

Decyzja nr 24/24 o ustaleniu warunków zabudowy

Stosownie do przepisów art. 7, 104 i 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j.Dz.U.2024.572), art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60, art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz.U.2024.1130) 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 złożonego w dniu 2.07.2024r. oraz uzupełnionego w dniu 26.07.2024r.

dot. ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwunastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie działki oznaczonej nr 60678/33 przy ulicy Rajskiej i ulicy Emigrantów w Ostrołęce. W dniu 17.10.2024r. Wnioskodawca przedłożył zamienną koncepcję zagospodarowania terenu.

U s t a l a m

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwunastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie działki oznaczonej nr 60678/33 przy ulicy Rajskiej i ulicy Emigrantów w Ostrołęce.

Granice terenu inwestycji oznaczono kolorem zielonym na wycinku z mapy zasadniczej miasta Ostrołęki w skali 1:1000 stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej decyzji.

Warunki są następujące:

1. Rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa

Funkcja budynku (zgodnie z Polską Klasyfikacją Obiektów Budowlanych): budynki mieszkalne jednorodzinne

2. Projektowany sposób zagospodarowania terenu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej

3. Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu – wymagania ład przestrzennego:

Budowa dwunastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie działki oznaczonej nr 60678/33 przy ulicy Rajskiej i ulicy Emigrantów w Ostrołęce

- Nieprzekraczalna linia zabudowy – 6,0m od linii rozgraniczających istniejących dróg oraz planowanych dróg na działce o nr ewid. 60678/33, które powstaną w wyniku zagospodarowania terenu – z pominięciem logii i wykuszy oraz elementów wejścia do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia dla niepełnosprawnych) wysuniętych poza obrys budynku – nie więcej niż 1,5m;

- Szerokość elewacji frontowej - od 10,50m do 13,0m;
- Liczba kondygnacji nadziemnych – 2;
- Wysokość - od 7,0m do 9,0m;
- Kąt nachylenia dachu (stopnie) - od 25° do 45°;
- Rodzaj dachu - dachy dwuspadowe i wielospadowe;
- Układ głównych połaci dachu - nie ustala się;
- Kierunek głównej kalenicy w stosunku do frontu działki - nie ustala się;
- Rodzaj poddasza – użytkowe;
- Maksymalna intensywność zabudowy – do 0,2;
- Minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – od 0,1 do 0,2;
- Udział powierzchni zabudowy - nieprzekraczający 16% dla każdej planowanej działki;
- Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30% dla każdej planowanej działki;
- Dla potrzeb planowanej inwestycji zapewnić miejsca parkingowe na własnym terenie - min.1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny;
- Wydzielić drogę szerokości 20,0m przy granicy z działkami o nr ewid. 60678/30, 60678/31 i 60678/32 oraz drogę szerokości 12,0m jako dojazd do dwunastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych z wlotem prostym od strony ulicy Emigrantów i planowanej drogi szer. 20,0m. Przy skrzyżowaniach dróg wyznaczyć kąty widoczności 5,0m x 5,0m;
- Zabudowa kubaturowa jest możliwa tylko poza strefą ochronną napowietrznej linii wysokiego napięcia 110kV (pas szerokości 35,0m) - zgodnie z załącznikiem nr 1;
- Z uwagi na linię elektroenergetyczną 110kV lokalizacje budynków należy uzgodnić z PGE Dystrybucja S.A. Oddział Warszawa.

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

Obsługa komunikacyjna:

Przedmiotowy teren posiada pośredni dostęp do drogi publicznej gminnej – ulicy Wiejskiej poprzez drogę wewnętrzną – ulicę Rajską, w skład której wchodzi działka nr 60678/5 stanowiąca własność osób prywatnych tj. właścicieli działki nr 60678/33.

W myśl art. 8 ustawy o drogach publicznych (t.j.Dz.U.2024.320) zarządzanie drogami wewnętrznymi należy do zarządcy terenu, na którym jest zlokalizowana droga, a 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:

- dostęp do energii elektrycznej – projektowane przyłącze do sieci elektroenergetycznej zgodnie z oświadczeniem o zapewnieniu dostaw energii wydanym przez PGE Dystrybucja S.A.;
- dostęp do wody:
 - tymczasowo z własnego ujęcia - studnia do poboru wody pitnej;
 - docelowo z sieci wodociągowej po jej wybudowaniu zgodnie z pismem OPWiK Sp. z o.o. nt. technicznych możliwości doprowadzenia wody;

- odprowadzenie ścieków sanitarnych:
 - tymczasowo do bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe;
 - docelowo do sieci kanalizacji sanitarnej po jej wybudowaniu zgodnie z pismem OPWiK Sp. z o.o. nt. technicznych możliwości odprowadzenia ścieków;
- odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – na własny nieutwardzony teren inwestycji;
- dostęp do gazu – nie dotyczy;
- źródło ciepła:
 - projektowane - indywidualne źródło ciepła - pompa ciepła;
 - projektowane - instalacja pozyskująca energię cieplną ze źródeł odnawialnych;
- gospodarowanie odpadami – zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy;
- zaopatrzenie w środki łączności – nie dotyczy.

5. 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.2024.725 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.

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

Planowane przedsięwzięcie zgodnie z *rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2019.1839 ze zmianami)* jest zaliczane do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest wymagane.

W dniu 22 lutego 2024r. Prezydent Miasta Ostrołęki wydał decyzję nr 2/24, znak: WB.6220.17.2023 o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko przedsięwzięcia polegającego na budowie dwunastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych zlokalizowanych na działce o nr ew. 60678/33.

Inwestycję należy realizować zgodnie z warunkami i wymaganiami zawartymi w ww. decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

6.1. 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.2024.54 ze zmianami)

Omawianą inwestycję należy realizować zgodnie z przepisami ww. ustawy.

Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t.j.Dz.U.2023.1336 ze zmianami)

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

Ustawa z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (t.j.Dz.U.2024.1087 ze zmianami)

W związku z kolizją planowanej budowy dwunastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie działki o nr ewid. 60678/33 z urządzeniem wodnym, o którym mowa w art. 16 pkt 65 ustawy z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne **przebudowa urządzenia wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego przed uzyskaniem pozwolenia na budowę (art. 389 pkt 6 ustawy Prawo Wodne).**

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz.U.2024.1130) projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy uzgodniono z organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych - w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.

Zgodnie z „Ewidencją melioracji wodnych” na działce o nr ewid. 60678/33 przy ulicy Rajskiej i ulicy Emigrantów występuje urządzenie melioracji wodnych – rów melioracyjny A-1.

Artykuł 192 ust.1 ustawy Prawo wodne zabrania niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych, wykonywania w ich pobliżu robót oraz innych czynności, które mogą powodować osiadanie urządzeń lub ich części, osuwanie się gruntu, zmniejszenie stateczności lub wytrzymałości urządzeń wodnych. Przepisy dotyczące urządzeń wodnych stosuje się odpowiednio do urządzeń melioracji wodnych niezaliczanych do urządzeń wodnych.

Inwestor zobowiązany jest wykonać inwestycję w sposób zapewniający zachowanie sprawności użytkowej ww. urządzenia - w przypadku jego uszkodzenia, przywrócić stan pierwotny, a w razie potrzeby przebudować lub zlikwidować w taki sposób, aby nie pogorszyć funkcjonowania obiektu melioracyjnego poza obszarem inwestycji.

Inwestycję należy projektować i realizować zgodnie z wymogami określonymi w ww. ustawie.

Ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j.Dz.U.2024.82)

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

Przed uzyskaniem pozwolenia na budowę należy uzyskać decyzję w sprawie wyłączenia z produkcji użytków rolnych na cele nierolnicze na podstawie ustawy z dnia z 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

6.2. 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.2024.1292)

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

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

- ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo Budowlane (t.j.Dz.U.2024.725 ze zmianami),

- rozporządzenia Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j.Dz.U.2022.1679 ze zmianami),
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j.Dz.U.2022.1225 ze zmianami),

U z a s a d n i e 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 ww. działki.

W dniu 2.07.2024r.

złożyli wniosek dotyczący ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwunastu budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie działki oznaczonej nr 60678/33 przy ulicy Rajskiej i ulicy Emigrantów w Ostrołęce.

Z uwagi na nieprawidłowości w złożonym wniosku wezwano Wnioskodawców do uzupełnienia. W dniu 29.07.2024r. wpłynęło pismo dotyczące uzupełnienia wraz z kartami z formularza wniosku oraz załącznikami.

Wniosek spełniał wymogi art. 52 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i stanowił podstawę do ustalenia warunków zabudowy.

Na podstawie art. 61 § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego strony otrzymały zawiadomienie o wszczęciu postępowania z dnia 31.07.2024r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy. Jednocześnie wystąpiono do zarządcy drogi o opinię nt. dostępu do drogi publicznej, która została wydana w dniu 6 sierpnia 2024r.

W dniu 3.09.2024r. wystąpiono do Dyrektora Wydziału Planowania i Zintegrowanego Rozwoju o wydanie opinii nt. zgodności wnioskowanej inwestycji z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Ostrołęki oraz o podanie aktualnych informacji nt. stanu zaawansowania prac nad projektem mpzp rejonu „Osiedle Stacja” w Ostrołęce. Opinia została wydana w dniu 9.09.2024r. i informowała, że działka o ewid. 60678/33 zgodnie z zapisami studium znajduje się na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, na terenach zieleni urządzonej oraz na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej. Przekazano również, że obecnie w związku z opracowywanym planem gromadzone są materiały niezbędne do złożenia wniosków o wyrażenie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Kolejne etapy będą procedowane zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W podsumowaniu opinii przekazano, że występuje kolizja z ustaleniami studium oraz procedowanego planu.

Po przeprowadzeniu analizy przedłożonych z wnioskiem dokumentów oraz otrzymanej opinii w dniu 26.09.2024r. przekazano Wnioskodawcy wyniki oraz możliwości wydania decyzji. Wnioskodawca zobowiązał się do zmiany koncepcji zagospodarowania terenu, która została przedłożona w dniu 17.10.2024r.

Przeznaczenie terenu określono na podstawie Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i teren komunikacji.

Funkcję budynków określono zgodnie z Polską Klasyfikacją Obiektów Budowlanych jako: budynki mieszkalne jednorodzinne.

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

Z przeprowadzonej analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu sporządzonej zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz.U.2024.1130) i rozporządzenia 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 ze zmianami) oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym planowana jest inwestycja wynika, że spełnione są warunki, o których mowa w art. 61 ust. 1 ww. ustawy.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2a w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz.U.2024.1130) projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy uzgodniono pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych z:

- Powiatową Stacją Sanitarno-Epidemiologiczną w Ostrołęce postanowieniem z dnia 30.10.2024r., znak: ZNS.7040.221.2024 /data wpływu 31.10.2024r./

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz.U.2024.1130) projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy uzgodniono z organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz melioracji wodnych - w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne i leśne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami z:

- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Zarząd Zlewni w Ostrołęce postanowieniem z dnia 30.10.2024r., znak: BS.ZPU.521.2751.2024 /data wpływu 4.11.2024r./

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

Przedmiotowa 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.

W trakcie postępowania administracyjnego nie zgłoszono uwag i wniosków stron postępowania.

Biorąc powyższe pod uwagę postanowiono jak w sentencji.

P o u c z e n i e

1. W myśl art. 63 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz.U.2024.1130)

- 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.2024.1130) 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. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ostrołęce za pośrednictwem Prezydenta Miasta Ostrołęki w terminie czternastu dni od daty jej doręczenia.

Przed upływem 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.

Zwolniono z opłaty skarbowej zgodnie z załącznikiem część I, ust. 8 ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (t.j.Dz.U.2023.2111).

PREZYDENT MIASTA

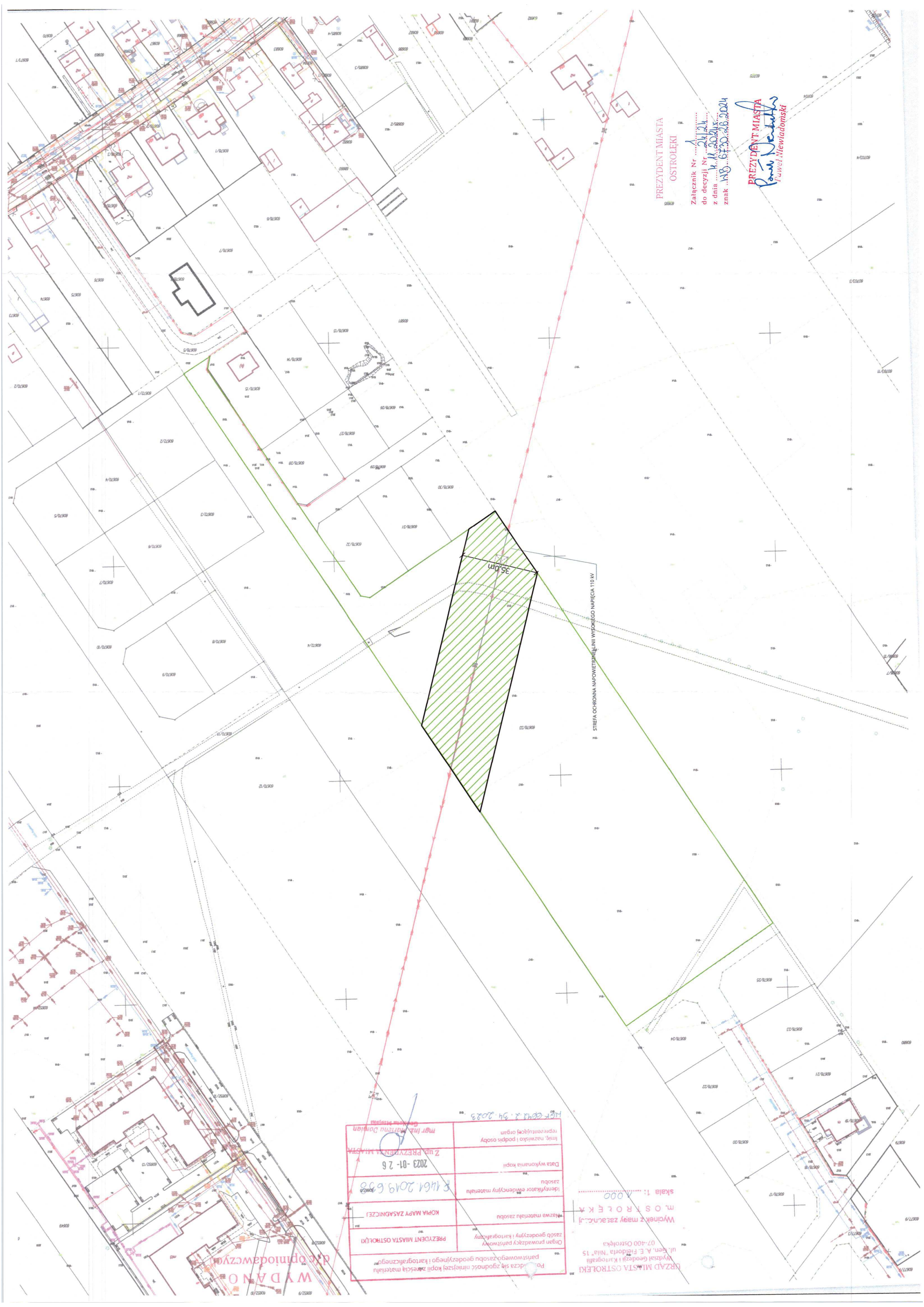
Paweł Niewiadomski

Załączniki:

1. załącznik nr 1 - wycinek z mapy zasadniczej miasta Ostrołęki w skali 1:1000
stanowiący załącznik graficzny nr 1
2. załącznik nr 2 - analiza urbanistyczno – architektoniczna
(do wglądu w Wydziale Budownictwa Urzędu Miasta Ostrołęki)

Otrzymuje:

- 1.
- 2.
- 3.
- 4.
- 5.
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.
- 13.
- 14.
- 15.
- 16.
- 17.



PREZYDENT MIASTA
OSTROŁĘKI

Załącznik Nr 1
do decyzji Nr 2424
z dnia 11.02.2024
znak MB.6730.26.2024

PREZYDENT MIASTA
Paweł Niewiadomski
Paweł Niewiadomski

STREFA OCHRONNA NAPOWIETRZNEJ LINII WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 KV

35.0m

Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny PREZYDENT MIASTA OSTROŁĘKI	
Kopia mapy zasadniczej	
Identyfikator ewidencyjny materiału 84464.2019.698	
Data wykonania kopii 2023-01-26	
Inicj., nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ mgr inż. Marieta Dorota	
Miejscowość, data Ostrołęka, 11.02.2024	

Wycinek z mapy zasadniczej
m. OSTROŁĘKA
skala 1:1000
ul. gen. A. E. Fildorfa "Nila" 15
07-400 Ostrołęka

WYDANO
d. 02.02.2024