

DECYZJA

O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 59 ust. 1 i art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), art. 104 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2018 r. poz. 2096 z późn. zm.) oraz na podstawie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (t.j. Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588),

po rozpatrzeniu wniosku z dnia 20.05.2019 r., uzupełnionego w dniu 18.06.2019 r.

wnioskodawcy: **Spółdzielnia Mieszkaniowa „Zakrzewo”**
Elbląg, ul. Robotnicza 246

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji: **budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z zagospodarowaniem terenu**

adres: **Elbląg, Aleja Odrodzenia**

działki: **159/1, 160/3**

obręb: **3**

1. Zgodnie z tym, jak zaznaczono w załączniku graficznym nr 1 do niniejszej decyzji, tj. w obrębie działek nr 159/1 i 160/3 położonych przy Alei Odrodzenia 4 i 6 – 8 w Elblągu, dopuszcza się możliwość budowy 4 budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną.
Dopuszcza się zastosowanie garaży podziemnych.
2. Zgodnie z wnioskiem inwestora, planowane budynki mieszkalne wielorodzinne należy projektować o wysokości 5 kondygnacji nadziemnych z dachem płaskim.
3. Na podstawie § 4 ust. 1 *Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy - w odległości 10 m od linii rozgraniczającej Alei Odrodzenia, oznaczoną w załączniku nr 1 do niniejszej decyzji.
4. Na podstawie § 5 ust. 1 ww. *Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r.* ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni planowanej zabudowy w stosunku do

powierzchni terenu: 23%, pod warunkiem spełnienia wymogów dotyczących zagospodarowania działek przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną, wynikających z przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 1065).

5. Na podstawie § 6 ust. 2 ww. *Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r.* ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej dla projektowanych budynków mieszkalnych: 71 m.
6. Dostęp zamierzenia do drogi publicznej należy przewidzieć istniejącym zjazdem z ul. Wiejskiej położonej na dz. nr 124 przez drogę wewnętrzną zlokalizowaną na dz. nr 161/11 (w użytkowaniu wieczystym Spółdzielni Mieszkaniowej „Zakrzewo”).
7. Zaopatrzenie w zakresie infrastruktury technicznej należy projektować z sieci w oparciu o warunki techniczne przedsiębiorstw branżowych. Ewentualne kolizje planowanej zabudowy z elementami infrastruktury podziemnej bądź naziemnej, należy rozwiązać w uzgodnieniu z odpowiednimi przedsiębiorstwami branżowymi.
8. W ramach kompleksowego projektu zagospodarowania terenu należy przewidzieć wszystkie wymagane obowiązującymi przepisami prawa elementy zagospodarowania terenu, tj.: dojazd z drogi publicznej, miejsca lokalizacji odpadów stałych, elementy zieleni, rekreacji i małej architektury, lokalizację stanowisk postojowych w ilości minimum jedno miejsce na jedno mieszkanie. Minimum 25 % powierzchni terenu należy urządzić jako powierzchnię biologicznie czynną.
9. Wnioskowaną inwestycję należy projektować zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi projektowania, zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 z późniejszymi zmianami) oraz z warunkami niniejszej decyzji.
10. W projekcie budowlanym należy w sposób czytelny i jednoznaczny wykazać, że planowana inwestycja nie narusza uzasadnionych interesów osób trzecich, zgodnie z wymogami określonymi w art. 5 Prawa budowlanego.
11. Niniejsza decyzja nie upoważnia inwestora do zajęcia terenu celem rozpoczęcia prac budowlanych.

Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne zaznaczono na mapie stanowiącej załącznik graficzny nr 1 do niniejszej decyzji.

Wyniki analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 – 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawiera załącznik nr 2 do decyzji składający się z części graficznej i tekstowej.

Pouczenie:

Od decyzji przysługuje odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Elblągu za pośrednictwem Prezydenta Miasta Elbląg w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Dla tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości (art. 63 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu 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 o warunkach zabudowy (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Decyzja powyższa traci ważność z chwilą stwierdzenia jej wygaśnięcia w drodze decyzji, wydanej przez Prezydenta Miasta Elbląg w trybie art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Otrzymują:

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Zakrzewo”, ul. Robotnicza 246, Elbląg,
2. p. Antoni Klecha, ul. Rawska 18c, Elbląg,
3. Województwo Warmińsko – Mazurskie, ul. Emilii Plater 1, 10-562 Olsztyn,
4. Gmina Miasto Elbląg - Zarząd Zieleni Miejskiej, ul. Krakusa 13 – 16, Elbląg,
5. Gmina Miasto Elbląg - Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji, ul. Karowa 1, Elbląg,
6. Gmina Miasto Elbląg- Departament Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji wm.,
7. a/a.

UZASADNIENIE

Teren przedmiotowej inwestycji położony jest w obszarze miasta, dla którego Gmina Miasto Elbląg nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W trakcie przeprowadzonego postępowania administracyjnego w sprawie wniosku o decyzję o warunkach zabudowy dokonano następujących czynności:

- zgodnie z art. 61 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego strony zostały zawiadomione o wszczęciu postępowania w sprawie – pismo znak: DUA-U.6730.49.2019.JL z dnia 04.07.2019 r. W wyznaczonym terminie strony nie wniosły uwag i zastrzeżeń.
- zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9, w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzyskano stanowisko zarządcy dróg publicznych w Elblągu - pismo znak: DUA-U.6730.49.2019.JL z dnia 16.07.2019 r.
- W trakcie prowadzonego postępowania administracyjnego, w dniu 02.08.2019 r. inwestor złożył wniosek o zawieszenie postępowania. Postanowieniem znak: DUA-U.6730.49.2019.JL z dnia 20.08.2019 r. tut. organ zawiesił prowadzone postępowanie na podstawie art. 98 § 1 kodeksu postępowania administracyjnego.

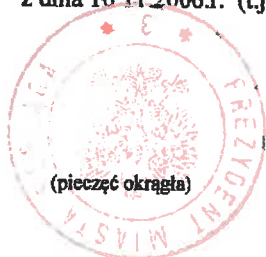
W dniu 13.09.2019 r. inwestor zawnioskował o podjęcie postępowania w niniejszej sprawie, dołączając nową koncepcję planowanego sposobu zagospodarowania terenu działek nr 159/1 i 160/3 przy Al. Odrodzenia w Elblągu. W związku z tym, że ustąpiły przyczyny uzasadniające zawieszenie postępowania – tut. organ postanowieniem znak: DUA-U.6730.49.2019.JL z dnia 02.10.2019 r. podjął zawieszone postępowanie. Jednocześnie tut. organ pismem znak: DUA-U.6730.49.2019.JL z dnia 02.10.2019 r. zawiadomił strony postępowania o zmianie wniosku z dnia 20.05.2019 r. W wyznaczonym terminie strony nie wniosły uwag i zastrzeżeń.

Zgodnie z nową koncepcją planowanego sposobu zagospodarowania ww. działek oraz oświadczeniem inwestora – powierzchnia użytkowa planowanych garaży, parkingów samochodowych naziemnych i podziemnych oraz dróg dojazdowych nie przekracza 0,5 ha. W świetle powyższego, zgodnie z § 3 pkt 58 b) Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz.U. 2019 r. poz. 1839) w związku z art. 71 ust. 2 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. 2018 r. poz. 2081 ze zm.) planowana inwestycja w ww. zakresie nie kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

- na podstawie art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 w/w ustawy,
- zgodnie z przepisami art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonano wymaganej analizy i ustaleń odnośnie możliwości wydania decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

Projekt decyzji został sporządzony przez osobę spełniającą warunki określone w art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, posiadającą kwalifikacje określone w art. 5 pkt 5 ww. ustawy.

Decyzja nie podlega opłacie skarbowej na podstawie art. 2 ust.1 pkt 2 ustawy o opłacie skarbowej z dnia 16.11.2006r. (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1000).



Z up. PREZYDENTA MIASTA

Katarzyna Wisniewska
DYREKTOR
Departamentu Urbanistyki i Architektury

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)