

DECYZJA Nr I - 2/2013
o ustaleniu warunków zabudowy

Na podstawie art.4 ust.2 pkt 2, art. 59 ust.1, art.60 ust.1,4, art. 61, art. 63 ust.1,2,4 ustawy z dnia 27.03.2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2012.647 tekst jednolity) oraz art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r – K.p.a. (Dz.U. z 2000r., Nr 98, poz.1071 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 01 października 2012 r l.dz. 2344/12 złożonego przez
w sprawie ustalenia warunków zabudowy w przypadku
braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

ustalam
na rzecz

warunki zabudowy

przy ul. Pstrowskiego w Olsztynie na dz. 130, 132, 134 oraz części dz. 131,135 w obrębie 103

dla inwestycji obejmującej

budowę budynku handlowo- usługowego wraz z niezbędną obsługą komunikacyjną w tym wykonaniem
wjazdu od strony ul. Pstrowskiego

1. Szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

Zgodnie z analizą funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu przeprowadzoną wg. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 23 sierpnia 2003r (Dz.U. Nr.64 poz.1588) oraz stosownie do art.61 ust.1-5 ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się następująco:

- Funkcja – handlowo - usługowa
- Nieprzekraczalna linia zabudowy - patrz załącznik graficzny
- Intensywność zabudowy – (powierzchnia zabudowy do powierzchni działki) - max 0,35

Gabaryty projektowanej zabudowy:

Szerokość elewacji frontowej: max. 30,0 m z zastrzeżeniem, że projektowana szerokość nie może przekraczać szerokości wynikającej z warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu lub attyki: max. 8,0 m

Geometria dachu – dach płaski

2. Warunki zabudowy wynikające z przepisów odrębnych w zakresie:

- Wymagań ochrony środowiska i zdrowia ludzi - istniejącą zieleni wysoką zachować w maksymalnym stopniu. W razie nieuniknionej kolizji zieleni z projektowaną inwestycją wykonać inwentaryzację zieleni i niezbędne wycinki uzgodnić z Wydziałem Środowiska tut.

Urzędu. (Należy zachować zieleń wysoką wzdłuż działki nr 103-133 stanowiącą izolację od ulicy Pstrowskiego , pozostałe drzewa kolidujące z Inwestycja w miarę możliwości przesadzić)

- Wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków
- Dóbr kultury współczesnej

Z analizy stanu faktycznego i prawnego przeprowadzonego zgodnie z art.53 ust.3 pkt.2 stwierdzono, że dla terenu objętego wnioskiem nie zachodzi potrzeba określenia warunków w zakresie j.w.

3. Warunki w zakresie infrastruktury technicznej

- Wystąpić do dysponentów sieci miejskich o wydanie warunków technicznych podłączenia inwestycji do sieci zewnętrznych i zapewnienia dostaw w ilości zgłoszonego zapotrzebowania.
- W przypadku kolizji z istniejącym uzbrojeniem terenu projektowane rozwiązanie uzgodnić z dysponentami poszczególnych sieci i z właścicielami urządzeń.
- Wystąpić do Wydziału Inwestycji Miejskich tut. urzędu o wydanie warunków odprowadzenia wód opadowych
- Na etapie projektu budowlanego należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem możliwości segregacji oraz sposób ich wywozu i utylizacji.

4. Warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej

- Obsługa komunikacyjna inwestycji od strony ul. Pstrowskiego
- Obsługę komunikacyjną działki uzgodnić z Miejskim Zarządem Dróg i Mostów w Olsztynie.
- Wymagana ilość miejsc parkingowych powinna wynosić: 4 m.p./100 m² powierzchni sprzedaży oraz dla części biurowej 2 m.p/10 zatrudnionych w granicach własnej działki

5. Wymagania dotyczące zakresu i formy projektu budowlanego

- Projekt zagospodarowania terenu należy opracować na aktualnej mapie zasadniczej.
- Projekt budowlany w ilości 4 egz. opracowany przez uprawnionego projektanta przedłożyć wraz z wymaganymi przepisami szczególnymi uzgodnieniami oraz z oświadczeniem o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w Wydziale Architektury i Budownictwa tut. Urzędu celem uzyskania pozwolenia na budowę
- Do projektu dołączyć oświadczenie projektantów i sprawdzających o sporządzeniu projektu zgodnie z obowiązującymi przepisami i zasadami wiedzy technicznej oraz zaświadczenie projektantów o przynależności do właściwej Izby Samorządu Zawodowego.
- Szczegółowy zakres i forma projektu powinna odpowiadać warunkom rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3.07.2003r (Dz.U.Nr 120 poz.1133 z 2003r).
- Projekt musi spełniać wymogi określone w art.5 oraz art.34 ustawy z dnia 7 lipca 1994r - Prawo Budowlane (Dz.U.Nr 156 z 2006r poz.1118 z późn. zmianami) oraz być zgodny z obowiązującymi normami i warunkami technicznymi określonymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75,poz.690 z 2002r z późn. zmianami).

6. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich

Projekt budowlany pod względem ochrony interesów osób trzecich musi spełniać wymogi określone w art.5 ust.1 pkt.9 ustawy Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 (tekst jednolity Dz.U. z 2006 r Nr 156, poz.1118 z późn. zm.) a w szczególności: ochrona przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, ochrona przed pozbawieniem dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, ochrona przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie oraz przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

7. Uzyskane uzgodnienia i opinie.

Uzgodnienie z Miejskim Zarządem Dróg i Mostów w Olsztynie - z dnia 29 listopada 2012 znak: TL.511.511.172.2012

8. Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawiono w części graficznej niniejszej decyzji na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500 - załącznik nr 1.

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

Część tekstowa - załącznik nr 2.

Część graficzna - załącznik nr 3.

Projekt decyzji został sporządzony przez mgr inż. arch. Katarzynę Nelke wpisaną na listę członków Warmińsko - Mazurskiej Okręgowej Izby Architektów pod nr WM 0165

Uzasadnienie:

Dnia 01 października 2012 r. złożyli wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku handlowo - usługowego w Olsztynie przy ulicy Pstrowskiego na działkach oznaczonych numerami geodezyjnymi 130, 132, 134 oraz na części dz. 131,135 w obrębie 75 .

Według art.59 ust.1 w/w ustawy zmiana zagospodarowania terenu, polegająca na budowie obiektu budowlanego w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji.

Wniosek inwestora został sformułowany prawidłowo i zawierał wszystkie niezbędne elementy, które określono w art. 52 ust. 2 wspomnianej ustawy oraz nie wymagał dołączenia do niego żadnych dokumentów wynikających z przepisów szczególnych.

Z przeprowadzonej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu oraz analizy stanu faktycznego i prawnego wynika, że lokalizacja planowanego przedsięwzięcia spełnia wszystkie warunki określone wymaganiami art.61 ust.1 ustawy j.w. i można dla niej ustalić warunki zabudowy.

Dnia 15.10.2012 r wysłano stronom zawiadomienie o wszczęciu postępowania. W terminie określonym w zawiadomieniu strony zapoznały się z aktami sprawy. Dnia 25.10.2012 r wpłynęły uwagi i zastrzeżenia (adwokata działającego w imieniu strony –

Uwagi te zostały przesłane do Inwestorów w celu zajęcia stanowiska bądź ewentualnego zweryfikowania wniosku. W dniu 09.11.2012 r wpłynęła odpowiedź radcy prawnego –

działającej w imieniu Inwestorów, w której odmówiono korekty wniosku i uzasadniono takie stanowisko.

Wziąwszy pod uwagę złożone zastrzeżenia należy stwierdzić iż zarzuty przedstawione przez stronę (działającą przez w/w pełnomocnika) zgodnie z obowiązującymi przepisami nie mogą być wzięte pod uwagę na etapie wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Jednakże w decyzji o warunkach znajdują się min. zapisy o wymaganej zgodności projektu z obowiązującymi normami i warunkami technicznymi określonymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75,poz.690 z 2002r z późn. Zmianami), a także o wymaganiach dotyczących ochrony interesów osób trzecich.

Zgodność projektu z tymi zapisami będzie sprawdzana na etapie wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę. Natomiast na obecnym etapie postępowania mającym na celu ustalenie warunków zabudowy należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

Pouczenie:

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do dysponowania gruntem na cele budowlane, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

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

Załączniki:

1. Kopia mapy zasadniczej w skali 1:500 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 1:2000

Załączniki otrzymuje wnioskodawca. Kopie załączników znajdują się wraz z egz. archiwalnym w tutejszym Urzędzie i służą stronom do wglądu.

Otrzymują:

- ✓ 1.
- 2.
- ✓ 3.
- ✓ 4.
- ✓ 5.
- ✓ 6.
- ✓ 7.
- ✓ 8.
- 9. Gmina Olsztyn – GGN w/m
- 10. a/a -2344/2012

*Sprawę prowadzi Katarzyna Nelke
tel. nr 89 527 31 11 w. 336, pokój nr 206*