



DECYZJA **o warunkach zabudowy**

Na podstawie art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r.- Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz.U. z 2017r. poz.1257 z późniejszymi zmianami) oraz art.4 ust.2 pkt 2, art.53 ust.4 pkt.9, art.59 ust.1, art.60, art.61 w związku z art.64 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017r. poz. 1073 z późniejszymi zmianami) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz 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.1588 i poz.1589 z 2003r.)

- po rozpatrzeniu wniosku Dyrekcji Rozbudowy Miasta Gdańska reprezentowanej przez pełnomocnika Pana Michała Oleksyna z dnia 31.07.2018.2018r. uzup. 24.08.2018r.

wydaje
Dyrekcji Rozbudowy Miasta Gdańska

warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy

dla inwestycji polegającej na budowie wieży widokowej w Gdańsku przy ul. Raduńskiej na dz. nr 720 w obrębie 303S w ramach zadania: „Wieża widokowa w Parku Oruńskim z widokiem na Gdańsk i Gdańskie Żuławy Wiślane w ramach Budżetu Obywatelskiego 2018”.

1. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

- obowiązująca linia zabudowy (nieprzekraczalna)- nie ustala się, z zastrzeżeniem spełnienia warunków technicznych--wieża widokowa w głębi działki
- wskaźnik wielkości pow. zabudowy do pow. działki - max. 0,005, powierzchnia biologicznie czynna- min.97%
- szerokość elewacji frontowej - nie dotyczy nie jest to budynek
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej - nie dotyczy
- geometria dachu - nie dotyczy

Inwestycja polega na wybudowaniu wieży widokowej o wymiarach ok. 10,5mx8m i wysokości ok.27m wraz z niezbędnym dojściem i elementami małej architektury (ławki, kosze na śmieci, stojaki na rowery itp.)

2. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- z uwagi na położenie projektowanej inwestycji w rejonie zespołu przyrodniczo - krajobrazowego „Dolina Potoku Oruńskiego”, prace budowlane powinny być wykonywane w sposób nie szkodzący otoczeniu:
 - ewentualne masy ziemne i odpady pochodzące z robót budowlanych należy składować poza terenem chronionym zespołu;



- o prace budowlane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych) powinny powodować jak najmniejsze szkody na terenie zespołu.
- wszelkie prace budowlane należy prowadzić ze szczególną starannością zgodnie z przepisami Ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004r. (Dz.U.2016.2134j.t.) i z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia z dnia 16 grudnia 2016r.(Dz. U.2016.2183) w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt.
Zgodnie z ww. Rozporządzeniem Ministra Środowiska od 1 marca do 15 października obowiązuje okres lęgowy ptaków. W związku z tym, w tym okresie wszelkie czynności w obrębie drzew i krzewów powinny odbywać się pod nadzorem osoby posiadającej odpowiednie kwalifikacje, to jest ornitologa. Sugeruje się aby prace związane z usuwaniem zieleni prowadzone było poza okresem lęgowym, co będzie miało na celu zminimalizowanie wpływu przeprowadzanych zabiegów na biologię zwierząt i ich siedlisk.
- w przypadku wystąpienia kolizji z zielenią planowanej inwestycji i brakiem możliwości jej wyeliminowania, gospodarkę drzewostanem uzgodnić Wydziałem Środowiska;

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

- nie dotyczy

4. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- wody opadowe należy zagospodarować na własnym terenie bez wywoływania szkód na gruntach sąsiednich o ile warunki gruntowe pozwolą na takie rozwiązanie;
- posesję należy wyposażyć w pojemniki na odpady bytowe;
- niniejsza decyzja obejmuje niezbędne urządzenia budowlane związane z obiektem budowlanym (art. 3 pkt 9 ustawy prawo budowlane);
- teren ma dostęp do drogi publicznej - ul. Raduńskiej;
- projekt budowy i na fragmencie przebudowy dojścia do wieży należy uzgodnić z Zarządem Dróg i Zieleni w Gdańsku.

5. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

a) warunki ochrony przed pozbawieniem:

- *dostępu do drogi publicznej*- inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych, w tym od działań polegających na pozbawieniu kogokolwiek dostępu do drogi publicznej zgodnie z art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2017r. poz. 459);

- *możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności*- należy spełnić warunki umowy o przyłączenie oraz zaopatrzenie, a także techniczne warunki przyłączenia określone przez poszczególne jednostki organizacyjne, dokonujące przyłączenia podmiotów do sieci wodno-kanalizacyjnych, energetycznych i telekomunikacyjnych;

- *dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi*- należy spełnić wymagania określone w § 13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2015r., poz. 1422 z późn. zm.) , stosownie do przepisów § 4 i § 5 tego rozporządzenia, z zastosowaniem w razie potrzeby, odpowiednich rozwiązań funkcjonalno-technicznych;

b) warunki ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie-

- dopuszczalny poziom hałasu nie może przekraczać wartości ustalonych dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową podanych w tabeli 1 rozporządzenia Ministra



Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz. U. z 2014r. poz. 112)

- planowana inwestycja nie wprowadza do powietrza, wody, gleby lub ziemi wibracji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (j.t.: Dz. U. z 2018, poz. 779 z późn. zmianami)

- należy przestrzegać wymagań określonych w warunkach przyłączenia do sieci elektroenergetycznej w zakresie jej zabezpieczenia przed zakłóceniami elektrycznymi powodowanymi przez instalacje lub sieci wchodzące w skład planowanej inwestycji, stosownie do przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 4 maja 2007r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego (Dz. U. Nr 93, poz. 623 z późn. zmianami)

c) warunki ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby-

- planowana inwestycja nie wpływa na jakość powietrza i pozwala na utrzymanie w nim poziomów substancji poniżej dopuszczalnych dla nich poziomów lub co najmniej na tych poziomach, które zostały ustalone w rozporządzeniu Ministra Środowiska dnia 18 września 2012r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. poz.1031)

- planowana inwestycja nie może wpłynąć na jakość wód i musi pozwolić na utrzymywanie jej powyżej albo co najmniej na poziomie wymaganym w przepisach wykonawczych do ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (j.t.: Dz. U. z 2017r. poz. 1121)

- planowana inwestycja nie może pogorszyć standardów jakości gleby określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie standardów jakości gleby oraz standardów jakości ziemi (Dz.U. Nr 165, poz. 1359). W projekcie budowlanym należy przesądzić o sposobie postępowania z ewentualną nadwyżką mas ziemnych.

8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

1. Teren, na którym zlokalizowana jest inwestycja znajduje się na terenie zagrożonym ruchami masowymi ziemi oznaczonym na mapie w skali 1:10 000 pod nr 148 (N-34-62-A-B-1) w „Rejestrze osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi dla terenu miasta Gdańsk” opracowanym przez Państwowy Instytut Geologiczny - Państwowy Instytut Badawczy Oddział Geologii Morza w Gdańsku 2011r. W związku z powyższym warunki gruntowe dla terenu objętego inwestycją należy zaliczyć do skomplikowanych (zgodnie z definicją zawartą w § 4. ust.2 pkt3 Rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych Dz. U. z 2012r. poz. 463), co obliuguje do wykonania wszystkich opracowań wymaganych przepisami dla trzeciej kategorii geotechnicznej. W myśl zapisu zawartego w § 7 ust.3 cytowanego Rozporządzenia dla obiektów budowlanych trzeciej kategorii geotechnicznej należy wykonać dokumentację geologiczno-inżynierską zgodnie z przepisami Ustawy z dnia 9 czerwca 2011r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2017r. poz.2126 ze zm.), która winna również zawierać analizę stateczności skarp.
2. W projekcie budowlanym należy przewidzieć takie rozwiązanie techniczne, które zarówno w czasie prowadzenia robót budowlanych jak i po ich realizacji zapewnią stateczność zbocza i skarp eliminując osuwanie się mas ziemnych.
3. Wody opadowe należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej na warunkach i w uzgodnieniu z jej gestorem. W przypadku braku możliwości technicznych odprowadzenia wód należy zaprojektować ich odprowadzenie do gruntu. W dokumentacji geotechnicznej inżynierskiej należy przedstawić opinię dotyczącą możliwości zastosowania takiego rozwiązania. Należy bezwzględnie określić wpływ takiego rozwiązania na stateczność skarp i zboczy oraz sąsiednich obiektów budowlanych i infrastruktury podziemnej.



Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi prawa do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich- art.63 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017r. poz. 1073 z późniejszymi zmianami).

UZASADNIENIE

Inwestor wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie wieży widokowej w Gdańsku przy ul. Raduńskiej na dz. nr 720 w obrębie 303S w ramach zadania: „Wieża widokowa w Parku Oruńskim z widokiem na Gdańsk i Gdańskie Żuławy Wiślane w ramach Budżetu Obywatelskiego 2018”.

Przedmiotowa działka znajduje się w obszarze miasta, na którym brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zatem niniejszą decyzję przygotowano w myśl art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2017r. poz. 1073 z późniejszymi zmianami). Sporządzenie projektu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy powierzone zostało osobie wpisanej na listę izby samorządu zawodowego architektów. Działając na podstawie §3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164 poz. 1588 z 2003r.), wyznaczony został obszar analizowany i przeprowadzona na nim analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie ww. warunków art.61 ust.1-5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analizy stanowią załącznik do niniejszej decyzji. Po przeprowadzeniu analizy stwierdzono, że wydanie decyzji jest możliwe w związku z łącznym spełnieniem warunków określonych w tym artykule.

Na podstawie art. 53 ust 4 pkt 5a, 8 i pkt 9 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt niniejszej decyzji został uzgodniony z Wydziałem Środowiska pismo nr WUiA-V.6730.274-5.2018.EJ.260044 z dnia 17.09.2018r. w odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych; z właściwym zarządcą drogi tj. GZDiZ pismo nr GZDiZ-ZD-6302-1036(2)-2018-HP-5172 z dnia 07.09.2018r. w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego oraz przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w piśmie nr RDOS-Gd-WZP.612.23.4.2018.JM z dnia 20.09.2018r. dla obszarów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody (zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Dolina Potoku Oruńskiego”).

Zgodnie z art. 56 i art.64, ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi. Zatem orzeczono jak w sentencji.

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania poprzez złożenie do tut. organu oświadczenia. Z dniem doręczenia oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.



PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA
z ud.
mgr inż. Anna Białecka
p.o.KIEROWNIK REFERATU ARCHITEKTURY- WRZESZCZ

Załączniki:

1. część graficzna - mapa syt. - wys. (stanowiąca część graficzną wyniku analizy)
2. wynik analizy (część tekstowa)



Otrzymują:

1. Inwestor- pełnomocnik,
2. Zarząd Gdańskiej Spółdzielni Mieszkaniowej
ul. Powstańców Warszawskich 3
80-152 Gdańsk
3. Strony postępowania zgodnie z wykazem (w aktach sprawy)
4. Wydział Skarbu,
5. a / a
6. rejestr decyzji
7. BRG

Pouczenie:

1. Zgodnie z art. 32, 33, 34 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. 2018r. poz. 1202), do uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę należy złożyć w okresie ważności tej decyzji do Urzędu Miejskiego w Gdańsku, Wydziału Urbanistyki i Architektury wnioski oraz 4 egz. projektu budowlanego opracowanego przez uprawnionego projektanta zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dn. 25 kwietnia 2012r. (Dz.U. z 2012r. poz. 462 z późn. zm), w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami i pozwoleniami wymaganymi przepisami odrębnymi.
2. Zgodnie z wykładnią art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli dla przedmiotowego terenu zostanie uchwalony plan miejscowy, którego ustalenia będą inne niż w wydanej decyzji, bądź inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę - organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy stwierdza jej wygaśnięcie w trybie art. 162 § 1 pkt.1 Kodeksu postępowania administracyjnego.
3. 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 z dn. 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

