

DECYZJA Nr 180/2016 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie art. 50 ust. 1, art. 51 ust. 1 pkt 2, art. 52 ust. 1, art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016r., poz. 778 ze zm.), w związku z art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2016r., poz. 23 ze zm.) oraz na podstawie art. 6 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015r., poz. 1774 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 19.09.2016r. **Miasta Białystok – Prezydenta Miasta Białegostoku**, ul. Słonimska 1, 15-950 Białystok, **reprezentowanego przez pełnomocnika - P. Bogusława Piotra Żotkiewicza**, z Przedsiębiorstwa Projektowania i Usług Inwestycyjnych „Inwestprojekt” Sp. z o.o., ul. Jerzego Waszyngtona 22, 15-274 Białystok, w sprawie wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na **rozbudowie, przebudowie i nadbudowie budynku Przedszkola Samorządowego Nr 31 w Białymstoku przy ul. Świętokrzyskiej 4 wraz z zagospodarowaniem terenu (m.in. wykonanie chodnika) na działce nr ew. gr. 210/1 (obręb 3) położonej przy ul. Świętokrzyskiej 4 w Białymstoku i niezbędną infrastrukturą techniczną oraz dopuszczeniem lokalizacji inwestycji bezpośrednio przy granicy z działką nr ew. gr. 558/4,**

ustalam lokalizację inwestycji celu publicznego

polegającej na **rozbudowie, przebudowie i nadbudowie budynku Przedszkola Samorządowego Nr 31 w Białymstoku przy ul. Świętokrzyskiej 4 wraz z zagospodarowaniem terenu (m.in. wykonanie chodnika) na działce nr ew. gr. 210/1 (obręb 3) położonej przy ul. Świętokrzyskiej 4 w Białymstoku i niezbędną infrastrukturą techniczną oraz dopuszczeniem lokalizacji inwestycji bezpośrednio przy granicy z działką nr ew. gr. 558/4.**

1. Rodzaj zabudowy: zabudowa usługowa z zakresu usług kultury i oświaty.

2. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- **linia zabudowy** (wg załącznika graficznego) – **3,0m** od linii rozgraniczającej wewnętrznej drogi dojazdowej (m.in. dz. nr ew. gr. 210/2, 211/2),
- **parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:**
 - wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do sumarycznej powierzchni terenu przeznaczonego pod zabudowę – **do 25%**,
- **gabaryty i wysokość zabudowy (budynku przedszkola po zrealizowaniu inwestycji):**
 - szerokość elewacji frontowej – **do 42,5m**, od strony frontu wnioskowanego terenu oznaczonego na mapie literami A-D,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – **do 9,0m**,
 - wysokość głównej kalenicy i jej kierunek w stosunku do frontu działki – **nie ustala się**,
 - geometria dachu – **dach płaski**,
 - kąt nachylenia połaci dachowych – **do 15°**.

b) projekt budowlany zamierzenia inwestycyjnego wykonać zgodnie z przepisami ustawy z dnia 07 lipca 1994r. Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2016r., poz. 290 ze zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2012r., poz. 462 ze zm.),

c) inwestycję należy projektować i realizować zgodnie z wymogami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2015r., poz. 1422),

d) inwestycję należy projektować i realizować zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (t.j. - Dz. U. z 2015 r., poz. 469 ze zm.), ze szczególnym uwzględnieniem ustaleń art. 29 ww. ustawy.

3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- Projekt budowlany oraz zagospodarowanie terenu winny uwzględniać wymogi ochrony środowiska w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. - Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2016r., poz. 672 ze zm.).
- Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego – nie ustala się, teren inwestycji nie jest objęty formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2014r., poz. 1446, ze zm.) oraz nie jest ujęty w gminnej ewidencji zabytków.

4. Ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej:

- Obsługa komunikacyjna – istniejąca z drogi publicznej ul. Świętokrzyskiej (m.in. dz. nr ew. gr. 209/2, 313/1) poprzez wewnętrzną drogę dojazdową usytuowaną na dz. nr ew. gr. 313/4, 210/2, 211/2.
- Nie ustala się dodatkowych miejsc postojowych ponad istniejące, obsługujące przedmiotowy obiekt.

5. Ustalenia w zakresie obsługi w urzędzenia infrastruktury technicznej:

- Zaopatrzenie w media infrastruktury technicznej – z/do istniejących sieci oraz istniejących przyłączy, instalacji i urządzeń na działce i/lub w budynku na niej istniejącym.

6. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- Inwestycję należy projektować i realizować z uwzględnieniem zasad określonych w ustawie Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994r. (j.t. Dz. U. z 2016r., poz. 290 ze zm.), w szczególności art. 5 ust 1.
- W przypadku kolizji wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego z istniejącą na wnioskowanym lub sąsiednim terenie infrastrukturą techniczną, lokalizację zamierzenia inwestycyjnego, sposób realizacji inwestycji oraz zabezpieczenie sieci i przyłączy należy uzgodnić u odpowiednich gestorów, właścicieli poszczególnych sieci lub we właściwych jednostkach organizacyjnych).

7. Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych:

- Nie dotyczy omawianej inwestycji.

8. Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczono linią koloru czerwonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500.

Załączniki:

- Załącznik Nr 1 - część graficzna decyzji - kopia mapy zasadniczej w skali 1:500.

Uzasadnienie

Z wnioskiem z dnia 19.09.2016r. o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego inwestycji polegającej na rozbudowie, przebudowie i nadbudowie budynku Przedszkola Samorządowego Nr 31 w Białymstoku przy ul. Świętokrzyskiej 4 wraz z zagospodarowaniem terenu (m.in. wykonanie chodnika) na działce nr ew. gr. 210/1 (obręb 3) położonej przy ul. Świętokrzyskiej 4 w Białymstoku i niezbędną infrastrukturą techniczną oraz dopuszczeniem lokalizacji inwestycji bezpośrednio przy granicy z działką nr ew. gr. 558/4 wystąpiło Miasto Białystok – Prezydent Miasta Białegostoku, ul. Słonimska 1, 15-950 Białystok, reprezentowane przez pełnomocnika - P. Bogusława Piotra Żotkiewicza z Przedsiębiorstwa Projektowania i Usług Inwestycyjnych „Inwestprojekt” Sp. z o.o., ul. J. Waszyngtona 22, 15-274 Białystok.

Zgodnie z art. 2 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016r., poz. 778 ze zm.) – przez inwestycję „celu publicznego” należy rozumieć działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym), a także krajowym (obejmującym również inwestycje międzynarodowe i ponadregionalne) bez względu na status podmiotu podejmującego te działania oraz źródła ich finansowania; stanowiące realizację celów, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2015r., poz. 1774 ze zm.). W rozumieniu art. 6 ust. 6 ww. ustawy o gospodarce nieruchomościami, celem publicznym jest „budowa i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, państwowych szkół wyższych, szkół publicznych, państwowych lub samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych i obiektów sportowych”. Zakres działalności przedmiotowej inwestycji pokrywa się więc z pojęciem celu publicznego o którym mowa w ww. art. 6 ust. 6 ww.

ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz leży w interesie społecznym i służy ogółowi mieszkańców.

Zgodnie z art. 50 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębie terenu inwestycji, inwestycja celu publicznego jest lokalizowana w drodze decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. W związku z tym, że z dniem 1 stycznia 2003r. przestał obowiązywać miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego, w obrębie którego znajdował się wnioskowany teren, planowana inwestycja wymaga uzyskania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Do wniosku zostały dołączone dokumenty określone w art. 52 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 53 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o wszczęciu postępowania administracyjnego oraz o zebraniu pełnego materiału dowodowego i możliwości zapoznania się z aktami sprawy, a także złożenia ewentualnych uwag i wniosków w przedmiocie zamierzonej inwestycji, organ powiadomił Inwestora zawiadomieniem z dnia 22.09.2016r. Natomiast strony prowadzonego postępowania powiadomiono w sposób zwyczajowo przyjęty, w drodze obwieszczenia, które było umieszczone:

- na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Miejskiego w Białymstoku od dnia 22.09.2016r. do dnia 06.10.2016r. (włącznie),
- w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Białymstoku pod adresem www.bip.bialystok.pl.

Strony nie wniosły żadnych uwag ani zastrzeżeń do prowadzonego postępowania.

Niniejszą decyzję wydano w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2016r., poz. 778 ze zm.), określając zgodnie z art. 54 linie rozgraniczające teren inwestycji, rodzaj inwestycji, warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych, a w szczególności: warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i zdrowia ludzi, obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji oraz wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich.

W myśl art. 53 ust. 3 pkt 1 i 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tut. organ dokonał analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Dokonując oceny zebranych materiałów w niniejszej sprawie, w tym mapy określającej sposób zagospodarowania terenu objętego inwestycją organ stwierdził, co następuje:

Planowana inwestycja, jako m.in. rozbudowa, przebudowa i nadbudowa budynku Przedszkola Samorządowego Nr 31 w Białymstoku, będzie funkcjonalnym uzupełnieniem istniejącego obiektu usługowego z zakresu usług kultury i oświaty.

W ramach warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określono parametry dla budynku podlegającego inwestycji. Na podstawie zebranego materiału dowodowego po jego przeanalizowaniu pod kątem oceny możliwości realizacji wnioskowanej inwestycji oraz mając na uwadze rodzaj inwestycji organ w niniejszej decyzji ustalił linię zabudowy od strony wewnętrznej drogi dojazdowej (dz. nr ew. gr. 210/2, 211/2), mając na względzie lokalny charakter tej drogi oraz załączoną do wniosku koncepcję zagospodarowania terenu. Uwzględniając aktualny stopień zainwestowania wnioskowanej nieruchomości oraz sąsiednich działek, m.in. przyległych do ww. wewnętrznej drogi dojazdowej ustalono wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do sumarycznej powierzchni terenu przeznaczonego pod zabudowę, szerokość elewacji frontowej, oraz geometrię dachu i kąt nachylenia połaci dachowych po zrealizowaniu inwestycji. Tut. organ ustalił ww. parametry i wskaźniki biorąc pod uwagę specyfikę zagospodarowania terenów wnioskowanego i sąsiednich oraz wielkość wnioskowanego obszaru, a także uwzględniając zakres przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego i aktualny stopień zainwestowania nieruchomości.

Analizując dopuszczalność lokalizacji inwestycji bezpośrednio przy granicy z działką nr ew. gr. 558/4 należy stwierdzić, że w chwili obecnej budynek przedszkola, którego dotyczy planowana inwestycja przylega bezpośrednio do granicy z ww. działką nr ew. gr. 558/4. Z koncepcji zagospodarowania terenu załączonej przez Inwestora do wniosku o wydanie niniejszej decyzji wynika, że planowana rozbudowa, przebudowa i nadbudowa budynku przedszkola niejako „powieli” stan istniejący w tym zakresie – nowowynbudowana część budynku powstanie bezpośrednio przy granicy z działką nr ew. gr. 558/4. Tym samym nie było przeciwwskazań do określenia możliwości lokalizacji przedmiotowej inwestycji bezpośrednio

przy granicy sąsiedniej działki z uwagi na potwierdzenie możliwości takiej lokalizacji na podstawie obecnego usytuowania budynku przedszkola przy granicy z dz. nr ew. gr. 558/4.

Dokonując oceny zebranych materiałów w niniejszej sprawie organ ustalił, że:

- Wnioskowana inwestycja planowana jest na terenie z istniejącym obiektem usługowym z zakresu usług kultury i oświaty (przedszkole samorządowe). Inwestycja z uwagi na swój zakres i charakter nie będzie kolidowała z funkcją i zagospodarowaniem wnioskowanego oraz przyległego terenu. Nie zaburzy również jego sposobu użytkowania. Będzie uzupełnieniem i rozwinięciem funkcjonalnym istniejącej zabudowy na tym terenie.
- Teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej ul. Świętokrzyskiej (m.in. dz. nr ew. gr. 209/2, 313/1) poprzez wewnętrzną drogę dojazdową usytuowaną na dz. nr ew. gr. 313/4, 210/2, 211/2
- W przypadku wystąpienia zapotrzebowania istnieje możliwość zapewnienia wystarczającej dla planowanej inwestycji infrastruktury technicznej.
- Teren, wskazany przez inwestora pod inwestycję zgodnie z § 68 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29.03.2001r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (j.t. Dz. U. z 2015 r., poz. 542) – stanowi grunty zabudowane i zurbanizowane – inne tereny zabudowane o symbolu Bi.
- Odstąpiono od uzgodnienia projektu decyzji z zarządcą drogi wynikającego z art. 53 ust. 4 pkt 9 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ponieważ w niniejszej sprawie, funkcję organu uzgadniającego i wydającego decyzję pełni ten sam organ.
- Niniejsza decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

W związku z powyższym postanowiono jak w sentencji.

POUCZENIE

1. Na przedmiotowy teren może być wydana decyzja również innym wnioskodawcom.
2. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
3. Z tytułu niniejszej decyzji nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych przez wnioskodawcę, który nie uzyskał prawa do terenu.
4. Organ stwierdza wygaśnięcie decyzji (art. 65 ust. 1 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), jeżeli:
 - inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę
 - dla tego terenu zostanie uchwalony plan miejscowy, którego ustalenia będą inne niż w wydanej decyzji.
5. Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Białymstoku, ul. Mickiewicza 3 za moim pośrednictwem w terminie czternastu dni od dnia jej doręczenia.

z up. PREZYDENTA MIASTA

Maciej Lewko
Maciej Lewko
Kierownik Referatu
Zagospodarowania Przestrzennego
-Rejon Północ

Otrzymują:

- ① P. Bogusław Piotr Żotkiewicz – pełnomocnik Miasta Białystok - Prezydenta Miasta Białegostoku, ul. Słonimska 1, 15-950 Białystok
2. Przedszkole Samorządowe Nr 31 w Białymstoku
3. Pozostałe strony postępowania powiadamia się na podstawie art. 53 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016r., poz. 778 ze zm.)

Do wiadomości:

1. Marszałek Województwa Podlaskiego, 15-888 Białystok, ul. Kard. St. Wyszyńskiego 1,
2. a/a.

Projekt decyzji został opracowany zgodnie z art. 54

Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Opracował:

mgr inż. arch. Joanna Winiarska

uprawniony architekt
Nr ewid. SI-Podl/PK/109/2008
Podlaska Okręgowa Izba Architektów
Nr: P-030a

Przygotował: Zbigniew Nicewicz,

Pok. 207, tel. 85 869 66 51, ul. Dr I. Białówny 11

Sekcije mapy: 8.194.13.24.2.4

DGE-11. 6642.1841.2016

