

BI.6730.51.2016

DECYZJA
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 104 i art. 105 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj.: Dz. U. z 2016r., poz. 23) oraz art. 59 ust.1, art.60.ust.1, art.61 art. 64 w związku z art. 4 ust.2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj.: Dz.U z 2016r., poz. 778), po rozparzeniu wniosku z dnia 01.04.2014r., złożonego przez _____ w sprawie ustalenia warunków zabudowy, zmienionego pismem z dnia 14.06.2016r.

u s t a l a m

na rzecz:

warunki zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie budynku usługowo-handlowego wraz z dojazdami, miejscami postojowymi, budową i przebudową zjazdów, infrastrukturą techniczną oraz budową pylonu reklamowego na działkach ozn. nr geod. 1266/6, 1266/1 i części działki nr 1266/4 w obrębie ewidencyjnym Olecko 2, gmina Olecko.

1. Rodzaj inwestycji oraz ustalenia dotyczące funkcji terenu:

Budowa budynku usługowo-handlowego wraz z dojazdami, miejscami postojowymi, budową i przebudową zjazdów, infrastrukturą techniczną oraz budową pylonu reklamowego na działkach ozn. nr geod. 1266/6, 1266/1 i części działki nr 1266/4 w obrębie ewidencyjnym Olecko 2, gmina Olecko.

Funkcja terenu – teren zabudowy usług handlowych.

2. Warunki i szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:

2.1. Ustalenia w zakresie warunków i wymagań dotyczących ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) Ustala się następujące warunki dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:

- Budowa pawilonu handlowego jednokondygnacyjnego, o powierzchni zabudowy maks. 2030m² i maksymalnej powierzchni sprzedaży - 1740m² i o wysokości od poziomu terenu do kalenicy dachu do 8,0m;
- Dach głównej bryły budynku płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 5 do 25 stopni pokryty blachą stalową;
- Nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z wnioskiem w odległości 10m od granicy pasa drogowego drogi wojewódzkiej;
- Do projektowanego budynku i urządzeń z nim związanych należy zapewnić dojścia i dojazdy umożliwiające dostęp do drogi publicznej odpowiednio do przeznaczenia i sposobu użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej określonych w przepisach odrębnych;
- Należy zapewnić tereny dla realizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości 3m-ca /100m² pow. usługowej;
- maksymalna powierzchnia zabudowy kubaturowej – 45% pow. terenu;
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% pow. terenu;



2) Nieustalone w decyzji warunki zabudowy regulują (odpowiednio) przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tj.: Dz. U. z 2016r., poz. 290) oraz przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj.: Dz. U. 2015, poz. 1422).

2.2. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) Teren inwestycji położony jest poza obszarami chronionymi ustanowionymi na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (tj.: Dz.U.2015, poz.1651);

2) Planowaną inwestycję należy realizować zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. – Prawo ochrony środowiska (tj.: Dz.U z 2013r. poz. 1232);

3) Wnioskowany teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, o której mowa w ustawie z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj.: Dz. U. 2015, poz. 909 ze zm.).

2.4. Ustalenia obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

1) Dostęp do drogi publicznej – istniejący i projektowany zjazd z Al. Zwycięstwa na warunkach zarządcy drogi;

2) Zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej na warunkach zarządcy sieci;

3) Odprowadzenie ścieków sanitarnych – do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach zarządcy sieci;

4) Zaopatrzenie w energię elektryczną – na warunkach PGE Dystrybucja Białystok SA Zakład Sieci Elk;

5) Ogrzewanie - w oparciu o własne indywidualne źródło energii, spełniające wymagania przepisów odrębnych w zakresie zanieczyszczeń do powietrza z preferencją odnawialnych źródeł energii lub poprzez przyłączenie do miejskiej sieci ciepłej na warunkach Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej;

6) Wody opadowe i roztopowe – do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej;

7) Gospodarka odpadami – zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz.250) oraz zgodnie z zasadami określonymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie Olecko.

2.5. Ustalenia dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

Wnioskowaną inwestycję należy projektować i realizować w sposób zapewniający spełnienie wymagań określonych w art.5 ust.1 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tj.: Dz. U. z 2016r., poz.290) w brzmieniu:

„obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej zapewniając m.in.:

- *odpowiednie usytuowanie na działce budowlanej;*
- *poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu uzasadnionych interesów osób trzecich w tym zapewnienia dostępu do drogi publicznej”.*

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji zostały wyznaczone na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500 stanowiącej załącznik graficzny nr 1 do decyzji

4. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu zawiera załącznik tekstowy nr 2 i graficzny nr 3.

Uzasadnienie

Treść decyzji sformułowano w oparciu o wniosek z dnia 01.04.2014r., zmieniony pismem z dnia 14.06.2016r., złożony przez

w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na **budowie budynku usługowo-handlowego wraz z dojazdami, miejscami postojowymi, budową i przebudową zjazdów, infrastrukturą techniczną oraz budową pylonu reklamowego na działkach ozn. nr geod. 1266/6, 1266/1 i części działki nr 1266/4 w obrębie ewidencyjnym Olecko 2, gmina Olecko.**

Teren objęty wnioskiem nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego, w myśl art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określenie sposobu zagospodarowania terenu i warunków zabudowy następuje w decyzji o warunkach zabudowy.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy możliwe jest jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków wymienionych w art.61 ust. 1 pkt 1-5 w/w ustawy tj. kontynuacji istniejącej już zabudowy w zakresie jej funkcji oraz cech architektonicznych i urbanistycznych (art.61 ust.1 pkt 1), dostępu do drogi publicznej (art. 61 ust.1 pkt 2), zapewnienia wystarczającego uzbrojenia technicznego (art.61 ust.1 pkt 3), teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (art. 61. ust.1 pkt 4) oraz decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi (art.61 ust.1 pkt 5).

Wnioskowana inwestycja jest kontynuacją istniejącej w sąsiedztwie zabudowy usługowo-handlowej, istniejące i projektowane uzbrojenie techniczne jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego, teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntu z produkcji rolniczej i leśnej, ma dostęp do drogi publicznej.

Zamierzenie inwestycyjne spełnia łącznie warunki zawarte w art.61 ust.1 pkt. 1-4 oraz art. 61 ust.1 pkt 5, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po uzgodnieniu w zakresie zgodności z przepisami odrębnymi z:

- Wojewódzkim Zarządem Dróg w Olsztynie – postanowienie z dnia 27.07.2016r., znak: RDW.O.DM/5330/79/2016.

Ocena dokonana z punktu widzenia przepisów prawa nie wykazała, aby zaistniał obowiązek dokonania uzgodnień z pozostałymi organami wymienionymi w art. 53 ust.4 w/w ustawy.

O wszczęciu postępowania administracyjnego zgodnie z art. 61 § 4 k p a wszystkie osoby będące stronami w prowadzonym postępowaniu zostały powiadomione na piśmie.

Pismem z dnia 04.08.2016r. strony zostały powiadomione o zakończeniu postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy.

jako strona pismem z dnia 10.08.2016r. (data wpływu: 16.08.2016r.) wniosła o odmowę wydania decyzji

o warunkach zabudowy. Spółka na sąsiedniej działce prowadzi działalność gospodarczą w zakresie inseminacji bydła i trzody chlewnej, wobec czego zachodzi uzasadniona obawa, że korzystający z pawilonu handlowego mogą skarżyć się na uciążliwości związane z prowadzoną działalnością w formie immisji zapachowych.

Obawa wyrażona w w/w piśmie nie jest uzasadniona, gdyż zasadę zrównoważonego rozwoju miasta Olecka należy rozumieć również poprzez obowiązek ograniczenia uciążliwości przedsięwzięć inwestycyjnych do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

Nie można ograniczyć możliwości inwestowania na wnioskowanym terenie z powodu prowadzonej działalności gospodarczej na sąsiedniej działce. W tym miejscu należy podkreślić,

iż teren objęty wnioskiem jest zabudowany budynkiem handlowo-usługowym i zgodnie z wnioskiem przewiduje się zmianę sposobu zagospodarowania terenu polegającą na wyburzeniu istniejącego budynku i budowie nowego.

Ponadto do tut. Urzędu w dniu 10.08.2016r. oraz 17.08.2016r. wpłynęły protesty społeczne mieszkańców miasta Olecka przeciwko planowanej inwestycji. Protest mieszkańców wyrażony w w/w pismach nie może być rozpatrzony, gdyż ilość podmiotów gospodarczych działających na terenie miasta Olecka, a tym bardziej ocena konkurencyjności prowadzonej działalności gospodarczej nie jest przedmiotem rozważań na etapie ustalenia warunków zabudowy.

W dniu 24.08.2016r. wpłynął protest złożony przez
przeciwko budowie centrum handlowego przy

Al. Zwycięstwa w Olecku.

podkreśla, iż „wzmógłony ruch samochodowy i dostawczy narazi na niebezpieczeństwo dzieci uczęszczające do szkoły, ich opiekunów i kadre nauczycielską. Przy Al. Zwycięstwa naprzeciwko planowanego centrum handlowego znajduje się przystanek autobusowy, z którego korzystają uczniowie dojeżdżający do szkoły”.

Protest Pani Dyrektora szkoły podstawowej należy uznać za bezzasadny, gdyż ocena natężenia ruchu na drodze wojewódzkiej tj. Al. Zwycięstwa nie jest przedmiotem rozważań na etapie ustalenia warunków zabudowy.

dniu 24.08.2016r. do tut. urzędu wpłynął wniosek

o uznanie jej za stronę w w/w postępowaniu.

Pismem znak: BI.6730.51.2016 z dnia 02.09.2016r. Urząd Miejski w Olecku odmówił uznania za stronę w postępowaniu w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku usługowo-handlowego na dz. nr 1266/1, 1266/6 i części dz. nr 1266/4 przy Al. Zwycięstwa w Olecku.

Z ewidencji gruntów wynika, iż działka granicząca bezpośrednio z nieruchomością, na której zamierzona jest inwestycja tj. działka ozn. nr geod. 1266/8 jest własnością gminy Olecko i pozostaje jedynie w dzierżawie co nie pozwala uznać jej za stronę w w/w postępowaniu.

Po rozpatrzeniu zgłoszonych protestów należy uznać, iż są one bezzasadne i nie mają wpływu na ustalenie warunków zabudowy, decyzja o warunkach zabudowy należy bowiem do etapu procesu inwestycyjnego, który znajduje oparcie wyłącznie w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Mając powyższe na uwadze należało orzec jak w sentencji decyzji.

P o u c z e n i e

Zgodnie z art. 63 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Niniejsza decyzja wygaśnie, jeżeli zaistnieją okoliczności, o których mowa w art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. jeżeli inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę lub dla tego terenu uchwalony zostanie plan miejscowy, którego ustalenia będą inne niż w niniejszej decyzji.

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie za pośrednictwem Burmistrza Olecka w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

z up. Burmistrza

Alcja Złowska
Burmistrz
Budownictwa

*Opracowanie projektu decyzji:
mgr inż. arch. B e a t a P ł a t o s z
Upr. urb. POIU G-163/2003*

Załączniki:

- 1) Załącznik nr 1 – część graficzna decyzji
- 2) Załącznik nr 2 – część tekstowa analizy
- 3) Załącznik nr 3 – część graficzna analizy. Na potrzeby analizy mapa została pomniejszona do skali 1:1000. Mapa w skali 1:500 jest w aktach sprawy.

3) Strony wg wykazu w aktach sprawy

4) a / a



**Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu
w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1–5 ustawy
z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
(tj.: Dz. U. z 2016r., poz. 778).**

Na podstawie art. 61 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i wydanych do tej ustawy: Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003r, Nr 164, poz. 1588) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2003r, Nr 164, poz. 1589), przepisów odrębnych oraz wniosku w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie budynku usługowo-handlowego wraz z dojazdami, miejscami postojowymi, budową i przebudową zjazdów oraz infrastrukturą techniczną na działkach ozn. nr geod. 1266/6, 1266/1 i części działki nr 1266/4 w obrębie ewidencyjnym Olecko 2, gmina Olecko, ustalono co następuje:

1. Wyznaczenie obszaru analizowanego:

Analizą objęto wnioskowany teren obejmujący działki ozn. nr geod.1266/6, 1266/1 i części działki nr 1266/4 oraz tereny sąsiednie przy Al. Zwycięstwa w mieście Olecko. Granice obszaru analizowanego wyznaczono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem i nie mniejszej niż 50m.

W granicach tego obszaru wyznaczono tereny o jednakowej funkcji i sposobie użytkowania przyporządkowując im oznaczenia zgodnie z załącznikiem graficznym. Teren zabudowy usługowo-handlowej oznaczono symbolem UH, tereny zabudowy usługowej oznaczono - U, tereny obsługi produkcji rolniczo-ogrodniczej oznaczono - RU, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczono - MW, tereny usług oświatowych oznaczono - UO, drogę publiczną (wojewódzka) oznaczono symbolem KD.

Część terenów w obszarze analizowanym objęta jest *Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części miasta Olecka obejmującym tereny położone w sąsiedztwie terenów kolejowych pomiędzy drogami wyjazdowymi do Świętajna i Giżycka, tereny przyległe do drogi wyjazdowej w kierunku Elku, tereny przy ul. Wojska Polskiego, teren pomiędzy ul. Kasprowicza, Rzeźniczą, Kościuszki i targowicą, teren przy skrzyżowaniu ulic Al. Zwycięstwa i Kościuszki, tereny przyległe do ulic Wiejskiej i Leśnej, teren położony w sąsiedztwie osiedla mieszkaniowego Lesk oraz tereny w sąsiedztwie jez. Oleckie Wielkie uchwalonym Uchwałą Nr XLVII/379/06 Rady Miejskiej Olecku z dnia 31.08.2006r.* Granice terenu objętego miejscowym planem (mpzp) pokazano na załączniku graficznym do analizy. Od południowej strony teren inwestycji graniczy z terenem oznaczonym w mpzp symbolem 2U jako „Teren usług”, a od wschodniej 2RU/MN jako „teren upraw ogrodniczych z zabudową mieszkaniową.

2. Wymagania art.61 ust.1 pkt 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj.:Dz. U. z 2016r., poz.778.):

• **art. 61 ust.1 pkt 1**

„Co najmniej jedna działka, dostępna z tej samej drogi publicznej jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji

funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu”.

Teren objęty wnioskiem jest zabudowany budynkiem handlowo-usługowym (UH), o wysokości jednej kondygnacji na części 2 - kondygnacyjny wraz z zagospodarowaniem terenu, istniejącą infrastrukturą techniczną i zjazdami z drogi wojewódzkiej (Al. Zwycięstwa).

Zgodnie z wnioskiem przewiduje się zmianę sposobu zagospodarowania terenu polegającą na wyburzeniu istniejącego budynku oraz **budowie budynku usługowo-handlowego wraz z dojazdami, miejscami postojowymi, budową i przebudową zjazdów, infrastrukturą techniczną oraz budową pylonu reklamowego**

Ustala się następujące warunki dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:

- Budowa pawilonu handlowego jednokondygnacyjnego, o powierzchni zabudowy maks. 2030m² i powierzchni sprzedaży maks. 1740m², o wysokości od poziomu terenu do kalenicy dachu do 8,0m;
 - Dach głównej bryły budynku płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 5 do 25 stopni pokryty blachą stalową;
 - Nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z wnioskiem w odległości 10m od granicy pasa drogowego drogi wojewódzkiej;
 - Do projektowanego budynku i urządzeń z nim związanych należy zapewnić dojścia i dojazdy umożliwiające dostęp do drogi publicznej odpowiednio do przeznaczenia i sposobu użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej określonych w przepisach odrębnych;
 - Należy zapewnić tereny dla realizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości 3m-ca /100m² pow. usługowej;
 - maksymalna powierzchnia zabudowy kubaturowej – 45% pow. terenu;
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% pow. terenu;
- **art. 61 ust.1 pkt 2**

Dostęp do drogi publicznej – istniejący i projektowany zjazd z Al. Zwycięstwa na warunkach zarządcy drogi;

- **art. 61 ust.1 pkt 3**

Możliwości obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) Zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej na warunkach zarządcy sieci;
- 2) Odprowadzenie ścieków sanitarnych – do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach zarządcy sieci;
- 3) Zaopatrzenie w energię elektryczną – na warunkach wydanych przez PGE Dystrybucja Białystok SA Zakład Sieci Elk;
- 4) Ogrzewanie – w oparciu o własne indywidualne źródło energii, spełniające wymagania przepisów odrębnych w zakresie zanieczyszczeń do powietrza z preferencją odnawialnych źródeł energii lub poprzez przyłączenie do miejskiej sieci ciepłej na warunkach Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej;

- **art. 61 ust.1 pkt 4**

Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych :

W skład działki ozn. nr geod. 1266/6 o powierzchni 0,4700ha wchodzi grunty **oznaczone symbolem Bi** i opisane są jako **inne tereny zabudowane**.

Wnioskowany teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, o której mowa w ustawie z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj.: Dz. U. z 2015r., poz. 909 ze zm.).

- **art. 61 ust.1 pkt 5**

Zgodność z przepisami odrębnymi:

- 1) Teren inwestycji położony jest poza obszarami chronionymi ustanowionymi na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (tj.: Dz.U.2015, poz.1651);
- 2) Teren inwestycji nie jest objęty jest formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tj.: Dz. U. 2014r. poz.1446 ze zm.).

Przedstawione w części tekstowej i graficznej wyniki analizy przedmiotowego terenu nie uprawniają do ustalenia warunków zabudowy na podstawie przepisów art. 61 ust.1 pkt. 1-4 oraz art. 61 ust.1 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po uzgodnieniu z:

- Wojewódzkim Zarządem Dróg w Olsztynie.

Z up. Burmistrza
Alcja Szatkowska
Kierownik Wydziału Budownictwa,
Inwestycji i Planowania

