

DECYZJA NR I-168/2015
o ustaleniu warunków zabudowy

Na podstawie art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. - o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz.U. z 2015 r., poz. 199 - j.t. z późn. zm.) w związku z art. 4 ust. 2 pkt 2 i art. 6 ust. 1 tejże ustawy oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - *Kodeks postępowania administracyjnego* (Dz.U. z 2013 r., poz. 267 - j.t. z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku L.dz. 2908/2015 z dnia 6.11.2015 r.,

ustalam

na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. Jagiellońskiej 54 w Olsztynie

warunki zabudowy

przy ul. Jagiellońskiej 54 w Olsztynie, obręb 16, dz. nr 11/13

dla inwestycji obejmującej

budowę dojazdu z miejscami postojowymi na samochody osobowe.

1. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.

Sposób użytkowania inwestycji: dojazd z parkingiem dla mieszkańców budynku nr 54 przy ul. Jagiellońskiej.

Sposób zagospodarowania terenu: budowa nowego dojazdu ze stanowiskami postojowymi zostanie wykonana w miejscu dojazdu istniejącego, podlegającego rozbiórce oraz będzie wymagać przełożenia istniejących chodników.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, a także z przepisów odrębnych:

a) Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem ustaleń dotyczących warunków i wymagań ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

- Rodzaj inwestycji: droga wewnętrzna w formie dojazdu, jako uzupełnienie obsługi komunikacyjnej istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
- Inwestycja nie generuje nowej zabudowy kubaturowej ani nie zmienia gabarytów zabudowy istniejącej.

b) Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi.

Planowana inwestycja nie kwalifikuje się do przedsięwzięć, uznanych za mogące znacząco oddziaływać na środowisko wg rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. (Dz.U. z 2013 r., poz. 817).

c) Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Planowana inwestycja nie dotyczy ustaleń związanych z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2014 r., poz. 1446 - j.t. z późn. zm.).

ZA ZGODNIENIEM
Z OPIEKUNEM
PROJEKTANT
inż. Marian Stachelek
upr. Nr 231/82/OL 13 ust. 1 pkt 4 b.

- d) **Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.**
- Uzbrojenie terenu istniejące. W przypadku kolizji inwestycji z istniejącym uzbrojeniem terenu projektowane rozwiązanie uzgodnić z właściwymi jednostkami organizacyjnymi.
- e) **Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich.**
- Poszanowanie uzasadnionych interesów osób trzecich w obszarze oddziaływania obiektu zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 9 ustawy Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz.U. z 2013 r., poz. 1409 z późn. zm.).
 - Określenie warunków ochrony przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej przez analogię do przepisu art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (Dz.U. z 2014 r., poz. 121 -j.t. z późn. zm.). -Inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno -gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych, w tym od działań polegających na pozbawieniu kogokolwiek dostępu do drogi publicznej.
- f) **Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych.**
- Żaden z przepisów odrębnych nie wprowadza zakazów lub ograniczeń w realizacji planowanego zamierzenia budowlanego.
 - Projekt budowlany musi spełniać wymogi określone w art. 5 oraz art. 34 ustawy Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz.U. z 2013 r., poz. 1409 z późn. zm.).
 - Projekt budowlany winien być zgodny z obowiązującymi normami i warunkami technicznymi określonymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002 r., Nr 75, poz.690 z późn. zm.).

3. Uzyskane uzgodnienia i opinie.

Uzgodnienie z Zarządem Dróg Zieleni i Transportu w Olsztynie – znak: TE.481.156.2015 z dnia 24.11.2015 r.

4. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawiono w części graficznej niniejszej decyzji na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 - załącznik nr 1.

5. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

Część tekstowa -załącznik nr 2.

Część graficzna -załącznik nr 3.

Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Projekt decyzji został sporządzony przez mgr inż. arch. Kazimierza Jakubowskiego, wpisanego na listę członków Warmińsko -Mazurskiej Okręgowej Izby Architektów pod nr WM 0078.

Uzasadnienie

Dnia 6.11.2015 r. inwestor złożył wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji obejmującej budowę dojazdu z miejscami postojowymi na samochody osobowe przy ul. Jagiellońskiej 54 w Olsztynie, obręb 16, dz. nr 11/13. Ocena przedstawionego zamierzenia budowlanego przeprowadzona przez tut. organ lokalizacyjny wykazała, że planowana zmiana zagospodarowania terenu należy do inwestycji w rozumieniu art. 4 ust. 2

pkt. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i stosownie do przepisu art. 59 ust. 1 tejże ustawy -wymaga ustalenia w drodze decyzji, warunków zabudowy. Tym samym wniosek inwestora został sformułowany prawidłowo i zawierał wszystkie niezbędne elementy, które określono w art. 52 ust. 2 wspomnianej ustawy.

W ramach analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 pkt. 1 i 2 wspomnianej ustawy, tut. organ sprawdził wszystkie uwarunkowania dotyczące terenu objętego planowaną inwestycją. Na podstawie dostępnego w formie elektronicznej programu Systemu Informacji Prawnej LEX przeprowadzono specyfikację powszechnie obowiązujących przepisów odrębnych w celu ustalenia na ich podstawie warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy. Obecnie teren lokalizacji projektowanej inwestycji nie jest objęty żadnym planem miejscowym oraz nie leży na obszarze, w odniesieniu do którego istnieje obowiązek jego sporządzenia na podstawie przepisów odrębnych. Wykorzystując dane uzyskane drogą elektroniczną z zasobu tut. urzędu, rozpoznano stosunki własnościowe dotyczące otoczenia terenu planowanej inwestycji w sposób umożliwiający ustalenie stron postępowania administracyjnego (wydruki w aktach sprawy).

Oceniając spełnienie łącznych warunków, które umożliwiają wydanie decyzji lokalizacyjnej i wykazane zostały w art. 61 ust. 1 pkt. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tut. organ lokalizacyjny stwierdził co następuje:

- co najmniej jedna działka dostępna z tej samej drogi publicznej jest zabudowana w sposób, który pozwolił na niżej przedstawione określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej;
- istniejące/projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- teren objęty planowanym zamierzeniem inwestycyjnym jest fragmentem dz. nr 16-11/13, oznaczonej w ewidencji gruntów symbolem B o powierzchni 4888 m²;
- żaden z przepisów odrębnych nie sprzeciwia się realizacji inwestycji objętej niniejszą decyzją.

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, tut. organ - w sposób określony w przepisach § 3 ust. 1-2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588) - wyznaczył wokół działki nr 16-11/13 objętej w części wnioskiem inwestora obszar analizowany. Szerokość frontu terenu objętego wnioskiem na dz. nr 16-11/13 wynosi 16 m, a więc przyjęta zgodnie z rozporządzeniem minimalna szerokość obszaru analizowanego wynosiłaby 3 x 16 m czyli mniej wymagane przepisem 50 m, dlatego szerokość obszaru analizowanego przyjęto 50 m w każdą stronę od wszystkich granic tego terenu z uwzględnieniem pełnego obrysu działek skrajnych, leżących na obrzeżu tego obszaru. Na tak wyznaczonym obszarze organ przeprowadził analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawiając wyniki analizy w załącznikach nr 2 i 3. W obszarze analizowanym występuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa. Stosownie do przepisów wspomnianego wyżej rozporządzenia organ lokalizacyjny ustalił, że poza wnioskowaną budową dojazdu z miejscami postojowymi na samochody osobowe, projektowana inwestycja nie generuje nowej zabudowy a w odniesieniu do zabudowy istniejącej nie zmienia jej linii i wskaźnika zabudowy, szerokości i wysokości elewacji frontowej, nachylenia i układu połączeń dachowych

ZA ZOBACZENIE
Z ORYGINAŁEM

PROJEKTANT

inż. Marian Stachelek
upr. Nr 231/82/QL 13 ust. 1 pkt 4 b.

oraz wysokości i kierunku głównej kalenicy w stosunku do frontu terenu objętego wnioskiem, zgodnie z pkt 2a niniejszej decyzji.
Przedstawiony we wniosku szkic ze szczegółową lokalizacją inwestycji na dołączonej mapie nie był przedmiotem uzgodnień oraz ustaleń w zakresie warunków zabudowy. Dopiero organ wydający pozwolenie na budowę musi wiążąco wypowiedzieć się m.in. na temat usytuowania, obrysu i układu istniejących obiektów budowlanych w odniesieniu do projektowanej inwestycji, ze wskazaniem wymiarów, rzędnych i wzajemnych odległości obiektów, w nawiązaniu do istniejącego i projektowanego zagospodarowania terenów sąsiednich (art. 34 ust. 3 pkt 1 Prawa budowlanego), gdyż dopiero ten organ ocenia projekt inwestycji i dopiero wtedy zapada rozstrzygnięcie, czy projekt odpowiada warunkom wynikającym z Prawa budowlanego oraz przepisów szczegółowych (wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 8 lipca 2008 r., II OSK 779/07, LEX nr 447869).

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie za moim pośrednictwem, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.



Katarzyna Bruczevska
Kierownik Referatu ds. lokalizacji inwestycji celu publicznego i ustalania warunków zabudowy w Urzędzie Rejonowym Miasta i Budownictwa

Załączniki:

1. Kopia mapy zasadniczej w skali 1:1000 z liniami rozgraniczającymi teren inwestycji.
 2. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu - część tekstowa.
 3. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu - część graficzna w skali 1:1000. Analizę opracowano na innej mapie niż dostarczona przez inwestora, ponieważ mapa inwestora nie obejmowała całego obszaru analizy.
- Inwestor otrzymuje 1 kpl. załączników a pozostałe strony zał. nr 1. Egzemplarz archiwalny niniejszej decyzji z 2 kpl. załączników znajduje się w tutejszym Urzędzie i służy stronom do wglądu.

Otrzymują:

1. Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ul. Jagiellońskiej 54 w Olsztynie
Zarząd Wspólnoty: Hanna Tetmer-Rzepecka, ul. Jagiellońska 54/51, 10-283 Olsztyn
 2. Zarządca Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. Jagiellońskiej 54 w Olsztynie
Zakład Budynków Komunalnych I Sp. z o.o., ul. Zamenhofa 16, 10-280 Olsztyn
 3. Zarządca Wspólnoty Mieszkaniowej Nieruchomości przy ul. Zamenhofa 13 w Olsztynie
Zarządzanie Nieruchomościami Szeklicki, ul. Zamenhofa 18, 10-280 Olsztyn
 4. Gmina Olsztyn GGN w/m
 5. a/a -2908/2015
- Sprawę prowadzi Kazimierz Jakubowski, tel. nr 89 527 31 11 w. 334, pokój nr 205

ZA ZRODNOŚĆ
Z ORYGINAŁEM
PROJEKTANT
inż. Marian Strachelek
upr. Nr 231/82/OL/S 13 ust. 1 pkt 4 b.

CZĘŚĆ TEKSTOWA WYNIKÓW ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU NA OBSZARZE ANALIZOWANYM
w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- 1. **Charakterystyka zabudowy działek sąsiednich wraz z uśrednieniem funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 61 ust. 1 pkt 1).**
Na analizowanym obszarze znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa. Zamysł inwestycyjny obejmuje budowę dojazdu z miejscami postojowymi na samochody osobowe mieszkańców przy ul. Jagiellońskiej 54 w Olsztynie, obręb 16, dz. nr 11/13. Wg Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy, Dz. U. Nr 164 poz. 1589 z 2003 r., projektowana inwestycja jest kontynuacją istniejącej funkcji drogi wewnętrznej w formie dojazdu, będącej uzupełnieniem obsługi komunikacyjnej istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, występującej m.in. na dz. nr 16-11/13 objętej wnioskiem oraz na działkach sąsiednich. Projektowana inwestycja nie generuje nowej zabudowy kubaturowej a w odniesieniu do istniejącego budynku przy ul. Jagiellońskiej 54 nie narusza jego parametrów i układu funkcjonalno-przestrzennego.
- 2. **Dostęp do drogi publicznej (art. 61 ust. 1 pkt 2).**
Projektowana inwestycja posiada dostęp do ul. Jagiellońskiej za pośrednictwem wewnętrznej sieci dróg osiedlowych.
- 3. **Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu (art. 61 ust. 1 pkt 3 i art. 61 ust. 5).**
Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla projektowanej inwestycji.
- 4. **Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych (art. 61 ust. 1 pkt. 4).**
Nie dotyczy projektowanej inwestycji.
- 5. **Zgodność z przepisami odrębnymi (art. 61 ust. 1 pkt 5).**
Żaden z przepisów odrębnych nie wprowadza zakazów lub ograniczeń w realizacji planowanego zamierzenia budowlanego.
- 6. **Ocena pod kątem zwolnienia ze stosowania przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 (art. 61 ust. 2-4).**
Planowane zamierzenie budowlane nie jest inwestycją produkcyjną zlokalizowaną na terenie przeznaczonym na ten cel w planie miejscowym, który utracił moc z dniem 31 grudnia 2003 r., nie jest linią kolejową, obiektem liniowym i urządzeniem infrastruktury technicznej, ani zabudową zagrodową w gospodarstwie rolnym i tym samym nie jest zwolnione z warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1; ustalenia wg punktów 1-6 niniejszego załącznika.

PREZYDENT OLSZTYNA

Plac Jana Pawła II 1

Niniejszy zał. nr 2..... stanowi integralną część postanowienia-decyzji Nr I-168/2015 Prezydenta Olsztyna z dnia 2.12.2015 znak RMB.0730.112.2015.

mgr inż. arch. Kazimierz Jakubowski
uprawnienia budowlane do projektowania architektury bez ograniczeń nr 33/79/OL członek Warmińsko-Mazurskiej Okręgowej Izby Architektów Nr WM 0078

ZA ZGODNOŚĆ Z ORYGINAŁEM




PROJEKTANT
inż. Marian Stachelek
upr Nr 231/82/OA § 13 ust. 1 pkt 4 b.

PREZYDENT OLSZTYNA
Katarzyna Krawczyńska
Katarzyna Krawczyńska
ul. Wolności 10, 14-100 Olsztyn, tel. 22 62 22 22 wydział urbanistyki i architektury

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU 1:1000

OZNACZENIA

- h - budynki handlowo-usługowe
- k - budynki oświaty, nauki i kultury oraz kultury fizycznej
- m - budynki mieszkalne
- t - budynki transportu i łączności

-  granica obszaru, gdzie R = 50 m
-  teren objęty wnioskiem
-  obsługa komunikacyjna

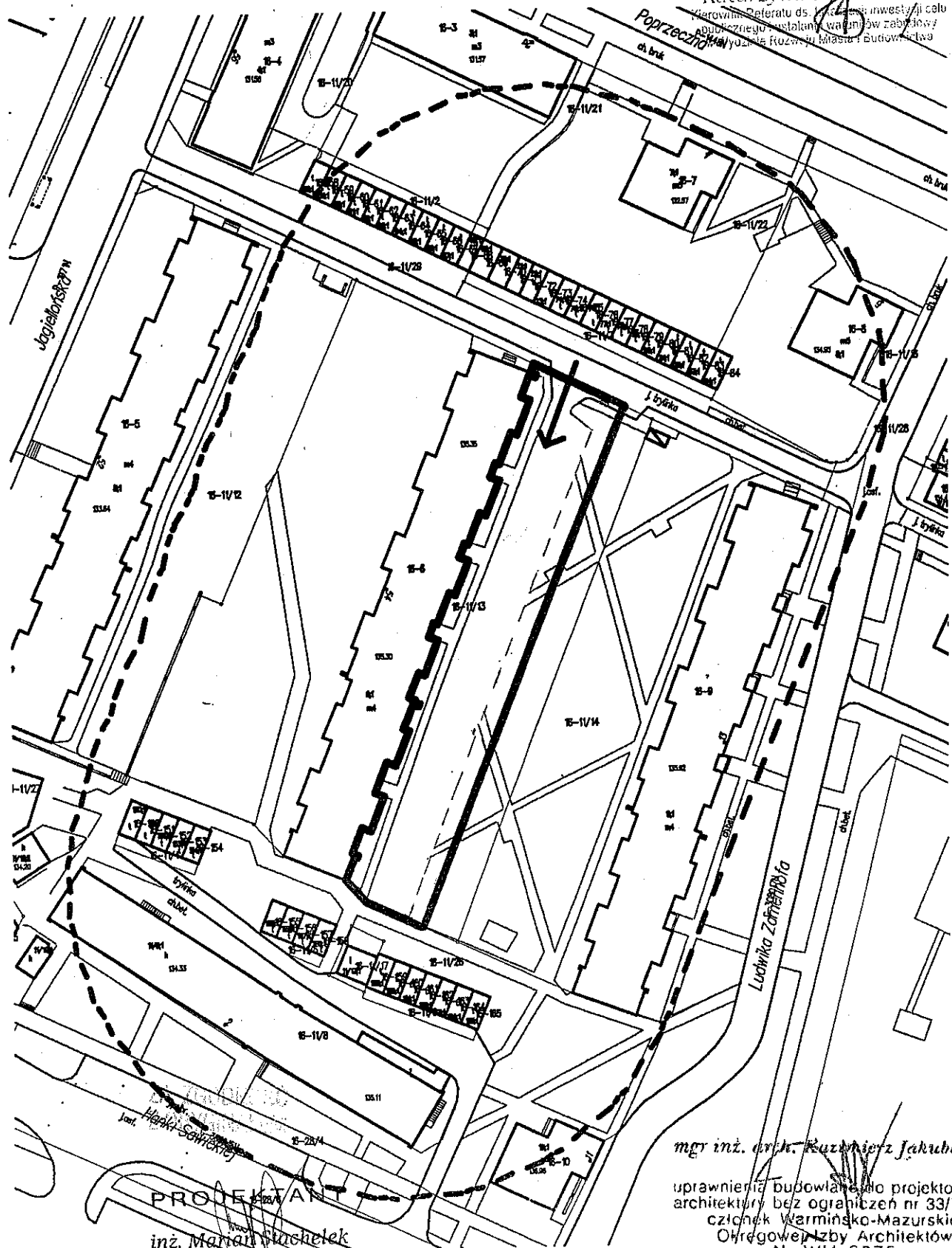
PREZYDENT OLSZTYNA

Plac Jana Pawła II 1

Niniejszy zał. nr stanowi integralną część postanowienia decyzji Nr **E-168/2015** Prezydenta Olsztyna z dnia **2.12.2015** znak **RUB.0730.112.2015** z up. PREZYDENTA OLSZTYNA

Katarzyna Strączewska

Wzrostowa 10, Olsztyn, woj. Mazowieckie
 Kierownik Referatu ds. Licencji, inwestycji i celów publicznych, zastępca wójta (wzrostowa 10) Olsztyna
 Wydział Rozwoju Miasta i Budownictwa

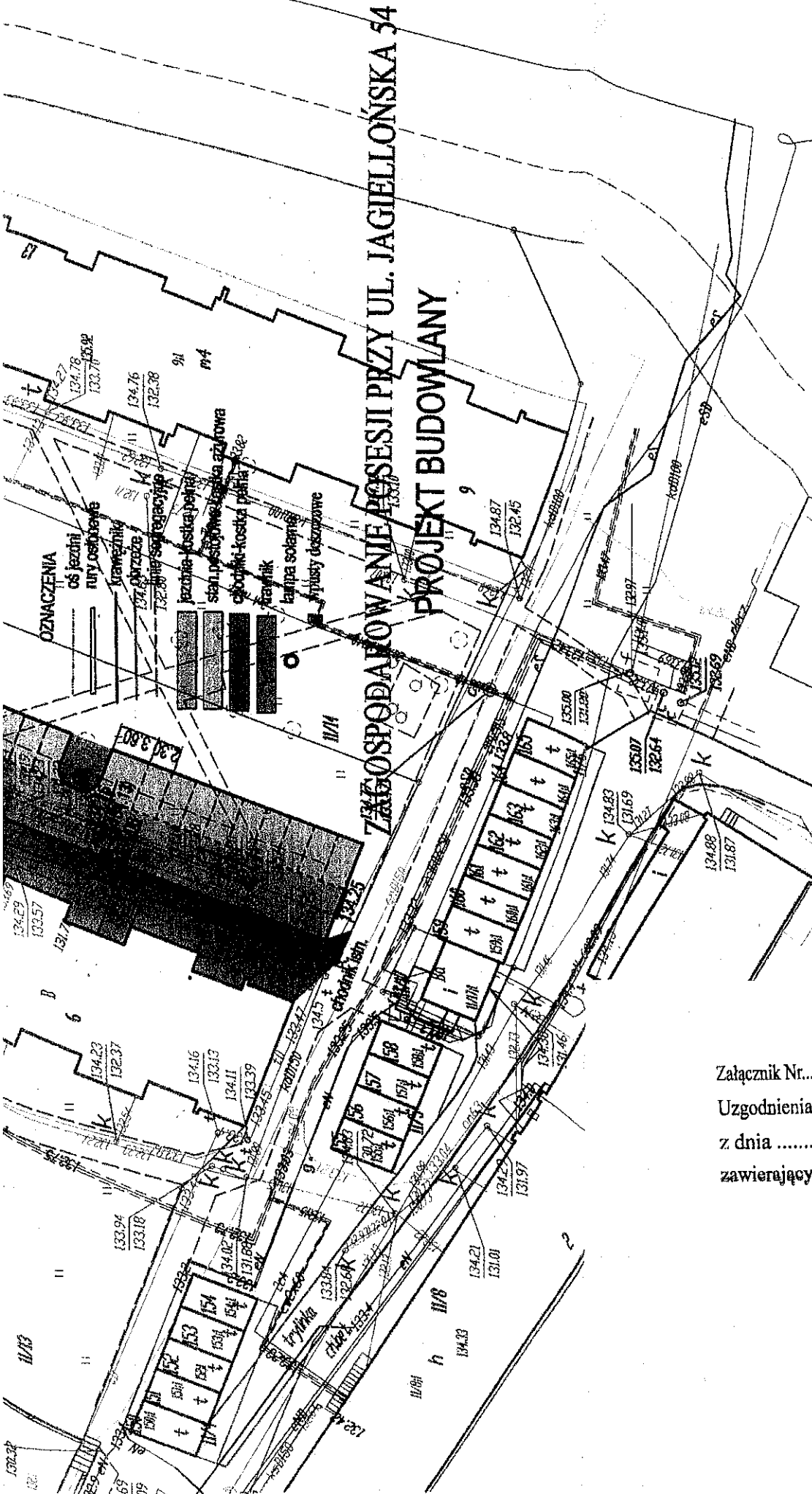


PROJEKTANT

inż. Marian Szafraniec
 upr. Nr 231/82 OL z 13 ust. 1 pkt 4 b.

mgr inż. arch. Kazimierz Jakubowski

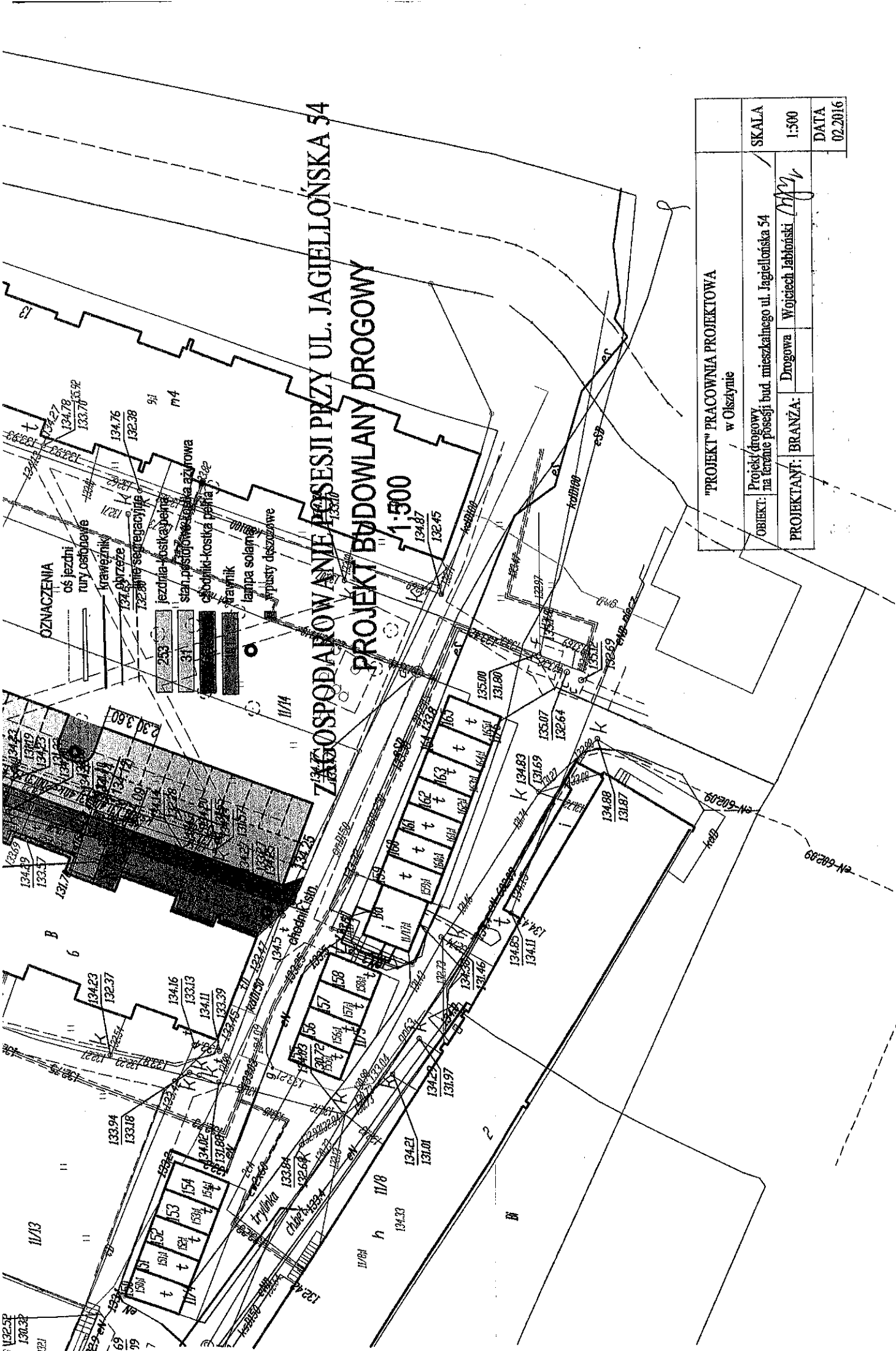
uprawnienia budowlane do projektowania architektury bez ograniczeń nr 33/79/C
 członek Warmińsko-Mazurskiej Okręgowej Izby Architektów
 Nr WM 0078



"PROJEKT" PRACOWNIA PROJEKTOWA w Olsztynie		SKALA
OBIEKT:	Projekt drogowy na terenie posesji bud. mieszkalnego ul. Jagiellońska 54	1:500
PROJEKTANT:	BRANZA: Drogowo Wojciech Jablonski	DATA
		02.2016

Załącznik Nr..... stanowiący integralną część
 Uzgodnienia/Decyzji TE 481.025.2016
 z dnia 02.02.2016
 zawierający..... 1 opieczetowanych Kart

Z-ca DYREKTORA
 ds. technicznych
 Zbigniew Gustek



ZAGOSPODAROWANIE POSESJI PRZY UL. JAGIELLOŃSKA 54
 PROJEKT BUDOWLANY DROGOWY

1:500

"PROJEKT" PRACOWNIA PROJEKTOWA w Olsztynie		SKALA
Projekt drogowy OBIEKT: na terenie posesji bud. mieszkalnego ul. Jagiellońska 54		1:500
PROJEKTANT: BRANŻA:	Drogonwa	DATA
	Wojciech Jabłoński	02.2016