

Elbląg, 24 WRZ. 2024

DUA-U.6730.33.2024.MS

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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), art. 104 § 1 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572) 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 (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588, ze zm.),

po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dn. 26.04.2024 r., uzupełnionego w dn. 27.05.2024 r.

wnioskodawcy: Sylwester Jezdychowicz
adres: Komorowo Żuławskie 74

USTALAM WARUNKI ZABUDOWY

dla inwestycji: **Budowa osiedla 11 budynków mieszkalnych jednorodzinnych**
adres: **Elbląg ul. Królewiecka**
działka: **100**
obręb: **29**

1. Na działce nr 100 (obręb 29), położonej przy ul. Królewieckiej w Elblągu, oznaczonej w załączniku graficznym nr 1 do niniejszej decyzji, dopuszcza się możliwość lokalizacji 11 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z zagospodarowaniem terenu i niezbędną infrastrukturą techniczną.
2. Planowana inwestycja zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, stąd jej realizacja winna spełniać wymagania wydanej w dniu 16.01.2019 r. decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach znak: ROŚ.6220.27.2018.BC.
3. Przedmiotowa działka zawarta jest w granicach Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej. W związku z powyższym, planowana inwestycja powinna być realizowana zgodnie z Uchwałą Nr XIII/231/19 Sejmiku Województwa Warmińsko-Mazurskiego z dnia 30.12.2019 r. w sprawie Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej (Dz. Urz. Wojew. Warm.-Mazur. z 2020 r., poz. 405) oraz Rozporządzeniem Nr 1 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego z dnia 31 stycznia 2007 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej (Dz. Urz. Wojew. Warm.-Mazur. Nr 16 z 2007 r., poz. 344).

4. Zgodnie z wnioskiem inwestora dopuszcza się możliwość projektowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych o wysokości do 2 kondygnacji naziemnych, przykrytych dachem dwuspadowym o kącie nachylenia połaci dachowych min. 30⁰. W nawiązaniu do przepisów zawartych w § 6 ww. Rozporządzenia nr 1 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego dla planowanych budynków mieszkalnych zaleca się zastosowanie dachu dwuspadowego, mansardowego, bądź naczółkowego, których spadki mieszczą się w przedziale 35-45 stopni oraz nieagresywnej formy i kolorystyki elewacji, wykorzystując naturalne materiały budowlane (np. cegła licowa, drewno, kamień, dachówka ceramiczna), a także architektury nawiązującej do regionalnej tradycji budowlanej przez stosowanie charakterystycznych elementów i detali budowlanych (np. podcieni, ganków dwuspadowych, wystawek, werand, ścianki kolankowej w budownictwie murowanym, szkieletu konstrukcji szczytu i podcienia).
5. Warunki wynikające z uzgodnienia Dyrektora Zarządu Zlewni w Elblągu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie (postanowienie znak GE.ZPU.2.521.1014.2024 z dnia 07.08.2024 r.):
 - działka nr 100 obr. 29 zgodnie z prowadzoną ewidencją wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów znajduje się w bliskim sąsiedztwie rzeki Srebrny Potok;
 - dla potrzeb konserwacyjnych wskazane jest pozostawienie wzdłuż brzegu rzeki pasa o szerokości 3m, bez nasadzeń, ogrodzeń oraz innych obiektów mogących stanowić przeszkodę;
 - na ww. działce mogą występować niezainwentaryzowane podziemne urządzenia melioracyjne, tj. rurociągi drenarskie (sączki), które w przypadku ewentualnego ich przerwania należy przywrócić do pierwotnego stanu ich funkcjonowania;
 - zgodnie z art. 234 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087) właściciel gruntu nie może zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich, a także odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie, przedmiotowa inwestycja nie może trwale zmieniać stosunków wodnych na obszarze objętym inwestycją i na terenach przyległych;
 - w przypadku prowadzenia robót ingerujących w obiekty administrowane przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie należy uzyskać uzgodnienie warunków technicznych w Zarządzie Zlewni w Elblągu.
6. Na podstawie § 4 ust. 4 *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* dla planowanego przedsięwzięcia ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 15 m od linii rozgraniczającej ul. Królewieckiej - jak oznaczono w załączniku graficznym nr 1 do niniejszej decyzji.

Zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 7 Uchwały Nr XIII/231/19 Sejmiku Województwa Warmińsko – Mazurskiego z dnia 30.12.2019 r. w sprawie Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej (Dz. Urz. Wojew. Warm.-Mazur. z 2020 r., poz. 405) planowane obiekty

budowlane należy lokalizować poza pasem 100 m od brzegu rzeki Srebrny Potok - jak oznaczono w załączniku graficznym nr 1 do niniejszej decyzji.

7. Na podstawie § 5 ust. 2 ww. Rozporządzenia ustala się maksymalny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki w wysokości: 10 % - zgodnie z wnioskiem inwestora.
8. Na podstawie § 6 ust. 1 ww. Rozporządzenia ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej dla pojedynczego budynku (od strony wjazdu na nieruchomość), wynoszącą 22 m.
9. Dostęp do drogi publicznej planowanej zabudowy należy przewidzieć z ulicy Królewieckiej położonej na działce nr 25 obr. 29, z wykorzystaniem działek nr 94 i 95 – na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcą drogi.
10. 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 2022 r. poz. 1225 ze zm.).
11. Zaopatrzenie w media należy projektować w oparciu o warunki przedsiębiorstw branżowych.
Ścieki sanitarne należy odprowadzić do miejskiej kanalizacji sanitarnej. Zaopatrzenie w wodę należy przewidzieć z miejskiej sieci wodociągowej. Z uwagi na brak miejskiego systemu kanalizacji deszczowej w rejonie planowanej inwestycji, zgodnie z wydaną decyzją środowiskową należy zaprojektować system odprowadzenia wód opadowych do studni chłonnych. Na każdej z 11 działek powinny znajdować się po dwie studnie chłonne.
12. 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 ustawy Prawo budowlane.
13. Niniejsza decyzja nie upoważnia inwestora do zajęcia terenu na cele inwestycyjne.

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 pkt 1 – 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zawiera załącznik nr 2 do decyzji składający się z części graficznej i tekstowej.

UZASADNIENIE

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

Inwestycję zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, stąd inwestor dołączył decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 16.01.2019 r. znak: ROŚ.6220.27.2018.BC.

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.6730.33.2024.MS z dnia 05.06.2024 r.;

- zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6, w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzyskano uzgodnienie organu właściwego w sprawach melioracji wodnych tj. Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Elblągu – postanowienie znak: GE.ZPU.2.521.1014.2024 z dnia 07.08.2024 r.;
- zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 8, w związku z art. 64 ust. 1, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tut. organ pismem z dnia 27.08.2024 r. wystąpił o uzgodnienie do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie. W ustawowym terminie 21 dni organ uzgadniający nie zajął stanowiska w przedmiotowej sprawie, co zgodnie z art. 53 ust. 5c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest równoznaczne z uzgodnieniem inwestycji;
- 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.6730.33.2024.MS z dnia 01.07.2024 r. W mieście Elbląg (miasto na prawach powiatu), stosownie do art. 19 ust. 5 ustawy o drogach publicznych, zarządcą dróg publicznych z wyjątkiem autostrad i dróg ekspresowych, jest Prezydent Miasta Elbląg. Jest to ten sam organ, który wydaje decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W przypadku zbiegu kompetencji tj. gdy temu samemu organowi służy prawo do wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz do uzgodnienia warunków komunikacyjnych, poczynione ustalenie w zakresie art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie przybiera formy postanowienia lecz stanowi część rozstrzygnięcia głównego.
- na podstawie art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano analizy, o której mowa w art. 53 ust. 3 ww. 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 4 ustawy.

Decyzja zwolniona z opłaty skarbowej – na podstawie ustawy o opłacie skarbowej z dnia 16.11.2006 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 2111) tabela cz. I ust. 8 kol. 4



(pieczęć okrągła)

Z up. PREZYDENTA MIASTA

Katarzyna Wiśniewska

..... WICEPREZYDENT

(pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)

Pouczenie:

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

Przed upływem 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.

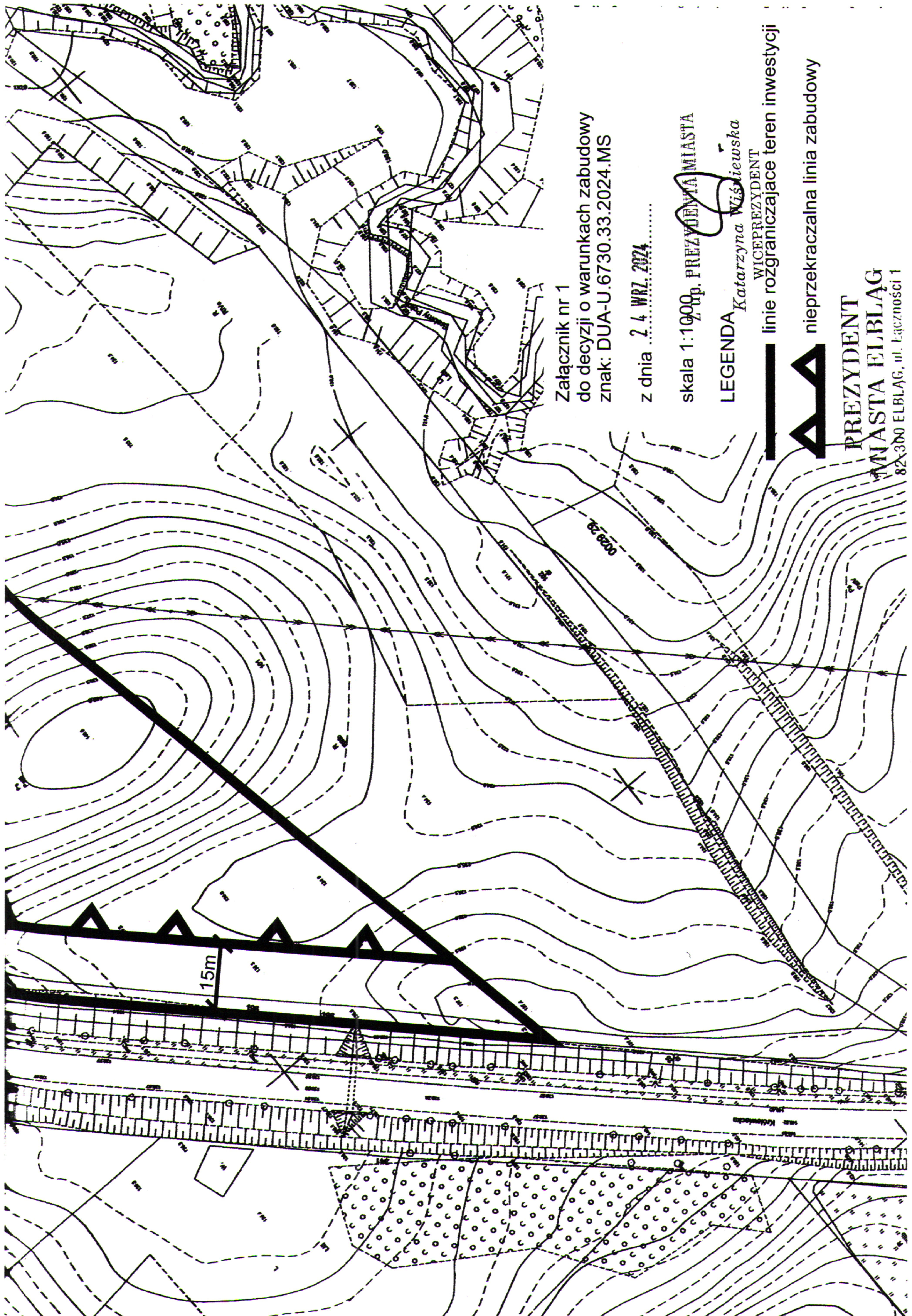
Zgodnie z art. 51 ust. 2 i art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku niewydania przez organ decyzji o warunkach zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku, wojewoda wymierza temu organowi karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki.

Zgodnie z art. 51 ust. 2e w związku z art. 64 ust. 1 ww. ustawy, postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, wniesie, w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji, żądanie wymierzenia tej kary. Ww. żądanie wnosi się za pośrednictwem Prezydenta Miasta Elbląg.

Stosownie do przepisów art. 51 ust. 2c w związku z art. 64 ust. 1 ww. ustawy, do 90 - dniowego terminu załatwienia sprawy nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu.

Otrzymują :

1. p. Sylwester Jezdychowicz;
2. p. Izabela Szuba;
3. p. Janusz Szuba;
4. pp. Małgorzata i Stanisław Cyra;
5. p. Magdalena Lucewicz;
6. Skarb Państwa – Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe, Nadleśnictwo Elbląg;
7. Gmina Miasto Elbląg – Departament Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji wm.;
8. a/a.

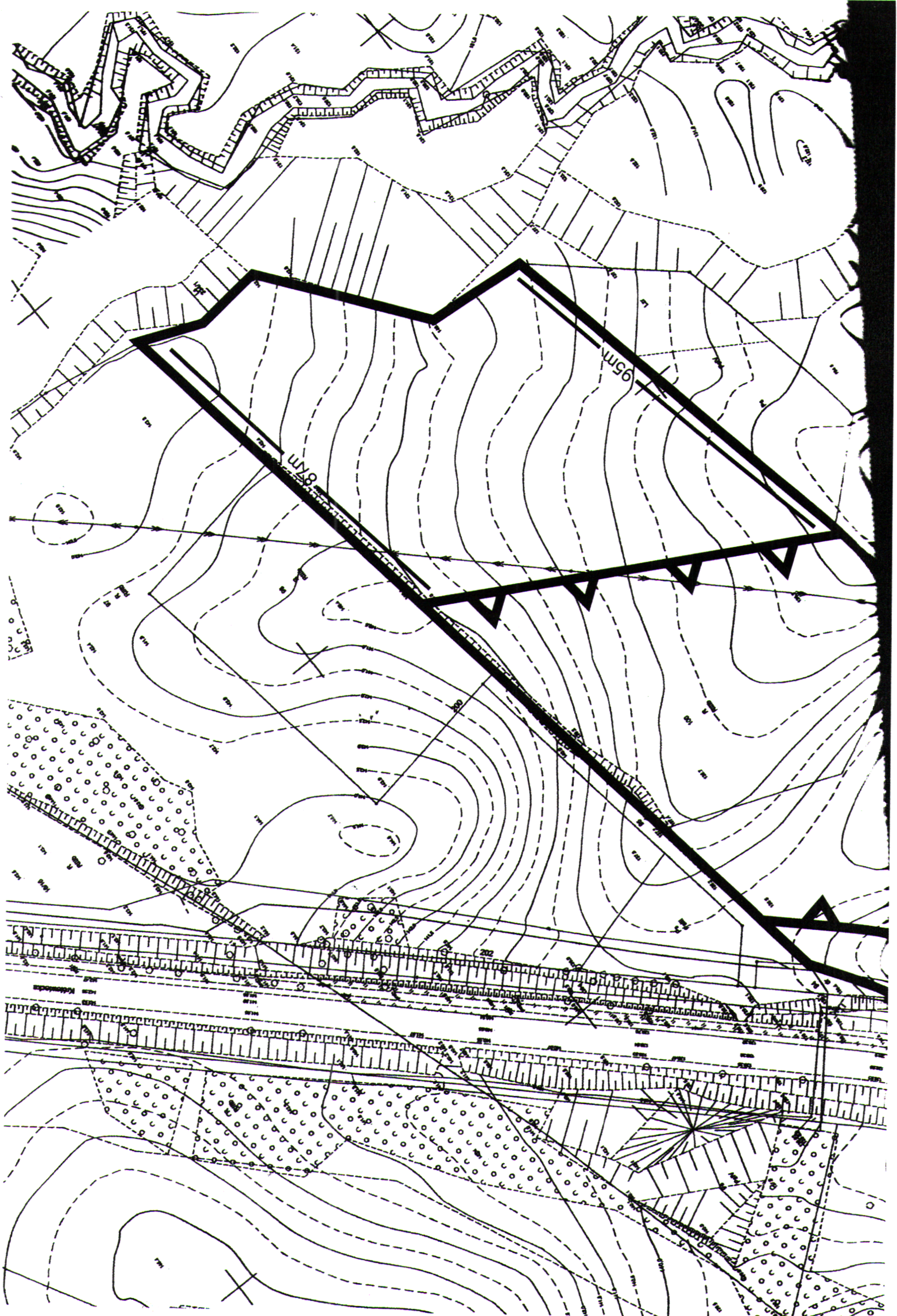


Załącznik nr 1
do decyzji o warunkach zabudowy
znak: DUA-U.6730.33.2024.MS
z dnia 24 WRZ. 2024

skala 1:1000
Z Op. PREZYDENTA MIASTA
LEGENDA *Katarzyna Wisniewska*
WICEPREZYDENT

linie rozgraniczające teren inwestycji
nieprzekraczalna linia zabudowy

PREZYDENT
MIASTA ELBLĄG
82-300 ELBLĄG, ul. Łączności 1



z dnia 24 WRZ. 2024

WYNIKI ANALIZY

o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
(Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.)

- część tekstowa-

Zgodnie z przepisami ww. ustawy, w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu nieruchomości obejmującej **działkę nr 100 (obręb 29), położonej przy ul. Królewieckiej w Elblągu**, której dotyczy wnioski o ustalenie warunków zabudowy dla **budowy 11 budynków mieszkalnych jednorodzinnych**, wyznaczono obszar analizowany i przeprowadzono na nim analizę funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o którym mowa w art. 61 ust. 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).

Granice obszaru analizowanego obrazuje część graficzna niniejszego załącznika.

Obszar analizowany	<p>W celu ustalenia wymagań dla wnioskowanej inwestycji, zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyznaczono obszar analizowany, w odległości trzykrotnej szerokości frontu wnioskowanej nieruchomości - tj. $3 \times 97\text{m} = 291\text{ m}$.</p> <p>W obszarze analizowanym zlokalizowana jest następująca zabudowa:</p> <ul style="list-style-type: none">- ul. Królewiecka 325 – budynek magazynowy;- ul. Królewiecka 327 – zabudowa biurowa, inna;- ul. Królewiecka 337 – zabudowa przemysłowo-magazynowa;- ul. Królewiecka 339 – budynek mieszkalny jednorodzinny;- ul. Kalinowa 1 – budynek mieszkalny jednorodzinny;- ul. Kalinowa 2c – budynek mieszkalny jednorodzinny;- ul. Kalinowa 2d – budynek mieszkalny jednorodzinny;- ul. Kalinowa dz. nr 409 – budynek magazynowy;- ul. Królewiecka 204A – budynek mieszkalny jednorodzinny;- ul. Królewiecka 204D – budynek mieszkalny jednorodzinny.
Linia zabudowy	<p>Dla wnioskowanej inwestycji wyznaczono dwie nieprzekraczalne linie zabudowy. Jedna wynika z przepisów urbanistycznych, druga z przepisów dotyczących Parku Krajobrazowego.</p> <p>1) Budynki w obszarze analizowanym zlokalizowane po tej samej stronie ul. Królewieckiej co wnioskowana inwestycja, posadowione są na działkach, które nie przylegają bezpośrednio do pasa drogowego (oddzielone są od niego innymi działkami). Dla działek położonych w południowej części obszaru analizowanego obowiązują zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Dąbrowa część II (Uchwała Nr IX/239/11 Rady Miejskiej w Elblągu z dnia 27.10.2011r.), gdzie</p>

	<p>wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 15 m od linii rozgraniczającej pas drogowy ul. Królewieckiej.</p> <p>Działając na podstawie § 4 ust. 4 <i>Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r.</i>, dla potrzeb zachowania ładu przestrzennego otaczającego terenu, uznano za zasadne wyznaczenie dla planowanego zamierzenia, nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 15 m od linii rozgraniczającej ul. Królewieckiej – zgodnie z regulacjami ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>2) Zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 7 Uchwały Nr XIII/231/19 Sejmiku Województwa Warmińsko – Mazurskiego z dnia 30.12.2019 r. w sprawie Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej (Dz. Urz. Wojew. Warm.-Mazur. z 2020 r., poz. 405) planowane obiekty budowlane należy lokalizować poza pasem 100 m od brzegu rzeki Srebrny Potok. Zgodnie z wytycznymi postanowienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Olsztynie znak: WSTE.612.1.5.2024.BW z dnia 13.08.2024 r., tutejszy organ wyznaczył nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 100 m od rzeki Srebrny Potok.</p>
<p>Wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki</p>	<p>Wskaźniki wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek w obszarze analizowanym, wynoszą:</p> <ul style="list-style-type: none"> – ul. Królewiecka 325 – 41 %; – ul. Królewiecka 327 – 22 %; – ul. Królewiecka 337 – 22 %; – ul. Królewiecka 339 – 7 %; – ul. Kalinowa 1 – 12 %; – ul. Kalinowa 2c – 13 %; – ul. Kalinowa 2d – 6 %; – ul. Kalinowa dz. nr 409 – 20 %; – ul. Królewiecka 204A – 10 %; – ul. Królewiecka 204D – 11 %. <p>Średni wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w obszarze analizowanym wynosi ok. 16 %.</p> <p>Inwestor planuje budowę 11 budynków mieszkalnych jednorodzinnych o maksymalnej łącznej powierzchni zabudowy ok. 1850 m² na terenie działki o powierzchni 18720 m². W związku z tym, wnioskowany wskaźnik zabudowy wynosi ok. 10 %.</p> <p>Działając na podstawie § 5 ust. 2 ww. Rozporządzenia, ustala się dla wnioskowanej inwestycji wskaźnik zabudowy o maksymalnej wielkości: 10 % - zgodnie z wnioskiem inwestora.</p>
<p>Szerokość elewacji frontowej</p>	<p>Szerokości elewacji frontowych budynków zlokalizowanych w granicach obszaru analizowanego wynoszą:</p> <ul style="list-style-type: none"> – ul. Królewiecka 325 – 40 m; – ul. Królewiecka 327 – 19 m; – ul. Królewiecka 337 – 26, 3, 64, 24, 8 m;

	<ul style="list-style-type: none"> - ul. Królewiecka 339 – 21 m; - ul. Kalinowa 1 – 15 m; - ul. Kalinowa 2c – 16, 4 m; - ul. Kalinowa 2d – 21 m; - ul. Kalinowa dz. nr 409 – 12 m; - ul. Królewiecka 204A – 10 m; - ul. Królewiecka 204D – 11 m. <p>Średnia szer. elewacji frontowych budynków w obszarze analizowanym wynosi: 20 m. Przy uwzględnieniu tolerancji 20 %, o której mowa w § 6 Rozporządzenia, maksymalna szerokość elewacji frontowej wynosi 24 m.</p> <p>Wnioskowana przez inwestora szerokość elewacji frontowej wynosi maks.: 22 m.</p> <p>Ponieważ wnioskowana przez inwestora maksymalna szerokość elewacji frontowej mieści się w ww. parametrach określonych w myśl § 6 ust. 1 ww. Rozporządzenia, tutejszy organ dla projektowanej zabudowy dopuszcza ustalenie maksymalnej szerokości elewacji frontowej (od strony wjazdu na nieruchomość) zgodnie z wnioskiem inwestora, tj: 22 m.</p>
Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki	Występująca w obszarze analizowanym zabudowa ma wysokości: 1- 2 kondygnacje. W nawiązaniu do wysokości obiektów w obszarze analizowanym, dopuszcza się budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych o wysokości do 2 kondygnacji naziemnych.
Geometria dachu	<p>W granicach obszaru analizowanego występująca zabudowa mieszkaniowa jest przekryta dachami dwuspadowymi lub wielospadowymi o zróżnicowanych kątach nachylenia połaci.</p> <p>Uwzględniając wniosek inwestora oraz zabudowę istniejącą w sąsiedztwie, na podstawie § 8 ww. Rozporządzenia, dopuszcza się projektowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, przekrytych dachami dwuspadowymi o kącie nachylenia połaci min. 30°.</p> <p>W nawiązaniu do przepisów zawartych w § 6 ww. Rozporządzenia nr 1 Wojewody Warmińsko-Mazurskiego dla planowanych budynków mieszkalnych zaleca się zastosowanie dachu dwuspadowego, mansardowego, bądź naczółkowego, których spadki mieszczą się w przedziale 35-45 stopni oraz nieagresywnej formy i kolorystyki elewacji, wykorzystując naturalne materiały budowlane (np. cegła licowa, drewno, kamień, dachówka ceramiczna), a także architektury nawiązującej do regionalnej tradycji budowlanej przez stosowanie charakterystycznych elementów i detali budowlanych (np. podcieni, ganków dwuspadowych, wystawek, werand, ścianki kolankowej w budownictwie murowanym, szkieletu konstrukcji szczytu i podcienia).</p>

Dane do dokonania powyższych wyliczeń pochodzą z zasobu Elbląskiego Systemu Informacji Przestrzennej (ESIP).

Analiza spełnienia warunków koniecznych do wydania decyzji wynikających z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Określenie	Przedmiotowa nieruchomość zawarta jest w granicach Parku Krajobrazowego Wysoczyzny Elbląskiej. Położona jest na terenach peryferyjnych w stosunku
------------	---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

<p>i położenie działki/terenu, sąsiedztwo zabudowy</p>	<p>do miejskich terenów zabudowanych, jednak nie jest zupełnie pozbawiona zabudowań.</p> <p>W obszarze analizowanym występuje zabudowa o funkcji: mieszkalnej jednorodzinnej, magazynowej i produkcyjnej. Planowane zamierzenie stanowi kontynuację funkcji mieszkaniowej występującej w obszarze analizowanym.</p> <p>Dla terenu objętego wnioskiem inwestora Gmina Miasto Elbląg nie posiada miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p>
<p>Dostęp działki/terenu do drogi publicznej</p>	<p>Zarządca dróg publicznych w Elblągu pismem znak: DUA-U.6730.33.2024.MS z dnia 25.06.2024 r. uzgodnił realizację planowanej inwestycji w zakresie dostępu planowanego zamierzenia do drogi publicznej, tj. do ul. Królewieckiej położonej na działce nr 25 obr. 29, z wykorzystaniem działek nr 94 i 95. Zgodnie ze stanowiskiem zarządcy dróg, inwestor zobowiązany jest wystąpić do zarządcy dróg o wydanie zgody na lokalizację zjazdu oraz uzyskać uzgodnienie projektu budowlanego zjazdu wraz z zagospodarowaniem terenu w jego obrębie. Projekt zjazdu musi być skoordynowany z projektem drogowym na przebudowę ul. Królewieckiej. Dodatkowo do zadań inwestora będzie należało wybudowanie drogi dojazdowej na terenie nieruchomości położonej na dz. nr 95. Dostęp do nieruchomości położonych na działkach nr 96 i 97 musi zostać zabezpieczony i musi odbywać się przez wspólny zjazd (z dz. 94 i 95).</p>
<p>Klasyfikacja gruntu (Informacja na temat zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne)</p>	<p>Wnioskowana działka nr 100 (obręb 29), sklasyfikowana jest w ewidencji gruntów jako: RIIIb, PsIII.</p> <p>Zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409) przepisów rozdziału 2 ustawy – Ograniczanie przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast.</p> <p>W świetle powyższego, wnioskowane zamierzenie nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze. Przed zgłoszeniem budowy bądź pozwoleniem na budowę wymagane jest uzyskanie decyzji dotyczącej wyłączenia działki z produkcji rolnej.</p>
<p>Zaopatrzenie w elementy infrastruktury technicznej</p>	<p>Zaopatrzenie w media należy projektować z sieci w oparciu o warunki przedsiębiorstw branżowych.</p> <p>Inwestor przedłożył stosowne zapewnienia przedsiębiorstw branżowych:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Energa Operator S.A. z dn. 12.10.2023 r. • Elbląskiego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o. o z dn. 13.10.2023 r. <p>Zgodnie ze stanowiskiem EPWiK istnieje możliwość dostawy wody dla potrzeb planowanej inwestycji z miejskiej sieci wodociągowej Ø 110 mm przy ul. Królewieckiej – dz. nr 25 i 115/1 (na wysokości budynku nr 299 – w odległości ok. 370 m od granicy przedmiotowej posesji). Ciśnienie w miejskiej sieci wodociągowej Ø 110 mm przy ul. Królewieckiej na wysokości budynku nr 299 dla przepływu 10 l/s waha się w granicach 2,2 atm.</p> <p>Zgodnie ze stanowiskiem EPWiK istnieje możliwość przyłączenia</p>

	<p>projektowanej zabudowy do miejskiej kanalizacji sanitarnej Ø 110 mm przy ul. Królewieckiej – znajdującej się na wysokości budynku nr 301 (w odległości ok. 300 m od granicy działki nr 100).</p> <p>Z uwagi na brak miejskiego systemu kanalizacji deszczowej w rejonie planowanej inwestycji, zgodnie z wydaną decyzją środowiskową należy zaprojektować system odprowadzenia wód opadowych do studni chłonnych. Na każdej z 11 działek powinny znajdować się po dwie studnie chłonne.</p>
Zgodność z przepisami odrębnymi	Ustalone warunki i zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, przy uwzględnieniu zapisów decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach oraz warunków wynikających z uzgodnienia z innymi organami, są zgodne z przepisami odrębnymi.
<p>Położenie inwestycji w obszarze:</p> <p>a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,</p> <p>b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,</p> <p>c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.</p>	Inwestycja nie jest położona w powyższych strefach.

W rezultacie przeprowadzonej analizy urbanistycznej stwierdzono, że wnioskowane zamierzenie inwestycyjne spełnia wymogi określone w art. 61 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zatem spełnione są warunki konieczne do wydania decyzji o warunkach zabudowy.

Z up. PREZYDENTA MIASTA

 Katarzyna Wisniewska
 WICEPREZYDENT

.....
 (pieczęć imienna i podpis osoby upoważnionej do wydania decyzji)