

WB.6730.12.2022

## **Decyzja nr 11 /22 o ustaleniu warunków zabudowy**

Stosownie do przepisów art.104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeksu postępowania administracyjnego (t.j.Dz.U.2021.735 ze zmianami), art.4 ust.2 pkt.2, art.59 ust.1, art.60, art. 61 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz.U.2022.503) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U.2021.2404)

- po rozpatrzeniu wniosku Okręgowej Spółdzielni Mleczarskiej w Piątnicy złożonego w dniu 22.03.2022r. uzupełnionego 31.03.2022r. dot. ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie magazynu produktów z częścią socjalną i techniczną wraz z przyległym układem komunikacyjnym i niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie części działek oznaczonych nr 40868, 40872 i 40874 przy ulicy Ławskiej w Ostrołęce

### **u s t a l a m**

**warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie magazynu produktów z częścią socjalną i techniczną wraz z przyległym układem komunikacyjnym i niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie części działek oznaczonych nr 40868, 40872 i 40874 przy ulicy Ławskiej w Ostrołęce**

Granice terenu objętego wnioskiem oznaczono linią przerywaną koloru czerwonego i literami A,B,C,D,E,F,A na wycinku z mapy zasadniczej miasta Ostrołęki w skali 1:500 stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej decyzji.

### **Warunki są następujące:**

- 1. Rodzaj zabudowy:** teren produkcji przemysłowej.
- 2. Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu – wymagania ład przestrzennego:**

Rozbudowa magazynu produktów z częścią socjalną i techniczną wraz z przyległym układem komunikacyjnym i niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie OSM w Piątnicy. W ramach omawianej inwestycji projektowany jest zbiornik retencyjny na wody opadowe oraz osadnik piasku na wody opadowe.

### **Charakterystyczne parametry rozbudowy magazynu produktów z częścią socjalną i techniczną:**

- lokalizację projektowanej inwestycji pokazano na załączniku graficznym nr 1 stanowiącym integralną część decyzji;
- szerokość elewacji frontowej budynku - od 50,0 m do 62,0 m;
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki - od 14,0m do 17,0m;
- wysokość budynku - od 14,0 m do 17,0 m;
- dach płaski o kącie nachylenia połaci dachowych - od 5° do 10°;
- kierunek głównej kalenicy - nie ustala się;
- liczba kondygnacji nadziemnych - od 2 do 5;

### **Dane dotyczące zbiornika retencyjnego wód opadowych:**

- powierzchnia - od 100 m<sup>2</sup> do 240 m<sup>2</sup> ;
- kubatura, objętość, pojemność - od 300 m<sup>3</sup> do 400 m<sup>3</sup>;
- długość - od 25,0 m do 30,0 m;
- szerokość - od 4,0 m do 8,0 m.

### **Dane dotyczące osadnika piasku:**

- powierzchnia - od 1,0 m<sup>2</sup> do 7,0 m<sup>2</sup>;
- kubatura, objętość, pojemność - od 2 m<sup>3</sup> do 21 m<sup>3</sup>;
- długość - od 1,0 m do 3,0 m;
- szerokość - od 1,0 m do 3,0 m.

Kolizje planowanej inwestycji z istniejącymi sieciami należy uzgodnić z gestorami poszczególnych sieci.

Wskaźnik powierzchni zabudowy - do 25 % pow. terenu objętego wnioskiem;

Minimalny procentowy wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 20 % pow. terenu objętego wnioskiem;

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

**Obsługa komunikacyjna:** istniejącym zjazdem z ulicy Ławskiej - po działkach oznaczonych nr 40874, 40872, 40868 będących własnością Okręgowej Spółdzielni Mleczarskiej w Piątnicy.

#### **Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:**

- dostęp do energii elektrycznej - z istniejących na terenie zakładu przyłączy;
- dostęp do wody - z istniejących na terenie zakładu przyłączy;
- odprowadzenie ścieków - do istniejących na terenie zakładu sieci;
- utylizacja ścieków pozostałych - z istniejącego przyłącza do kanalizacji po wcześniejszym podczyszczeniu;
- ogrzewanie budynku - z istniejących sieci na terenie zakładu;
- 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.2021.2351 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 nieruchomości 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 zamierzenie jest inwestycją figurującą w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2019.1839) i jest zaliczone do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest wymagane.

W dniu 22 stycznia 2021r. Prezydent Miasta Ostrołęki wydał decyzję nr 1/21, znak:WB.6220.8.2020 o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na „Rozbudowie magazynu produktów z częścią socjalną i techniczną wraz z przyległym układem komunikacyjnym i niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie Okręgowej Spółdzielni Mleczarskiej w Piątnicy – Zakładu Produkcyjnego w Ostrołyce, ul.Ławska 1, 07-400 Ostrołęka, pow. Miasto Ostrołęka, woj. mazowieckie” zlokalizowanego na działkach nr 40868, 40872, 40874.

W dniu 7 lutego 2022r. została wydana decyzja nr 1/22 znak:WB.6220.12.2021 zmieniająca decyzję Prezydenta Miasta Ostrołęki z dnia 22 stycznia 2021r. znak:WB.6220.8.2020 o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla w/w przedsięwzięcia. Zakres objęty zmianą w/w decyzji obejmuje wykonanie zbiornika retencyjnego na wody opadowe, osadnika piasku na wody opadowe, a także zmianę ilości kondygnacji części socjalnej i technicznej magazynu produktów z dwóch na pięć. Pozostały zakres inwestycji nie ulega zmianie. Inwestycję należy realizować zgodnie z warunkami i wymaganiami zawartymi w w/w decyzjach.

### **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.2021.1973)*

Omawianą inwestycję należy realizować zgodnie z przepisami w/w ustawy.

*Ustawa z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (t.j.Dz.U.2021.1376 ze zmianami)*

Połączenie z drogą publiczną istniejącym zjazdem z ulicy Ławskiej - po działkach oznaczonych nr 40874, 40872, 40868 będących własnością Okręgowej Spółdzielni Mleczarskiej w Piątnicy.

*Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t.j.Dz.U.2021.1098 ze zmianami)*

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

*Ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j.Dz.U.2021.1326 ze zmianami)*

Przedmiotowa inwestycja nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntu na cele nierolnicze i nieleśne.

## **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.2021.710 ze zmianami)*

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.2021.2351 ze zmianami),
- rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j.Dz.U.2020.1609 ze zmianami),
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j.Dz.U.2019.1065 ze zmianami).

## **U z a s a d n i e**

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 działki.

Na wniosek Okręgowej Spółdzielni Mleczarskiej w Piątnicy złożony w dniu 22.03.2022r. uzupełniony 31.03.2022r. zostało wszczęte postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie magazynu produktów z częścią socjalną i techniczną wraz z przyległym układem komunikacyjnym i niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie Okręgowej Spółdzielni Mleczarskiej w Piątnicy. W ramach omawianej inwestycji projektowany jest zbiornik retencyjny na wody opadowe oraz osadnik piasku na wody opadowe.

Zgodnie z art. 61 §4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j.Dz.U.2021.735 ze zmianami) strony otrzymały zawiadomienie o wszczęciu postępowania z dnia 01.04.2022r. w sprawie wydania warunków zabudowy.

Wydanie decyzji zostało poprzedzone analizą warunków, o których mowa w art.53, ust.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przeznaczenie terenu określono na podstawie Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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 (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.

Przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne zgodne jest z wymogami przepisów odrębnych oraz spełnia wymagania inwestora zawarte we wniosku.

Decyzja określa rodzaj inwestycji, szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów szczegółowych, oraz linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczone na mapie w odpowiedniej skali.

Biorąc powyższe pod uwagę postanowiono jak w sentencji.



PREZYDENT MIASTA

*Łukasz Kulik*

### **Pouczenie**

1. W myśl art. 63 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz.U.2022.503)
  - 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. 37 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.2022.503) 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 i 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 zawartych 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.

**Załączniki:**

1. załącznik nr 1 - mapa z określeniem terenu objętego wnioskiem oraz projektem zagospodarowania
2. załącznik nr 2 - analiza urbanistyczno - architektoniczna  
(do wglądu w Wydziale Budownictwa Urzędu Miasta Ostrołęki)

**Otrzymują:**

1. P. Okręgowa Spółdzielnia Mleczarska w Piątnicy
2. P. Anna Gawek
3. P. Katarzyna Patrycja Gawek
4. P. Krzysztof Gawek
5. P. Maciej Jan Gawek
6. P. Łukasz Siennicki
7. P. Mateusz Siennicki
8. P. Maria Borucka
9. P. Dariusz Tomasz Borucki
10. P. Helena Grażyna Niewiarowska