

BURMISTRZ WŁADYSŁAWOWA
ul. Gen. J. Hallera 19
84-120 Władysławowo

DPIS/20.11.2024

MPWIK „EKOWIK” Sp. z o.o.
20.11.2024

Wpłynęło dnia

L.dz. 3425 Podpis

Pras

Władysławowo, dnia 14.11.2024 roku

RGNiGP.6730.59.2024.AK

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 (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 1130) oraz art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 572),

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

wniosku z dnia 27.09.2024 r.

Międzygminnego Przedsiębiorstwa Wodociągów i Kanalizacji EKOWIK Sp. z o.o.

ul. Droga Chłapowska 21, 84-120 Władysławowo

Reprezentowanej przez Prezes Zarządu Wiesławę Karczewską,

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

przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynku usługowego (stacji ujęcia wody) na funkcję usługową (usługi nieuciążliwe: handel, gastronomia, turystyka) na terenie działki nr ewid. 49/11, obręb Jastrzębia Góra 0028, gmina Władysławowo.

1. Rodzaj inwestycji i funkcja zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- rodzaj inwestycji: przebudowa oraz zmiana sposobu użytkowania w zakresie rodzaju funkcji usługowej;
- funkcja zabudowy: usługowa (usługi nieuciążliwe: handel, gastronomia, turystyka);

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:

- przeznaczenie terenu inwestycji – teren działki nr ewid. 49/11 w liniach rozgraniczających inwestycji przeznacza się pod teren zabudowy usługowej;
- maksymalna intensywność zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – bez zmian;
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – bez zmian;
- minimalna nadziemna intensywność zabudowy – bez zmian;
- udział powierzchni zabudowy – bez zmian;
- powierzchnia biologicznie czynna – minimum 60% powierzchni terenu inwestycji.

2) wymagania dla nowej zabudowy:

- linia zabudowy – bez zmian;
- szerokość elewacji frontowej – bez zmian;
- wysokość zabudowy – bez zmian;
- geometria dachu – bez zmian;
- ilość kondygnacji nadziemnych – bez zmian;
- minimalna liczba miejsc do parkowania – 2 miejsca postojowe na każdy lokal usługowy.

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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292) ani obszarów i obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

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 (t.j. Dz.U. 2022 r. poz. 1225) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz.U. 2022 r. poz. 1518).

Teren inwestycji jest zlokalizowany w obrębie 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 (Dz. U. Woj. Pom. 2011 nr 66 poz. 1457 ze zm.).

Teren zlokalizowany jest także w granicach obszaru Natura 2000 Kaszubskie Klify PLH220072, w granicach którego obowiązuje rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 18 lutego 2022 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Kaszubskie Klify (PLH220072) (Dz. U. z 2022 r. poz. 493 ze zm.) oraz zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 5 maja 2023 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Kaszubskie Klify PLH220072 (Dz. U. Woj. Pom. z 2023 r. poz. 2394).

Zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.) planowane przedsięwzięcie nie jest zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Teren inwestycji położony jest w granicach pasa ochronnego brzegu morskiego.

Teren inwestycji stanowi grunty oznaczone symbolem Ba.

4) obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) zaopatrzenie w wodę – z sieci wodociągowej poprzez istniejące przyłącze, na warunkach określonych przez dysponenta sieci,
- b) odprowadzenie nieczystości ciekłych – do sieci kanalizacji sanitarnej poprzez istniejące przyłącze, na warunkach określonych przez dysponenta sieci,
- c) zabezpieczenie potrzeb związanych z niezbędną ilością energii elektrycznej – z sieci elektroenergetycznej poprzez istniejące przyłącze, na warunkach określonych przez dysponenta sieci,
- d) ogrzewanie budynku – we własnym zakresie, niskoemisyjne lub nieemisyjne,
- e) gromadzenie stałych odpadów – w typowych pojemnikach, przystosowanych do usuwania w systemie zorganizowanym,
- f) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych – poprzez istniejące przyłącze kanalizacji deszczowej,
- g) obsługa komunikacyjna:
 - poprzez istniejący zjazd z drogi gminnej - ul. Kaszubskiej (położonej na dz. ewid. nr 34 oraz fragmencie dz. ewid. nr 49/39).

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 27.09.2024 r. złożonego przez Międzygminne Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji EKOWIK Sp. z o.o., reprezentowane przez Prezes Zarządu Wiesławę Karczewską, wszczęto postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynku usługowego (stacji ujęcia wody) na funkcję usługową (usługi nieuciążliwe: handel, gastronomia, turystyka) na terenie działki nr ewid. 49/11, obręb Jastrzębia Góra 0028, 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 (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 1130) – dalej u.p.z.p., 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.

Zgodnie z art. 59 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) do spraw dotyczących ustalenia lokalizacji inwestycji celu

publicznego lub wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy (tj. dnia 24.09.2023 r.) i przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie: 1) stosuje się przepisy art. 54 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1, ust. 2, 3 i 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu dotychczasowym; 2) nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1a i ust. 1a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wobec powyższego w przedmiotowej sprawie do podjęcia rozstrzygnięcia zastosowano brzmienie przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1, ust. 2, 3 i 5a u.p.z.p. - w brzmieniu sprzed dnia 24.09.2023 r., a dodatkowo nie zastosowano przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1a i ust. 1a u.p.z.p.

Stosownie do postanowień art. 61 ust. 5a u.p.z.p., 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, co umożliwia wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

Przeanalizowano również zgodność planowanej inwestycji z przepisami odrębnymi. Stwierdzono m.in., że teren inwestycji położony jest na terenie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego w pasie 200 m od krawędzi klifu. Jednakże planowane do realizacji zamierzenie nie podlega zakazom określonym w §3 pkt 8 Uchwały nr 142/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego (Dz. U. Woj. Pom. 2011 nr 66 poz. 1457 ze zm.), który dotyczy lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 200 m od krawędzi brzegów klifowych oraz w pasie technicznym brzegu morskiego. Planowane do realizacji zamierzenie nie dotyczy budowy nowego obiektu budowlanego, a jedynie zmiany sposobu użytkowania istniejącego budynku oraz przebudowy bez zmiany jakichkolwiek parametrów zabudowy.

W myśl art. 96 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112), przeanalizowano czy przedsięwzięcie może potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000 - specjalny obszar ochrony siedlisk Kaszubskie Klify (PLH220072). Teren inwestycji położony jest poza obszarem chronionego siedliska 1230 *Klify nadmorskie na wybrzeżu Bałtyku* – zgodnie z załącznikiem graficznym dotyczącym lokalizacji płatów siedlisk przyrodniczych wskazanych w zarządzeniu Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 5 maja 2023 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Kaszubskie Klify PLH220072 (Dz. U. Woj. Pom. z 2023 r. poz. 2394).

W związku z faktem, że budynek objęty wnioskiem funkcjonuje i jest użytkowany od wielu lat w tym miejscu, a planowana inwestycja polegać będzie jedynie na zmianie sposobu użytkowania budynku w zakresie profilu usług oraz przebudowie w obrębie istniejącej bryły budynku, bez zmiany parametrów zabudowy - nie przewiduje się możliwości potencjalnego oddziaływania na obszar Natura 2000.

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) Państwowe Gospodarstwo Wodne „Wody Polskie”, w zakresie ochrony urządzeń melioracyjnych, w trybie art. 53 ust. 5 u.p.z.p.;
- 2) Powiatowego Inspektora Sanitarnego, postanowieniem znak: SE.ZNS/490/678/NK/24 z dnia 17.10.2024 r. pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych;
- 3) Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku, pismem znak: RDOŚ-Gd-WZP.612.121.39.2024.JK z dnia 15.10.2024 r., z uwagi na położenie terenu inwestycji w granicach Nadmorskiego Parku Krajobrazowego oraz sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Kaszubskie Klify (PLH220072), w trybie art. 53 ust. 5 c u.p.z.p.;
- 4) Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni, postanowieniem znak: INZ.9212.267.2024.IK/ASWz dnia 10.10.2024 r. z uwagi na położenie terenu inwestycji w granicach 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. Podwale Przedmiejskie 30, 80-824 Gdańsk, za pośrednictwem Burmistrza Władysława 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.

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 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
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. Stronie przysługuje prawo do wniesienia żądania o wszczęcie postępowania w sprawie wymierzenia kary pieniężnej za nieterminowe wydanie decyzji, o którym mowa w art. 51 ust. 2 u.p.z.p.

Z up. BURMISTRZA
Z-CIA KIEROWNIKA
RGNI GP
domoniu
mgr Arleta Kartasińska

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: Międzygminne Przedsiębiorstwo Wodociągów i Kanalizacji EKOWIK Sp. z o.o.;
2. Strony postępowania, wg. odrębnego rozdzielnika;
3. aa.

Projekt decyzji opracował: mgr inż. arch. Łukasz Woźniak

MONDRAdesign
mgr inż. arch. Łukasz Woźniak
ul. Piłsudskiego 21, 95-030 Rzgów
tel. 71 245-84-25, REGON10081029
+48 502 594 660



ZAKŁADNIK NR 1 DO DECYZJI nr RGNiGP.6730.59.2024.AK

z dnia14.11.2024 r.....

Opracował: mgr inż. arch. Łukasz Woźniak

OZNACZENIA:

Z-CACHOWNIK

mgr Arleta Karasińska

A-A

LINEIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI
ISTNIEJĄCA LINIA ROZGRANICZAJĄCA DROGI

BUDYNEK OBJĘTY ZMIANĄ SPOSOBU UŻYTKOWANIA

mgr inż. arch. Łukasz Woźniak
WA-399

95080 Prakash, Raj

32000 100000, 100000 21

Puck dn. 2024-09-12
Sportzodiak(w) wydruk: Iwona Kunz

ANALIZA

funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

przeprowadzonej na podstawie art. 61 ust. 1-6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 1130), Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 1116) oraz wizji lokalnej w terenie do sprawy: RGNiGP.6730.59.2024.AK

Rodzaj inwestycji: przebudowa oraz zmiana sposobu użytkowania budynku usługowego (stacji ujęcia wody) na funkcję usługową (usługi nieuciążliwe: handel, gastronomia, turystyka) na terenie działki nr ewid. 49/11, obręb Jastrzębia Góra 0028, gmina Władysławowo.

Lokalizacja inwestycji: na terenie obejmującym działkę oznaczoną w ewidencji gruntów nr 49/11.

Zgodnie z art. 59 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) do spraw dotyczących ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego lub wydania decyzji o warunkach zabudowy, wszczętych od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy (tj. dnia 24.09.2023 r.) i przed dniem utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie: 1) stosuje się przepisy art. 54 oraz art. 61 ust. 1 pkt 1, ust. 2, 3 i 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu dotychczasowym; 2) nie stosuje się przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1a i ust. 1a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wobec powyższego w przedmiotowej sprawie do podjęcia rozstrzygnięcia zastosowano brzmienie przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1, ust. 2, 3 i 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – dalej u.p.z.p. - w brzmieniu sprzed dnia 24.09.2023 r., a dodatkowo nie zastosowano przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1a i ust. 1a u.p.z.p.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 u.p.z.p. wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącnego spełnienia następujących warunków:

art. 61 ust. 1 pkt 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”

1. Granice obszaru przyjętego do analizy:

Granice analizowanego obszaru wyznaczono na kopii mapy zasadniczej linią przerywaną koloru czarnego. Obszar analizowany wyznacza się zgodnie z art. 61 ust. 5a „w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół terenu, obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów, i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w ust. 1. Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę”. Wnioskodawca wskazał, że obsługa komunikacyjna terenu inwestycji ma się odbywać poprzez istniejący zjazd z ul. Kaszubskiej.

W związku z powyższym, z uwagi, że teren przylega bezpośrednio do drogi publicznej, na odcinku o długości 33 m (oznaczonym na załącznikach graficznych do decyzji literami E-D) obszar analizowany wyznacza się w odległości trzykrotności frontu terenu, tj. po 99 m od granic terenu objętego wnioskiem. Obszar ten zmieścił się w całości na mapie dołączonej do wniosku.

2. Analiza dotycząca funkcji terenu

Z przeprowadzonej analizy wynika, że w obszarze analizowanym występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (budynki oznaczone symbolem MN na załączniku graficznym nr 3 do decyzji) oraz zabudowa usługowa i łącząca obie funkcje, tj. mieszkalną z towarzyszącymi usługami turystyki. Planowana we wniosku funkcja jest zgodna z istniejącą w sąsiedztwie zabudową usługową.

3. Analiza dotycząca linii zabudowy

Linia zabudowy na terenie objętym wnioskiem wyznaczona powinna zostać jako przedłużenie linii zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich. Budynek objęty wnioskiem nie będzie podlegać żadnym zmianom w obrębie swojej bryły, wobec czego linia zabudowy pozostaje bez zmian. W tym przypadku odstąpiono od jej wyznaczania na załączniku graficznym nr 1.

4. Analiza dotycząca intensywności zabudowy.

Maksymalną intensywność zabudowy oraz maksymalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się na podstawie średniego wskaźnika tych intensywności dla obszaru analizowanego z tolerancją do 20 %. Minimalną nadziemną intensywność zabudowy ustala się na podstawie najmniejszej wartości tego wskaźnika dla działki na obszarze analizowanym.

Do analizy w niniejszej sprawie możliwe było uwzględnienie czterech nieruchomości o funkcji tożsamej z wnioskowaną. Wskaźniki intensywności zabudowy wynoszą odpowiednio:

NR DZIAŁKI	POWIERZCHNIA DZIAŁEK [M²]	POWIERZCHNIA BUDYNKÓW [M²]	FUNKCJA	IŁOŚĆ KONDYGNACJI NADZIEMNYCH/ PODZIEMNYCH	INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY	INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY NADZIEMNEJ
53/1, 52/1	1960, 1930	293+47	U	3/0 2/0	0,24	0,24
51/1	1860	123+114	MNU	4/0 3/0	0,45	0,45
69/2, 75	2894, 1060	812+88	U	4/0 1/0	0,84	0,84
54/1, 55/1	300, 940	225	U	2/1	0,54	0,36
ŚREDNIA					0,51	0,47

Średni wskaźnik intensywności zabudowy na działkach sąsiednich dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej z towarzyszącymi usługami wynosi 0,51. Średni wskaźnik intensywności zabudowy nadziemnej wynosi 0,47. Minimalny wskaźnik intensywności nadziemnej wynosi 0,24.

Inwestycja objęta wnioskiem dotyczy przebudowy i zmiany sposobu użytkowania istniejącego budynku i nie zakłada zmiany parametrów zabudowy. Wobec czego istniejąca intensywność zabudowy pozostaje bez zmian i w tym zakresie nie wpłynie na ład przestrzenny w sąsiedztwie.

5. Analiza dotycząca udziału powierzchni zabudowy.

Udział powierzchni zabudowy ustala się na podstawie średniego wskaźnika tego udziału w obszarze analizowanym. Parametr ten w obszarze analizowanym kształtuje się następująco:

NR DZIAŁKI	POWIERZCHNIA DZIAŁEK [M²]	POWIERZCHNIA BUDYNKÓW [M²]	WSKAŹNIK POWIERZCHNI ZABUDOWY [%]
53/1, 52/1	1960, 1930	293+47	8,7
51/1	1860	123+114	12,7
69/2, 75	2894, 1060	812+88	22,8
54/1, 55/1	300, 940	225	18,1
ŚREDNIA		243,14	15,75

Średni parametr powierzchni zabudowy w stosunku do terenu działek wynosi średnio 15,75 %. Wnioskowany budynek zajmuje powierzchnię na poziomie 8,3% w stosunku do działki objętej wnioskiem. Z uwagi na specyfikę inwestycji w ramach której nie dojdzie do zmiany parametrów zabudowy, wskaźnik dotyczący powierzchni zabudowy pozostaje bez zmian.

6. Analiza dotycząca powierzchni biologicznie czynnej.

Udział powierzchni biologicznie czynnej w obszarze analizowanym wynosi od około 30% do około 70%. Dla planowanej inwestycji wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej powinien kształtować się na poziomie minimum 60%.

7. Analiza dotycząca szerokości elewacji frontowych.

Szerokości elewacji frontowych budynków w obszarze analizowanym kształtuje się następująco:

NR DZIAŁKI	SZEROKOŚĆ ELEWACJI FRONTOWEJ
53/1, 52/1	19,2; 10,8
51/1	12,8; 7,5
69/2, 75	27,8; 6,0
54/1, 55/1	11,2
ŚREDNIA	13,61

Jak wynika z powyższej tabeli średnia szerokość elewacji frontowych budynków przyjętych do analizy wynosi 13,61 m. Z uwagi na specyfikę inwestycji, w ramach której gabaryty budynku nie ulegną zmianie parametr dotyczący szerokości elewacji frontowej pozostaje bez zmian.

8. Analiza dotycząca wysokości zabudowy.

Analiza wykazała, że budynki o charakterze usługowym lub mieszkalnym z usługami występujące w sąsiedztwie posiadają zróżnicowane wysokości od ok. 3,5 do ok. 13,0 m. Objęty wnioskiem budynek jest parterowym budynkiem o wysokości do około 3,5 m. Z uwagi na specyfikę inwestycji w ramach której nie planuje się zmiany wysokości budynku parametr ten pozostawia się bez zmian.

9. Analiza dotycząca geometrii dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki)

Budynki w obszarze analizowanym posiadają dachy zarówno dwuspadowe, wielospadowe jak i płaskie. Z uwagi na specyfikę inwestycji w ramach której nie planuje się zmiany w zakresie geometrii dachu parametr ten pozostawia się bez zmian.

art. 61 ust. 1 pkt 2: „teren ma dostęp do drogi publicznej”

Zgodnie z art. 2 pkt 14 u.p.z.p., przez dostęp do drogi publicznej należy rozumieć „bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez działkę wydzieloną pod drogę lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej”.

Wnioskodawca wskazał, że obsługa komunikacyjna terenu inwestycji odbywa się poprzez zjazd z drogi gminnej (ul. Kaszubskiej) urządzonej na działce nr 34 oraz częściowo na fragmencie działki 49/39 własności gminnej. Wobec powyższego teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej, a co za tym idzie warunek z art. 61 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p. - został spełniony.

art. 61 ust. 1 pkt 3: „istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, uznaje się za spełniony, jeżeli wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem (art. 61 ust. 5)”

Teren jest uzbrojony w przyłącza. Inwestor dołączył do wniosku zapewnienie spółki EKOWIK Sp. z o.o. znak L.dz..DDil-992/24/TŁ z dnia 13.09.2024.. dot. dostawy wody i odbioru ścieków oraz zapewnienie ENERGA operator znak EOP/KP/3/2024/09/33618 z dnia 23.09.2024 r. dotyczące dostawy energii elektrycznej. Teren inwestycji, zgodnie z oświadczeniem inwestora posiada przyłącze do kanalizacji deszczowej. Ogrzewanie budynku zapewnione zostanie przez indywidualne źródło ciepła. Wobec powyższych ustaleń, warunek w art. 61 ust. 1 pkt 3 u.p.z.p. - został spełniony.

art. 61 ust. 1 pkt 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”

Zgodnie z art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 82), zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne wymagana jest, jeśli taka zmiana dotyczy gruntów rolnych stanowiących użytki klas I-III (pkt 1), gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa (pkt 2) lub pozostałych gruntów leśnych (pkt 5). Na podstawie danych z ewidencji gruntów stwierdza się, że teren działki nr ewid. 49/11 obręb Jastrzębia Góra 0028, znajdujący się w liniach rozgraniczających terenu inwestycji, obejmuje tereny oznaczone symbolem Ba. W związku z powyższym, teren planowanej inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, a co za tym idzie warunek w art. 61 ust. 1 pkt 4 u.p.z.p. został spełniony.

art. 61 ust. 1 pkt 5: „decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi”

Teren inwestycji położony jest na terenie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego w pasie 200 m od krawędzi klifu. Jednakże planowane do realizacji zamierzenie nie podlega zakazom określonym w §3 pkt 8 Uchwały nr 142/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego (Dz. U. Woj. Pom. 2011 nr 66 poz. 1457 ze zm.), który dotyczy lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 200 m od krawędzi brzegów klifowych oraz w pasie technicznym brzegu morskiego. Planowane do realizacji zamierzenie nie dotyczy budowy nowego obiektu budowlanego, a jedynie zmiany sposobu użytkowania istniejącego budynku oraz przebudowy bez zmiany jakichkolwiek parametrów zabudowy.

W myśl art. 96 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112), przeanalizowano czy przedsięwzięcie może potencjalnie znacząco oddziaływać na obszar Natura 2000 - specjalny obszar ochrony siedlisk Kaszubskie Klify (PLH220072). Teren inwestycji położony jest poza obszarem chronionego siedliska 1230 *Klify nadmorskie na wybrzeżu Bałtyku* – zgodnie z załącznikiem graficznym dotyczącym lokalizacji płatów siedlisk przyrodniczych wskazanych w zarządzeniu Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 5 maja 2023 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Kaszubskie Klify PLH220072 (Dz. U. Woj. Pom. z 2023 r. poz. 2394).

W związku z faktem, że budynek objęty wnioskiem funkcjonuje i jest użytkowany od wielu lat w tym miejscu, a planowana inwestycja polegać będzie jedynie na zmianie sposobu użytkowania budynku oraz przebudowie w obrębie istniejącej bryły budynku, bez zmiany parametrów zabudowy - nie przewiduje się możliwości potencjalnego oddziaływania na obszar Natura 2000.

Nie stwierdzono sprzeczności planowanego przedsięwzięcia z przepisami odrębnymi.

art. 61 ust. 1 pkt 6: „zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze: 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 2024 r. poz. 1199), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy, b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu”

Wnioskowane zamierzenie budowlane nie znajdzie się w żadnym z ww. obszarów.

Wnioski z analizy:

art. 61 ust. 1 pkt 1 – warunek spełniony.
art. 61 ust. 1 pkt 2 – warunek spełniony.
art. 61 ust. 1 pkt 3 – warunek spełniony.
art. 61 ust. 1 pkt 4 – warunek spełniony.
art. 61 ust. 1 pkt 5 – warunek spełniony.
art. 61 ust. 1 pkt 6 – warunek spełniony.

Projektowana inwestycja spełnia wymogi art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co w konsekwencji pozwala na ustalenie warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji.

Integralną częścią analizy jest załącznik graficzny do analizy sporządzony na kopii mapy zasadniczej.

Analizę sporządził: mgr inż. arch. Łukasz Woźniak

MONDRAdesign
mgr inż. arch. Łukasz Woźniak
ul. Żurkowska 21, 95-030 Rzgów
tel. 71 85-235-84-25, REGON 140064020
NIP 524 602 594 600

ZAŁĄCZNIK NR 3 DO DECYZJI nr RGNIGP.6730.59.2024.AK

z dnia 14.11.2024 r.

Opracował: mgr inż. arch. Łukasz Woźniak

OZNACZENIA:

- A-A —**
ZAKRES ANALIZOWANEGO OBSZARU
GRANICA INWESTYCJI
U
—
TERENY USŁUG RÓŻNYCH
TERENY ZABUDOWY
MIESZKALNO-USŁUGOWEJ
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
WIELORODZINNEJ
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
JEDNORODZINNEJ
TERENY DRÓG
—
LINIA ZABUDOWY ISTNIEJĄCYCH
BUDYNKÓW

PAS TECHNICZNY PAS OCHRONNY

~~mgr inż. Andrzej Woźniak
WA-399
52060 Warszawa, ul. Praga 21~~

