

Ostrołęka, dnia 04.12.2018r.

WAB.6730.47.2018

Decyzja nr 36/18
o ustaleniu warunków zabudowy

SEKRETARIAT
Ostrołęckiego TBS Spółka z o.o.
07-410 Ostrołęka, ul. B. Joselewicza 1
tel. 29 76 50 500, fax 29 76 50 504
Dnia **21 GRU 2018**
L.dz. **4140**

Stosownie do przepisów art. 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeksu postępowania administracyjnego (t.j.Dz.U.2018.2096 ze zmianami) oraz art.4 ust.2 pkt.2, art.59 ust.1, art.60, art. 61 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz.U.2018.1945)

- po rozpatrzeniu wniosku **Ostrołęckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w Ostrołęce** złożonego w dniu 08.10.2018r. dotyczącego ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego „H” wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu części działki nr 60635/24 przy alei Jana Pawła II w Ostrołęce oznaczonej na załączniku graficznym literami „A,B,C,D,E,F,A”

u s t a l a m

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego „H” wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu części działki nr 60635/24 przy alei Jana Pawła II w Ostrołęce oznaczonej literami „A,B,C,D,E,F,A” - jak pokazano na koncepcji zagospodarowania terenu stanowiącej załącznik graficzny nr 1 do niniejszej decyzji

Pozostała część działki zostaje w dotychczasowym użytkowaniu.

Warunki są następujące:

1. Rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna

2. Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu – wymagania ładu przestrzennego:

Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną na terenie części działki nr 60635/24 przy alei Jana Pawła II w Ostrołęce zgodnie z koncepcją zagospodarowania stanowiącą załącznik nr 1:

- Szerokość elewacji frontowej - do 61,0m;
- Wysokość górnej krawędzi
- elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki - do 15,5m;
- Geometria dachu : dach wielospadowy o nachyleniu połaci do 22°;
- Wysokość do kalenicy dachu: do 16,0m;
- Dla potrzeb planowanej inwestycji zapewnić miejsca postojowe na własnym terenie - min. 1 miejsce parkingowe na każdy lokal mieszkalny;
Dopuszcza się bilansowanie miejsc postojowych poza granicą opracowania;
- Wskaźnik powierzchni zabudowy nie przekraczający 25% powierzchni powierzchni terenu objętego wnioskiem;
- W projekcie zagospodarowania należy wprowadzić zadrzewienie i zakrzaczenia nieruchomości;
- Minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 25% terenu objętego wnioskiem.

3. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

Obsługa komunikacyjna:

Przedmiotowy teren posiada dostęp do drogi publicznej tj. drogi powiatowej – alei Jana Pawła II, pośrednio poprzez drogi wewnętrzne wykonane na działkach o nr geod. 60635/4, 60635/9 i 60635/24 stanowiące własność Ostrołęckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o..

Jednocześnie zwraca się uwagę na to, iż na przedmiotowym terenie zlokalizowanych jest osiem budynków mieszkalnych wielorodzinnych i planowany jest wnioskowany dziewiąty budynek mieszkalny wielorodzinny o pięciu kondygnacjach. Obecnie cała ta zabudowa obsługiwana jest komunikacyjnie przez tylko jeden zjazd publiczny o szerokości 5,0m. Według zarządcy drogi taka obsługa komunikacyjna jest niewystarczająca. Sugeruje się wykonanie połączenia przedmiotowego terenu z drogą powiatową – ulicą Kaczyńską oraz z drogą gminną – ulicą Wiejską. Sugeruje się również poprawę parametrów technicznych – przebudowę, zjazdu z alei Jana Pawła II poprzez np. kanalizację potoków ruchu na tym zjeździe.

W myśl art. 8 ustawy o drogach publicznych (t.j.Dz.U.2018.2068 ze zmianami) zarządzanie drogami wewnętrznymi należy do zarządcy terenu, na którym jest zlokalizowana droga, a w przypadku jego braku - do właściciela tego terenu.

Lokalizację obiektów budowlanych przy drogach wewnętrznych, z uwagi na ich charakter i parametry proponuje się rozpatrywać jak dla kategorii dróg gminnych.

Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci miejskiej zgodnie z oświadczeniem PGE Dystrybucja S.A., Oddział Warszawa, Rejon Energetyczny Ostrołęka,
- zaopatrzenie w wodę - z sieci miejskiej wodociągowej zgodnie z zapewnieniem OPWiK Sp z o.o. Ostrołęka, pod warunkiem wybudowania przyłącza wodociągowego;
- odprowadzenie ścieków - do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z zapewnieniem OPWiK Sp z o.o. Ostrołęka, pod warunkiem wybudowania przyłącza kanalizacyjnego;
- ogrzewanie budynku – z sieci miejskiej ciepłowniczej zgodnie z oświadczeniem ENERGA Ciepło Ostrołęka Sp. z o.o.;
- odbiór wód opadowych - do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej;
- sposób gospodarowania odpadami stałymi – każdy właściciel nieruchomości ma obowiązek gromadzenia odpadów wyłącznie w pojemnikach na ten cel przeznaczonych, zabezpieczonych we własnym zakresie lub przez zakład świadczący usługi. Wielkość, liczba pojemników i częstotliwość wywozu odpadów powinna gwarantować utrzymanie porządku i czystości na danej nieruchomości.

4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich :

Inwestycję sytuować i roboty prowadzić przy uwzględnieniu wymagań dotyczących ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich – w szczególności określonych w art. 5, ust. 1 i 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo Budowlane (t.j.Dz.U.2018.1202 ze zmianami).

Inwestycja nie powinna być uciążliwa dla otoczenia, nie może pogarszać warunków użytkowania nieruchomości sąsiednich (dojazdy, parkowanie, funkcje obiektu).

Uciążliwość inwestycji nie może wykraczać poza granice własnej działki oraz ograniczać inwestowania na sąsiednich działkach, a także wpływać negatywnie na środowisko.

5. Ochrona środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej :

Planowane przedsięwzięcie zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j.Dz.U.2016.71) nie jest zaliczane do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest wymagane.

5.1. Warunki ochrony i kształtowania zasobów środowiska wynikających m.in. z obowiązujących przepisów:

Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (t.j.Dz.U.2018.799 ze zmianami)

- inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzonych prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.

Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t.j.Dz.U.2018.1614)

- przedmiotowa inwestycja nie jest zlokalizowana na terenie prawnie chronionym zgodnie z art.6 ust.1 w/w ustawy.

Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j.Dz.U.2017.1161)

- przedmiotowy teren posiada zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego m.Ostrołęki, który dla omawianego terenu utracił ważność z końcem 2003r.

- przed uzyskaniem pozwolenia na budowę należy uzyskać decyzję w sprawie wyłączenia z produkcji użytków rolnych na cele nierolnicze na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j.Dz.U.2017.1161) oraz ustawy z dnia 17 maja 1989 r. prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j.Dz.U.2017.2101 ze zmianami).

5.2. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej :

- *Ustawa z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j.Dz.U. 2018.2067)*

Teren objęty wnioskiem nie jest położony w obszarze prawnie chronionym ustanowionym w trybie przepisów w/w ustawy.

6. Planowana inwestycja powinna spełniać warunki wynikające m.in. z następujących aktów prawnych:

- ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (t.j.Dz.U.2018.1202 ze zmianami),
- rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r., w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U.2018.1935),
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j.Dz.U.2015.1422 ze zmianami).

Uzasadnienie

W dniu 08.10.2018r. do tut. Urzędu wpłynął wniosek Ostrołęckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego „H” wraz z infrastrukturą techniczną i zagospodarowaniem terenu części działki nr 60635/24 przy alei Jana Pawła II w Ostrołęce oznaczonej na załączniku graficznym literami „A,B,C,D,E,F,A”. Zawiadomieniem z dnia 09.10.2018r. znak: WAB.6730.47.2018 zostało wszczęte postępowanie administracyjne oraz wystąpiono do zarządcy drogi o zajęcie stanowiska w sprawie dostępu do drogi publicznej projektowanej inwestycji. W dniu 16.10.2018 r. wpłynęło pismo Państwa Anny i Tadeusza Olszewskich, które nie dotyczyło prowadzonego postępowania oraz nie miało wpływu na jego przebieg. Zarządca drogi w dniu 08.11.2018r. wydał opinię dotyczącą dostępu do drogi publicznej pismem znak: WD.7211.4.28.2018. z uwagami zawartymi w przedmiotowej decyzji.

Niniejsza decyzja została wydana w trybie art.59 wymienionej na wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwagi na brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla w/w części działki.

Z przeprowadzonej analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (t.j.Dz.U.2003.164.1588) oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym planowana jest inwestycja wynika, że spełnione są warunki, o których mowa w art.61 ust.1 wymienionej na wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Biorąc powyższe pod uwagę postanowiono jak w sentencji decyzji.

Pouczenie

1. W myśl art.63 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz.U.2018.1945):
 - a) niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich,
 - b) w odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy dla przedmiotowego terenu można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając jej odpis do wiadomości pozostałym wnioskodawcom oraz właścicielowi lub wieczystemu użytkownikowi terenu,
 - c) decyzja o warunkach zabudowy jak przy uchwaleniu planu miejscowego albo jego zmiany wywołuje skutki, o których mowa w art.36 przytoczonej ustawy – przepis art.36 oraz art.7 stosuje się odpowiednio. Koszty realizacji roszczeń, o których mowa w art.36 ust.1 i 3 ponosi inwestor po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę,
 - d) wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa dysponowania gruntem przeznaczonym na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
 - e) organ, który wydał decyzję, o której mowa w art.59 ust 1 jest obowiązany za zgodą strony na rzecz, której decyzja została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Stronami w postępowaniu o przeniesienie decyzji są podmioty, między którymi ma być dokonane przeniesienie.

2. Zgodnie z art.65 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz.U.2018.1945) organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:
 - a) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
 - b) dla tego terenu, uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
3. Warunkiem uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę jest wykazanie prawa do władania przedmiotowym terenem.
4. Projekt przedmiotowej decyzji sporządziła, mgr inż. Monika Jaworowska zgodnie z art.5 oraz art.60 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego Ostrołęce za pośrednictwem Prezydenta Miasta Ostrołęki w terminie czternastu 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, co oznacza, iż decyzja podlega wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia jej do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Jeżeli decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty w odwołaniu, organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy. Organ odwoławczy przeprowadza postępowanie wyjaśniające także wówczas, gdy jedna ze stron zawarła w odwołaniu wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czternastu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.



PREZYDENT MIASTA

[Signature]
Łukasz Kulik

Załączniki:

- załącznik nr 1 - koncepcja zagospodarowania części działki nr 60635/24 w skali 1:500
- załącznik nr 2 - analiza urbanistyczno – architektoniczna
(do wglądu w Wydziale Architektury i Budownictwa Urzędu Miasta Ostrołęki)

Otrzymują:

1. P. Lech Żendzian
– pełnomocnik Ostrołęckiego Towarzystwa Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
2. Ostrołęckie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
3. P. Marcin Maciejewski
4. P. Anna Olszewska
5. P. Tadeusz Olszewski
6. P. Aneta Bloch
7. P. Katarzyna Dębek
8. P. Marek Robert Długokęcki
9. P. Grzegorz Kleczkowski
10. P. Kamil Kowalski
11. P. Michał Mierzejewski
12. P. Wiesław Mierzejewski
13. P. Agnieszka Sierzputowska
14. P. Bogumiła Anna Zaburska
15. P. Małgorzata i Tomasz Graczyk
16. P. Edyta i Albert Kochańscy
17. P. Marta i Jan Kuczyński
18. P. Aneta Leśniewska
19. P. Fabian Leśniewski
20. P. Iga i Sebastian Warych
21. Spółka Trony Sp. z o.o. z siedzibą w Ostrołęce