońskiej z al. Wojska Polskiego nową drogą, która usprawni komunikację w tym regionie miasta (V etap Obwodnicy Śródmiejskiej od skrzyżowania ul. Arkońskiej z ul. Wszystkich Świętych do projektowanego węzła „Łętkno”). Istotnym zadaniem projektowym dla przyszłej inwestycji będzie zapewnienie wymaganej przyszłą ewentualną Decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu lub miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, ilości miejsc postojowych z poszanowaniem chronionego terenu zielonego (stanowiącego integralną część zespołu urbanistycznego) oraz ewentualne uzyskanie zgody zarządcy drogi na nowy bezpośredni dojazd do ul Broniewskiego (w zależności od przyjętych rozwiązań projektowych).

Opracowanie:

Tomasz Tur - Architekt IARP, upr. nr 29/ZPOIA/OKK/2010

Michał Mielnicki - Architekt IARP, upr. nr 20/ZPOIA/OKK/2010





**ul. Doktora Judyma 2:** część budynku przebudowany/rozbudowana w drugiej połowie XX w tj. współczesna przybudówka stanowiąca partię wejściową do budynku - do ewentualnej zmiany po uzgodnieniu z organami ochrony konserwatorskiej

**Nowa potencjalna zabudowa:** ze względu na chroniony charakter terenu wszelkie działania inwestycyjno-projektowe (a w szczególności zamierzenie wzniesienia nowych obiektów na terenie działki) należy poprzedzić, od samego początku procesu inwestycyjnego, konsultacją opartą o szczegółową koncepcję projektową (wraz z inwentaryzacją zieleni) w zakresie budynków i terenu zieleni z Wojewódzkim jak i również Miejskim Urzędem Ochrony Zabytków w Szczecinie





Rys. nr 8:  
Przykładowy charakter nowej zabudowy terenu działki