



DYREKTOR BIURA
p. L. Paweł - do realizacji
Marta Kilanowska-Lebiedzińska
11.09.2019

PRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA

116/VIII

PREZYDENT OLSZTYNA

URZĄD MIASTA OLSZTYNA

Olsztyn, 10 września 2019 r.

Znak sprawy: BRM.0003.41.2019

Nr dokumentu: 25026.09.2019

URZĄD MIASTA OLSZTYNA
Biuro Rady Miasta

Wpl.
dnia 2019 -09- 11

Nr. 1018... podpis... *[Signature]*

Pan

Czesław Jerzy Małkowski

Radny Miasta Olsztyna

Szanowny Panie Radny

W odpowiedzi na interpelację z dnia 29 sierpnia 2019 r. informuję, że w Wydziale Urbanistyki i Architektury prowadzone było postępowanie w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na: *“Budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego o wysokości od 4 do 7 kondygnacji nadziemnych, z lokalami usługowymi w parterze, z garażem podziemnym oraz z infrastrukturą techniczną, na działkach nr: 121, 7/6, 4/3 w obrębie geodezyjnym 110 oraz części działki nr 110-120, położonych przy al. Warszawskiej w Olsztynie”* na rzecz: W99 Sp. z o.o., z siedzibą przy ul. Budowlanej 3 w Olsztynie, zakończone decyzją Nr I-118/2019 z dnia 22 sierpnia 2019 r.

Członkowie wspólnot mieszkaniowych, o których Pan wspomina byli stroną w postępowaniu i zgodnie z art. 10 kpa zapewniony mieli, niczym nieograniczony, czynny udział w każdym stadium w/w postępowania, a przed wydaniem decyzji mogli wypowiedzieć się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłosić żądania. W trakcie postępowania strony zapoznawały się z zebrany materiał, wypowiadały swoje uwagi i żądania. Każdorazowo wnioskodawca ustosunkowywał się do oczekiwań i wspomnianych żądań mieszkańców.

Decyzja o warunkach zabudowy nie jest decyzją uznaniową, a ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2018r. poz. 1945 ze zm.) warunkuje wydanie pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy dla wnioskowanej inwestycji jedynie spełnieniem wszystkich warunków art.61 tejże ustawy, a mianowicie:

Art. 61. 1. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;

2) teren ma dostęp do drogi publicznej;

3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;

4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;

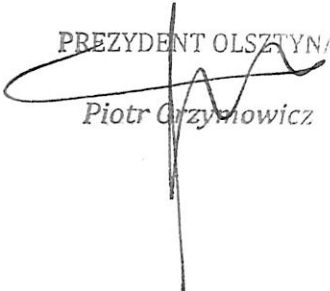
5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Natomiast, w jaki sposób i jakie parametry ustalić dla wnioskowanej zabudowy reguluje Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r., w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9) w/w ustawy decyzja o warunkach zabudowy dla inwestycji wskazanej powyżej wydana została po uzgodnieniu w zakresie obsługi komunikacyjnej z właściwym zarządcą drogi, a w tym przypadku z Zarządem Dróg, Zieleni i Transportu w Olsztynie.

Przypominam, że zgodnie z art. 6 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, każdy ma prawo do zagospodarowania terenu zgodnie z warunkami ustalonymi w decyzji o warunkach zabudowy, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich. Decyzja o warunkach zabudowy jest jedynie promesą, że wnioskowane zamierzenie może powstać we wskazanej lokalizacji, jeśli w kolejnym etapie jego projekt będzie sporządzony zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Z poważaniem

PREZYDENT OLSZTYNA

Piotr Grzyńłowicz