

RGNIGP.6730.21.2017

**D E C Y Z J A**

**o w a r u n k a c h z a b u d o w y**

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt. 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017 poz. 1073) oraz art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2016 r. poz. 1257),

**p o r o z p a t r z e n i u**

wniosku z dnia 26 maja 2017 r., uzupełnionego w dniu 27 czerwca 2017 r.,  
Gminy Władysławowo, ul. Gen. J. Hallera 19, 84-120 Władysławowo,

**u s t a l a m**

**s p o s ó b z a g o s p o d a r o w a n i a t e r e n u  
i w a r u n k i z a b u d o w y d l a i n w e s t y c j i  
p o l e g a j ą c e j n a**

budowie budynku usługowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na części działki oznaczonej w ewidencji gruntów nr ewid. 11/6, obręb 03 Władysławowo, gmina Władysławowo.

1. Rodzaj inwestycji i funkcja zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) rodzaj inwestycji: budowa budynku usługowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną,
  - b) funkcja zabudowy: zabudowa usługowa.
2. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych w zakresie:
  - 1) warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) przeznaczenie działki – fragment działki nr ewid. 11/6, obręb 03 Władysławowo w liniach rozgraniczających inwestycji przeznacza się pod teren zabudowy usługowej,
    - b) dopuszcza się lokalizację planowanego budynku w granicy z działką drogową nr ew. 12/1,
    - c) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – do 200 m<sup>2</sup>,
    - d) powierzchnia biologicznie czynna – nie określa się.
  - 2) wymagania dla nowej zabudowy:
    - a) linia zabudowy – zgodnie z załącznikiem Nr 1 do niniejszej decyzji.
    - b) szerokość elewacji frontowej – zgodnie z liniami zabudowy (obowiązującą i nieprzekraczalną) oznaczonymi na załączniku Nr 1 do niniejszej decyzji.
    - c) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu, attyki – do 8,0 m,
    - d) geometria dachu – dach o konstrukcji płaskiej, ze spadkiem głównej połaci od  $\alpha=1^\circ$  do  $5^\circ$ , nie dotyczy elementów drugorzędnych,
    - e) wysokość całkowita obiektu – do 8,0 m,
    - f) ilość kondygnacji nadziemnych – maksymalnie 2 kondygnacje – z zastrzeżeniem, że druga kondygnacja stanowić może do 60% powierzchni zabudowy parteru.
  - 3) ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Zamierzenie inwestycyjne należy zaprojektować i zrealizować stosownie do potrzeb ochrony środowiska zgodnie z przepisami szczególnymi. Na terenie inwestycji nie ma obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r. poz. 1446 ze zm.) ani obszarów i obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków. W przypadku znalezienia w trakcie prac ziemnych przedmiotu archeologicznego lub odkrycia wykopaliska, należy niezwłocznie powiadomić o tym fakcie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Gdańsku), a równocześnie taki przedmiot lub wykopalisko chronić do czasu podjęcia stosownych decyzji.

Inwestycja winna być zaprojektowana zgodnie z obowiązującymi przepisami między innymi: rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2015 r. poz. 1422) oraz rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki

Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. 2016 poz. 124).

Teren inwestycji jest zlokalizowany w obrębie otuliny Nadmorskiego Parku Krajobrazowego. Projekt i realizacja przedsięwzięcia musi być zgodna z uchwałą Nr 142/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego.

Inwestycja nie jest przedsięwzięciem mogącym oddziaływać na środowisko w świetle Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. 2016 poz. 71).

Teren inwestycji jest położony w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego zgodnie z Zarządzeniem nr 7 Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni z dnia 22 maja 2006 r. w sprawie określenia granic pasa ochronnego na terenie Gminy Miasta Władysławowa (Dz.U.Woj.Pom.2006.62.1275).

Starosta Pucki postanowieniem znak: AB.030.10.12.2014.WL z dn. 30.04.2014 r. Burmistrzowi Miasta Władysławowo udzielił zgody na odstąpienie od przepisów techniczno-budowlanych, o których mowa w art. 7 ust. 1 prawa budowlanego, umożliwiające usytuowanie projektowanej inwestycji na działce nr ew. 11/6 obręb 03 Władysławowo, w odległości 3,0 m od granicy lasu zlokalizowanego na działce nr ew. 334/3, obręb 03 Władysławowo.

**4) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

- a) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej poprzez projektowane przyłącze, na warunkach określonych przez dysponenta sieci,
- b) odprowadzenie nieczystości ciekłych – do sieci kanalizacji sanitarnej poprzez projektowane przyłącze, na warunkach określonych przez dysponenta sieci,
- c) zabezpieczenie potrzeb związanych z niezbędną ilością energii elektrycznej – z sieci elektroenergetycznej poprzez projektowane przyłącze, na warunkach określonych przez dysponenta sieci,
- d) ogrzewanie budynku – we własnym zakresie,
- e) gromadzenie stałych odpadów – w typowych pojemnikach, przystosowanych do usuwania w systemie zorganizowanym,
- f) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych – powierzchniowo po terenie w granicach własnej działki (terenu inwestycji),
- g) obsługa komunikacyjna:
  - teren inwestycji stanowi działkę drogową (ul. Hryniewieckiego),

**5) w zakresie wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:**

Inwestycja nie może powodować ograniczenia sposobu zagospodarowania działek sąsiednich i wpływać na wykonanie na nich prawa własności.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

**3. Linie rozgraniczające teren inwestycji:**

Teren inwestycji oznaczono na załączniku Nr 1 do decyzji, zgodnie z legendą.

**U Z A S A D N I E N I E**

Na podstawie wniosku z dnia 27 czerwca 2017 r., Gminy Władysławowo, ul. Gen. J. Hallera 19, 84-120 Władysławowo, wszczęto postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku usługowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na działce oznaczonej w ewidencji gruntów nr ewid. 11/6, obręb 03 Władysławowo, gmina Władysławowo.

Analizując zakres inwestycji wynikający z przedmiotowego wniosku odniesiono się do stanu faktycznego i prawnego obowiązującego na dzień podejmowanego rozstrzygnięcia, z których wynika, że dla wskazanego we wniosku terenu gmina nie posiada planu zagospodarowania przestrzennego, zatem stosownie do postanowień art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) zmiana zagospodarowania terenu, w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektów budowlanych lub wykonaniu innych robót budowlanych wymaga ustalenia w drodze decyzji warunków zabudowy.

Stosownie do postanowień § 3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588 ze zm.), dokonano analizy obszaru istniejącej zabudowy wokół wskazanego terenu pod realizację inwestycji, z której wynika, że zamierzony zakres inwestycji i sposób

zagospodarowania terenu spełnia łącznie wszystkie wymogi art. 61 ust. 1 powołanej wyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co umożliwia wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

Przeprowadzona analiza obszaru wokół terenu inwestycji pozwoliła ustalić warunki dla wnioskowanej inwestycji dotyczące parametrów urbanistyczno-architektonicznych, które zawarto w punkcie 2 niniejszej decyzji.

Projekt decyzji został uzgodniony przez:

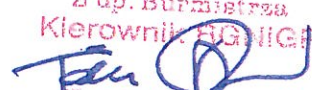
- 1) Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku, postanowieniem znak: RDOŚ-Gd-WZP.612.121.34-38.2017.JK z dnia 30.08.2017 r., z uwagi na położenie terenu inwestycji w granicach Nadmorskiego Parku Krajobrazowego,
- 2) Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni, postanowieniem znak: INZ 1.2-MG-81150-109/17 z dnia 24.08.2017 r., z uwagi na położenie terenu inwestycji w obszarze pasa ochronnego brzegu morskiego.

**Biorąc powyższe pod uwagę, orzeczono jak w sentencji.**

**P O U C Z E N I E :**

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku, ul. Podwałe Przedmiejskie 30, 80-824 Gdańsk, za pośrednictwem Burmistrza Władysławowa w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

1. Decyzja o warunkach zabudowy nie przesądza o miejscu usytuowania obiektu na działce. Jego usytuowanie w stosunku do granic działek sąsiednich winno spełniać warunki techniczne przewidziane w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. 2015 poz. 1422.).
2. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.
3. W przypadku, gdy inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę na przedmiotowym terenie lub, gdy dla tego terenu zostanie uchwalony plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, stwierdza się jej wygaśnięcie.
4. Decyzja o warunkach zabudowy nie uprawnia do podejmowania jakichkolwiek działań związanych z rozpoczęciem robót budowlanych.
5. Wniosek o pozwolenie na budowę lub zgłoszenie budowy należy złożyć w Starostwie Powiatowym w Pucku – Wydział Architektury i Budownictwa (ul. Kolejowa 7B, 84-100 Puck).
6. Budowa ogrodzeń o wysokości powyżej 2,20 m wymaga zgłoszenia, w myśl art. 30 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2017r. poz. 1332).

Z up. Burmistrza  
Kierownik BIGNIGP  
  
Tomasz Staszewski

**Załączniki do decyzji:**

1. Załącznik Nr 1 – część graficzna decyzji
2. Załącznik Nr 2 – wyniki analizy urbanistyczno-architektonicznej obszaru – część tekstowa
3. Załącznik Nr 3 – wyniki analizy urbanistyczno-architektonicznej obszaru – część graficzna

**Otrzymują:**

1. Wnioskodawca: Gmina Władysławowo, ul. Gen. Hallera 19, 84-120 Władysławowo,
2. Skarb Państwa reprezentowany przez Starostę Puckiego, ul. Orzeszkowej 5, 84-100 Puck,
3. Urząd Morski w Gdyni, ul. Chrzanowskiego 10, 81-338 Gdynia,
4. aa.

**Projekt decyzji opracował:** mgr inż. arch. Łukasz Woźniak

