

Olsztyn, dnia 17 lipca 2018 r.

Znak sprawy: UA.6733.41.2018

DECYZJA Nr I cp – 48/2018
o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie art. 50 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 ze zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1257 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. w Olsztynie, z dnia 21.05.2018 r. (data wpływu: 22.05.2018 r., l.dz. 1441/2018), uzupełnionego w dniu 29.05.2018 r. (data wpływu: 29.05.2018, l. dz. 1524/2018)

ustalam

na rzecz **Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Sp. z o.o.**
ul. Słoneczna 46, 10-710 Olsztyn

lokalizację inwestycji celu publicznego

polegającą na budowie osiedlowej sieci ciepłowniczej preizolowanej wraz z przyłączami ciepłymi, w Olsztynie przy ul. Jagiellońskiej, Chełmińskiej, Bydgoskiej na działkach nr 13/1, 13/9, 12, 15 obręb 15 oraz na działkach nr 39/5, 39/6, 32/4, 44, 36, 50 obręb 23.

1. Rodzaj inwestycji.

Inwestycja celu publicznego – obiekty infrastruktury technicznej.

2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych.**2.1. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu.**

Przedsięwzięcie obejmuje budowę osiedlowej sieci ciepłowniczej w celu zasilenia węzłów ciepłych w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych oraz usługowych.

2.2. Warunki i wymagania dotyczące kształtowania ładu przestrzennego.

Projektowane rozwiązania powinny odpowiadać aktualnym standardom technicznym i wykonawczym dla infrastruktury.

2.3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi.

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.

2.4. Ustalenia dotyczące 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.

2.5. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

- Na etapie pozwolenia na budowę należy uzyskać od właściwych jednostek organizacyjnych zależnie do potrzeb, warunki przyłączenia do stosownych sieci.
- W przypadku kolizji planowanego przedsięwzięcia z istniejącym uzbrojeniem terenu,

projektowane rozwiązanie uzgodnić z dysponentami poszczególnych sieci i z właścicielami urządzeń.

- Należy zachować normatywne odległości od istniejących sieci uzbrojenia i obiektów.
- Na lokalizację urządzeń w pasie drogowym należy uzyskać zgodę Zarządu Dróg, Zieleni i Transportu w Olsztynie, zgodnie z art. 39 ust. 3 i 3a ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2222 ze zm.)

2.6. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

Projekt budowlany pod względem ochrony interesów osób trzecich musi spełniać wymogi określone w art. 5 ust. 1 pkt 9 ustawy Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1332 ze zm.) 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.

2.7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

Z analizy stanu faktycznego i prawnego przeprowadzonego zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pod względem zgodności planowanej inwestycji z przepisami odrębnymi, stwierdzono, że wnioskowana inwestycja znajduje się w obrębie udokumentowanego zbiornika wód podziemnych. Poza tym przedsięwzięcie nie narusza wymagań przepisów odrębnych do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności: ustawy prawo wodne, ustawy o lasach, ustawy o ochronie przyrody, ustawy prawo ochrony środowiska, ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

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

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

- ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1332 ze zm.),
- rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2012 r. poz. 462 ze zm.),
- w kwestiach nieustalonych w niniejszej decyzji mają ponadto zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2222 ze zm. wraz z właściwymi rozporządzeniami wykonawczymi do ww. ustawy.

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 Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Olsztyna w celu uzyskania pozwolenia na budowę.

4. Uzyskane uzgodnienia.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 5, 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji uzgodniono z:

- właściwym organem administracji geologicznej - Biuro Geologa Wojewódzkiego,

postanowieniem z dn. 13.07.2018 r. znak. GW.7634.376.2018 uzgodniło projekt decyzji;
- właściwym zarządcą drogi - Zarząd Dróg, Zieleni i Transportu w Olsztynie, postanowieniem z dn. 10.07.2018 r. znak. TE.481.181.2018 uzgodnił projekt decyzji.

5. Linie rozgraniczające teren inwestycji:

Linie rozgraniczające teren inwestycji pokazano na kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000 stanowiącej załączniki Nr 1 do niniejszej decyzji.

Projekt decyzji został sporządzony przez Joannę Kalitą – mgr inż. gospodarki przestrzennej – zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2017. 1073 ze zm).

Uzasadnienie

Dnia 22.05.2018 r. do tut. Urzędu wpłynął wniosek Miejskiego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej Sp. z o.o. w Olsztynie (datowany na 21.05.2018 r) w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego dla przedsięwzięcia polegającego na „budowie osiedlowej sieci ciepłowniczej preizolowanej wraz z przyłączami cieplnymi przy ul. Jagiellońskiej, Chełmińskiej i Bydgoskiej w Olsztynie, na dz. nr 13/1, 13/9, 12, 15 obręb 15 oraz na dz. nr 39/5, 39/6, 32/4, 44, 36, 50 obręb 23”.

Pismem z dnia 24.05.2018 r., nr dokumentu: 52464.05.2018-W, organ wezwał wnioskodawcę do usunięcia w terminie 7 dni, od otrzymania pisma, braków wniosku, jednocześnie informując, że w przypadku niedotrzymania terminu na uzupełnienie braków, wniosek pozostanie bez rozpoznania. Wniosek należało uzupełnić w następującym zakresie:

- dołączyć opłatę skarbową za wydanie decyzji o warunkach zabudowy w wysokości 107 zł,
- dołączyć aktualną kopię fragmentu mapy zasadniczej w skali 1:500, 1:1000 lub 1:2000,
- imienne pełnomocnictwo udzielone osobie działającej w imieniu Inwestora z opłatą skarbową w wysokości 17 zł.

Pismem z dnia 29.05.2018 r. (data wpływu: 29.05.2018 r., l. dz. 1524/2018) wniosek został w całości uzupełniony.

Stosownie do dyspozycji art. 6 pkt 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, celem publicznym jest m.in.: „budowa i utrzymywanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów i energii elektrycznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń”.

Ocena przedstawionego zamierzenia budowlanego przeprowadzona przez tut. organ lokalizacyjny wykazała, że planowana zmiana zagospodarowania terenu należy do tzw. innych inwestycji w rozumieniu art. 4 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i stosownie do przepisu art. 50 ust. 1 tejże ustawy - wymaga ustalenia w drodze decyzji, lokalizacji inwestycji celu publicznego. Tym samym wniosek inwestora został sformułowany prawidłowo i zawierał wszystkie niezbędne elementy, które określono w art. 52 ust. 2 wspomnianej ustawy.

Przeprowadzona w niniejszej sprawie – stosownie do wymogu art. 53. ust. 3 ustawy – analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych, jak również analiza stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, pozwala stwierdzić, że:

- teren (na którym planowana jest inwestycja) nie jest objęty żadnym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz nie leży na obszarze, w odniesieniu do którego istnieje obowiązek jego sporządzenia na podstawie przepisów odrębnych,

- teren objęty wnioskiem obejmuje działki nr 15-13/1, 15-13/9 które zgodnie z ewidencją gruntów i budynków są niezabudowane i oznaczone są symbolem „B” – Tereny mieszkaniowe; działki nr 15-12, 15-15, 23-39/6, które zgodnie z ewidencją gruntów i budynków są niezabudowane i oznaczone są symbolem „dr” – tereny komunikacyjne – drogi; działka nr 23-39/5, które zgodnie z ewidencją gruntów i budynków jest niezabudowana i oznaczona jest symbolem „Bp” – tereny zurbanizowane niezabudowane lub w trakcie zabudowy; działki nr 23-32/4, 23-44, 23-36, 23-50 która zgodnie z ewidencją gruntów i budynków są zabudowana i oznaczona są symbolem „B” – tereny mieszkaniowe;
- dla projektowanego zamierzenia nie dotyczą ograniczenia i zakazy wynikające z potrzeb ochrony środowiska i zdrowia ludzi czy też ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Planowane przedsięwzięcie nie jest wymienione w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 71), a więc nie jest konieczne uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,
- zakres wnioskowanego przedsięwzięcia znajduje się w obrębie udokumentowanego zbiornika wód podziemnych oraz przechodzi przez działkę drogową – dlatego projekt decyzji należało uzgodnić: z właściwymi organami administracji geologicznej oraz z właściwym zarządcą drogi,
- lokalizacja inwestycji nie wymaga uzgodnienia z organami określonymi w art. 53 ust. 4 pkt 1, 2, 3, 4, 5a, 6, 7, 8, 10, 10a, 11a, 11b, 12a, 12b, 12c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- teren objęty wnioskiem nie wymaga zgody na wyłączenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Biorąc powyższe pod uwagę, tut. organ w oparciu o złożony wniosek wszczął postępowanie w sprawie wydania decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego dla przedmiotowej inwestycji. Postępowanie przeprowadzono zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - obwieszczając w dniach od 8.06.2018 r. do 22.06.2018 r. (na stronie internetowej tut. Urzędu oraz na tablicy ogłoszeń Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Olsztyna) o prowadzonym postępowaniu w tej sprawie.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej, dnia 07.06.2018 r. wysłano stronom zawiadomienie o wszczęciu postępowania, informując jednocześnie o przysługujących im uprawnieniach, z których mogły korzystać bez ograniczeń.

Dnia 18.06.2018 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Borowej 4 w Olsztynie złożyła pismo (datowane na dzień 14.06.2018 r.) sprzeciwiające się planowanej inwestycji.

W związku ze złożeniem uwagi przez strony postępowania, dnia 19.06.2018 r. organ przesłał do wnioskodawcy uwagę w celu zapoznania się i zajęcia stanowiska w przedmiotowej sprawie, bądź zweryfikowania wniosku. W wyznaczonym terminie Inwestor nie wypowiedział się co do złożonej uwagi.

Pismem z dnia 11.06.2018 r. wystąpiono do Zarządu Dróg, Zieleni i Transportu z prośbą o zaopiniowanie zamysłu inwestora. Pismem z dnia 14.06.2018 r. (data wpływu: 18.06.2018 r., 1678/2018) Zarząd Dróg, Zieleni i Transportu w Olsztynie pozytywnie zaopiniował zamierzenie Inwestora z warunkiem „*Pozytywna opinia nie zwalnia Inwestora o wystąpienie do tut. Zarządu o wyrażenie zgody na lokalizację urządzeń w pasie drogowym,*

zgodnie z art. 39 ust. 3 i 3a ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2222 z zm.)”.

W oparciu o posiadane dowody i materiały organ postanowił wydać decyzję. Fakt wydania niniejszej decyzji przez 14 dni również zostanie upubliczniony na stronie internetowej tut. Urzędu oraz tablicy ogłoszeń Wydziału Urbanistyki i Architektury.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 ww. ustawy – warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, pozwalają na ustalenie, że realizacja planowanej inwestycji, w sposób określony w niniejszej decyzji nie spowoduje naruszenia ładu przestrzennego.

Zgodnie z art. 53. Ust. 4 pkt 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w dniu 5.07.2018 r. projekt decyzji wysłano do Biura Geologa Wojewódzkiego w Olsztynie w celu uzgodnienia projektu decyzji. Biuro Geologa Wojewódzkiego, postanowieniem z dn. 13.07.2018 r. znak. GW.7634.376.2018 uzgodniło projekt decyzji.

Zgodnie z art. 53 ust 4 pkt 9 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017 poz. 1073 tj. z zm.) w dniu 5.07.2018 r. projekt decyzji wysłano do Zarząd Dróg, Zieleni i Transportu w Olsztynie w celu uzgodnienia projektu decyzji. Zarząd Dróg, Zieleni i Transportu w Olsztynie, postanowieniem z dn. 10.07.2018 r. znak. TE.481.181.2018 uzgodnił projekt decyzji.

Dla ww. inwestycji nie wyznaczono obszaru analizowanego, o którym mowa w Rozporządzeniu 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. 2003.164.1588).

Wobec wypełnienia dyspozycji art. 53 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym orzeczono jak w sentencji decyzji.

Pouczenie

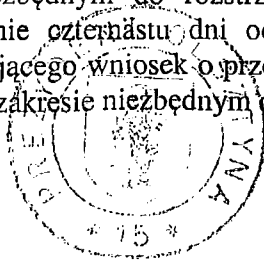
Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługują roszczenia o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Olsztynie za pośrednictwem Prezydenta Olsztyna, w terminie 14 dni od dnia 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 natychmiastowemu wykonaniu i brak jest możliwości zaskarżenia decyzji do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego. Nie jest możliwe skuteczne cofnięcie oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania.

Jeżeli niniejsza decyzja została wydana z naruszeniem przepisów postępowania, a konieczny do wyjaśnienia zakres sprawy ma istotny wpływ na jej rozstrzygnięcie, na zgodny wniosek wszystkich stron zawarty 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 wnioski o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy, a pozostałe strony wyraziły na to zgodę w terminie czterdziestu dni od dnia doręczenia im zawiadomienia o wniesieniu odwołania, zawierającego wniosek o przeprowadzenie przez organ odwoławczy postępowania wyjaśniającego w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia sprawy.



z up. PREZYDENTA OLSZTYNA

Anna Lukaszewicz
Anna Lukaszewicz
Z-ca Dyrektora Wydziału
Urbanistyki i Architektury