

Bielsk Podlaski, dnia 30 marca 2017 r.

## **DECYZJA NR 46/2017**

Na podstawie art. 53 ust. 3 i 4, art. 54, art. 59 ust. 1, art. 60, art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.*), rozporządzenia 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. nr 164, poz. 1588*), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (*Dz. U. nr 164, poz. 1589*), a także art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. kodeks postępowania administracyjnego (*tekst jednolity Dz. U. z 2016r., poz. 23 ze zm.*), po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 02.03.2017r. przez **Burmistrza Miasta Bielsk Podlaski z siedzibą przy ul. Kopernika 1, 17-100 Bielsk Podlaski**.

### **Burmistrz Miasta Bielsk Podlaski**

#### **u s t a l a**

### **Burmistrzowi Miasta Bielsk Podlaski**

#### **warunki zabudowy**

na działkach oznaczonych nr ewid.: 1534/3, 1534/5

położonej w obrębie: 3 BIELSK PODLASKI

przy ul. Wita Stwosza i ul. Krynicznej.

#### **I. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy, funkcji i zagospodarowania terenu.**

1. Funkcja zabudowy: - **zabudowa usługowa.**
2. Zamierzenie inwestycyjne obejmuje **budowę budynku szkieletu miejskiego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.**

#### **II. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ład przestrzennego.**

1. Parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy kubaturowej, ustalone w oparciu o istniejącą zabudowę w analizowanym obszarze:
  - a) **linia zabudowy:** - zastosować linię zabudowy zgodną ze stanowiskiem zarządcy drogi;
  - b) **wielkość powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu:**  
- do 50,0 % (dotyczy obiektów kubaturowych);
  - c) **szerokość elewacji frontowej:** - 7,0 m z dopuszczeniem tolerancji  $\pm 20$  %;
  - d) **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki:** - do 5,0 m -
  - e) **wysokość głównej kalenicy/gzymsu:** - do 7,0 m ;
  - f) **dostępność do drogi publicznej** – teren posiada dostęp do drogi publicznej ul. Krynicznej i ul. Wita Stwosza za pośrednictwem istniejących zjazdów publicznych;
  - g) **geometria dachów:**
    - **kąt nachylenia:** - od 5° do 45° -

- układ połąci dachowych: - dopuszcza się zastosowanie dachu **jednospadowego, dwuspadowego lub wielospadowego**;
- kierunek gł. kalenicy: - równoległy lub prostopadły w stosunku do przebiegu ul. Wita Stwosza;

3. Projekt budowlany zamierzenia inwestycyjnego wykonać zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (*Dz. U. z 2016 r. poz. 290*) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (*Dz. U. z 2003 r., nr 120, poz. 1133*);
4. Inwestycję należy projektować i realizować zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (*Dz. U. z 2015, poz.1422*), ze szczególnym uwzględnieniem §12 i §13.

### III. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Zapewnić oszczędne korzystanie z terenu w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji – art. 74 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (*Dz. U. z 2016 r., poz. 672*).
2. W przypadku konieczności wycinki drzew uzyskać zezwolenie, zgodnie z art. 83 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (*Dz. U. z 2016 r., poz.2134*).
3. **Teren inwestycyjny jest położony w części miasta Bielsk Podlaski wpisanej do rejestru zabytków decyzją nr Kult.V-2b/5/82/57 z dnia 15 stycznia 1957 r., nr rej. A- 412, Inwestor powinien uzyskać pozwolenie Podlaskiego WKZ w Białymstoku na realizację projektu budowlanego.**

### IV. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) **woda** - w ramach istniejącego przyłącza do sieci,
  - b) **energia elektryczna** - w ramach istniejącego przyłącza do sieci,
  - c) **energia cieplna** - w ramach ogrzewania elektrycznego **alternatywnie** dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii (np. pompa ciepła, rekuperacja itp.);
  - d) **odprowadzanie ścieków** - w ramach istniejącego przyłącza do sieci kanalizacji sanitarnej;
  - e) **obsługa komunikacyjna** – w ramach istniejącego układu komunikacyjnego;
  - f) **sposób odprowadzenia wód opadowych** – do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej;
  - g) **odpady bytowe** - zagospodarowanie odpadów powinno być zgodne z wymogami ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (*Dz. U. z 2013r., poz. 1399 ze zm.*) oraz regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Bielsk Podlaski podjętego Uchwałą nr XI/94/15 Rady Miasta Bielsk Podlaski z dnia 29 września 2015 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego nr 2015.3135, zmieniającym *Dz. Urz. Woj. Podl. nr 2015.3865*;
- miejsca postojowe** – w ramach istniejących miejsc postojowych

### V. Ustalenia dotyczące wymagań ochrony interesów osób trzecich:

Inwestycję projektować i realizować z uwzględnieniem zasad określonych:

- a) w ustawie z dnia 07. 07. 1994 r. Prawo budowlane (*Dz. U. z 2016 r. poz. 290*);

- b) w ustawie z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2015 r., poz. 469 z późn. zm.), w szczególności wynikających z art. 29;
- c) Projekt budowlany uzgodnić z gestorem sieci występujących w terenie inwestycyjnym. **Przed przystąpieniem do realizacji zamierzenia inwestycyjnego należy przebudować kolidujące sieci zgodnie z procedurą ustaloną przez gestora sieci.**

#### VI. Linie rozgraniczające teren inwestycji

- oznaczono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500 linią ciągłą koloru czerwonego i literami: **ABC – stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji;**
- obszar analizowany oznaczono linią ciągłą koloru pomarańczowego i literami A'B'C'D' na kopii mapy, o której mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1 – stanowiący załącznik **nr 2a** (graficzny) analizy znajdujący się w aktach;
- załączniki zostały wydane wnioskodawcy i pozostają w aktach sprawy.

### UZASADNIENIE

W dniu 02.03.2017 r. inwestora wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy usługowej polegającej na budowie budynku szaletu miejskiego.

W dniu 07.03.2017 r. tutejszy organ zawiadomił strony postępowania o wszczęciu postępowania.

W dniu 23.03.2017 r. zawiadomiono strony o skompletowaniu akt.

Z analizy stanu faktycznego i prawnego obszaru, na którym przewiduje się realizację inwestycji wynika, że powierzchnia terenu inwestycyjnego wynosi około 510m<sup>2</sup> i stanowi własność gminy miejskiej .

Na terenie, na którym nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, podjęcie decyzji następuje w oparciu o art. 61 ust.1 pkt. 1–5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w brzmieniu:

”Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- teren ma dostęp do drogi publicznej;
- istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzeniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym;
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.”

**Analizując przedstawione uwarunkowania w zestawieniu z zamierzeniem inwestycyjnym stwierdzono co następuje :**

- działki sąsiednie dostępne z tej samej drogi publicznej są zabudowane, w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy, na tejże podstawie ustalono indywidualne wskaźniki dotyczące szerokości elewacji frontowej, wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej i kalenicy oraz wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do wielkości powierzchni terenu;  
W obszarze analizowanym występują budynki o funkcji mieszkaniowo usługowej usytuowane przy granicy z działkami sąsiednimi



- teren inwestycyjny ma dostęp do drogi publicznej ul. Krynicznej i ul. Wita Stwosza istniejącymi zjazdami;
- istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia inwestycyjnego;
- wg danych ewidencji gruntów m. Bielsk Podlaski teren inwestycyjny zlokalizowano na działkach, które zostały sklasyfikowane jako **inne tereny zabudowane** oznaczone symbolem **Bi**;
- realizacji zamierzenia inwestycyjnego nie sprzeciwiają się przepisy odrębne.

Projekt niniejszej decyzji został opracowany przez osobę, o której mowa w art. 60 ust. 4 w powiązaniu z art. 5 pkt 4) ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt decyzji o warunkach zabudowy został uzgodniony z:

- **Podlaskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Białymstoku w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony konserwatorskiej**: - stosownie do art. 53 ust. 5 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uzgodnienie nie wpłynęło w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia, po upływie tego terminu **uzgodnienie uznano za dokonane**.

Projekt niniejszej decyzji nie był uzgadniany z pozostałymi organami, o których mowa w art. 53, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jako że w przedmiotowej sprawie nie mają one zastosowania.

W zaistniałej sytuacji faktycznej i prawnej, postanowiono jak w sentencji decyzji.

#### POUCZENIE

Zgodnie z art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

Na przedmiotowy teren może być wydana decyzja o warunkach zabudowy również innym wnioskodawcom.

Z tytułu niniejszej decyzji nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych przez wnioskodawcę, który nie uzyskał prawa do terenu.

Wydanie niniejszej decyzji nie podlega opłacie skarbowej w myśl art. 1 ust.1 pkt. 1 lit. a) w nawiązaniu do ust. 1 pkt 8 załącznika ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2015 r., poz. 783 ze zm.) oraz **17 zł** za ustanowienie pełnomocnika w sprawie.

**Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Białymstoku ul. Mickiewicza 3 za pośrednictwem Burmistrza Miasta Bielsk Podlaski, w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.**

Z up. Burmistrza Miasta  
Kierownik Urzędu Miasta Bielsk Podlaski  
Przebieg  
Kierownik Urzędu Miasta Bielsk Podlaski  
Przebieg

**Otrzymują**

**- strony postępowania w sprawie**

znak sprawy: GP.6730.82.2017.PK

**WYNIKI ANALIZY FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

W wyniku przeprowadzonej analizy obszaru wyznaczonego wokół wnioskowanego terenu w myśl art. 61 ust. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*tekst jedn. Dz. U. z 2016 r. poz. 778*) oraz rozporządzenia 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. Nr 164, poz.1588*) dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie : budynku szaletu miejskiego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną zlokalizowanego na działkach 1534/3, 1534/5 położonych w obrębie: 3 BIELSK PODLASKI przy ul. Wita Stwosza i ul. Krynicznej.  
**stwierdza się co następuje:**

I	rodzaj zabudowy	mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa	
1	sąsiedztwo	<p><b><u>Działki dostępne z tej samej drogi publicznej są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie budowy budynku szaletu miejskiego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną</u></b></p> <p>W granicach obszaru analizowanego oznaczono symbolem Mn oraz cyfrą 1 koloru zielonego budynki mieszkalne jednorodzinne, symbolem G oraz cyfrą 2 koloru niebieskiego budynki gospodarczo-garażowe, symbolem U oraz cyfrą 3 koloru fioletowego oznaczono budynki usługowe, symbolem G oraz cyfrą 3 koloru fioletowego oznaczono.</p>	
2	kontynuacja funkcji	<p><b><u>Planowana inwestycja jest kontynuacją i uzupełnieniem funkcji istniejącej zabudowy</u></b></p> <p>W obszarze analizowanym występują budynki usługowe dostępne z tej samej drogi publicznej, które stanowią kontynuację funkcji .</p>	
3	<b>parametry, cechy, wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu</b>		
	a)	linia zabudowy	- zastosować zgodną ze stanowiskiem zarządcy drogi.
	b)	wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu	<p>- wyznaczono parametr do 50 % <b>(dotyczy obiektów kubaturowych)</b></p> <p>Na podstawie przeprowadzonej analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, możliwe jest ustalenie innego niż średnio wskaźnik dla obszaru objętego analizą (tj. 55,83%) Parametr wyznaczono zgodnie z § 5 ust. 2 rozporządzenia.</p>
	c)	szerokość elewacji frontowych	<p>- do 28,0 m</p> <p>na analizowanym obszarze występują zróżnicowane szerokości elewacji frontowych budynków od 8,0 m na działce 1534/5 do 28 m na działce nr 1541/5. Średnia szerokość elewacji frontowej wynosi 20,33 m. Przedmiotowy parametr wyznaczono na podstawie §6 ust. 2 ww. rozporządzenia</p>
	d)	wysokość górnych krawędzi elewacji frontowych, gzymsu lub attyki	<p>wyznacza się parametr do 5,0 m:</p> <p>Z uwagi na zagospodarowanie terenu oraz wnioski inwestora parametr wyznaczono na podstawie §7 ust. 2 ww. rozporządzenia. Wyznaczenie parametru wyższego, niż wnika ze średniej nie zakłóci istniejącego ładu przestrzennego, natomiast zaproponowane przez inwestora zagospodarowanie terenu wprowadzi nowy układ przestrzenny w tej części miasta.</p>
	e)	wysokość głównej kalenicy/gzymsu	<p>wyznacza się parametr do 7,0 m:</p> <p>istniejący wskaźnik zawiera się w przedziale od 6,0 m (dz.: 1534/5) do ok. 10,5 m (dz. nr 1558/3). Średnia wysokość na analizowanym obszarze wynosi ok. 7,07 m. Z uwagi na zagospodarowanie terenu oraz wnioski inwestora parametr wyznaczono na podstawie §7 ust. 2 ww. rozporządzenia. Wyznaczenie parametru wyższego, niż wnika ze średniej wielkości na analizowanym obszarze z uwagi na charakter inwestycji polegający na budowie budynku usługowego w</p>

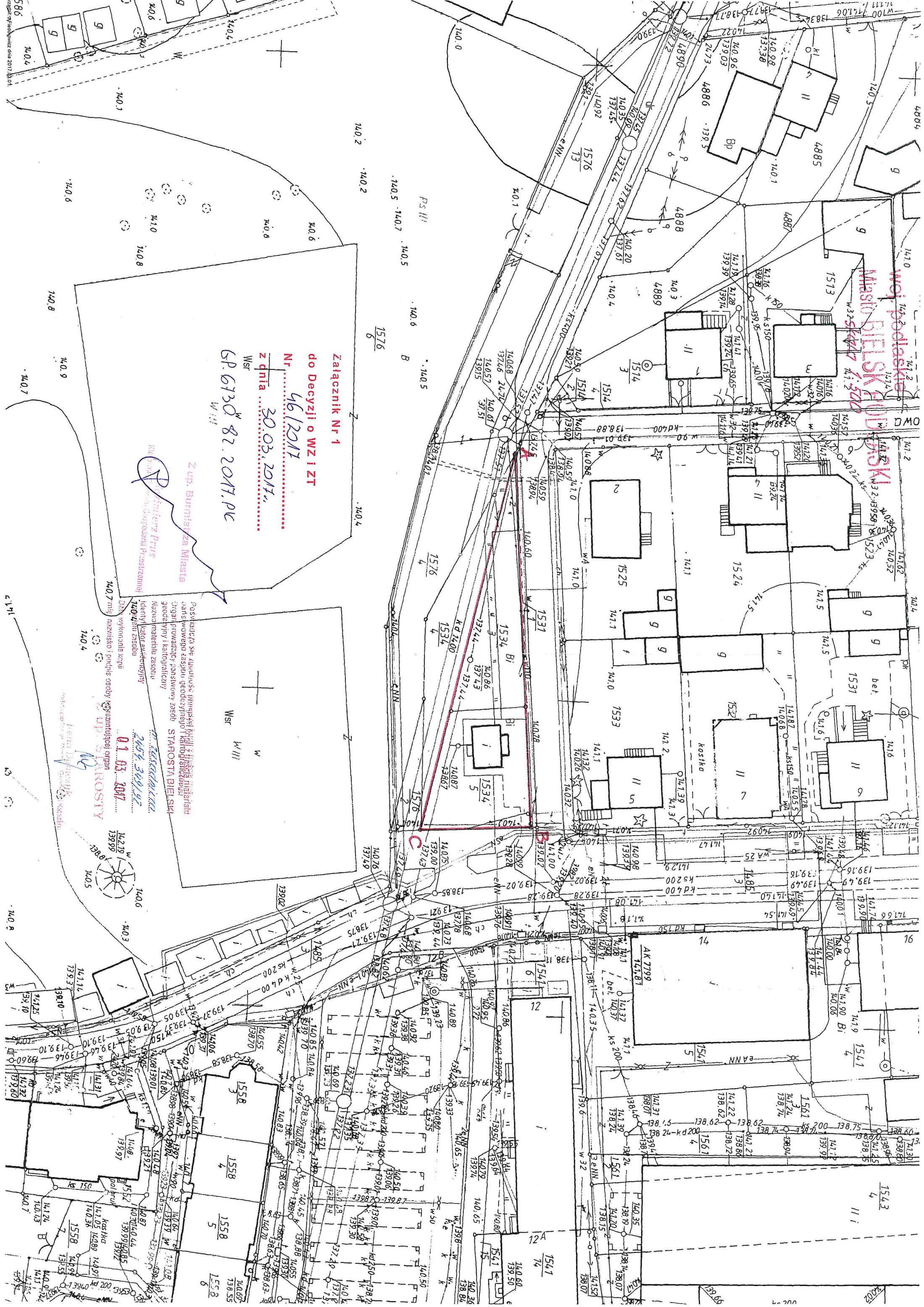


			jest zasadne z uwagi na charakter zabudowy śródmiejskiej
	f)	kierunek gł. kalenicy	- równoległy lub prostopadły do przebiegu ul. Wita Stwosza jednakże dbając o ład przestrzenny oraz harmonię istniejącej zabudowy w tej części pierzei ul. Krynicznej i Wita Stwosza organ wyznacza zastosowanie kierunku głównej kalenicy równoległe lub prostopadłe do ul. Wita Stwosza
	g)	układ połączeń dachowych	- <u>dopuszcza się zastosowanie dachu jednospadowego, dwuspadowego lub wielospadowego</u> w obszarze analizowanym występują dachy płaskie jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe. Dbając o zastany ład przestrzenny oraz kontynuację istniejących w bezpośrednim sąsiedztwie dachów budynków, tj. na działce nr 1547/3 zabudowanej budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym z dachem wielospadowym oraz na działce nr 1549/9 zabudowanej budynkiem usługowym z dachem dwuspadowym.
	h)	kąt nachylenia	- zastosować kąt nachylenia dachu od 5° do 45° przedmiotowy parametr w obszarze analizowanym zawiera się w przedziale od 5° do 45°
II	dostęp do drogi publicznej		teren posiada dostęp do drogi publicznej ul. Krynicznej i ul. Wita Stwosza za pośrednictwem istniejących zjazdów publicznych
III	uzbrojenie terenu		Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanej inwestycji
	a)	woda	w ramach istniejącego przyłącza do sieci ;
	b)	energia elektryczna	w ramach istniejącego przyłącza do sieci;
	c)	energia cieplna	w ramach ogrzewania elektrycznego <b>alternatywnie</b> dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii (np. pompa ciepła, rekuperacja itp.);
	d)	odprowadzenie ścieków	w ramach istniejącego przyłącza do sieci kanalizacji sanitarnej ;
	e)	obsługa komunikacyjna	- w ramach istniejącego układu komunikacyjnego;
	f)	odprowadzenie wód opadowych	- do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej
		odpady bytowe	zagospodarowanie odpadów powinno być zgodne z wymogami ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2013 r., poz. 1399 ze zm.)
	g)	Pow. biol. czynna	- odstąpiono od wyznaczenia
IV	ochrona gruntów rolnych i leśnych		Wg danych ewidencji gruntów m. Bielsk Podlaski obszar inwestycyjny wchodzi w skład terenu, który został sklasyfikowany jako Bi o łącznej powierzchni ok. 0,0510ha;
V	zgodność z przepisami odrębnymi		zamierzenie inwestycyjne <b>jest zgodne</b> z przepisami odrębnymi
<b>INNE USTALENIA I UZGODNIENIA:</b>			
1.	strefa konserwatorska		wnioskowany teren <b>jest położony w części miasta Bielsk Podlaski wpisanej do rejestru zabytków</b> decyzją nr Kult.V-2b/5/82/57 z dnia 15 stycznia 1957 r., nr rej. A- 412,
2.	Planowane przedsięwzięcie <b>nie wymaga</b> wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w myśl art.71 ust.2 i art. 72 ust. 1 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. Nr 199, poz.1227 ze zm.).		
3.	W koncepcji zagospodarowania terenu uwzględnić parkingi i miejsca składowania, gromadzenia i segregowania odpadów komunalnych;		
4.	Projekt budowlany uzgodnić z gestorami sieci przebiegającymi przez teren inwestycyjny.		
5.	Projekt budowlany uzgodnić z rzeczoznawcą ds. BHP i p.poz.		
6.	Projekt decyzji o w.z uzgodnić z Podlaskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków.		

Z up. ...  
Urza Miasta

mgr inż. Paweł Korniluk





**Załącznik Nr 1**  
**do Decyzji o WZ i ZT**  
 Nr ..... **46/2017**  
 z dnia ..... **30.03.2017**  
 WSR  
 GP. 6730 W 82. 2017. PL

Z up. Burmistrza Miasta  
 Miasto Bielski Podlaski  
 Wójtowski Rynek 1, 15-223 Bielski Podlaski

Posiadaczka Siei zbudowała: **Bielski Podlaski**  
 adres: **Wójtowski Rynek 1, 15-223 Bielski Podlaski**  
 Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny: **STANOSTWA BIELSKI**  
 geodezyjny i kartograficzny  
 Materiały i narzędzia: **2457 349 92**  
 Identyfikacja zasobu: **01.03.2017**  
 Data wykonania kopii: **01.03.2017**  
 Nazwa i adres organu: **up. BIAROSTY**

