

WB.6733.10.2020

**DECYZJA nr 1/21**  
**o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego**

Stosownie do przepisów art. 104 i 107 Kodeksu postępowania administracyjnego z dnia 4 czerwca 1960r. (t.j.Dz.U.2020.256 ze zmianami) oraz art. 4 ust. 2 pkt 1, art. 50 ust. 1 i 4, art.51 ust.1 pkt 2, art. 53 ust.3 oraz art. 54 i art. 55 ustawy z dnia 27 marca 2003r.o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz.U.2020.293 ze zmianami)

- po rozpatrzeniu wniosku **Miasta Ostrołęki (pełnomocnik – Pan Mirosław Grzyb)** złożonego w dniu 17.11.2020r. oraz uzupełnionego w dniu 18.11.2020r. dotyczącego wydania decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na nadbudowie, przebudowie oraz remoncie Przedszkola Miejskiego Nr 18 na terenie działek o nr ewid. 61241, 61242 i 61231/4 przy ulicy Karłowicza w Ostrołęce

**ustalam lokalizację inwestycji celu publicznego**

**dla inwestycji polegającej na nadbudowie, przebudowie oraz remoncie Przedszkola Miejskiego Nr 18 na terenie działek o nr ewid. 61241, 61242 i 61231/4 przy ulicy Karłowicza, w obrębie 0006, m.Ostrołęka, woj.mazowieckie.**

Granice terenu objętego wnioskiem obejmują działki oznaczone nr 61241, 61242, 61231/4 w obrębie 0006 w Ostrołęce – jak pokazano linią przerywaną koloru zielonego oraz literami A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,K,L,M,A na załączniku graficznym Nr 1 stanowiącym integralną część niniejszej decyzji.

**Warunki realizacji są następujące:**

**1. Rodzaj inwestycji:** usługa publiczna – przedszkole miejskie

**1.1. Charakterystyka inwestycji:**

Przedmiotowa inwestycja polega na nadbudowie, przebudowie oraz remoncie budynku Przedszkola Miejskiego Nr 18 na terenie działek oznaczonych nr 61241, 61242 i 61231/4 przy ulicy Karłowicza, obręb 0006, m.Ostrołęka, woj.mazowieckie o następujących parametrach:

- nieprzekraczalna linia zabudowy - istniejąca;
- szerokość elewacji frontowej - istniejąca;
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – istniejąca;
- w miejscu projektowanej nadbudowy wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – do 8,0m;
- wysokość do kalenicy dachu istniejąca;
- kąt nachylenia połaci dachowych – istniejący;
- w miejscu projektowanej nadbudowy kąt nachylenia połaci dachowych - od 1° do 25°,

- kierunek kalenicy – istniejący,
- ilość kondygnacji – 3 – budynek istniejący, bez zmian;
- powierzchnia zabudowy - ok. 220,0 m<sup>2</sup> - budynek istniejący;
- powierzchnia biologicznie czynna dla działek nr 61241, 61242 min. 20%;
- stanowiska postojowe – istniejące stanowiska postojowe na działce nr 61232/4, projektowane 1 stanowisko postojowe dla osób niepełnosprawnych na działce nr 61241.

W ramach realizacji przedsięwzięcia przewiduje się:

- nadbudowę tarasu;
- rozbiórkę balkonów;
- przebudowę wybranych ścian;
- przebudowę schodów zewnętrznych;
- likwidację wjazdów/wejść do piwnicy;
- likwidację ogrodzenia oraz zagospodarowanie terenu od ul. Karłowicza;
- zmianę funkcji niektórych pomieszczeń;
- wymianę pokrycia dachowego;
- termoizolację;
- wymianę stolarki okiennej i drzwiowej;
- wymianę instalacji wod.-kan. I elektrycznej;
- wymianę posadzek.

Dostęp do drogi publicznej - z ulicy Karłowicza (dz.nr 61258) oraz z ulicy Orkana (dz.nr 61243).

## **2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, wynikające z przepisów odrębnych, a w szczególności w zakresie:**

### **2.1. Warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w oparciu o:**

- ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz.U.2020.293 ze zmianami),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz.U.2003.164.1589),
- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U.2003.164.1588).

W ramach projektu budowlanego należy dążyć do takich rozwiązań przestrzennych, które spełniać będą w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno - estetyczne (art.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

### **2.2. Obowiązujące warunki wynikające z dokonanej analizy (art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)**

*a) warunków i zasad stanu zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych:*

Analiza obecnego stanu zagospodarowania terenu wykazała, iż przeznaczony pod projektowaną inwestycję teren może zostać zagospodarowany zgodnie z zamierzeniem inwestycyjnym, bowiem projektowana inwestycja jest zgodna z przeznaczeniem i aktualnym stanem zagospodarowania terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji. Będzie uzupełnieniem funkcjonalnym istniejącej zabudowy na tym terenie. Projektowana inwestycja

uwzględnia potrzeby interesu publicznego i nie narusza obowiązujących przepisów w zakresie wymagańładu przestrzennego, urbanistyki i architektury.

Niniejsza decyzja rozstrzyga o dopuszczalności realizacji danego zamierzenia inwestycyjnego w konkretnym miejscu, z punktu widzenia przepisów prawa, co wynika z art. 50 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jej rolą jest gwarantowanie, że planowane zagospodarowanie przestrzeni nie narusza prawa. Dotyczy fazy projektowania zmiany zagospodarowania przestrzeni, nie zaś fazy realizacji samej inwestycji. Do realizacji takiej, a zatem do wykonywania, np. robót budowlanych może dojść po uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na budowę.

*b) stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji:*

Omawiana inwestycja lokalizowana jest na terenie:

- działek nr 61241 i 61242 (użytki: „B”) w obrębie 0006, m.Ostrołęka, woj.mazowieckie - własność Miasta Ostrołęki, w trwałym zarządzie Przedszkola Miejskiego nr 18 w Ostrołęce;
- działki nr 61231/4 (użytki: „Bi”) w obrębie 0006, m.Ostrołęka, woj.mazowieckie - własność Miasta Ostrołęki, w trwałym zarządzie Szkoły Podstawowej Nr 3 im. Adama Mickiewicza w Ostrołęce.

### 2.3. Ustalenia ogólne:

- inwestycję należy lokalizować na terenie działek oznaczonych nr 61241, 61242 i 61231/4, obręb 0006, m.Ostrołęka, woj.mazowieckie;
- granice terenu objętego wnioskiem zostały oznaczone linią przerywaną koloru zielonego oraz literami A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,K,L,M,A na załączniku graficznym nr 1;
- całość prac należy projektować i wykonywać zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami, warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, z zachowaniem przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy;
- dla planowanej inwestycji należy uzyskać zgodę właściciela, zarządcy terenu na wejście w teren dla prowadzenia na nim robót budowlanych;
- ewentualne kolizje z istniejącym uzbrojeniem należy uzgodnić z właścicielami poszczególnych sieci;
- inwestycja wymaga opracowania projektu budowlanego według warunków zawartych w niniejszej decyzji;
- należy stosować materiały budowlane wysokiej jakości;
- odpady budowlane należy wywieźć i zutylizować w sposób wymagany prawem;
- teren inwestycji po zakończeniu prac budowlanych należy uporządkować.

**Szczegółowo inwestycja zostanie rozstrzygnięta na etapie pozwolenia na budowę, w oparciu o przepisy rozporządzeń wykonawczych właściwych w sprawie.**

### 2.4. Ochrona środowiska i zdrowia ludzi, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Planowane zamierzenie nie jest inwestycją figurującą w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2019.1839).

2.4.1. Warunki ochrony i kształtowania zasobów środowiska wynikających m.in. z obowiązujących przepisów :

a) ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (t.j.Dz.U.2020.1219 ze zmianami)

- inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzonych prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych;
- w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu;
- przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystywanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to bezwzględnie konieczne w związku z realizacją inwestycji;
- jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podejmować działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, w szczególności przez kompensację przyrodniczą.

b) ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t.j.Dz.U.2020.55 ze zmianami)

- przedmiotowa inwestycja nie jest zlokalizowana na terenie prawnie chronionym zgodnie z art.6 ust.1 w/w ustawy.

c) ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j.Dz.U.2017.1161 ze zmianami)

- przedmiotowa inwestycja nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntu na cele nierolnicze i nieleśne.

2.5. Warunki w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami:

Ustawa z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j.Dz.U.2020.282 ze zmianami)

- teren objęty wnioskiem nie jest położony w obszarze prawnie chronionym ustanowionym w trybie przepisów w/w ustawy.

2.6. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

Projektowana inwestycja przylega do pasa drogowego ulicy Władysława Orkana i ulicy Mieczysława Karłowicza, której zarządcą jest Prezydent Miasta Ostrołęki - inwestycję uzgodniono z zarządcą drogi.

Teren objęty wnioskiem znajduje się w zasięgu istniejącej infrastruktury technicznej.

Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejącego przyłącza na terenie przedmiotowej nieruchomości;
- zaopatrzenie w wodę - z istniejącego przyłącza miejskiej sieci wodociągowej;
- odprowadzenie ścieków - z istniejącego przyłącza do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- ogrzewanie budynku - gazowe - istniejące w budynku przedszkola przewidzianego do nadbudowy, przebudowy i remontu;
- sposób gospodarowania odpadami stałymi - każdy właściciel nieruchomości ma obowiązek gromadzenia odpadów wyłącznie w pojemnikach na ten cel przeznaczonych, zabezpieczonych we własnym zakresie lub przez zakład świadczący usługi. Wielkość, liczba pojemników i częstotliwość wywozu odpadów powinna gwarantować utrzymanie porządku i czystości na danej nieruchomości.



### 3. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- Projektowana inwestycja nie może pogarszać warunków użytkowania nieruchomości, na których będzie realizowana oraz nie może powodować uciążliwości dla nieruchomości sąsiednich oraz dla miejscowego środowiska.
- Inwestycję należy projektować i realizować w sposób zapewniający spełnienie wymagań dotyczących poszanowania uzasadnionych interesów osób trzecich występujących w obszarze oddziaływania projektowanej budowli, w szczególności zapewnić ochronę przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności.
- Chronić sąsiednią zabudowę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie – roboty budowlane prowadzić w sposób nie powodujący uciążliwości wywoływanych przez wymienione wyżej czynniki.

### 4. Niniejsza decyzja nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych:

Pozwolenie na budowę należy uzyskać, po uprzednim uzyskaniu prawa do dysponowania terenem i opracowaniu projektu budowlanego zgodnie z przepisami wynikającymi z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo Budowlane (t.j.Dz.U.2020.1333 ze zmianami) oraz dokonaniu niezbędnych uzgodnień.

## Uzasadnienie

Decyzja została wydana w trybie art.50 ust.1 wymienionej na wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwagi na brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla w/w terenu.

Zgodnie z art.52 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz.U.2020.293 ze zmianami) ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego następuje na wniosek inwestora.

W dniu 17.11.2020r. inwestor – Miasto Ostrołęka – reprezentowany przez pełnomocnika Pana Mirosława Grzyb wystąpił z wnioskiem do Prezydenta Miasta Ostrołęki o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na nadbudowie, przebudowie oraz remoncie Przedszkola Miejskiego Nr 18 przy ulicy Karłowicza w Ostrołęce. Wniosek został uzupełniony w dniu 18.11.2020r. - spełnił wymogi art.52 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i stanowił podstawę do ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Inwestycja została zakwalifikowana jako inwestycja celu publicznego w oparciu o art.6 ust. 6 Ustawy o gospodarce nieruchomościami (t.j.Dz.U.2020.65 ze zmianami) jako „*budowa i utrzymanie 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, obiektów sportowych*”.

Zgodnie z art. 53 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zapewniono stronom czynny udział w postępowaniu poprzez zawiadomienie w drodze obwieszczenia wywieszonego na tablicy ogłoszeń w tutejszym urzędzie oraz zamieszczenie w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej Urzędu Miasta w Ostrołęce, a także bezpośrednie doręczenie zawiadomienia o wszczęciu postępowania z dnia 19 listopada 2020r.

Wydanie decyzji zostało poprzedzone analizą warunków, o których mowa w art.53, ust.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W wyniku tej analizy stwierdzono, że:

- zamierzenie jest inwestycją celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- przedmiotowa inwestycja nie podlega obowiązkowi uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, realizacja zamierzenia nie powoduje zmiany przeznaczenia gruntów;
- teren nie jest objęty prawną formą ochrony przyrody, ani też ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z wymogami przepisów odrębnych oraz spełnia wymagania inwestora zawarte we wniosku.

Inwestycja z uwagi na swój zakres i charakter nie będzie kolidowała z funkcją i zagospodarowaniem wnioskowanego oraz przyległego terenu. Będzie uzupełnieniem funkcjonalnym istniejącej zabudowy na tym terenie. Projektowana inwestycja uwzględnia potrzeby interesu publicznego i nie narusza obowiązujących przepisów w zakresie wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury.

Przeprowadzona analiza wykazała dopuszczalność planowanego zamierzenia inwestycyjnego, zgodnie z warunkami określonymi w niniejszej decyzji oraz po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów Prawa budowlanego na etapie postępowania o uzyskanie pozwolenia na budowę, które przesądzi o możliwości jego realizacji.

Niniejszą decyzję przygotowano stosownie do trybu określonego w art.51 ust.1 pkt.2 w/w ustawy. Z przeprowadzonej analizy stanu faktycznego wynika, że możliwe jest wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, gdyż w rozpatrywanym przypadku spełnione są warunki, o których mowa w art.53 ust.3 wymienionej na wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przedmiotowa decyzja określa rodzaj inwestycji, szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające dla danej inwestycji z przepisów szczegółowych, oraz linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczone na mapie w odpowiedniej skali.

Zgodnie z art.53 ust.4 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz.U.2020.293 ze zmianami) projekt decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego został uzgodniony z:

- Zarządcą Dróg – Prezydentem Miasta Ostrołęki w dniu 04 stycznia 2021 roku, znak: WID.7211.4.1.2021.

W trakcie postępowania administracyjnego nie zgłoszono uwag i wniosków ze strony społeczeństwa.

Biorąc powyższe pod uwagę postanowiono jak w sentencji.



PREZYDENT MIASTA  
*[Signature]*  
Łukasz Kulik



## P o u c z e n i e

1. Zgodnie z art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz.U.2020.293 ze zmianami) organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy, albo decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli :

- a) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
  - b) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
2. Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
3. Warunkiem uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę jest wykazanie prawa do władania przedmiotowym terenem.
4. Niniejsza decyzja nie uprawnia do rozpoczęcia robót budowlanych.
5. Projekt przedmiotowej decyzji sporządziła, mgr inż. Monika Jaworowska – zgodnie z art.5 i art. 50 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Ostrołęce za pośrednictwem Prezydenta Miasta Ostrołęki w terminie czternastu dni od daty jej doręczenia lub obwieszczenia.**

*Odwołanie powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające żądanie.*

### Załączniki do decyzji:

1. Załącznik nr 1 – mapa w skali 1:500 z określeniem granicy terenu objętego wnioskiem
2. Analiza urbanistyczno-architektoniczna dla potrzeb decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego (do wglądu w Wydziale Budownictwa Urzędu Miasta Ostrołęki, Plac Gen. Józefa Bema 1, pokój nr 215, II piętro).

### Otrzymują:

1. P. Mirosław Grzyb – pełnomocnik Miasta Ostrołęki
2. Miasto Ostrołęka (GN)

### Do wiadomości:

1. Szkoła Podstawowa Nr 3 im. Adama Mickiewicza w Ostrołęce
2. Przedszkole Miejskie nr 18 w Ostrołęce
3. Marszałek Województwa Mazowieckiego 03-719 Warszawa ul. Jagiellońska 2

Pozostałe strony postępowania zawiadomiono w drodze obwieszczenia wywieszonego na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Ostrołęki przez okres 14 dni oraz w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej Urzędu Miasta Ostrołęki.

Decyzja niniejsza jest ostateczna  
z dniem 19.02.2021r.  
Ostrołęka, dnia 24.02.2021r.

Stanowisko ds. decyzji  
o warunkach zabudowy i decyzji  
o lokalizacji inwestycji celu publicznego  
Jolanta Jagielska-Aleksandrowicz  
INSPEKTOR