

RGNiGP.6730.20.2017

DECYZJA

Na podstawie art. 104 i art. 155 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2018 r., poz. 2096 ze zm.).

Z M I E N I A M

na wniosek z dnia 16.10.2019 r. Gminy Władysławowo ul. Gen. J. Hallera 19, 84-120 Władysławowo, własną decyzję z dnia 11.09.2017 r. znak: RGNiGP.6730.20.2017, ustalając warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na: budowie budynku usługowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na części działki oznaczonej w ewidencji gruntów nr ewid. 11/6, obręb 03 Władysławowo, gmina Władysławowo, w następujący sposób:

I. Tytuł inwestycji:

Przed zmianą:
„budowie budynku usługowego o funkcji gastronomiczno-handlowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na części działki oznaczonej w ewidencji gruntów nr ewid. 11/6, obręb Władysławowo 03, gmina Władysławowo”
Zmienia się na:
„budowie budynku usługowego o funkcji gastronomiczno-handlowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na części działki oznaczonej w ewidencji gruntów nr ewid. 11/8, obręb Władysławowo 03, gmina Władysławowo”

II. Treść ust. 2 pkt 1 lit. a:

Przed zmianą:
„przeznaczenie działki – fragment działki nr ewid. 11/6, obręb 03 Władysławowo w liniach rozgraniczających inwestycji przeznacza się pod teren zabudowy usługowej „
Zmienia się na:
„przeznaczenie działki – fragment działki nr ewid. 11/8, obręb 03 Władysławowo w liniach rozgraniczających inwestycji przeznacza się pod teren zabudowy usługowej „

III. Treść ust. 2 pkt 3 (ostatni akapit):

Przed zmianą:
„Starosta Pucki postanowieniem znak: AB.030.10.12.2014.WL z dn. 30.04.2014 r. Burmistrzowi Miasta Władysławowo udzielił zgody na odstępstwo 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 Władysławowo 03 (...)”
Zmienia się na:
„Starosta Pucki postanowieniem znak: AB.030.10.12.2014.WL z dn. 30.04.2014 r. Burmistrzowi Miasta Władysławowo udzielił zgody na odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych, o których mowa w art. 7 ust. 1 prawa budowlanego, umożliwiające usytuowanie projektowanej inwestycji na działce nr ew. 11/6 (aktualnie teren działki nr 11/8) obręb Władysławowo 03 (...)”

IV. Treść uzasadnienia decyzji (pierwszy akapit):

Przed zmianą:
„ (...) na części działki oznaczonej w ewidencji gruntów nr ewid. 11/6, obręb Władysławowo 03, gmina Władysławowo..”
Zmienia się na:
„ (...) na części działki oznaczonej w ewidencji gruntów nr ewid. 11/8, obręb Władysławowo 03, gmina Władysławowo..”

V. W treści załącznika nr 2 do decyzji „Wyniki analizy”

Przed zmianą:
„Lokalizacja inwestycji: na części działki oznaczonej w ewidencji gruntów nr ewid. 11/6 obręb Władysławowo 03, gmina Władysławowo.”
„Na podstawie danych z ewidencji gruntów stwierdza się, że fragment działki nr ewid. 11/6 obręb 03 Władysławowo, znajdujący się w liniach rozgraniczających terenu inwestycji, obejmuje tereny dróg (dr)”.
Zmienia się na:
„Lokalizacja inwestycji: na części działki oznaczonej w ewidencji gruntów nr ewid. 11/8 obręb Władysławowo 03, gmina Władysławowo.”
„Na podstawie danych z ewidencji gruntów stwierdza się, że fragment działki nr ewid. 11/8 obręb 03 Władysławowo, znajdujący się w liniach rozgraniczających terenu inwestycji, obejmuje tereny dróg (dr)”.

Pozostałe rozstrzygnięcia i warunki decyzji znak RGNiGP.6730.20.2017 z dnia 11.09.2017 r., jak również załączniki graficzne do ww. decyzji, nie ulegają zmianie.

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

Decyzją z dnia 11.09.2017 r. Znak: RGNiGP.6730.20.2017, ustalono warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na: budowie budynku usługowego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na części działki oznaczonej w ewidencji gruntów nr ewid. 11/6, obręb 03 Władysławowo, gmina Władysławowo.

Wnioskiem z dnia 16.10.2019 r. Gmina Władysławowo ul. Gen. J. Hallera 19, 84-120 Władysławowo, reprezentowana przez Kierownika Referatu Gospodarki Nieruchomościami i Gospodarki Przestrzennej – Pana Tomasza Staszewskiego, wystąpiła o zmianę ww. decyzji w zakresie tytułu inwestycji oraz ustaleń zawartych w treści decyzji, dotyczących nr działki nr 11/6, z uwagi na zmianę numeru działki – aktualnie nr 11/8. Wnioskowane zmiany wynikają wyłącznie ze zmiany numeracji działek, spowodowane przeprowadzonym podziałem nieruchomości i mają na celu uporządkowanie oznaczenia numeracji działki, stanowiącej fragment terenu inwestycji, w celu przejrzystości dalszego procesu inwestycyjnego. Teren inwestycji pozostaje bez zmian w granicach części działki, zmianie podlega wyłącznie nr działki.

W wyniku złożonego wniosku wszczęto postępowanie administracyjne w tej sprawie, informując o tym fakcie wnioskodawcę i strony postępowania zawiadomieniem znak RGNiGP.6730.20.2017 z dnia 18.10.2019 r.

Stosownie do postanowień art. 155 Kodeksu postępowania administracyjnego, decyzja ostateczna na mocy, której strona nabyła prawo, może być w każdym czasie za zgodą strony uchylona lub zmieniona przez organ administracji publicznej, który ją wydał, jeżeli przepisy szczególne nie sprzeciwiają się uchyleniu lub zmianie takiej decyzji i przemawia za tym interes społeczny lub słuszny interes strony.

W aktach sprawy znajdują się oświadczenia wszystkich stron niniejszego postępowania o wyrażeniu zgody na zmianę decyzji Burmistrza Władysławowa o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu znak RGNiGP.6730.20.2017 z dnia 11.09.2017 r. w zakresie objętym wnioskiem.

Wobec zaistnienia okoliczności wynikających z art. 155 Kpa, a mianowicie chodzi tu o słuszny interes strony oraz wobec braku uwag i zastrzeżeń ze strony uczestników postępowania, postanowiono orzec 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. Strony mają prawo do zrzeczenia się odwołania. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Otrzymują:

1. Gmina Władysławowo;
2. Strony postępowania, wg. odrębnego rozdzielnika;
3. a.a.

Z up. Burmistrza
ZASTĘPCA BURMISTRZA

mgr inż. Kamil Pach

Projekt decyzji opracował: mgr inż. arch. Łukasz Woźniak

Łukasz Woźniak
mgr inż. arch.
05 050 12 66 66
05 050 12 66 66
05 050 12 66 66

RGNI GP.6730.20.2017

Władysławowo, dnia 11.09.2017 roku

DECYZJA

o warunkach zabudowy

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 2017r. poz. 1257),

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

wniosku z dnia 26 maja 2017, 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 o funkcji gastronomiczno-handlowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na części działki oznaczonej w ewidencji gruntów nr ewid. 11/6, obręb Władysławowo 03, gmina Władysławowo.

1. Rodzaj inwestycji i funkcja zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) rodzaj inwestycji: budowa budynku usługowego o funkcji gastronomiczno-handlowej 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 m²,
 - 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° , 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 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 wykopiska, należy niezwłocznie powiadomić o tym fakcie Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Gdańsku), a równocześnie taki przedmiot lub wykopisko 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 Nadmorskiego Parku Krajobrazowego. 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 mogąącym 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 odstępstwo 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 Władysławowo 03, w odległości 3,0 m od granicy lasu zlokalizowanego na działkach nr ew. 1/1, 334/1, obręb Władysławowo 03.

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

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 o funkcji gastronomiczno-handlowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, na części działki oznaczonej w ewidencji gruntów nr ewid. 11/6, obręb Władysławowo 03, 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 2017r. 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-81150-108/17 z dnia 24.08.2017r., 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 upr. Działu
Klasyfikacja
[Podpis]
Tomasz Słomkowski

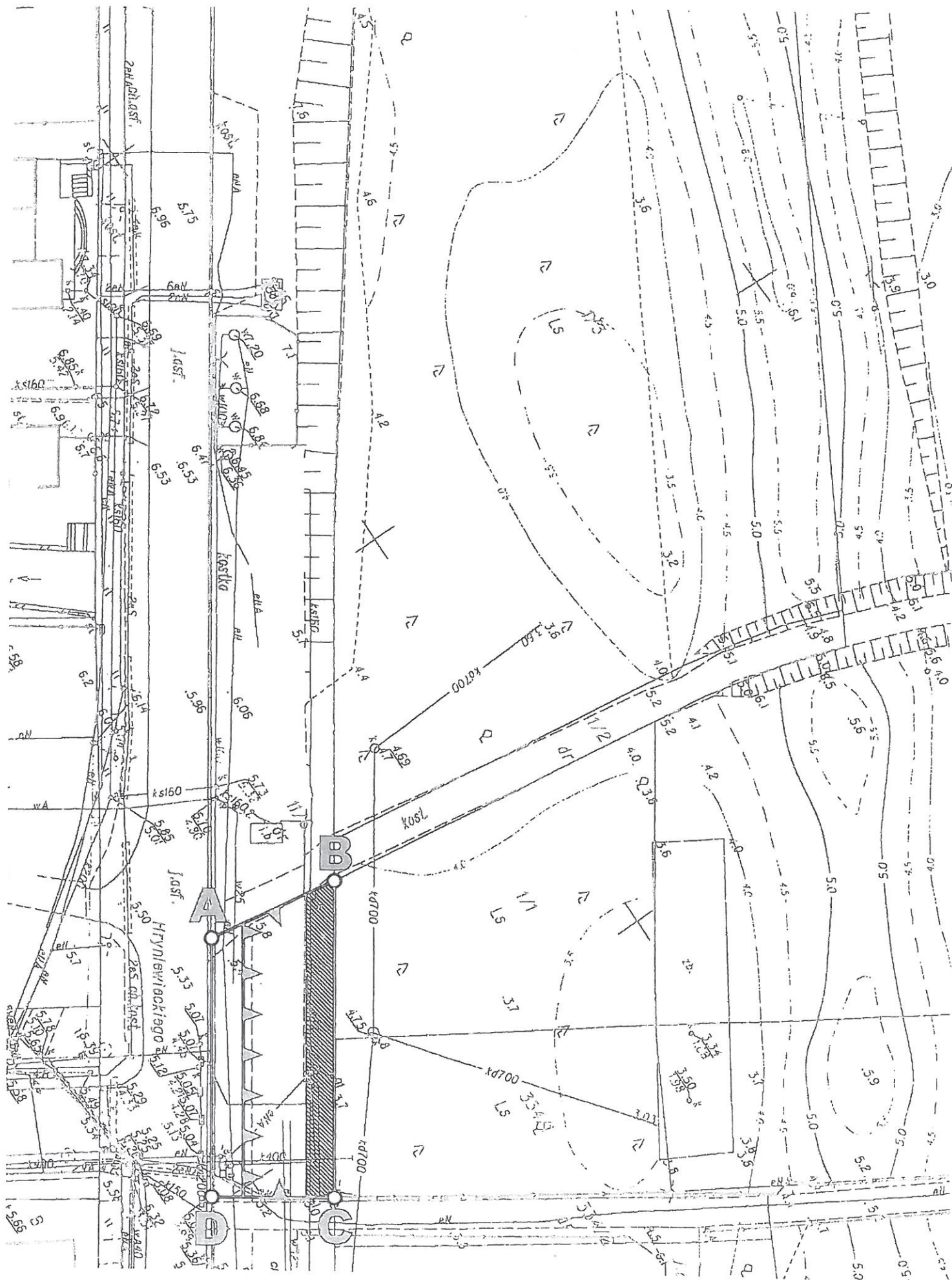
Załączniki do decyzji:

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. oo.

Projekt decyzji opracował: mgr inż. arch. Łukasz Woźniak



UMOWA DZIERŻAWY Nr RGN 8226/...../2020

zawarta dnia 2020r. pomiędzy Gminą Władysławowo reprezentowaną przez:

Burmistrza Władysławowa - Romana Kuźel,

zwaną dalej "Wydzierżawiającym",

a

Panią/Panem/Firmą z siedzibą ul. NIP:, reprezentowaną przez:

.....

zwaną dalej "Dzierżawcą"

o następującej treści:

§ 1

Wydzierżawiający oświadcza, iż jest właścicielem **działki nr 11/8** o powierzchni ewidencyjnej 7 723m² położonej przy **ul. Hryniewieckiego** we **Władysławowie** obręb ewidencyjny Władysławowo 03, dla której to działki Sąd Rejonowy w Wejherowie V Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w Pucku prowadzi księgę wieczystą **KW Nr GD2/00017637/0**.

§ 2

1. Wydierżawiający oddaje w dzierżawę Dzierżawcy z działki szczegółowo opisanej w §1 niniejszej umowy jej część o powierzchni 185m² stanowiącą **stanowisko nr B z przeznaczeniem na prowadzenie działalności o funkcji gastronomicznej** zwaną dalej „Przedmiotem dzierżawy”. Szczegółową lokalizację Przedmiotu dzierżawy określa załącznik nr 1 do niniejszej umowy. Dodatkowo do Przedmiotu dzierżawy udostępnione zostają na wyłączność dwa miejsca postojowe umiejscowione na parkingu w ul. Hryniewieckiego w obszarze wskazanym na załączniku nr 1.
2. Umowę dzierżawy Przedmiotu dzierżawy szczegółowo opisanego w ust. 1, zawiera się na czas oznaczony **od dnia 2020r. do dnia 30.09.2031r.**
3. Wydanie Przedmiotu dzierżawy Dzierżawcy przez Wydierżawiającego nastąpi na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego.

§ 3

1. W celu zapewnienia estetyki oraz ładu przestrzennego na Przedmiocie dzierżawy nakazuje się wybudowanie obiektu budowlanego ściśle z rozwiązaniami materiałowymi oraz kolorystycznymi szczegółowo opisanymi w załączniku nr 2 do niniejszej umowy. Bezwzględnie należy zachować obowiązującą linię zabudowy wynikającą z decyzji o warunkach zabudowy wydanej dla Przedmiotu dzierżawy (stanowiącą załącznik nr 3 do niniejszej umowy) na całej jej szerokości. Zabudowa musi być bezwzględnie realizowana z wykorzystaniem prefabrykowanych, modułowych obiektów o konstrukcji stalowej bądź z drewna. Zakazuje się budowy obiektu od podstaw na miejscu docelowej jego lokalizacji (dopuszcza się jedynie możliwość składania jego poszczególnych scalonych elementów bądź montaż takich elementów, prowadzenie prac wykończeniowych związanych z wykonywaniem wewnątrz instalacji oraz okładzin ścian i sufitów, wylewanie fundamentów pod obiekt itp.). Dopuszczone materiały budowlane do wykończenia elewacji to: płyta laminowana HPL; aluminium lub szkło (zakaz wykorzystywania zamiast stolarki powłok namiotowych z tworzyw imitujących okna). Stosowane elementy wykończeniowe powinny być odporne na warunki atmosferyczne oraz wandaloodporne. Elewacja obiektów musi charakteryzować się wykończeniem na bardzo wysokim poziomie oraz być spójna w całym kompleksie zabudowy. Stolarka okienna i drzwiowa aluminiowa na całej wysokości kondygnacji w kolorze szarym spójnym. Zakaz stosowania od zewnątrz obiektu żaluzji (z wyjątkiem żaluzji ozdobnych w formie lameli drewnopodobnych), rolet oraz markiz zasłaniających stolarkę okienną i drzwiową. Frontowa elewacja budynku powinna być przeszklona co najmniej w 75% (zakaz wykorzystywania zamiast stolarki powłok namiotowych z tworzyw imitujących okna). Zakaz oklejania stolarki reklamami. Obiekt powinien posiadać własną podłogę wykonaną z desek tarasowych (drewnianych lub z kompozytu drewna) lub terakoty. Ogródki gastronomiczne winny być zamknięte w bryle obiektu i wydzielone od przestrzeni publicznej. Meble w ogródkach winny harmonizować się z całą zabudową, należy stosować meble ratanowe lub drewniane. Zakaz stosowania parasoli przeciwsłonecznych zaopatrzonych w znaki identyfikacyjne. Parasole winny być w kolorze białym lub ecru. Balustradę na górnej kondygnacji lub nad nią wykonać ze szkła bezpiecznego, poręcze i elementy mocujące w kolorze ciemnoszarym. Dopuszcza się odstępstwa od wskazanych rozwiązań po pozytywnym uzgodnieniu tych odstępstw (bezwzględnie w formie pisemnej) przez Wydierżawiającego.

2. Obiekt, o którym mowa w ust. 1, z ogródkiem przeznaczonym do spożywania posiłków zamkniętym w bryle obiektu należy zaprojektować jako dwukondygnacyjny z możliwością zabudowy górnej kondygnacji w granicach do 60% powierzchni zabudowy kondygnacji dolnej, zaś pozostałą część kondygnacji górnej wykorzystać jako taras konsumpcyjny. Dopuszcza się zlokalizowanie tarasu nad górną kondygnacją.
3. Projekt wykonawczy obiektu przedłożony przez Dzierżawcę i zaakceptowany przez Wydierżawiającego pod względem zastosowanej docelowej formy wykonania oraz wykończenia elewacji obiektu, rodzaju zastosowanych materiałów budowlanych i elementów towarzyszących obiektowi wraz z pisemnym oświadczeniem Dzierżawcy, że wykona obiekt bez odstępstw od uzgodnionego projektu wykonawczego stanowi załącznik nr 3 do umowy.
4. Prowadzenie działalności gospodarczej bądź bezpośredniej sprzedaży na Przedmiocie dzierżawy dopuszczone jest bezwzględnie jedynie wewnątrz obiektu budowlanego. Niedopuszczalne jest prowadzenie jakiejkolwiek działalności bądź świadczenia usług na Przedmiocie dzierżawy dopóki nie zostanie wybudowany docelowy obiekt budowlany. Dodatkowo niedopuszczalne jest dzielenie wybudowanego obiektu budowlanego na wewnętrzne części sugerujące jego wykorzystywanie przez odrębne podmioty gospodarcze. Obiekt budowlany musi zostać wybudowany i oddany do użytkowania najpóźniej do dnia 15 czerwca 2021r. Dopuszcza się przesunięcie tego terminu w przypadku wystąpienia przyczyn niezależnych od Dzierżawcy po pozytywnym uzgodnieniu (bezwzględnie w formie pisemnej) przez Wydierżawiającego. Nie dopuszcza się prowadzenia prac budowlanych w okresie od dnia 15 czerwca 2020r. do dnia 31 sierpnia 2020r.
5. W przypadku robót budowlanych wymagających uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia zgodnie z wymogami ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2019r. poz. 1186 ze zmianami) Dzierżawca zobowiązany jest do ich uzyskania lub dokonania we właściwym trybie i we własnym zakresie. Koszty uzyskania pozwoleń lub dokonania zgłoszeń, o których mowa wyżej, a także koszty realizacji takich robót ponosi Dzierżawca.
6. Przed rozpoczęciem wykonania robót budowlanych, o których mowa w ust. 5, na Przedmiocie dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest do przedłożenia Wydierżawiającemu dokumentu wydanego przez właściwy miejscowo organ architektoniczny potwierdzający uzyskanie stosownego pozwolenia na budowę lub zgłoszenia robót budowlanych bądź też potwierdzającego brak konieczności uzyskania takiego pozwolenia lub zgłoszenia.
7. Po zrealizowaniu obiektu budowlanego na Przedmiocie dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest do jego utrzymania w należyтым stanie technicznym i estetycznym. Sprawdzenie tego stanu odbywać się będzie corocznie w okresie trwania umowy dzierżawy przy udziale Wydierżawiającego i Dzierżawcy w terminie do 30 września każdego roku.
8. Ustala się możliwość wykorzystywania udostępnionych miejsc postojowych, o których mowa w §2 pkt. 1 umowy, wyłącznie do potrzeb bezpośrednio związanych z prowadzoną na Przedmiocie dzierżawy działalnością gastronomiczną (np. miejsca postojowe dla dostaw towarów, dla potrzeb parkowania pojazdów przez pracowników Dzierżawcy bądź Dzierżawcę itp.).
9. Wydierżawiający nie zapewnia dostawy mediów między innymi w postaci energii elektrycznej, wody oraz odprowadzania kanalizacji sanitarnej itp. do Przedmiotu dzierżawy. Właściwe uzgodnienia i umowy z odpowiednimi gestorami sieci Dzierżawca zobowiązany jest do uzyskania we własnym zakresie i własnym staraniem. Wszelkie koszty związane z uzyskaniem takich uzgodnień i umów, a także opłaty z tytułu wykorzystania tych mediów, jak również wszelkie koszty związane z prowadzeniem działalności przez Dzierżawcę na Przedmiocie dzierżawy ponosi Dzierżawca.

§ 4

1. Wysokość **rocznego czynszu dzierżawnego** Przedmiotu dzierżawy wynosi zł **netto** (słownie: złotych 00/100 netto) powiększony o wielkość podatku VAT w obowiązującej wysokości, a czynsz ten **płatny jest z góry do 10-go dnia sierpnia każdego roku** w kasie Urzędu Miejskiego we Władysławowie lub na konto Gminy Władysławowo prowadzone w Banku Spółdzielczym w Pucku Oddział Władysławowo nr 73 8348 0003 0000 0000 3737 0003 z zastrzeżeniem pkt 2.
2. W roku 2020 czynsz, o którym mowa w pkt 1 płatny jest do dnia 31 grudnia 2020r. proporcjonalnie do okresu trwania umowy w tym roku.
3. Wpłacone przez Dzierżawcę wadium w wysokości 50 000,00zł (słownie: pięćdziesiąt tysięcy złotych 0/100) zostaje zaliczone na poczet rocznego czynszu dzierżawnego Przedmiotu dzierżawy w pierwszym roku trwania umowy.
4. Wysokość czynszu rocznego, o którym mowa w ust. 1, począwszy od roku 2021, powiększana będzie corocznie (waloryzacja) o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony przez

prezesa GUS w Monitorze Polskim za rok poprzedni. Strony zgodnie postanawiają, iż **zmiany w wysokości czynszu** ustalane corocznie **nie wymagają zmiany treści umowy**, a nowa stawka czynszu obowiązuje, **poczynając od dnia 1-go stycznia każdego roku**. Strony zgodnie postanawiają, że Wydzierżawiający zawiadomi pisemnie Dzierżawcę o ustaleniu nowej stawki dzierżawy i jej wysokości.

5. Czynsz dzierżawny opisany w ust. 1 nie uwzględnia należności z tytułu podatku od nieruchomości za Przedmiot dzierżawy. W celu naliczenia wysokości podatku od nieruchomości za Przedmiot dzierżawy Dzierżawca zobowiązany jest do złożenia informacji w Referacie Finansowo-Budżetowym tutejszego Urzędu, o której mowa w art. 6 ust. 6 ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (tekst jedn. Dz. U. z 2019r. poz. 1170). Dodatkowo Dzierżawca zobowiązany jest do złożenia stosownej deklaracji o wysokości opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi.
6. Niezależnie od obowiązku corocznej wpłaty czynszu dzierżawnego opisanego w ust. 1, Dzierżawca zobowiązany jest do jednorazowej wpłaty zabezpieczenia gwarancyjnego, na konto Gminy Władysławowo nr 35 8348 0003 0000 0000 3737 0008 prowadzone w Banku Spółdzielczym w Pucku Oddział we Władysławowie, **do dnia podpisania niniejszej umowy dzierżawy**, w wysokości **300 000,00zł** (słownie: trzysta tysięcy złotych 0/100). Zabezpieczenie gwarancyjne nie jest kaucją ani podatkiem i stanowi zabezpieczenie gwarantujące należyte i właściwe wykonanie obiektu budowlanego przez Dzierżawcę, według projektu wykonawczego, o którym mowa w §3 pkt. 3 umowy dzierżawy, a stanowiącym załącznik nr 3 do umowy.
7. Kwota zabezpieczenia gwarancyjnego, o którym mowa w ust. 5, zostanie zwrócona Dzierżawcy w całości, w terminie 14 dni, od wykonania obiektu budowlanego (przedłożeniu dokumentu potwierdzającego odbiór obiektu) i stwierdzeniu przez Wydzierżawiającego jego wykonania zgodnie z projektem wykonawczym przedłożonym przez Dzierżawcę. Kwota zabezpieczenia gwarancyjnego będzie podlegała zwrotowi Dzierżawcy bez uwzględnienia jej waloryzacji.
8. W przypadku wykonania przez Dzierżawcę obiektu w sposób niezgody z zatwierdzonym projektem wykonawczym przedłożonym Wydzierżawiającemu przez Dzierżawcę, o którym mowa w §3 pkt. 3 umowy dzierżawy, a stanowiącym załącznik nr 3 do umowy, wpłacone zabezpieczenie gwarancyjne nie podlega zwrotowi.
9. Dzierżawca zobowiązany jest także do wpłaty kaucji w wysokości wylicytowanego rocznego czynszu dzierżawy tj. zł netto (słownie:00/100 netto) na konto Gminy Władysławowo nr 35 8348 0003 0000 0000 3737 0008 prowadzone w Banku Spółdzielczym w Pucku Oddział we Władysławowie, **nie później niż na 3 dni przed podpisaniem niniejszej umowy dzierżawy**. Kaucja ta stanowi zabezpieczenie roszczeń Wydzierżawiającego względem Dzierżawcy w przypadku niewywiązywania się lub niedbałego wykonywania umowy dzierżawy (w szczególności nieterminowego uiszczania czynszu, braku utrzymywania Przedmiotu dzierżawy w należytym stanie oraz pokrycie strat wynikłych z realizacji umowy). W przypadku, gdy nie ziszczyły się żadne okoliczności uniemożliwiające zwrot kaucji, wpłacona kaucja zostanie zaliczona na poczet rocznego czynszu dzierżawnego w ostatnim roku dzierżawy. Wpłacona kaucja nie podlega waloryzacji.

§ 5

1. Dzierżawca zobowiązany jest do wykonywania swojego prawa na Przedmiocie dzierżawy zgodnie z wymogami prawidłowej gospodarki oraz zasadami współzycia społecznego i nie może zmieniać przeznaczenia Przedmiotu dzierżawy bez uprzedniej pisemnej zgody Wydzierżawiającego.
2. Dzierżawca bez uprzedniego uzyskania pisemnej zgody Wydzierżawiającego nie może przenieść praw i obowiązków wynikających z niniejszej umowy na rzecz osób trzecich. W szczególności dotyczy to oddawania osobom trzecim Przedmiotu dzierżawy bądź jego części w poddzierżawę albo do używania. Dopuszcza się poddzierżawę Przedmiotu dzierżawy jedynie w całości (brak możliwości poddzierżawy części Przedmiotu dzierżawy).
3. Dzierżawca zobowiązany jest do ponoszenia swoim kosztem niezbędnych nakładów na nieruchomości będącej Przedmiotem dzierżawy, w celu jej wykorzystania zgodnie z przeznaczeniem, o którym mowa w § 2 ust. 1.
4. Dzierżawca zobowiązany jest uzyskać niezbędne zgody i zezwolenia właściwych podmiotów wymagane do prowadzenia na Przedmiocie dzierżawy działalności zgodnej z przeznaczeniem wskazanym w § 2 ust. 1 niniejszej umowy. Koszty uzyskania takich zgód i i zezwoleń, a także koszty prowadzenia działalności na Przedmiocie dzierżawy ponosi Dzierżawca.
5. Po zrealizowaniu obiektu budowlanego na Przedmiocie dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany jest do corocznego ubezpieczenia, w okresie trwania umowy dzierżawy, obiektu budowlanego na swój koszt, od wszelkich zdarzeń losowych.

6. Dzierżawca zobowiązany jest do utrzymania porządku i czystości na Przedmiocie dzierżawy i w obrębie Przedmiotu dzierżawy oraz w pasie otaczającym Przedmiot dzierżawy o szerokości 3m. W razie niewywiązywania się Dzierżawcy z obowiązku utrzymania porządku i czystości na Przedmiocie dzierżawy i w obrębie Przedmiotu dzierżawy, po uprzednim jednokrotnym wezwaniu Dzierżawcy (w formie pisemnej, elektronicznej bądź telefonicznej), Wydierżawiający zleci te czynności innemu podmiotowi na koszt Dzierżawcy.
7. Zakazuje się na Przedmiocie dzierżawy lub w jego otoczeniu, używania przez Dzierżawcę, urządzeń nagłaśniających i innych urządzeń powodujących lub mogących powodować zakłócenia ciszy w godzinach od 22:00 do 6:00. Powyższe dotyczy również gry na instrumentach muzycznych.
8. Dopuszcza się prowadzenia działalności i świadczenia usług na Przedmiocie dzierżawy w godzinach od 7:00 rano do 1:00 w nocy. Dopuszcza się odstępstwa od wskazanych godzin prowadzenia działalności jednakże po pozytywnym uzgodnieniu tych odstępstw (bezwzględnie w formie pisemnej) przez Wydierżawiającego.

§ 6

1. Wydierżawiającemu służy prawo przeprowadzenia w każdym czasie wszechstronnej kontroli Przedmiotu dzierżawy bez konieczności uzyskiwania w tym zakresie zgody Dzierżawcy, a także bez konieczności wcześniejszego informowania Dzierżawcy o terminie takiej kontroli.
2. Dzierżawca odpowiada za wszelkie szkody wyrządzone Wydierżawiającemu z przyczyn leżących po stronie Dzierżawcy bądź osób działających w jego imieniu lub na jego rzecz, a także pełną odpowiedzialność cywilną w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej na Przedmiocie dzierżawy.

§ 7

1. Po zakończeniu terminu trwania umowy dzierżawy Dzierżawca zobowiązany będzie bez wezwania do usunięcia wniesionych przez niego obiektów na Przedmiocie dzierżawy i uporządkowania Przedmiotu dzierżawy na swój koszt przywracając go do stanu z dnia jego wydania, chyba że Strony umowy postanowią inaczej. Dzierżawca obowiązany jest przekazać Przedmiot dzierżawy Wydierżawiającemu protokołem zdawczo-odbiorczym.
2. W przypadku opóźnienia związanego z wydaniem Przedmiotu dzierżawy, Dzierżawca zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz Wydierżawiającego kary umownej odpowiadającego dwukrotności wysokości rocznej stawki czynszu dzierżawnego opisanego w §4 określonej proporcjonalnie do okresu bezumownego korzystania z Przedmiotu dzierżawy.

§ 8

1. Wydierżawiający może rozwiązać niniejszą umowę ze skutkiem natychmiastowym jeżeli Dzierżawca:
 - 1) wykonał obiekt budowlany na Przedmiocie dzierżawy niezgodnie z projektem wykonawczym, o którym mowa w § 3 pkt. 3 umowy,
 - 2) nie dotrzymał terminu wykonania obiektu budowlanego wskazanego w § 3 pkt. 4 umowy,
 - 3) używa Przedmiot dzierżawy w sposób niezgodny z postanowieniami niniejszej umowy, w szczególności niezgodnie z przeznaczeniem, o którym mowa w § 2 ust. 1 niniejszej umowy,
 - 4) oddaje w części lub w całości Przedmiot dzierżawy do używania lub w poddzierżawę osobom trzecim bez pisemnej zgody Wydierżawiającego,
 - 5) samowolnie zajmuje większy teren niż Przedmiot dzierżawy, który jest własnością Wydierżawiającego,
 - 6) zalega z zapłatą rocznego czynszu dzierżawnego przez okres dłuższy niż 30 dni,
 - 7) nie dotrzymuje innych istotnych warunków i postanowień niniejszej umowy dzierżawy.
2. W przypadku rozwiązania niniejszej umowy dzierżawy z przyczyn wskazanych w ust. 1 Dzierżawcy nie przysługują żadne roszczenia względem Wydierżawiającego z tytułu utraconych korzyści bądź pożytków mogących powstać z tytułu zawartej umowy dzierżawy.

§ 9

W okresie trwania dzierżawy Strony umowy są obowiązane informować się wzajemnie na piśmie o każdej zmianie adresu swojego zamieszkania lub siedziby. W razie zaniedbania tego obowiązku, korespondencję wysłaną listem poleconym za potwierdzeniem odbioru, na ostatni znany adres zamieszkania lub siedziby firmy lub spółki, uważa się za dostarczoną.

§ 10

Rozstrzyganie ewentualnych sporów powstałych przy wykonywaniu niniejszej umowy należy do sądu właściwego miejscowo według położenia Przedmiotu dzierżawy.

§ 11

W sprawach nieuregulowanych w niniejszej umowie mają zastosowanie przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 12

Wszelkie zmiany treści niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod bezwzględным rygorem ich nieważności.

§ 13

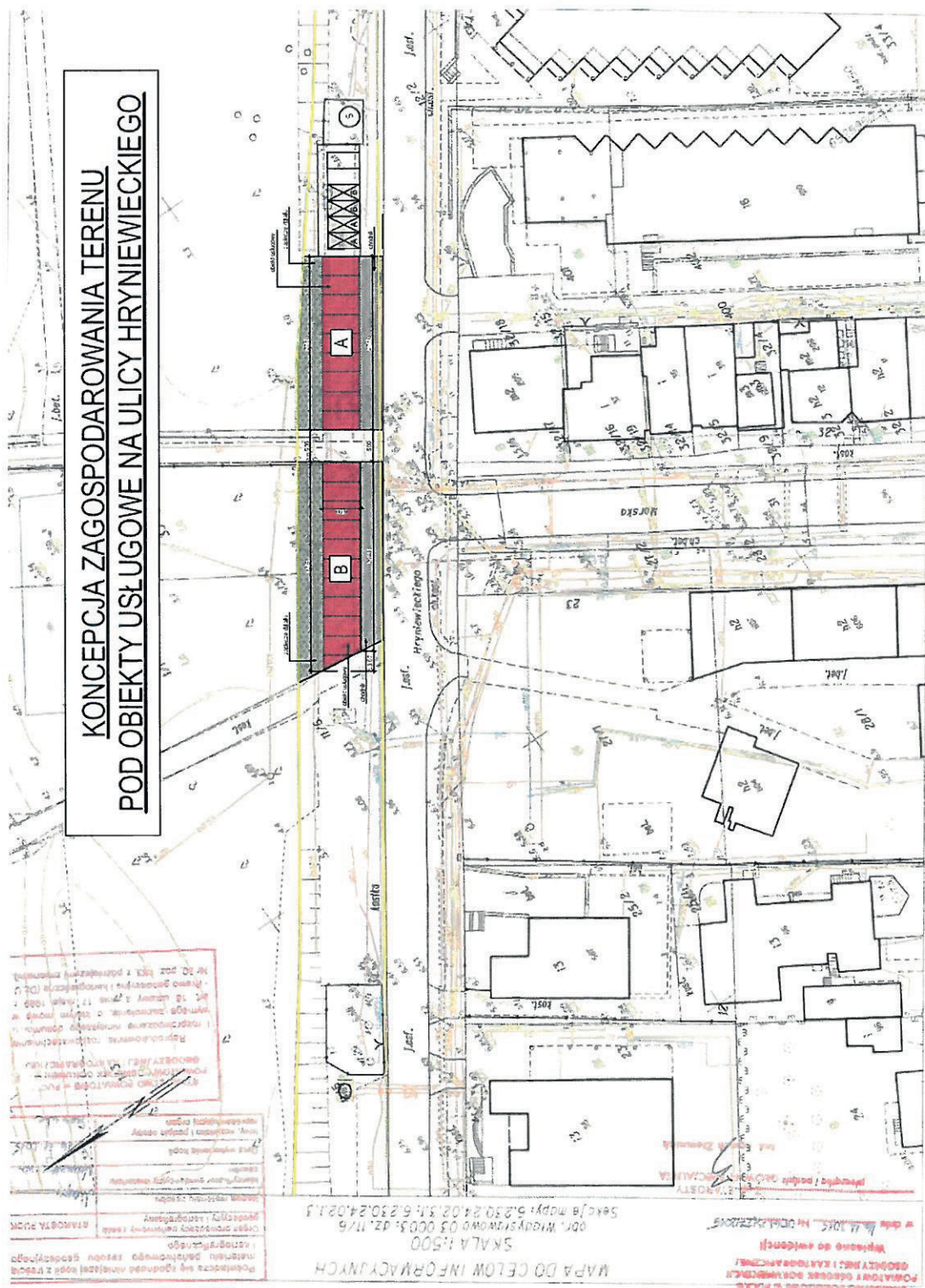
Umowę niniejszą sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, z których jeden egzemplarz otrzymuje Dzierżawca, a drugi egzemplarz otrzymuje Wydierżawiający.

Załączniki do umowy:

- 1) Szczegółowa lokalizacja Przedmiotu dzierżawy
- 2) Rozwiązania materiałowe oraz kolorystyczne obiektu budowlanego
- 3) Projekt wykonawczy obiektu budowlanego oraz oświadczenie Dzierżawcy

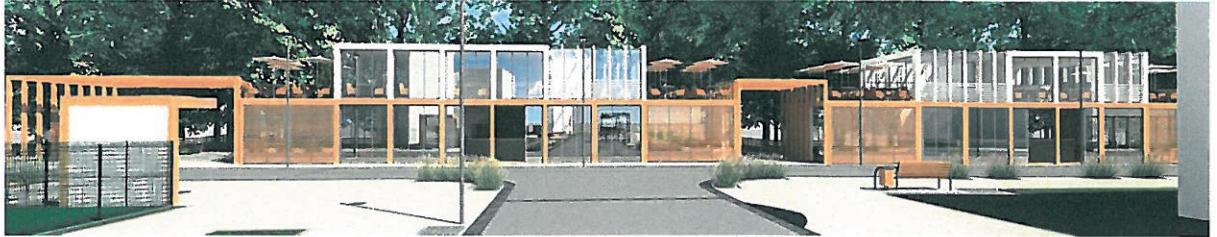
.....
/Dzierżawca/

.....
/Wydierżawiający/



WYTYCZNE DLA ZABUDOWY USŁUGOWEJ

przy ul. Hryniewieckiego we Władysławowie



Opis ogólny zabudowy

W zabudowie wyróżnia się obiekt, z ogródkiem przeznaczonym do spożywania posiłków zamkniętym w bryle obiektu:

- B o powierzchni zabudowy 185m²

Zabudowa powinna być realizowana z wykorzystaniem prefabrykowanych, modułowych obiektów o konstrukcji stalowej bądź z drewna, zakaz budowy obiektów w miejscu ich lokalizacji.

Opis obiektu usługowego

Budynek zaprojektować jako jedno lub dwu kondygnacyjny z zabudową górnej kondygnacji od 40% do 60% powierzchni dolnej pozostałą część wykorzystać jako taras konsumpcyjny.

Maksymalna powierzchnia zabudowy budynku wynosi 185m² dla obiektu na stanowisku B.

Bezwzględnie należy zachować obowiązującą linię zabudowy wynikającą z decyzji o warunkach zabudowy na całej jej szerokości.

Sprzedaż bezwzględnie musi odbywać się wewnątrz obiektu.

Opis ścian obiektu usługowego

Dopuszczone materiały budowlane do wykończenia elewacji:

- płyta laminowana HPL
- aluminium
- szkło

Stosowane elementy wykończeniowe powinny być odporne na warunki atmosferyczne oraz wandaloodporne. Elewacja obiektów musi charakteryzować się wykończeniem na bardzo wysokim poziomie, oraz być spójna w całym kompleksie zabudowy. Proponowany rodzaj wykończenia na kondygnacji dolnej laminat HPL w kolorze dębu z pionowym układem słoi w ściśle określonej kolorystyce spójnej dla obu obiektów oraz na kondygnacji górnej laminat HPL w kolorze białym w ściśle określonej kolorystyce spójnej dla obu obiektów.

Opis stolarki okiennej i drzwiowej obiektu usługowego

Stolarka okienna i drzwiowa aluminiowa na całej wysokości kondygnacji w kolorze szarym spójnym dla obiektu. Zakaz stosowania od zewnątrz obiektu żaluzji (z wyjątkiem żaluzji ozdobnych w formie lameli drewnopodobnych), rolet oraz markiz zasłaniających stolarkę okienną i drzwiową. Frontowa elewacja budynku powinna być maksymalnie przeszklona jednak nie mniej niż w 75% (zakaz wykorzystywania zamiast stolarki powłok namiotowych z tworzyw imitujących okna). Zakaz oklejania stolarki reklamami.

Opis znaków identyfikacyjnych i reklam obiektu usługowego

Bezwzględny zakaz stosowania reklam na elewacji budynku.

Reklamy mogą być sytuowane wewnątrz obiektu na powierzchniach nie będących częścią stolarki okiennej i drzwiowej.

Dopuszcza się stosowanie szyldów literowych na elewacji pod warunkiem uzgodnienia ich formy i kolorystyki z Burmistrzem Władysławowa. Szyldy literowe powinny charakteryzować się tylko i wyłącznie prostym przekazem identyfikacyjnym w stosowanej formie i kolorystyce.

Opis pozostałych elementów obiektu usługowego

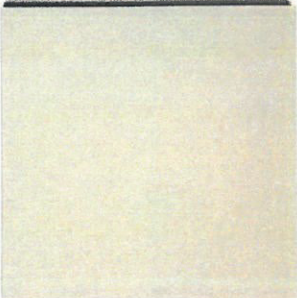
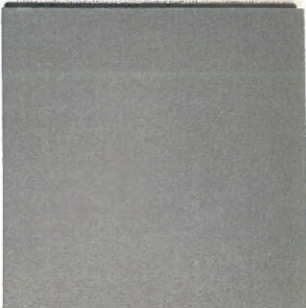
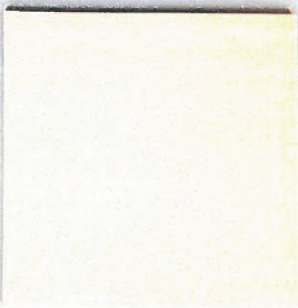
Obiekt powinien posiadać własną podłogę wykonaną z desek tarasowych (drewnianych lub z kompozytu drewna) lub terakoty. Ogródki gastronomiczne winny być zamknięte w bryle obiektu i wydzielone od przestrzeni publicznej zielenią pnącą np. bluszczu lub iglaków rosnących w donicach koloru szarego.

Meble w ogródkach winny harmonizować się z całą zabudową, należy stosować meble ratanowe lub drewniane.

Zakaz stosowania parasoli przeciwsłonecznych zaopatrzonych w znaki identyfikacyjne. Parasole winny być w kolorze białym lub ecru.

Balustrady na górnej kondygnacji lub nad nimi wykonać ze szkła bezpiecznego, poręcze i elementy mocujące w kolorze ciemnoszarym.

Kolorystyka obiektu (kolory mogą odbiegać od oryginału, rzeczywiste próbki dostępne w Urzędzie Miejskim we Władystawowie)

Kolor dębu		Jasny szary	
			
Szary	Ciemno szary		Biały
			

Nieodzownym załącznikiem wytycznych dla zabudowy są wizualizacje jako projekt koncepcyjny.

Wizualizacja zabudowy



.....
(miejscowość, data)

.....
.....
.....
(Imię i Nazwisko bądź Nazwa;
adres do korespondencji)

OŚWIADCZENIE

Niniejszym oświadczam(y), że wykonam(y) obiekt budowlany na Przedmiocie dzierżawy bez odstępstw od uzgodnionego projektu wykonawczego i mam(y) pełną świadomość, że niedotrzymanie tego warunku może skutkować rozwiązaniem umowy dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym.

.....
imiona i nazwiska oraz podpis(y) osób
uprawnionych do reprezentowania