

Znak sprawy: RMB.6730.52.2015

DECYZJA NR I – 152/2015
o ustaleniu warunków zabudowy

Na podstawie art. 4 ust. 2, pkt. 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, 4, art. 61, art. 63 ust. 1, 2, 4 ustawy z dnia 27.03.2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2015.199) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tj. Dz. U. 2013. 267), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 23.07.2015 r. l. dz. 2078/2015, skorygowanego i uzupełnionego w dniach 26.08.2015 r. (l. dz. 2226/2015), 4.09.2015 r. (l. dz. 2276/2015) oraz 17.09.2015 r. (l. dz. 2392/2015)

ustalam

na rzecz

warunki zabudowy

przy ul. Piłsudskiego 50 w Olsztynie, obręb 75, dz. nr 8/2 i 5/13

dla inwestycji obejmującej

rozbudowę istniejącego centrum handlowego „VIKTOR” w Olsztynie wraz z przebudową budynku usługowego „ARPIS”

1) Rodzaj inwestycji.

Zabudowa handlowo-usługowa

2) Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych.

1. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.

- Sposób użytkowania inwestycji: zabudowa handlowo-usługowa.
- Sposób zagospodarowania terenu:
 - „ARPIS” – remont elewacji budynku oraz wydzielenie nowych lokali handlowych;
 - „VIKTOR” - rozbudowa o nowe powierzchnie handlowe i przyległy pasaż.

2. Warunki i wymagania dotyczące kształtowania ładu przestrzennego.

- Obowiązująca, istniejąca linia zabudowy: bez zmian.
- Wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki: max. 0,29.
- Powierzchnia zabudowy:
 - „VIKTOR” - 120 m²,
 - „ARPIS” - bez zmian.
- Powierzchnia sprzedaży:
 - „VIKTOR” - 100 m²,
 - „ARPIS” ~ 1100 m².
- Szerokość elewacji frontowej:
 - „VIKTOR” - bez zmian,

- „ARPIS” - bez zmian.
- Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu lub attyki:
- „VIKTOR” - jak istniejąca,
- „ARPIS” - jak istniejąca,
- Geometria dachu:
- „VIKTOR” - dach płaski, jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 3°;
- „ARPIS” - dach płaski jednospadowy o kącie nachylenia połaci do 3°;

3. Warunki zabudowy wynikające z przepisów odrębnych w zakresie:

- Wymaganie ochrony środowiska i zdrowia ludzi.
- Wymaganie dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Z analizy stanu faktycznego i prawnego przeprowadzonego zgodnie z art. 53 ust. 3 pkt. 2 ww. ustawy, stwierdzono, że dla terenu objętego wnioskiem nie zachodzi potrzeba określenia warunków w zakresie jw.

4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji

- Zaopatrzenie w media w oparciu o istniejące przyłącza.
- W przypadku wystąpienia zwiększonego zapotrzebowania na media należy wystąpić o wydanie warunków technicznych do właściwego dysponenta mediów.
- Obsługa komunikacyjna:

- dla budynku „VIKTOR” istniejący dostęp z Al. Piłsudskiego, poprzez działkę nr 50, 13, 5/13, 5/7 oraz 5/11 na działkę 5/9, 5/2, 5/3 na podstawie służebności gruntowej,
- dla budynku „ARPIS” istniejący dostęp z ul. Dworcowej poprzez działki 63/2 oraz 10/7 na działkę 8/2.

- Miejsca postojowe :

- 86 w ramach istniejących miejsc postojowych. (w tym 48 miejsc przy budynku „VIKTOR” oraz 38 miejsc przy budynku „ARPIS” w obrębie działek 8/2, 8/1, 5/2, 5/3, 5/9)
- Zapewnić 6 nowych miejsc postojowych w obrębie działki 8/2.

5. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

Projekt budowlany pod względem ochrony interesów osób trzecich musi spełnić wymogi określone w art. 5 ust. 1 pkt 9 ustawy Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz. U. 2013 poz. 1409 – ze zmianami), a w szczególności: ochrona przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, ochrona przed pozbawieniem dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, ochrona przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie oraz przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

3) Inne warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych.

- Żaden z przepisów odrębnych nie wprowadza zakazów lub ograniczeń w realizacji planowanego zamierzenia budowlanego.

- Należy spełnić wymagania wynikające z Polskich Norm i przepisów szczególnych, a w szczególności:

- ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (Dz. U. Z 2013 r., poz. 1409 ze zmianami),
- rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Z 2012 r. poz. 462

ze zmianami).

▪ Projekt budowlany w ilości 4 egz. opracowany przez uprawnionego projektanta przedłożyć wraz z wymaganymi przepisami szczególnymi uzgodnieniami oraz oświadczeniem o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w Wydziale Rozwoju Miasta i Budownictwa Urzędu Miasta Olsztyna w celu uzyskania pozwolenia na budowę.

4) Linie rozgraniczające teren inwestycji.

Linie rozgraniczające teren inwestycji przedstawiono w części graficznej niniejszej decyzji na kopii mapy do celów projektowych w skali 1:1000 – załącznik nr 1.

5) Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

- Część tekstowa – załącznik nr 2.
- Część graficzna – załącznik nr 3.

Projekt decyzji został sporządzony przez Joannę Kalita – mgr inż. gospodarki przestrzennej – zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2015.199 t.j.)

Uzasadnienie

Dnia 03.08.2015 r. reprezentujący firmę _____ złożył wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie i przebudowie istniejącego centrum handlowego „VIKTOR” w Olsztynie wraz z przebudową budynku usługowego „ARPIS” oraz podziałem działki nr 8/2 przy ul. Piłsudskiego 50, na działkach 8/1, 8/2, 5/2, 5/3, 5/9 – obręb 75.

Według art. 59 ust. 1 w/w ustawy zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, a także zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Wniosek inwestora został sformułowany prawidłowo i zawierał wszelkie niezbędne elementy, które określono w art. 52 ust. 2 wspomnianej ustawy oraz nie wymagał dołączenia do niego żadnych dokumentów wynikających z przepisów szczególnych.

Obecnie teren lokalizacji projektowanej inwestycji nie jest objęty żadnym planem miejscowym oraz nie leży na obszarze, w odniesieniu do którego istnieje obowiązek jego sporządzenia na podstawie przepisów odrębnych.

Wykorzystując dane uzyskane drogą elektroniczną z zasobu tut. urzędu, rozpoznano stosunki własnościowe dotyczące otoczenia terenu planowanej inwestycji w sposób umożliwiający ustalenie stron postępowania administracyjnego (wydruki w aktach sprawy).

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej, dnia 11.08.2015 wysłano stronom zawiadomienie o wszczęciu postępowania, informując jednocześnie o przysługujących uprawnieniach, z których mogły korzystać bez ograniczeń.

W wyznaczonym przez organ terminie strony zapoznały się z materiałem dowodowym. W dniu 31.08.2015 _____ zapoznał się z materiałem dowodowym oraz wniósł uwagę dotyczącą objętości jak i wysokości budynku „ARPIS”. Wniesiona uwaga jest zgodna z wnioskiem inwestora.

W trakcie trwającego postępowania wnioskodawca skorygował i uzupełnił wniosek w dniach 26.08.2015 (l. dz. 2226/2015), 04.09.2015 (l. dz. 2276/2015) oraz 17.09.2015 (l. dz. 2392/2015). w zakresie:

- nazwy inwestycji: polegającej na rozbudowie istniejącego centrum handlowego „VIKTOR” w Olsztynie wraz z przebudową budynku usługowego „ARPIS”.

SEKRETARIA

Wniosek

DECYZJA
3
w sprawie o ustalenie warunków zabudowy

