

Orneta, 07.03.2011 roku

RRiGG. 6730.17.2011.

DECYZJA Nr 8/2011 O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 59, art. 60 ust.1 i 4, art. 61 ust. 1, pkt. 1, 2, 3, 4, i 5 **Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. nr 80 z 2003 r. poz.717), **Ustawy o ochronie przyrody** z dnia 16 kwietnia 2004 r. (Dz. U. z 2004 r. nr 92 poz. 880 z późniejszymi zmianami) oraz art. 104 § 1 **Kodeksu postępowania administracyjnego** (jednolity tekst Dz. U. nr 98 poz. 1071 z 2000 r.) z późniejszymi zmianami, po rozpatrzeniu wniosku złożonego przez Wspólnotę Mieszkaniową Nieruchomości przy ul. Morąskiej 36, 11 – 130 Orneta, oraz po przeprowadzonej analizie istniejących uwarunkowań

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji polegającej na poprawie warunków technicznych budynku mieszkalnego przy ul. Morąskiej 36 zrealizowanego, poprzez wykonanie termomodernizacji i remontu budynku, na działkach nr 100/4 i 100/12 położonych w obrębie geodezyjnym nr 4 w mieście Orneta.

I. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

II. Rodzaj zabudowy:

1. Poprawa warunków technicznych budynku mieszkalnego poprzez wykonanie termomodernizacji i remontu budynku – ustalenia:

- a) Wykonanie izolacji przeciwwilgociowej oraz odgrzybienie ścian piwnic na całym obwodzie.
- b) Udrożnienie istniejących elementów kanalizacji deszczowej, odprowadzających wody opadowe z budynku do istniejącej kanalizacji deszczowej.
- c) Wymiana istniejącej wewnętrznej instalacji centralnego ogrzewania.
- d) Wymiana instalacji ciepłej wody.
- e) Wykonanie instalacji solarnej.
- f) Wymiana instalacji elektrycznej.
- g) Wymiana starej instalacji zimnej wody.
- h) Wymiana kanalizacji sanitarnej.
- i) Wymiana instalacji odgromowej.
- j) Termomodernizacja budynku, w tym:
 - wymiana instalacji centralnego ogrzewania;
 - wymiana stolarki okiennej na stolarkę z tworzywa pcw; w częściach wspólnych przez wspólnotę, w lokalach mieszkalnych przez właścicieli lokali (sukcesywnie wg możliwości właścicieli);
 - wymiana stolarki drzwiowej zewnętrznej na szczelną i energooszczędną;
 - ocieplenie budynku metodą lekko mokrą: ściany piwnic, ściany nadziemia, stropodach, loggie.

- k) Remont klatek schodowych.
 - l) Wymiana pokrycia dachowego.
 - m) Wymiana obróbek blacharskich.
 - n) Remont balkonów/loggi.
 - o) Remont wiatrołapów.
 - p) Wykonanie opaski wokół budynku.
 - r) Naprawa istniejących ciągów pieszych/chodników.
2. **Planuje się uporządkowanie terenu, niwelację terenu po robotach, zasianie trawy, odtworzenie nasadzeń krzewami ozdobnymi.**
3. **Nie planuje się zmiany sposobu użytkowania obiektu i zmiany gabarytów.**
4. **Inwestycje wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ww. urządzenia oraz przepisami BHP.**

III. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ład przestrzennego:

Linie zabudowy zgodnie z przepisami prawa.

IV. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

Udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do całkowitej powierzchni działki min. 20%; w tym udział zieleni wysokiej min. 30 % w stosunku do pow. biologicznie czynnej działki.

V. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Wnioskowany teren nie znajduje się w strefie ochrony zabytków.

VI. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji:

Zjazd na posesję z ulicy Morąskiej.

VII. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych przez gestora sieci.
2. Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej na warunkach określonych przez gestora sieci.
3. Odprowadzanie ścieków na warunkach określonych przez gestora sieci.
4. Odpady stałe gromadzić w miejscu do tego przeznaczonym, dostępnym dla służb zajmujących się ich wywożeniem.

VIII. Ustalenia dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

W razie naruszenia interesów osób trzecich szkody wyrządzone pokrywa inwestor.

IX. W celu dalszej realizacji przedmiotowego zamierzenia inwestor jest zobowiązany do:

1. Posiadania przez wnioskodawcę prawa do terenu przeznaczonego pod zabudowę;
2. Opracowania projektu technicznego na wnioskowane zadanie;
3. Uzyskania pozwolenia na budowę w trybie ustawy Prawo Budowlane i rozporządzenia wykonawcze.

UZASADNIENIE

Zgodnie z przepisami zawartymi w art. 4 ust. 2 oraz art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego określenie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy a sporządzenie projektu ww. decyzji powierza się osobie wpisanej na listę izby samorządu zawodowego urbanistów albo architektów.

Decyzję opracowano na podstawie: Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dn. 27 marca 2003 art. 61 ust. 1, Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz. U. Nr 164 poz. 1588) oraz opracowanej dla przedmiotowego zamierzenia analizie istniejących uwarunkowań dla inwestycji polegającej na poprawie warunków technicznych budynku mieszkalnego przy ul. Morąskiej 36 zrealizowanego, poprzez wykonanie termomodernizacji i remontu budynku, na działkach nr 100/4 i 100/12.

Przedmiotowy obszar położony w obrębie geodezyjnym nr 4 w miejscowości Orneta.

Wnioskowana inwestycja spełnia warunki art. 61, ust 1, pkt. 1, 2, 3 i 5 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Pkt.1. Teren w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej.

Pkt.2. Zjazd na posesję z ulicy Morąskiej.

Pkt.3. Do przedmiotowej działki doprowadzone są sieci: wodociągowa, kanalizacyjna i elektroenergetyczna.

Pkt.5. Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Przy zachowaniu warunków określonych w niniejszej decyzji oraz warunków technicznych wynikających z przepisów odrębnych, inwestycja ta poprawi ład przestrzenny oraz pozytywnie wpłynie na warunki mieszkaniowe lokatorów obiektu.

Zamierzenie określone we wniosku inwestora nie jest sprzeczne z przepisami prawa oraz interesami osób trzecich.

POUCZENIE

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy i zagospodarowania terenu (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Decyzja powyższa traci ważność z chwilą stwierdzenia jej wygaśnięcia w drodze decyzji wydanej przez Burmistrza Ornety (art. 65 ust. 1 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego za pośrednictwem Burmistrza Ornety w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji.

Opracowała Dagmara Kownacka

wpisana na listę zawodową POIU

nr G-266/2009



Otrzymują:

1. Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości, 11-130 Orneta, ul. Morąska 36;
Adres do korespondencji: GOODWILL Budownictwo - Nieruchomości,
Ryszard Miłaszewski, 11-130 Orneta, ul. Mickiewicza 6/2;
2. Elżbieta Dzikiewicz, ul. Morąska 36D/6, 11-130 Orneta;
3. Sebastian Dzikiewicz, ul. Morąska 36D/6, 11-130 Orneta;
4. Sylwia Dzikiewicz, ul. Morąska 36D/6, 11-130 Orneta;
5. Grażyna Gajewska, ul. Morąska 36A/5, 11-130 Orneta;

Nie podlega opłacie skarbowej.
Zwolniona od opłaty skarbowej
Art. 4 ustawy z dnia 16.11.2006r.
o opłacie skarbowej
(Dz.U. Nr 225, poz.1635)

podpis:

6. Marek Gulbicki, ul. Podleśna 7A/4, 11-130 Orneta;
7. Malwina Hinz, ul. Moraska 36B/6, 11-130 Orneta;
8. Jacek Kazimierzczak, ul. Moraska 36A/3, 11-130 Orneta;
9. Paweł Krężel, ul. Przemysłowa 9/39
10. Agnieszka Kuzyk, ul. Podleśna 7A/4, 11-130 Orneta;
11. Iwona Paruch, ul. Moraska 36C/1, 11-130 Orneta;
12. Stanisława Rurka, ul. Moraska 36B/1, 11-130 Orneta;
13. Sławomir Skowyrski, ul. Moraska 36B/4, 11-130 Orneta;
14. Tomasz Trębacz, ul. Moraska 36C/3, 11-130 Orneta;
15. Eugenia Andryłowicz, ul. Moraska 36C/4, 11-130 Orneta;
16. Marianna Błażejczyk, ul. Moraska 36D/3, 11-130 Orneta;
17. Bolesław Błażejczak, ul. Moraska 36D/3, 11-130 Orneta;
18. Krzysztof Borowiec, ul. Moraska 36D/5, 11-130 Orneta;
19. Wioletta Borowiec, ul. Przemysłowa 7B/9, 11-130 Orneta;
20. Jerzy Chmiel, ul. Moraska 36A/1, 11-130 Orneta;
21. Maria Chmiel, ul. Moraska 36A/1, 11-130 Orneta;
22. Benedykt Kobyliński, ul. Moraska 36A/2, 11-130 Orneta;
23. Stanisława Kobylińska, ul. Moraska 36A/2, 11-130 Orneta;
24. Ryszard Lejkowski, ul. Moraska 36D/1, 11-130 Orneta;
25. Krystyna Lejkowska, ul. Moraska 36D/1, 11-130 Orneta;
26. Janusz Lenarczyk, ul. Moraska 36D/2, 11-130 Orneta;
27. Weronika Lenarczyk, ul. Moraska 36D/2, 11-130 Orneta;
28. Andrzej Morgenstern, ul. Moraska 36A/4, 11-130 Orneta;
29. Jadwiga Morgenstern, ul. Moraska 36A/4, 11-130 Orneta;
30. Jerzy Nowicki, ul. Moraska 36C/2, 11-130 Orneta;
31. Czesława Nowicka, ul. Moraska 36C/2, 11-130 Orneta;
32. Wacław Romański, ul. Moraska 36D/4, 11-130 Orneta;
33. Janina Romańska, ul. Moraska 36D/4, 11-130 Orneta;
34. Wiesław Szmajchel, ul. Moraska 36C/5, 11-130 Orneta;
35. Irena Szmajchel, ul. Moraska 36C/5, 11-130 Orneta;
36. Eugeniusz Uscki, ul. Moraska 36B/5, 11-130 Orneta;
37. Wanda Uscka, ul. Moraska 36B/5, 11-130 Orneta
38. Henryk Waleńczuk, ul. Moraska 36B/2, 11-130 Orneta;
39. Teresa Waleńczuk, ul. Moraska 36B/2, 11-130 Orneta;
40. Włodzimierz Wódzki, ul. Moraska 36C/6, 11-130 Orneta;
41. Hanna Wódzka, ul. Moraska 36C/6, 11-130 Orneta;
42. a/a RRG.UM w Ornece.

ANALIZA ISTNIEJĄCYCH UWARUNKOWAŃ

Dla ustalenia zasad zabudowy zagospodarowania terenu wykonano inwentaryzację urbanistyczno – architektoniczną obszaru w granicach ustalonych na załączniku graficznym nr 3.

Przedmiotowy obszar położony jest w obrębie geodezyjnym nr 4 w mieście Orneta. Działka nr 100/4 stanowi własność Wspólnoty mieszkaniowej. Zabudowana jest budynkiem mieszkalnym czteroklatkowym (IV kondygnacyjny). Budynek położony jest na Osiedlu „Moraska”. Obok budynku znajduje się zespół garaży. Wokół budynku znajduje się działka o nr ewidencyjnym 100/12 stanowiąca własność Miasta i Gminy Orneta. Teren działki nr 100/12 jest niezagospodarowany. Brak zieleni urządzonej, wyznaczonych miejsc postojowych oraz elementów małej architektury. Zjazd na posesję odbywa się z ulicy Morskiej.

W bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowych działek znajdują się działki zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi w technologii z wielkiej płyty: trzy budynki 12 – rodzinne i jeden budynek 24 – rodzinny.

Wnioskowana inwestycja spełnia warunki art. 61, ust 1, pkt. 1, 2, 3 i 5 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Pkt. 1.

Teren w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej.

Pkt.2.

Zjazd na posesję z ulicy Moraskiej.

Pkt. 3.

Do przedmiotowej działki doprowadzone są sieci: wodociągowa, kanalizacyjna i elektroenergetyczna.

Pkt.5.

Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Przy zachowaniu warunków określonych dla danej inwestycji w niniejszej decyzji oraz warunków technicznych wynikających z przepisów odrębnych, inwestycja polegająca na poprawie warunków technicznych budynku mieszkalnego przy ul. Moraskiej 36 zrealizowanego, poprzez wykonanie termomodernizacji i remontu budynku poprawi warunki mieszkaniowe lokatorów obiektu.

Zamierzenie wnioskowane przez inwestora nie jest sprzeczne z przepisami odrębnymi.

Opracowała Dagmara Kownacka

wpisana na listę zawodową POIU

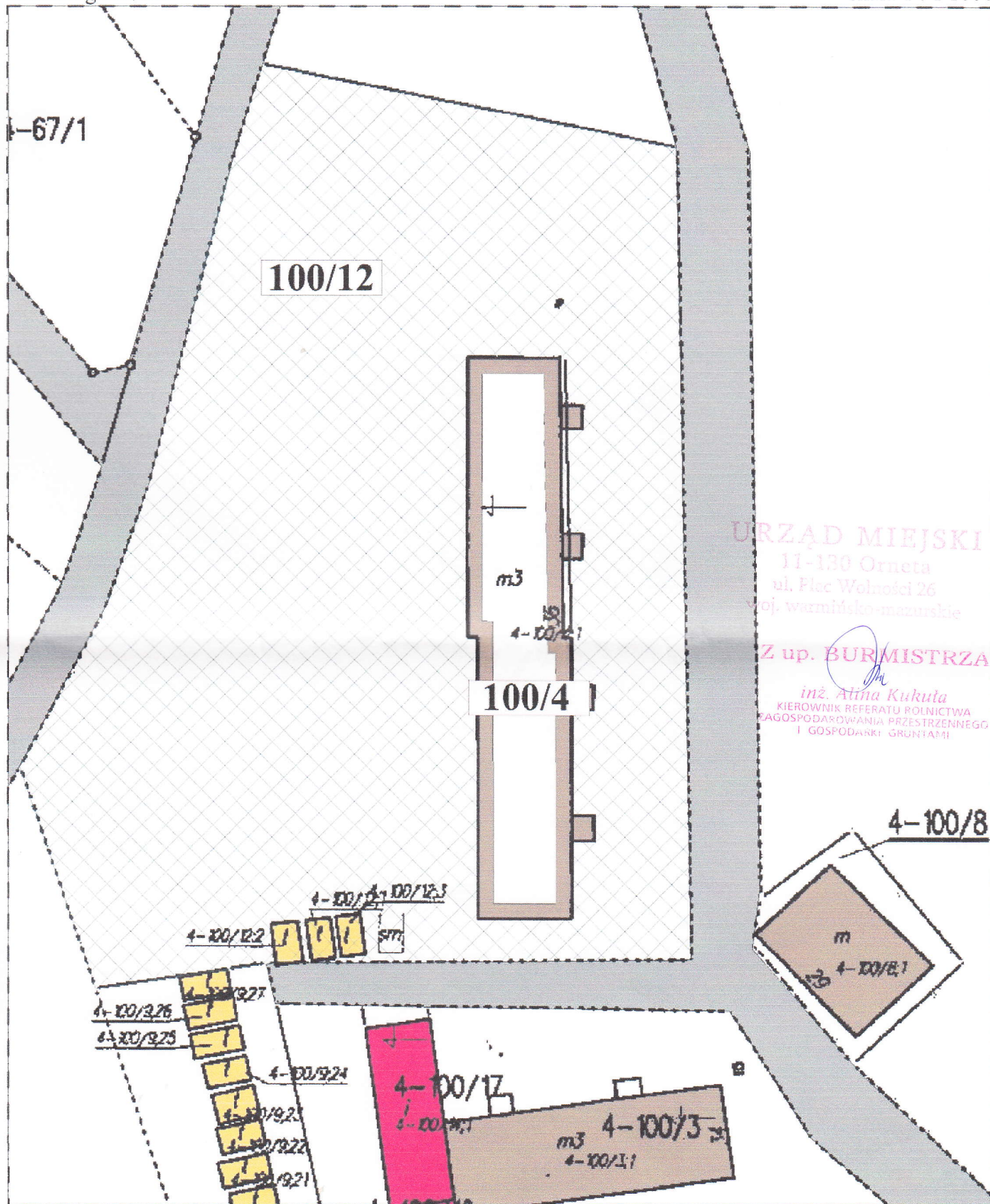
nr G-266/2009

Z up. BURMISTRZA

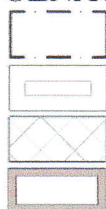
inż. Alina Kukuta
KIEROWNIK REFERATU ROLNICTWA
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
I GOSPODARKI GRUNTAMI

Analiza graficzna

skala 1 : 1 1000



OZNACZENIA



granica analizowanego obszaru

działki przeznaczone pod inwestycję

teren przeznaczony pod inwestycję

budynek przeznaczony do remontu i termomodernizacji



budynki mieszkalne

budynki inne

tereny dróg

działki budowlane



garaże

OPRACOWAŁA DAGMARA KOWNACKA
wpisana na listę zawodową
Północnej Okręgowej Izby Urbanistów
nr G - 266/2009

Znak sprawy : R Ri GG.6730.17.2011.

4-67/1

100/12

100/4

URZĄD MIEJSKI

woj. warmińsko-mazurskie

Z up. BURMISTRZA

inż. Alina Kukula

KIEROWNIK REFERATU ROLNICTWA
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
I GOSPODARKI GRUNTAMI

4-100/8

五

4-10747

4-100/

4-10073

4-10/12

4-100716

działki przeznaczone pod inwestycję

budynek przeznaczony do remontu i termomodernizacji

OPRACOWAŁA DAGMARA KOWNACKA
wpisana na listę zawodową
Północnej Okręgowej Izby Urbanistów
nr G - 266/2009