

Władysławowo, dnia 11.02.2019 roku

RGNI GP.6730.1.2019

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. 2018 poz. 1945) oraz art. 104 i art. 107 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2018 r., poz. 2096 ze zm.),

po rozpatrzeniu

wniosku z dnia 10 stycznia 2019 r. (data wpływu 14 stycznia 2019 r.),

Centralnego Ośrodka Sportu, Ośrodka Przygotowań Olimpijskich im. Feliksa Stamma Cetniewo we Władysławowie, ul. Żeromskiego 52, 84-120 Władysławowo,

ustalam

sposób zagospodarowania terenu i warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na

rozbiórce dwóch budynków internatów sportowych oraz budowie budynku internatu sportowego wraz z niezbędną przebudową infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, na działkach oznaczonych w ewidencji gruntów nr ewid. 173/3 i 174/1, obręb 02 Władysławowo, gmina Władysławowo.

1. Rodzaj inwestycji i funkcja zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- rodzaj inwestycji: rozbiórka dwóch budynków internatów sportowych oraz budowa budynku internatu sportowego z niezbędną przebudową infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, (budowa w ramach powierzchni odtworzeniowej rozebranych obiektów),
- charakterystyka inwestycji: podtrzymanie dotychczasowej funkcji zakwaterowania turystycznego wraz z salami konferencyjnymi,
- 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:

- przeznaczenie działki – fragmenty działek nr ewid. 173/3 i 174/1, obręb 02 Władysławowo w liniach rozgraniczających inwestycji pozostaje bez zmian,
- powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji – nie więcej niż w stanie istniejącym,
- powierzchnia biologicznie czynna – min. 50%.

2) wymagania dla nowej zabudowy:

- linia zabudowy – nie wyznacza się,
- szerokość elewacji frontowej – do 56,0 m z tolerancją do $\pm 2\%$,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu, attyki – do 12,0 m,
- geometria dachu – dach dwuspadowy lub wielospadowy ze spadkiem głównej połaci od $\alpha = 12^\circ$ do 45° , nie dotyczy elementów drugorzędnych (np. zadaszenie wejścia),
- wysokość kalenicy w budynku – do 12,0 m,
- ilość kondygnacji nadziemnych – 3 kondygnacje.

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 2018 r. poz. 2067) 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 2017 r. poz. 2285) 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. 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. z 2011, nr 66, poz. 1457 ze zm.). Zgodnie z §3 na terenie Parku obowiązują zakazy, w tym zgodnie z pkt 8 obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 200 m od krawędzi brzegów klifowych oraz w pasie technicznym brzegu morskiego. Zgodnie z §4 pkt 3 zakaz ten nie obejmuje, istniejących obiektów letniskowych, mieszkalnych i usługowych, zrealizowanych na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które utraciły moc przed dniem 1 stycznia 2004 r. – gdzie dopuszcza się modernizację istniejącego zainwestowania poprzez: rozbiórkę, rozbiórkę i budowę, nadbudowę o poddasze użytkowe w celu poprawy standardów ochrony środowiska oraz walorów estetyczno-krajobrazowych, pod warunkiem niezwiększenia powierzchni zabudowy, a także nieprzybliżania zabudowy do brzegów wód oraz dopuszcza się przebudowę istniejącego zainwestowania. Z uwagi na warunki odstępstwa wrysowano, na załączniku nr 1 do decyzji, obszar z zakazem zabudowy, wskazując na teren bez możliwości przybliżenia się do granic brzegu klifowego. Budynki w stanie istniejącym są niepodpiwniczone oraz posiadają 2 kondygnacje nadziemne. Budynki zgodnie z odstępstwem dopuszczonym w Uchwale mogą zostać rozebrane i odbudowane, a nadbudowa obejmować może wyłącznie kondygnację poddasza użytkowego.

Biorąc powyższe pod uwagę oraz uwzględniając przedstawione przez inwestora zagospodarowanie terenu, wyznaczono strefę bezwzględnego zakazu zabudowy, która determinuje realizację inwestycji w oddaleniu od krawędzi klifu wraz z brakiem możliwości jej przybliżenia. Obszar ten wrysowano na załączniku graficznym do decyzji.

Teren inwestycji znajduje się także w granicach obszaru Natura 2000 Kaszubskie Klify PLH 220072, dla którego nie sporządzono dotychczas planu ochrony.

Planowane zamierzenie inwestycyjne obejmuje rozbiórkę obiektów, z których jeden częściowo znajduje się w granicach obszaru Natura 2000 Kaszubskie Klify PLH 220072, natomiast realizacja nowego obiektu odbywać się będzie poza granicami obszaru Natura 2000 Kaszubskie Klify PLH 220072, zgodnie z określeniem granicy terenu z zakazem zabudowy, który wrysowano na załączniku graficznym do decyzji.

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).

Teren inwestycji jest położony w granicach pasa technicznego brzegu morskiego zgodnie z Zarządzeniem nr 9 Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni z dnia 13 października 2011 r. w sprawie określenia granic pasa technicznego na terenie Gminy Miasta Władysławowa (Dz.U.Woj.Pom.2011.142.2936).

Z uwagi na lokalizację obiektów w strefie przyklifowej, projekt budowlany rozbiórek obiektów i projekt budowlany nowego budynku powinny zawierać wyniki badań geologiczno – inżynierskich, jak też geotechniczne warunki posadowienia obiektów, uwzględniające wpływ inwestycji na stabilność klifu oraz określać rodzaj, zakres i sposób wykonywania robót.

Planowane zamierzenie inwestycyjne obejmuje rozbiórkę obiektów, z których jeden częściowo znajduje się w granicach pasa technicznego, natomiast realizacja nowego obiektu odbywać się będzie poza pasem technicznym, zgodnie z określeniem granicy terenu z zakazem zabudowy, który wrysowano na załączniku graficznym do decyzji.

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).

4) usługi 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 – z własnego źródła – niskoemisyjne lub z sieci ciepłowniczej poprzez istniejące przyłącze, na warunkach określonych przez dysponenta sieci,
- 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:
 - poprzez zjazd z drogi wojewódzkiej zlokalizowanej na działce nr ewid. 171, następnie przez teren działki drogowej nr ewid. 172 (wł. Gminy Władysławowo) i tereny Centralnego Ośrodka Sportu,
 - planowana inwestycja nie wymaga utworzenia nowych miejsc postojowych, zapewnienie miejsc postojowych odbywa się w granicach terenów Centralnego Ośrodka Sportu.

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 10 stycznia 2019 r. (data wpływu 14 stycznia 2019 r.), Centralnego Ośrodka Sportu, Ośrodka Przygotowań Olimpijskich im. Feliksa Stamma Cetniewo we Władysławowie, ul. Żeromskiego 52, 84-120 Władysławowo, wszczęto postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbiórce dwóch budynków internatów sportowych oraz budowie budynku internatu sportowego wraz z niezbędną przebudową infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, na działkach oznaczonych w ewidencji gruntów nr ewid. 173/3 i 174/1, obręb 02 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. 2018 poz. 1945) 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.612.121.5.2019.JK z dnia 04.02.2019 r., z uwagi na położenie terenu inwestycji w granicach Nadmorskiego Parku Krajobrazowego i Natura 2000 Kaszubskie Klify PLH 220072,
- 2) Regionalna Dyrekcja Lasów Państwowych w Gdańsku, postanowieniem znak ZS.224.3.28.2019.APN z dnia 06.02.2019 r., w zakresie użytków leśnych,
- 3) Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni postanowieniem znak WZ1.2-MG-81150-17/19 z dnia 06.02.2019 r., w zakresie pasa ochronnego i technicznego 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 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.

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. 2017 poz. 2285).
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 2018 r. poz. 1202 ze zm.).

Z up. Burmistrza
ZASTĘPCA BURMISTRZA

mgr inż. Kamil Pach

Załączniki do decyzji:

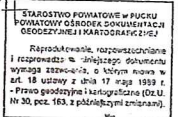
1. Załącznik Nr 1 – część graficzna decyzji
2. Załącznik Nr 2 – wyniki analizy urbanistyczno-architektonicznej obszaru – część tekstowa
3. Załącznik Nr 3 – wyniki analizy urbanistyczno-architektonicznej obszaru – część graficzna

Otrzymują:

1. Centralny Ośrodek Sportu Ośrodek Przygotowań Olimpijskich im. Feliksa Stamma Cetniewo we Władysławowie, ul. Żeromskiego 52, 84-120 Władysławowo;
2. Gmina Władysławowo;
3. aa.

Projekt decyzji opracował: mgr inż. arch. Łukasz Woźniak

MONDRAdesign
mgr inż. arch. Łukasz Woźniak
ul. Długa 21, 85-030 Rzgów
tel. 71 245 84 25, REGON 148610234
NIP 525-502-594 609



Potwierdza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu godozycznego kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA PUCKI
Kopię materiału zasoba	<i>[Signature]</i>
Sztukę/kilka egzemplarzy materiału zasoba	<i>[Signature]</i>
Dla wytworzenia kopii	<i>[Signature]</i>
Jeżeli załącznik i podpis osoby przejmującej organ	<i>[Signature]</i>

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO DECYZJI nr RGNiGP.6730.1.2019
z dnia 11.02.2019 r.

Opracował: mgr inż. arch. Łukasz Woźniak

OZNACZENIA:

A-A

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCYJNY
ISTNIEJĄCA LINIA ROZGRANICZAJĄCA DROGI
BUDYNEK OBJĘTY ROZBIÓRKĄ
OBSZAR Z KAZAKEM ZABUDOWY - W ZWIĄZKU
Z KAZAKEM ZBLIŻANIA SIĘ DO KRAWĘDZI
KLIFU
GRANICA OBSZARU NATURA 2000
LINIA WYZNACZAJĄCA PRZEBIEG PASA
TECHNICZNEGO BRZĘGU MORSKIEGO

Z up. Bur.
ZASTĘPCA BURMISTRZA

mgr inż. Kamil Pach

Załącznik Nr 2
Do decyzji: RGNIGP.6730.1.2019
z dnia 11.02.2019

WYNIKI ANALIZY

funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu

przeprowadzonej na podstawie art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.), Rozporządzenia 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 (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588) oraz wizji lokalnej w terenie do sprawy: RGNIGP.6730.1.2019

Rodzaj inwestycji: rozbudowa dwóch budynków internatów sportowych oraz budowa budynku internatu sportowego z niezbędną przebudową infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Lokalizacja inwestycji: na działkach oznaczonych w ewidencji gruntów nr ewid. 173/3 i 174/1, obręb 02 Władysławowo, gmina Władysławowo.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego 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. Zgodnie z § 3, ust. 1 rozporządzenia 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 (Dz. U. Nr 164, poz. 1588), w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania przestrzennego terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) wyznaczono obszar analizowany. W myśl § 3, ust. 2 ww. rozporządzenia, granice analizowanego obszaru wyznacza się na kopii mapy zasadniczej w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50m.

Z uwagi na specyfikę zabudowy o charakterze głównie sportowo-wypoczynkowym w obrębie kompleksu Centralnego Ośrodka Sportu, teren wyznaczony do analizy określono w granicach własności COS oraz bezpośredniego sąsiedztwa od strony północnej obejmującego obszar terenów klifu oraz plaży i brzegu morskiego. W ten sposób analizowana jest spójna przestrzennie jednostka urbanistyczna. Jednocześnie spełniony został minimalny parametr wyznaczony rozporządzeniem min. 50 m w każdą stronę.

2. Analiza dotycząca funkcji terenu

Teren inwestycji jest zainwestowany. Planowana rozbudowa dwóch budynków internatów sportowych oraz budowa budynku internatu sportowego z niezbędną przebudową infrastruktury technicznej i komunikacyjnej nie zmieni zasadniczo funkcji terenu na terenie objętym wnioskiem i jest tożsama z istniejącym w obszarze analizowanym sąsiedztwem zabudowy usługowej związanej z kompleksem sportowym COS.

3. Analiza dotycząca linii zabudowy

Z uwagi na znaczne oddalenie budynku od dróg dojazdowych, oraz drogi wojewódzkiej, obiektu objętego inwestycją, odstąpiono od analizy w tym zakresie a także odstąpiono od wyznaczania linii zabudowy od dróg.

4. Analiza powierzchni zabudowy do powierzchni działki albo terenu

Z uwagi na charakter inwestycji, planowana rozbudowa dwóch budynków internatów sportowych oraz budowa budynku internatu sportowego, dla której wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni terenu dla planowanej inwestycji nie może przekroczyć dotychczasowego poziomu (położenie w granicach Nadmorskiego Parku Krajobrazowego) odstąpiono od analizy w zakresie tego parametru.

5. Analiza dotycząca szerokości elewacji frontowych

Budynki w obszarze ośrodka COS posiadają szerokości elewacji frontowych na poziomie do 120 m. Dla planowanej inwestycji szerokość elewacji frontowej parametr ten wyniesie do 56,0 m z tolerancją do $\pm 2\%$ wpisując się w zakres istniejących obiektów w obszarze analizowanym.

6. Analiza dotycząca wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu lub attyki.

Planowana inwestycja obejmuje przebudowę, nadbudowę, częściową rozbudowę oraz rozbudowę internatu sportowego E wraz z niezbędną przebudową infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Analiza wykazała, że budynki w sąsiedztwie posiadają wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu lub attyki na poziomie do ok. 14,0 m. Dla projektowanej inwestycji, wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki określa się na poziomie do 12,0 m.

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

W obszarze analizy budynki usługowe, znajdujące się na terenie COS, posiadają dachy o konstrukcji jednospadowej/płaskiej (np. budynek główny, na granicy działek nr 173/3 i 175 oznaczony nr 253) , dwuspadowej (budynek hali sportowej na granicy działek nr 173/3 i 173/4 oznaczony nr 741) i wielospadowej (pawilony A (nr 665), B (nr 666), C (nr 667) na działce 173/3, które posiadają częściowo dachy wielospadowe).

Natomiast na południowy zachód od terenu COSu znajdują się obiekty usługowe o funkcji zakwaterowania turystycznego, w tym hotele, których geometria dachów jest bardziej zróżnicowana. Dachy cechuje wielospad o różnym kącie nachylenia. Spadki dachów na budynkach zawierają się w przedziale od $\alpha=0^\circ$ do 45° . Dla planowanej inwestycji, ustala się dach dwuspadowy lub wielospadowy ze spadkiem głównej połaci od $\alpha=12^\circ$ do 45° , nie dotyczy elementów drugorzędnych (np. zadaszenie wejścia), wysokość kalenicy w budynku określa się na poziomie do 12,0 m.

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

Zgodnie z art. 2 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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”.

Wskazany teren inwestycji osiąga połączenie komunikacyjne z drogą wojewódzką przez tereny COS. Wobec powyższego, teren inwestycji posiada dostęp do drogi publicznej.

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 inwestycji jest uzbrojony w przyłącza. Do wniosku inwestor dołączył stosowne pismo dot. dostawy wody i odbioru ścieków (EKOWIK, pismo znak: L.dz.DT-67/19), oświadczenie w sprawie zapewnienia dostawy energii elektrycznej (ENERGA Operator, pismo z dnia 15.01.2019), a także zapewnienie dotyczące przyłączenia terenu inwestycji do sieci ciepłowniczej (ENERGOBALTIC, pismo znak: L.dz.111/NT/2019). Podsumowując, istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego objętego przedmiotowym wnioskiem.

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 dn. 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. 2017 poz. 1161), 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 działek nr ewid. 173/3 i 174/1 obręb 02 Władysławowo, znajdujący się w liniach rozgraniczających terenu inwestycji, obejmuje inne tereny zabudowane (Bi), oraz tereny rekreacyjno-przemysłowe (Bz) natomiast dalsze części działek, nie objęte inwestycją, obejmują także tereny leśne (LsIV i Ls), które nie ulegną zmianie przeznaczenia na inne cele niż leśne. W związku z powyższym, teren planowanej inwestycji nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

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

Nie stwierdzono sprzeczności planowanego przedsięwzięcia z przepisami odrębnymi.

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.

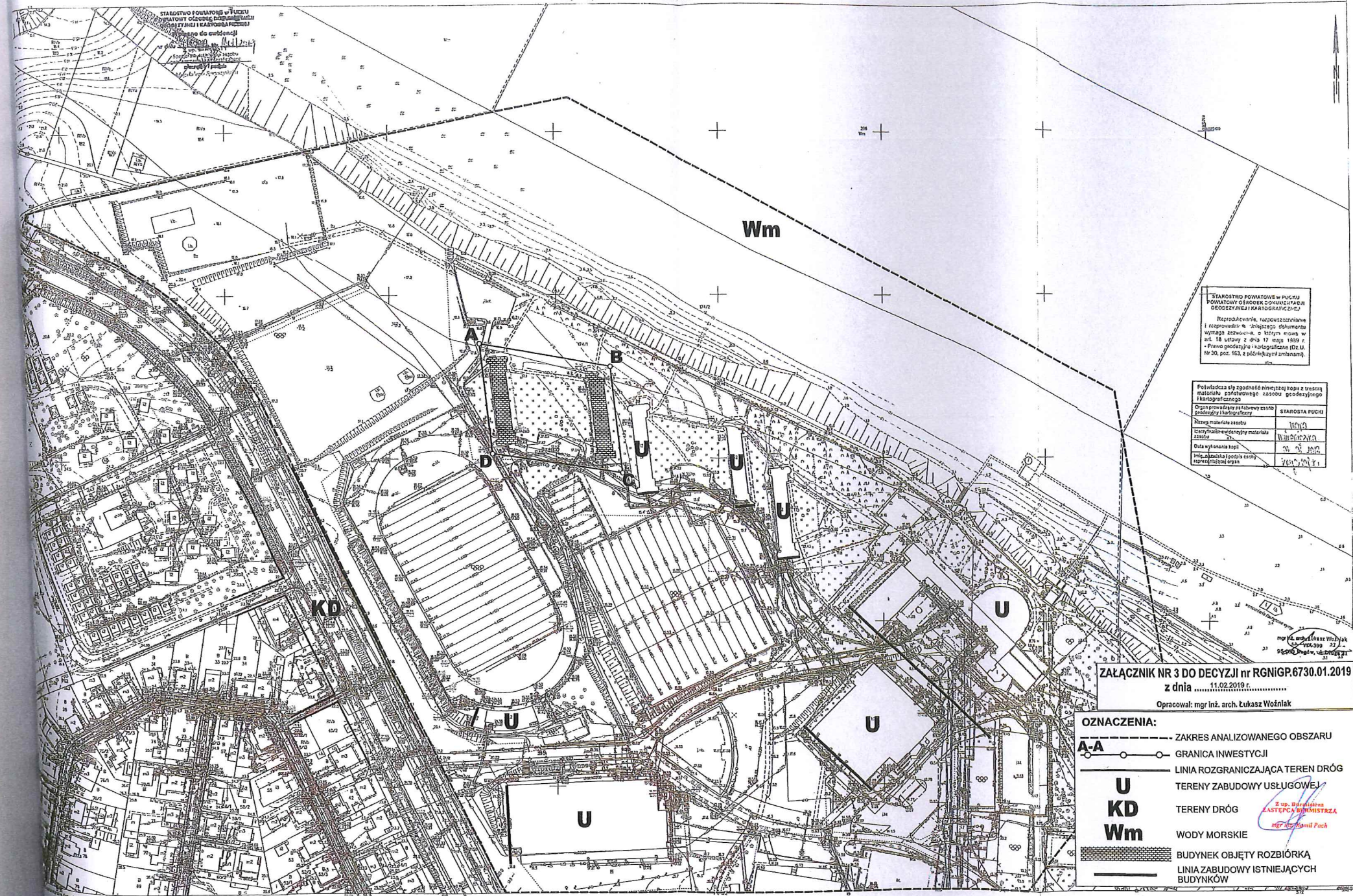
art. 61 ust. 1 pkt 5 – warunek spełniony.

Projektowana inwestycja spełnia wymogi art. 61 ust. 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. Długa 21, 85-030 Rzeszów
tel. 71 245 64 25, REGON 140810298
NIP 524 502 594 600



STAROSTWO POWIATOWE w PUCKU
POWIATOWY ZBIORNIK DOKUMENTACJI
GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ
Reprezentacja, reprezentacja
i reprezentacja w "innych" dokumentach
wymaga zaawansowania, o którym mowa w
art. 18 ustawy z dnia 17 maja 1989 r.
- Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U.
nr 30, poz. 153, z późniejszymi zmianami)

Polecająca się zgodność niniejszej mapy z mapą miejscową, z której została sporządzona i kartograficzna	STAROSTA PUCKI
Organ prowadzący systemy informacji geodezyjnej i kartograficznej	
Wzrost materiału osobu	1970/0
Stanowisko w dziale mapy	W. WOJCIK
Data wykonania mapy	11.02.2019
Imię, nazwisko i podpis osoby opracowującej mapę	Ł. WOŹNIAK

Załącznik nr 3 do Decyzji nr RGNIGP.6730.01.2019
z dnia 11.02.2019 r.
Opracował: mgr inż. arch. Łukasz Woźniak

- OZNACZENIA:**
- A-A — ZAKRES ANALIZOWANEGO OBSZARU
 - GRANICA INWESTYCJI
 - LINIA ROZGRANICZAJĄCA TEREN DRÓG
 - U — TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 - KD — TERENY DRÓG
 - Wm — WODY MORSKIE
 - BUDYNEK OBJĘTY ROZBIÓRKĄ
 - LINIA ZABUDOWY ISTNIEJĄCYCH BUDYNKÓW