

Olsztyn, dnia 17.09.2004r.

OLSZTYŃSKA
SPÓŁDZIELNIA MIESZKANIOWA
W OLSZTYNIE

DECYZJA Nr I -265/2004
o ustaleniu warunków zabudowy

8 LIS 2004

L. dz. Na podstawie art. 59 ust.1, art. 60 ust.1, 2, 4, art. 61, art. 63 ust.1, 2, 4 ustawy z dnia
Podpis 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. Nr 80 poz. 717
z 2003r./, po rozpatrzeniu wniosku Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, Olsztyn,
ul. Szarych Szeregów 5 z dnia 01.09.2004r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy
w przypadkach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

USTALAM:

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zagospodarowania „Parku Korczaka” (ciągi piesze, obiekty rekreacyjne, sportowe, trasy rowerowe, zielen) w rejonie ulic Gotowca, Korczaka, i Polnej na działkach Gminy nr 60-11/1; 60-11/2; 60-12/14; 60-17/5; 60-28/13; 60-28/14; 60-28/9; 60-29/2; 60-29/1; 60-30/1; 60-30/2; 67-7/6; 67-7/2 oraz działce OSM nr 67-3/32 i część działki nr 60-17/6.

1. **Rodzaj inwestycji:** funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu
Sposób użytkowania: tereny zabudowy wielorodzinnej z usługami.
Sposób zagospodarowania terenu: zielen parkowa głównie dzielnicowe ciągi piesze i elementy zagospodarowania służące rekreacji.
2. **Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu wynikając z przypadku braku miejscowego planu**
 - a) **Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**
Przedmiotowa inwestycja związana z funkcją mieszkaniową stanowi element zagospodarowania w zieleni i rekreację uzupełniającą funkcję zasadniczą.
 - 1) Zgodnie z art. 53 ust. 3 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1-5 w/w ustawy, w postępowaniu związanym z wydaniem decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dokonano analizy: stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji. Teren objęty inwestycją położony jest we wnętrzu zabudowy między ulicami Polną, a Korczaka i Gotowca, na odcinku między ulicami Barczewskiego, a ulicą Obrońców Tobruku. Tereny te w większości są terenami Gminy Olsztyn, tylko w części Olsztyńskiej Spółdzielni Mieszkaniowej w planach miejscowych obowiązujących przed rokiem 2003, stanowił on obszar przewidziany na zielen parkową. Planowana inwestycja pozwoli wykorzystać rezerwę terenu od lat przewidzianą na ten cel. Na terenie inwestycji przewidziana jest budowa ciągów pieszych, trasy rowerowej, obiektów sportowych i budowli rekreacyjnych przewidzianych dla mieszkańców osiedla Podgrodzie.
 - 2) Teren przedmiotowej inwestycji ma dostęp do drogi publicznej-istniejącymi ulicami Polną, Gotowca, Barczewskiego.
 - 3) Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego - potwierdza stan istniejący.
Inwestycja wymaga dostaw energii elektrycznej na potrzeby oświetlenia, oraz wykonania kanalizacji deszczowej dla likwidacji otwartego rowu kanalizacyjnego przebiegającego przez teren oraz dla odwołania projektowanych placów utwardzonych.
 - 4) Teren przedmiotowej inwestycji jest terenem budowlanym – klasyfikacja z ewidencji gruntów - Bp oraz W – teren kanału kanalizacyjnego.
 - 5) Niniejsza decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi

b) Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej wynikające z:

- Potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w art. 72 i 73 ustawy prawo ochrony środowiska /Dz. U. nr 62 poz. 627 z 2001 r. z późn. zm./
Gospodarkę istniejącą zielenią i projekt szaty zieleni parkowej uzgodnić z Wydziałem Ochrony Środowiska tutejszego Urzędu.
Podstawę powyższego zalecenia stanowić powinna szczegółowa inwentaryzacja zieleni istniejącej w obszarze opracowania .
- Obowiązujących ustaleń planów ochrony parków krajobrazowych, rezerwatów i innych form ochrony przyrody: nie dotyczy
- Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: - nie dotyczy.

c) Warunki w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej:

- Wystąpić do dysponentów sieci miejskich o wydanie warunków technicznych podłączenia inwestycji do sieci zewnętrznych i zapewnienia dostaw w ilości zgłoszonego zapotrzebowania
 - w energię elektryczną do Zakładu Energetycznego ul. Cicha 7
 - przebudowę sieci kanalizacji deszczowej projektować zgodnie z warunkami Wydziału Gospodarki Komunalnej i Inwestycji Miejskich w tutejszym Urzędzie.
- W przypadku kolizji inwestycji z istniejącym uzbrojeniem terenu projektowane rozwiązanie uzgodnić z dysponentami poszczególnych sieci i z właścicielami urządzeń.
- Rozwiązanie komunikacji pieszej i rowerowej na terenie inwestycji uzgodnić w Miejskim Zarządzie Dróg Mostów i Zieleni w Olsztynie

d) 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 7.07.1994r. /tekst jednolity: Dz. U Nr 207 poz.2016 z 2003r.z póź. zm./ a w szczególności ochrony przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej, możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności, ochrony przed pozbawieniem dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne promieniowanie oraz przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

e) Warunki w zakresie przepisów odrębnych:

- Projekt zagospodarowania terenu należy opracować na aktualnej mapie zasadniczej.
- Projekt budowlany w ilości 4 egz. opracowany przez uprawnionego projektanta przedłożyć wraz z oświadczeniem o posiadaniu prawa do dysponowania nieruchomością na cele budowlane oraz oświadczeniem o którym mowa w art.20 Prawa budowlanego w tut. Wydziale Architektury i Budownictwa celem uzyskania pozwolenia na budowę.
- Szczegółowy zakres i forma projektu budowlanego powinna odpowiadać warunkom rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. (Dz. U. Nr 120 poz. 1133 z 2003 r.).
- Projekt musi spełniać wymogi określone w art. 5 oraz art. 34 ustawy Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994r (jednolity tekst Dz.U. nr 207 z 2003r. poz.2016 z póź. zm.) oraz być zgodny z obowiązującymi normami i warunkami technicznymi określonymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz.690 z 2002r. z późn. zm./
- Projekt budowlany uzgodnić pod względem sanitarno- higien. i innymi w razie potrzeby

3. Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne pokazane są na mapie stanowiącej załącznik graficzny nr 1 do niniejszej decyzji.
Załączniki otrzymuje wnioskodawca. Kopia załącznika znajduje się wraz z egz. archiwalnym w tutejszym Urzędzie i służy stronom do wglądu.

Uzasadnienie

Dnia 01.09.2004r. Inwestor złożył wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zagospodarowaniu „Parku Korczaka” w rejonie ulic Gotowca, Korczaka, i Polnej.

Z przeprowadzonej analizy stanu faktycznego i prawnego terenu wynika, że teren najbliższego sąsiedztwa zabudowany jest budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi. Inwestycja ma charakter uzupełniający potrzeby zabudowy mieszkaniowej

Według art. 60 ust.2 cytowanej ustawy, decyzję wydaje się po uzgodnieniu z:

- Wojewodą Warmińsko –Mazurskim
- Zarząd Województwa

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt niniejszej decyzji został uzgodniony z Miejskim Zarządem Dróg Mostów i Zieleni.

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

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

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

Otrzymują:

1. Olsztyńska Spółdzielnia Mieszkaniowa
ul. Szarych Szeregów 5
10-072 Olsztyn
2. Gmina Olsztyn, Wydział Mienia i Geodezji-2w/m
3. Wydział Ochrony Środowiska - w/m
4. a/a – T.B.



Z up. PREZYDENTA MIASTA

Grażyna Kopczyńska
dyrektor Wydziału
Architektury i Budownictwa

URZĄD MIASTA OLSZTYN
Plac Jana Pawła II 1

- teren opracowania projektu zagospodarowania
na budowę zagospodarowania „Parku Korczaka”

Miejscowy zar. Nr. 1... stanowi integralną
część postanowienia – decyzji Nr 1-265/2004...
Prezydenta Miasta Olsztyna z dnia 17.09.2004...
Nr AB-II-7353-11-42/2004

Z up. PREZYDENTA MIASTA
Grzegorz Sienkiewicz
Dyrektor Wydziału
Architektury i Budownictwa

