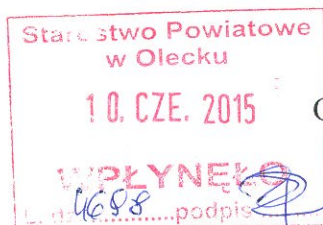


BURMISTRZ OLECKA

BI.6730.49.2015



Olecko, dnia 09 czerwca. 2015r.

## DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 oraz art. 64, ust. 1 w związku z art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.) oraz art. art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. – Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 267 ze zm.):

po rozpatrzeniu wniosku **Zarządu Powiatu w Olecku, z siedzibą: 19-400 Olecko, ul. Kolejowa 32** w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla nieruchomości położonej w **Olecko przy ulicy Wiejskiej 8a**, oznaczonej na mapie ewidencji gruntów numerem geodezyjnym **17/134** na inwestycję polegającą na **przebudowie, nadbudowie i rozbudowie budynku wielofunkcyjnego na budynek mieszkalny wielorodzinny wraz z przebudową kanalizacji sanitarnej**

### ustalam warunki zabudowy

dla nieruchomości położonej w **Olecku przy ulicy Wiejskiej 8a** oznaczonej na mapie ewidencji gruntów numerem geodezyjnym **17/134** na inwestycję polegającą na:

**przebudowie, nadbudowie i rozbudowie budynku wielofunkcyjnego na budynek mieszkalny wielorodzinny wraz z przebudową kanalizacji sanitarnej**

**Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczono, na kopii mapy geodezyjnej, stanowiącej integralną część niniejszej decyzji – załącznik nr 1 do decyzji**

#### 1. Rodzaj zabudowy

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

#### 2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu

- przebudowa nadbudowa i rozbudowa budynku wielofunkcyjnego, na budynek mieszkalny wielorodzinny wraz z przebudową kanalizacji sanitarnej.

#### 3. Warunki i wymagania kształtowania ładu przestrzennego

- Planowaną inwestycję lokalizować, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami).
- Nieprzekraczalna linia zabudowy – nie ustala się.
- Dopuszcza się możliwość wydzielenia geodezyjnego z działki nr ewid. 17/134 obszaru inwestycji, z przeznaczeniem pod wnioskowaną inwestycję t.j. zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz pasa szer. ok. 8m, od strony boiska szkolnego, z przeznaczeniem pod funkcję komunikacyjną.

#### 4. Parametry budynku planowanego do realizacji:

##### - gabaryty budynku:

- a) szerokość elewacji od strony frontu działki, przy wjeździe głównym– nie ustala się,
- b) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki– do 8m,
- c) ilość kondygnacji – do 2,5 (2 kondygnacje nadziemne + poddasze użytkowe)

##### - geometria dachu:

- a) kąt nachylenia - dach płaski lub spadzisty od 15 do 45°,

- b) wysokość do głównej kalenicy – do 12m
- c) układ połaci dachowych – dach dwu lub wielospadowy,
- d) kierunek głównej kalenicy dachów w stosunku do frontu działki – prostopadły lub równoległy.

**5. Warunki ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

- a) Teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, o której mowa w art. 61 ust. 1 pkt 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- b) Planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2010 r. Nr 213 poz. 1397 z późniejszymi zmianami).

**6. Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Teren inwestycji nie znajduje się na obszarze podlegającym ochronie z tytułu ochrony zabytków i dóbr kultury współczesnej.

**7. Warunki obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej**

- a) zaopatrzenie w wodę – z wodociągu gminnego, poprzez istniejące przyłącze,
- b) odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowe na nieutwardzone powierzchnie w obrębie własnej posesji,
- c) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej, poprzez istniejące przyłącze,
- d) zaopatrzenie w energię cieplną – z własnego źródła energii cieplnej z istniejącego przyłącza,
- e) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do sieci kanalizacji sanitarnej, poprzez przebudowane przyłącze, na warunkach zarządcy sieci,
- f) postępowanie z odpadami stałymi – pojemniki śmietnikowe z wywozem i zagospodarowanie odpadów zgodnie z ustawą z dnia 13.09.1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (j.t. Dz.U. z 2013 r. poz. 1399),
- g) dostęp do drogi publicznej – poprzez działki nr ewid. 17/88 i 17/73 do ulicy Wiejskiej.

**8. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich**

Zachować wymagania określone w art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2013 roku, poz. 1409), poprzez:

- a) Ograniczenie oddziaływania uciążliwości powodowanej działalnością usługową do granic własności
- b) Ochronę przed pozbawieniem
  - dostępu do drogi publicznej
  - możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności
  - dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi
- c) Ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie
- d) Ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby
- e) Zakaz zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej własności oraz takiego kształtowania działki, które spowoduje odprowadzenie wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych

**9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych**

W granicach linii rozgraniczających projektowanej inwestycji nie występują tereny i obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych



### Uzasadnienie

Inwestor – Zarząd Powiatu w Olecku, z siedzibą: 19-400 Olecko, ul. Kolejowa 32, wystąpił wnioskiem z dnia 01.04.2015r., (data wpływu: 10.04.2015r.), uzupełniony pismem z dnia 21.05.2015r. znak: OR.0023.35.2015, w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla nieruchomości położonej w Olecku przy ulicy Wiejskiej 8a, oznaczonej na mapie ewidencji gruntów numerem geodezyjnym 17/134, na inwestycję polegającą na przebudowie, nadbudowie i rozbudowie budynku wielofunkcyjnego, na budynek mieszkalny wielorodzinny wraz z przebudową kanalizacji sanitarnej.

W związku z brakiem planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego niniejszym wnioskiem, zgodnie z art. 59 ust.1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym inwestycja wymaga ustalenia w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Stosownie do dyspozycji art. 53 ust. 3 ustawy dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu jego zabudowy oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

W wyniku analizy materiałów źródłowych stwierdzono, iż spełnione pozostają przepisy art. 61 ust. 1 pkt. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) istniejąca na sąsiedniej działce zabudowa pozwala na określenie wymagań dla nowej zabudowy w zakresie kontynuacji parametrów nowej zabudowy
- 2) teren inwestycji posiada dostęp z drogi publicznej
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanej inwestycji
- 4) teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi

Ponadto teren inwestycji nie obejmuje Obszar Chronionego Krajobrazu, nie leży on w strefie ochrony konserwatorskiej, nie stwierdzono na nim występowania urządzeń melioracyjnych, nie przylega do dróg publicznych oraz położony jest w granicach administracyjnych miasta Olecko, teren inwestycji nie podlega więc ochronie na podstawie przepisów o ochronie gruntów rolnych. W związku z powyższym nie jest wymagane uzgodnienie projektu decyzji z organami wymienionymi w art. 53 ust. 4 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2015r. poz. 199 ze zm.).

Po dopełnieniu przewidzianych prawem procedur i przeanalizowaniu wszystkich zgromadzonych podczas postępowania dokumentów a także uwzględnieniu uwag, zastrzeżeń i opinii właściwych organów i stron postępowania, ustalono, że wniosek spełnia wymogi do wydania decyzji w przedmiocie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowaniu terenu dla wnioskowanej inwestycji.

### Pouczenie

Decyzja niniejsza jest ważna do dnia jej wygaszenia odrębną decyzją z powodów określonych w art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

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

Realizacja inwestycji wymaga uzyskania pozwolenia na budowę bądź dokonania stosownego zgłoszenia na podstawie przepisów Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2013r. poz. 1409 z późn. zm.).

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



Grupa Burmistrza  
 Alicja Szatkowska  
 Kierownik Wydziału Budownictwa,  
 Inwestycji i Planowania

**Projekt decyzji opracowała:**

Mgr inż. arch. Anna Sobol

Upr.arch. SUW – 85/93

WMOIA w Olsztynie Nr 0116

**Załączniki:**

1. Załącznik graficzny do decyzji na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500
2. Analiza stanu faktycznego i prawnego terenu inwestycji i zasad zagospodarowania terenu i zabudowy – część opisowa
3. Załącznik graficzny do analizy na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500

**Otrzymują:**

1. Wnioskodawca
2. Strony postępowania wg wykazu znajdującego się w aktach sprawy
3. a/a



**Załącznik nr 2**  
**do decyzji znak: BI.6730.49.2015**  
**z dnia 3 czerwca 2015r.**

**ANALIZA**

stanu faktycznego i prawnego terenu na którym przewiduje się realizację inwestycji oraz warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy.

**I. Cel analizy:**

Celem analizy jest ustalenie wymagań dla inwestycji w związku z opracowaniem projektu decyzji o warunkach zabudowy.

**II. Podstawa opracowania:**

- Art. 61 ust.1 i ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2015 r. poz. 199 ze zm.).
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 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).
- Wniosek o ustalenie warunków zabudowy złożony przez Zarząd Powiatu w Olecku, w związku z planowaną przebudową, nadbudową, i rozbudową budynku wielofunkcyjnego na budynek mieszkalny, na terenie działki nr ewid. 17/134, w Olecku przy ul. Wiejskiej 8a.

**III. Lokalizacja i stan prawny terenu inwestycji**

Działka nr ewid. 17/134 położona jest w Olecku, przy ulicy Wiejskiej. Na terenie działki znajduje się budynek mieszkalno-gospodarczo-garażowy oraz budynek usług oświaty, a także urządzenia sportowe. W przedmiotowym budynku znajdują się mieszkania Powiatowego Centrum Pomocy Rodzinie w Olecku oraz jedno samodzielne mieszkanie. W części mieszkalnej budynek jest dwukondygnacyjny z poddaszem nie użytkowym.

**IV. Obszar analizowany:**

- a) wokół terenu inwestycji wyznaczono obszar analizowany zgodnie z § 3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- b) granice obszaru analizowanego wyznaczają linie przerywane oznaczone na załączniku graficznym nr 3.

**V. Funkcje oraz cechy zabudowy i zagospodarowania terenu w obszarze analizowanym:**

- a) funkcje zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa, zabudowa garażowa.
- b) nieprzekraczalna linia zabudowy – dla wnioskowanej inwestycji, w związku z położeniem poza obszarem dróg publicznych – nie ustala się.
- c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, dla wnioskowanej inwestycji – nie ustala się.
- d) szerokość elewacji, od strony frontu działki – dla wnioskowanej inwestycji nie ustala się.
- e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – do 8m,
- f) ilość kondygnacji – do 2,5 (2 kondygnacje nadziemne + poddasze użytkowe),
- g) geometria dachu:
  - kąt nachylenia połaci dachowych – dach płaski lub spadzisty od 15 do 45°,

- wysokość do głównej kalenicy – do 12m
- układ połaci dachowych – dachy dwu lub wielospadowe,
- kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki – równoległy lub prostopadły.

## **VI. Warunki wynikające z art.61 ustawy o planowaniu przestrzennym**

### **1) Lokalizacja oraz sąsiedztwo zabudowy:**

Teren inwestycji – część działki nr ewid. 17/134 stanowi obszar istniejącej zabudowy o zróżnicowanej funkcji: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z budynkami gospodarczo-garażowymi, zabudowa usług oświaty. W sąsiedztwie terenu inwestycji znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa garażowa.

### **2) Powiązania komunikacyjne:**

Dostęp do drogi publicznej – poprzez drogę wewnętrzną położoną na działkach nr ewid. 17/88 i 17/73 do ulicy Wiejskiej.

### **3) Uzbrojenie terenu:**

- zaopatrzenie w wodę – z wodociągu gminnego, poprzez istniejące przyłącze,
- odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowe na nieutwardzone powierzchnie w obrębie własnej posesji,
- zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej, poprzez istniejące przyłącze,
- zaopatrzenie w energię ciepłą – z własnego źródła energii cieplnej z istniejącego przyłącza,
- odprowadzenie ścieków sanitarnych – do sieci kanalizacji sanitarnej, poprzez przebudowane przyłącze, na warunkach zarządcy sieci,
- postępowanie z odpadami stałymi – pojemniki śmietnikowe z wywozem i zagospodarowanie odpadów zgodnie z ustawą z dnia 13.09.1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (j.t. Dz.U. z 2013 r. poz. 1399).

### **4) Teren nie wymaga zgody na:**

zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

### **5) Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi**

## **VII. Uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe:**

Teren inwestycji nie znajduje się na obszarze podlegającym ochronie na podstawie przepisów o ochronie przyrody.

Teren inwestycji nie znajduje się na obszarze podlegającym ochronie z tytułu ochrony zabytków i dóbr kultury współczesnej.

## **VIII. Uwagi końcowe i wnioski:**

Teren objęty wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy zlokalizowany jest na obszarze istniejącej zabudowy o zróżnicowanej funkcji. Istniejąca na terenie analizowanym zabudowa jest wystarczająca do ustalenia parametrów w zakresie kontynuacji formy i funkcji, wynikających z zasady tzw. „dobrego sąsiedztwa”. Istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.

Wobec spełnienia warunków określonych przepisami prawa możliwe jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji p.n.: przebudowa, nadbudowa i rozbudowa budynku wielofunkcyjnego, na budynek mieszkalny wielorodzinny wraz z przebudową kanalizacji sanitarnej, na terenie działki nr ewid. 17/134, w Olecku przy ul. Wiejskiej 8a.

Projekt decyzji opracowała:  
Mgr inż. arch. Anna Sobol  
Upr.arch. SUW – 85/93  
WMOIA w Olsztynie Nr 0116

Z up. Burmistrza  
Alicja Szalkowska  
Kierownik Wydziału Budownictwa,  
Inżynieria i Planowania

