

*P. Bosak*  
*26.10.2016*

Pisz, dnia 24.10.2016 r.

**ZPN.6730.222.2016.AF****DECYZJA NR 222/16  
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 4 pkt 9, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 i 4 i art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm./ i art. 104 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego /Dz. U. z 2016 r. poz. 23 z późn. zm./, po rozpatrzeniu wniosku z dnia 12.08.2016 r.

**Gminy Pisz, Urzędu Miejskiego w Pieszu, Wydziału Gospodarki Komunalnej i Inwestycji**

**ustalam**

następujące warunki zabudowy na działce o nr 137/2 /w granicach oznaczonych literami A-B-C-D-E-F-G na załączniku graficznym Nr 1 do niniejszej decyzji/, położonej w obrębie Pisz 2, gmina Pisz, dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego (socjalnego) do 24 lokali oraz budynku technicznego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz wykonaniu do 20 miejsc postojowych.

**1. Rodzaj inwestycji:**

Budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego (do 24 lokali) oraz budynku technicznego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz wykonanie do 20 miejsc postojowych.

**2. Warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikające z przepisów odrębnych:****a) W zakresie wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

*Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu: MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.*

**Ustalenia dotyczące:****1) nieprzekraczalnej linii zabudowy:**

- 10 m od krawędzi jezdni drogi krajowej położonej na działce nr 109/1 (ul. Olsztyńska).
- 6 m od granicy terenu inwestycji od strony drogi gminnej położonej na działce nr 136/7 (ul. Nidzka).

**2) wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu planowanej inwestycji, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej:**

- Powierzchnia działki nr 137/2 – 7214 m<sup>2</sup>
- Powierzchnia terenu planowanej inwestycji /część działki nr 137/2 w granicach oznaczonych literami A-B-C-D-E-F-G na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy/ - około 3600 m<sup>2</sup> - 100%:
  - Maksymalna powierzchnia zabudowy projektowanej w stosunku do powierzchni ww. terenu – 20 %.
  - Minimalna powierzchnia biologicznie czynna w stosunku do powierzchni ww. terenu – 25 %.

**3) parametrów obiektów wynikających z ich funkcji i formy:**

- Planowany budynek mieszkalny wielorodzinny (socjalny):
  - Ilość kondygnacji nadziemnych – 2
  - Wysokość od poziomu terenu do kalenicy – do 11,5 m
  - Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej do okapu lub gzymsu – do 7 m
  - Szerokość planowanego budynku – do 10 m
  - Długość planowanego budynku – do 52 m
- Planowany budynek techniczny:
  - Ilość kondygnacji nadziemnych – 1
  - Wysokość od poziomu terenu do kalenicy – do 0,6 m
  - Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej do okapu lub gzymsu – do 4,0 m
  - Szerokość planowanego budynku – do 6 m
  - Długość planowanego budynku – do 10 m

*124*

**4) geometrii dachu /układ połaci dachowych, wysokość kalenicy, kąt nachylenia/:**

- Dach zasadniczej bryły budynku mieszkalnego wielorodzinnego (socjalnego) – dwuspadowy równopołaciowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci w granicach  $35^{\circ} \div 45^{\circ}$ .
- Dach zasadniczej bryły budynku technicznego – dwuspadowy równopołaciowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci w granicach  $35^{\circ} \div 45^{\circ}$ .
- Zalecane pokrycie dachu ww. budynków – dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w kolorze naturalnym /ceglastopodobnym/.

**b) W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- Planowaną inwestycję należy projektować z zachowaniem wymagań określonych w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska /Dz. U. z 2016 r. poz. 672 z późn. zm./, a w szczególności wymienionych w art. 72 i 73 powołanej ustawy.
- Zamierzenie wnioskodawcy nie jest zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze lub też potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz do przedsięwzięć innych niż mogących znacząco oddziaływać na środowisko, niezwiązanych bezpośrednio z ochroną obszaru Natura 2000 lub niewynikających z tej ochrony, a mogących znacząco lub też potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko /Dz. U. z 2016 r. poz. 353 z późn. zm./ i rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko /Dz. U. z 2016 r. poz. 71/.
- Teren inwestycji nie jest położony na obszarach objętych formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody /Dz. U. z 2015 r. poz. 1651 z późn. zm./.
- W rozpatrywanej sprawie nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami /Dz. U. z 2014 r. poz. 1446 z późn. zm./, a teren planowanej inwestycji nie obejmuje obszaru występowania dóbr kultury współczesnej.
- Dopuszczalny poziom hałasu dla planowanej inwestycji jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku /Dz. U. z 2014 r. poz. 112/.

**c) W zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- Dostęp do dróg publicznych: do drogi gminnej położonej na działce nr 136/7 (ulica Nidzka), oraz do drogi krajowej położonej na działce nr 109/1 (ulica Olsztyńska).
- Zjazd na teren planowanej inwestycji – z ulicy Nidzkiej.
- Zapotrzebowanie na energię elektryczną – na warunkach określonych przez PGE Dystrybucja S.A. z siedzibą w Lublinie.
- Zapotrzebowanie na wodę – z sieci wodociągowej na warunkach zarządcy sieci. W przypadku braku możliwości uzyskania pozytywnych warunków zarządcy sieci dotyczących włączenia się do sieci wodociągowej, dopuszcza się realizację własnego ujęcia wody – do czasu wybudowania sieci wodociągowej.
- Odprowadzenie ścieków – do sieci kanalizacyjnej na warunkach zarządcy sieci. W przypadku braku możliwości uzyskania pozytywnych warunków zarządcy sieci dotyczących włączenia się do sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się rozwiązania określone w ustawie z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach /Dz. U. z 2016 r. poz. 250 z późn. zm./.
- Gromadzenie i sposób unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach /Dz. U. z 2016 r. poz. 250 z późn. zm./.
- Sposób ogrzewania budynku mieszkalnego wielorodzinnego (socjalnego) – źródło własne.
- Sposób ogrzewania budynku technicznego – nie dotyczy.
- Odprowadzenie wód opadowych – powierzchniowo, do gruntu na wnioskowany teren.

**d) W zakresie wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich – ma zastosowanie przepis art.5, ust. 1, pkt 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane /Dz. U. z 2016 r. poz. 290 z późn. zm./.**

**e) W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenu lub obiektu podlegającego ochronie na podstawie przepisów odrębnych – teren planowanej inwestycji nie jest terenem górniczym, nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi i nie jest zagrożony osuwaniem się mas ziemnych.**

PH

**f) Pozostałe warunki wynikające z przepisów odrębnych:**

- 1) W kwestiach nieustalonych w niniejszej decyzji mają zastosowanie przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie /Dz. U. z 2015 r. poz. 1422/.
- 2) Realizacja inwestycji jest możliwa po uzyskaniu dokumentów określonych w ustawie z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane /Dz. U. z 2016r. poz. 290 z późn. zm./.

**3. Linie rozgraniczające teren inwestycji**

Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na załączniku Nr 1 do decyzji o warunkach zabudowy, sporządzonym na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000.

**4. Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu stanowią załącznik nr 2 do Decyzji Nr 222/16.**

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi prawa do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

**5. Uzgodnienia w zakresie podłączenia do drogi publicznej:**

Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Olsztynie postanowieniem z dnia 06.10.2016r., znak: O.OL:Z-3.4351.423.2016.t, uzgodniła projekt decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji, polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego (socjalnego) do 24 lokali oraz budynku technicznego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz wykonaniu do 20 miejsc postojowych, na działce o nr 137/2 /w granicach oznaczonych literami A-B-C-D-E-F-G na załączniku graficznym Nr 1 do decyzji/, położonej w obrębie Pisz 2, gmina Pisz, w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego drogi krajowej nr 58.

**6. Przesłanki wygaśnięcia decyzji:**

Organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy, stwierdzi jej wygaśnięcie, jeżeli:

- Inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę na tej samej działce,
- Dla tego terenu zostanie uchwalony plan miejscowy, którego ustalenia będą inne niż w wydanej decyzji, chyba że inwestor uzyska już ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę.

**UZASADNIENIE**

**Stan faktyczny obszaru analizowanego:**

- 1) Działka nr 137/2 o powierzchni 7214 m<sup>2</sup>, położona jest w Pisz, przy ul. Nidzkiej. Planowana inwestycja na powyższej działce będzie stanowiła kontynuację funkcji mieszkalnej wielorodzinnej występującej w bezpośrednim sąsiedztwie terenu inwestycji.
- 2) Dostęp do dróg publicznych: do drogi gminnej położonej na działce nr 136/7 (ulica Nidzka), oraz do drogi krajowej położonej na działce nr 109/1 (ulica Olsztyńska).
- 3) Projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanej inwestycji.
- 4) Teren inwestycji sklasyfikowany jest w ewidencji gruntów i budynków jako B - tereny mieszkaniowe oraz Bi - inne tereny zabudowane, w związku z tym teren inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, gdyż stosownie do przepisu art. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2015r. poz. 909 z późn. zm.) grunty te, nie są gruntami rolnymi lub leśnymi.
- 5) Decyzja nie narusza przepisów odrębnych.

**Obecnie, tj. od 1 stycznia 2004 r. na analizowanym terenie brak jest planu miejscowego. Zgodnie z art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2016r. poz. 778 z późn. zm./ wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków, wynikających z art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ww. ustawy.**

W wyniku przeprowadzonej analizy materiałów źródłowych, stwierdzono, że spełnione zostały wymogi określone w art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm./, a zamierzenie wnioskodawcy nie należy do przedsięwzięć innych niż mogących znacząco oddziaływać na środowisko, niezwiązanych bezpośrednio z ochroną obszaru Natura 2000 lub niewynikających z tej ochrony, a mogących znacząco lub też potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000, w rozumieniu przepisu art. 59 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale

*Pf*

społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko /Dz. U. z 2016 r. poz. 353 z późn. zm./.

Strony postępowania, zgodnie z art. 10 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego /Dz. U. z 2016 r. poz. 23 z późn. zm./, zostały zawiadomione pismem z dnia 12.10.2016 r., o możliwości zapoznania się i wypowiedzenia co do zabranych materiałów i dowodów w w/w sprawie, w Urzędzie Miejskim w Pisz, ul. Gustawa Gizewiusza /pok. nr 63/, w terminie 7 dni od daty otrzymania pisma.

Strony postępowania w wyznaczonym terminie nie wniosły uwag w formie pisemnej odnośnie planowanej inwestycji.

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w sentencji niniejszej decyzji.

Decyzja niniejsza nie jest ostateczna. Stronom służy prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie, za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji.

**Jednostki samorządu terytorialnego, zgodnie z art. 7 pkt 3, ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej /Dz. U. z 2015r. poz. 783 z późn. zm./ są zwolnione od opłaty skarbowej.**

Otrzymują:

- 1) Gmina Pisz  
Wydział Gospodarki Komunalnej i Inwestycji  
UM w Pisz  
ul. Gizewiusza 5  
12 – 200 Pisz
- 2) Wspólnota Mieszkaniowa ul. Olsztyńska 9
- 3) GDDKiA Oddział w Olsztynie
- 4) a/a

**INSPEKTOR**

*Aneta Filipkowska*  
**mgr inż. Aneta Filipkowska**

**Z up. BURMISTRZA**

*mgr inż. arch. Ewa Rogowska*  
**NACZELNIK WYDZIAŁU**  
Zagospodarowania Przestrzennego i Nieruchomości

Niniejszą decyzję przygotowała:

*Aneta Filipkowska*  
**mgr inż. Aneta Filipkowska**

osoba spełniająca warunki, o którym mowa w art. 5  
ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu  
i zagospodarowaniu przestrzennym

