



Burmistrz Helu

84-150 Hel, ul. Wiejska 50
tel. 58 67-77-240, fax 58 67-77-277
e-mail: ratusz@gohel.pl



www.gohel.pl

RGK.6730.1.2019

Hel, 12.04. 2019 r.

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2018 r., poz. 2096) oraz art. 59 ust.1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1 i art. 63, w związku z art. 64 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r., poz. 1945), po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dn. 01.02.2019r. przez: Gmina Miejska Hel ul. Wiejska 50, 84-150 Hel, repr. przez: Z-ca Burmistrza Helu Pan Jarosław Pałkowski w sprawie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na: rozbudowa, nadbudowa i przebudowa wraz ze zmianą sposobu użytkowania budynku byłych koszar na budynek mieszkalny wielorodzinny wraz z towarzyszącą infrastrukturą na dz. nr: 35/29, 35/44, przy ul. Przybyszewskiego w Helu,

ustalam

na rzecz: Gmina Miejska Hel ul. Wiejska 50, 84-150 Hel,

warunki zabudowy:

1. Rodzaj inwestycji:

- 1) rozbudowa, nadbudowa i przebudowa wraz ze zmianą sposobu użytkowania budynku byłych koszar na budynek mieszkalny wielorodzinny
- 2) budowa infrastruktury towarzyszącej.

2. Funkcja zabudowy:

Mieszkalna

3. Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

Szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy:

- 1) na działce ustala się lokalizację wnioskowanej inwestycji pod następującymi warunkami:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z wymaganiami zawartymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz.U. z 2015 r., poz. 1422 z późniejszymi zmianami) oraz z przepisami odrębnymi; zgodnie z wymaganiami zawartymi w ustawie o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2017r. poz. 2222, z późn. zm.) i w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 124 z późn. zm.),
 - b) maksymalna łączna powierzchnia zabudowy działki – 34%;
 - c) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku, jej gzymsu lub atyki – max. 12 m liczona od projektowanej rzędnej terenu przy wejściu do budynku;
 - d) liczba kondygnacji – max. 3 kondygnacje nadziemne (nadbudowa o 1 kondygnację);
 - e) dach płaski;

- f) szerokość elewacji frontowej – nie ustala się;
- 2) linie rozgraniczające inwestycji przedstawiono na załączniku graficznym;
- 3) projekt budowlany należy sporządzić zgodnie z wymaganiami zawartymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz.U. z 2015 r., poz. 1422 z późniejszymi zmianami).

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi , krajobrazu kulturowego:

- 1) działka leży w granicach Nadmorskiego Parku Krajobrazowego, gdzie obowiązują przepisy wynikające z Uchwały nr 142/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 66, poz. 1457);
- 2) planowana inwestycja położona jest w granicach obszaru Natura 2000 "Zatoka Pucka i Półwysep Helski" PLH220032;
- 3) inwestycja objęta niniejszą decyzją nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w świetle rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (tj. Dz.U. z 2016 r., poz. 71);
- 4) należy spełnić wymagania art. 73, art. 74 i art. 75 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz.U. z 2016 r., poz. 672, z późniejszymi zmianami);
- 5) w trakcie budowy należy ograniczyć negatywne oddziaływanie na środowisko;
- 6) działki wg rejestru ewidencji gruntów nie są klasyfikowane jako działka rolna.

5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej:

Działki nie leżą na terenie objętym ochroną konserwatorską dziedzictwa kulturowego.

6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) energia elektryczna – z sieci energetycznej na warunkach gestora sieci;
- 2) zaopatrzenie w wodę – na warunkach gestora sieci, z wodociągu miejskiego;
- 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do kanalizacji miejskiej na warunkach gestora sieci;
- 4) zaopatrzenie w ciepło – niskoemisyjne lub nieemisyjne źródło ciepła/ lub na warunkach gestora sieci c.o.;
- 5) odprowadzenie wód opadowych – do kanalizacji deszczowej na warunkach gestora sieci lub na terenie własnym inwestora
- 6) usuwanie odpadów – systematycznie wywożone na grupowe, zorganizowane wysypisko odpadków.

7. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) dojazd i dostęp do drogi publicznej – od ul. Przybyszewskiego
- 2) parkingi i garaże – należy przyjąć minimum 1 miejsce postojowe na 2 lokale mieszkalne,

8. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- 1) należy spełnić wymagania określone w art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tj. Dz.U. z 2016 r., poz. 290 z późniejszymi zmianami) oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz.U. z 2015 r., poz. 1422 z późniejszymi zmianami), w normach i innych przepisach szczególnych;
- 2) projekt budowlany inwestycji powinien zapewnić zarówno w czasie budowy jak i późniejszej eksploatacji ochronę interesów osób trzecich w szczególności przez:
 - a) ochronę przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej,
 - b) ochronę przed pozbawieniem korzystania z sieci uzbrojenia terenu,
 - c) zapewnienie dopływu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych;
 - d) ochronę przed zakłóceniami elektrycznymi, promieniowaniem oraz przed zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby,

- e) ochronę przed zalewaniem wodami opadowymi działek sąsiednich.

9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie (w tym tereny górnicze, zagrożone osuwaniem mas ziemnych i zagrożonych powodzią):

- 1) ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych (ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 1131)) - działka nie leży na terenach górniczych;
- 2) ochrona obiektów na terenach zagrożonych osuwaniem mas ziemnych (ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze) - działka nie leży na terenach zagrożonych osuwaniem mas ziemnych;
- 3) działka leży w obrębie nadmorskiego pasa ochronnego.
- 4) działki nie leżą na obszarze zagrożonym powodzią

10. Inne warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) projekt budowlany opracować zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (tj. Dz.U. z 2015 r., poz. 1554);
- 2) projekt budowlany zjazdu opracować zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (tj. Dz.U. z 2016 r., poz. 124);
- 3) posadowienie obiektu stosownie do przepisów art. 34 ust. 3 pkt. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane i na podstawie Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 25 kwietnia 2012r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz.U. 2012 r., poz.463);
- 4) żaden z przepisów odrębnych nie wprowadza zakazów realizacji zamierzenia budowlanego na wnioskowanej działce.

11. Wymagane uzgodnienia:

- 1) gestorzy sieci uzbrojenia podziemnego i naziemnego w przypadku kolizji sieci z projektowaną inwestycją;
- 2) uzgodnienia z innymi organami, zgodnie z art. 32 ust. 1, pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, jeżeli przepisy szczególne wymagają uzyskania pozwoleń, uzgodnień bądź opinii ze względu na specyfikę i charakter inwestycji;
- 3) Urząd Morski w Gdyni;
- 4) uzgodnienie zjazdu- z zarządcą drogi

Uzasadnienie

Decyzja niniejsza wydana została na wniosek złożony w dn. 01.02.2019r. przez: Gmina Miejska Hel ul. Wiejska 50, 84-150 Hel, reprezent. przez: Z-ca Burmistrza Helu Pan Jarosław Pałkowski, w sprawie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na: rozbudowa, nadbudowa i przebudowa wraz ze zmianą sposobu użytkowania budynku byłych koszar na budynek mieszkalny wielorodzinny wraz z towarzyszącą infrastrukturą na dz. nr: 35/29, 35/44, przy ul. Przybyszewskiego w Helu,

Podstawą niniejszej decyzji o warunkach zabudowy jest ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. Tutejszy organ dokonał analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z analizy stanu istniejącego i uwarunkowań, w celu zapewnienia ładu przestrzennego, ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego. Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, aby wydać decyzję o warunkach zabudowy, muszą być spełnione łącznie warunki o treści:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Zakres niniejszej decyzji jest zgodny z wymaganiami zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz.U. nr 164, poz.1589), a także w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 w sprawie ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. nr 164, poz.1588).

Decyzja niniejsza wydana została po uzyskaniu uzgodnień:

- na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z Dyrektorem Urzędu Morskiego w Gdyni – właściwym organem w odniesieniu do obszarów pasa ochronnego, postanowienie nr INZ 1.2 -MG-81150-29/19 z dnia 04.03.2019 r.
- na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska - właściwym organem w sprawie obszarów, innych niż parki narodowe i ich otuliny, objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, postanowienie nr RDOŚ -Gd-WZP.612.28.4.2019 JK z dnia 05.03.2019 r.

Przeprowadzone postępowanie wykazało, że zamierzenie jest zgodne z przepisami odrębnymi. Zatem zgodnie z art. 56 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie można było odmówić ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

Biorąc pod uwagę powyższe orzeczono jak w sentencji niniejszej decyzji.

P o u c z e n i e

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu i nie narusza uprawnień osób trzecich i nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych.

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

W celu uzyskania pozwolenia na budowę należy złożyć u Starosty Powiatowego w Pucku wniosek dołączając do niego niniejszą decyzję o warunkach zabudowy oraz projekt budowlany (4 egz.) sporządzony w oparciu o obowiązujące przepisy i spełniający warunki niniejszej decyzji. Decyzja może być przeniesiona na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji.

Od decyzji niniejszej służy stronom wniesienie odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku, ul. Podwale Przedmiejskie 30 za pośrednictwem Burmistrza Helu w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji.

Załączniki:

1. mapa, na której określono granice inwestycji w skali 1:1000,

2. wyniki analizy.

(osoba upoważniona do wydawania decyzji)

Osoba sporządzająca projekt decyzji:
mgr. inż. arch. Grzegorz Liwerski nr POIA 0772

.....
burmistrz Helu

BURMISTRZ
Władysław
Miryśław Władysławski

Otrzymują:

1. Gmina Hel

Strony wg rozdzielnika

.....

WYNIK ANALIZY DOTYCZĄCEJ WARUNKÓW ZABUDOWY DLA TERENU POŁOŻONEGO W REJONIE ULICY PRZYBYSZEWSKIEGO W HELU

Na podstawie ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz wniosku złożonego w dn. 01.02.2019r. przez: Gmina Miejska Hel ul. Wiejska 50, 84-150 Hel, repres. przez: Z-ca Burmistrza Helu Pan Jarosław Pałkowski, w sprawie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na:

rozbudowa, nadbudowa i przebudowa wraz ze zmianą sposobu użytkowania budynku byłych koszar na budynek mieszkalny wielorodzinny wraz z towarzyszącą infrastrukturą na dz. nr: 35/29, 35/44, przy ul. PrzybyszeWSkiego w Helu, przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, stanu prawnego i uwarunkowań wynikających z położenia terenu, ochrony dziedzictwa kulturowego i środowiska przyrodniczego.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, aby wydać decyzje o warunkach zabudowy muszą być spełnione łącznie warunki o treści:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Analizą objęto teren obejmujący szereg działek sąsiadujących, w tym dostępnych z tej samej drogi publicznej. W polu analizy istnieje zabudowa w tym: budynki mieszkalne i usługowe.

1. Przeznaczenie terenu:

Teren objęty wnioskiem znajduje się na obszarze zabudowanym budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi i usługowymi

2. Cechy i parametry zabudowy istniejącej w obrębie analizowanego terenu:

Szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy:

na działce ustala się lokalizację wnioskowanej inwestycji pod następującymi warunkami:

- 1) Na działce ustala się lokalizację wnioskowanej inwestycji pod następującymi warunkami:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z wymaganiami zawartymi

w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz.U. z 2015 r., poz. 1422 z późniejszymi zmianami) oraz z przepisami odrębnymi; zgodnie z wymaganiami zawartymi w ustawie o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2017r. poz. 2222, z późn. zm.) i w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 124 z późn. zm.),

- b) maksymalna łączna powierzchnia zabudowy działki – 34%;
 - c) wysokość krawędzi elewacji frontowej budynku, jej gzymsu lub attyki – max. 12 m liczona od projektowanej rzędnej terenu przy wejściu do budynku;
 - d) liczba kondygnacji – max. 3 kondygnacje nadziemne (nadbudowa o 1 kondygnację nadziemną);
 - e) dach płaski;
 - f) szerokość elewacji frontowej – nie ustala się;
 - g) linie rozgraniczające inwestycji przedstawiono na załączniku graficznym;
- 2) Projekt budowlany należy sporządzić zgodnie z wymaganiami zawartymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz.U. z 2015 r., poz. 1422 z późniejszymi zmianami);
- 3) Linie rozgraniczające inwestycji przedstawiono na załączniku graficznym, projekt budowlany należy sporządzić zgodnie z wymaganiami zawartymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

3. Komunikacja - istnieje dostęp do drogi publicznej.

4. Istniejące uzbrojenie terenu - kanalizacja sanitarna, sieć wodociągowa i energetyczna.

5. Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne:

Teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w trybie ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz.U. z 2015 r., poz.909 z późniejszymi zmianami).

6. Warunki wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych (ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (tj. Dz. U. z 2016 r., poz. 1131)) - działki nie leżą na terenach górniczych;
- 2) ochrona obiektów na terenach zagrożonych osuwaniem mas ziemnych (ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze) - działki nie leżą na terenach zagrożonych osuwaniem mas ziemnych;
- 3) działki leżą w obrębie nadmorskiego pasa ochronnego.

7. Warunki w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej:

Działki nie leżą na terenie objętym ochroną konserwatorską dziedzictwa kulturowego.

8. Warunki ochrony środowiska, zdrowia ludzi i krajobrazu kulturowego:

- 1) działki leżą w granicach Nadmorskiego Parku Krajobrazowego, gdzie obowiązują przepisy wynikające z Uchwały nr 142/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z

dn. 27 kwietnia 2011r. w sprawie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 66, poz. 1457);

- 2) teren leży w granicach obszaru Natura 2000 – PLH 220032 Zatoka Pucka i Półwysep Helski.

9.Wnioski:

Analiza wykazała, że inwestycja spełnia wymagania art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ponadto określiła:

- 1) średnie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, które powinny obowiązywać projektowaną zabudowę,
- 2) uwarunkowania, które powinny być uwzględnione w decyzji o warunkach zabudowy.

Wynik analizy jest syntezą analizy szczegółowej, która poprzedziła niniejszy tekst.

Osoba sporządzająca projekt decyzji:
mgr. inż. arch. Grzegorz Liwerski nr POIA 0772

BURMISTRZ
Michał Nądelowski
Michał Nądelowski

ANALIZA DOTYCZĄCA WARUNKÓW ZABUDOWY DLA TERENU POŁOŻONEGO W REJONIE ULICY PRZYBYSZEWSKIEGO W HELU

1. Podstawa opracowania:

- 1) wniosek złożony w dn. 01.02.2019 r. w Helu, przez: Gmina Miejska Hel ul. Wiejska 50, 84-150 Hel, reprezent. przez: Z-ca Burmistrza Helu Pan Jarosław Pałkowski w sprawie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na: rozbudowa, nadbudowa i przebudowa wraz ze zmianą sposobu użytkowania budynku byłych koszar na budynek mieszkalny wielorodzinny wraz z towarzyszącą infrastrukturą na dz. nr: 35/29, 35/44, przy ul. Przybyszewskiego w Helu,
- 2) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Hel (jako materiał nie obligatoryjny);
- 3) wizja lokalna w terenie;
- 4) ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 6) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy;
- 7) ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;
- 8) rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 9) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 10) rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;

2. Przedmiot analizy i zakres:

- 1) przedmiotem analizy jest ocena możliwości realizacji wnioskowanej inwestycji, w aspekcie spełnienia wymagań zawartych w art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określenie warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zawartych w decyzji o warunkach zabudowy oraz ograniczeń wynikających z cech lokalizacji;
- 2) analizy dokonywane są w aspekcie wszystkich uwarunkowań i powiązań z otoczeniem;
- 3) na podstawie analizy i średnich parametrów i wskaźników określono proponowane graniczne gabaryty projektowanej zabudowy.

3. Rodzaj inwestycji:

- 1) rozbudowa, nadbudowa i przebudowa wraz ze zmianą sposobu użytkowania budynku byłych koszar na budynek mieszkalny wielorodzinny
- 2) budowa infrastruktury towarzyszącej.

4. Funkcja terenu i położenie:

Przedmiotowy teren położony jest przy ul. Przybyszewskiego na terenie istniejącej i realizowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej

5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) stan istniejący – charakterystyka działki, parametry i wskaźniki i cechy dotyczące zabudowy położonej na analizowanym terenie:

- a) teren jest zabudowany i częściowo utwardzony;
- b) dojazd, dojście – od ulicy Przybyszewskiego

- c) uzbrojenie – teren uzbrojony w sieć wodociągową, kanalizacyjną i energetyczną;
d) warunki fizjograficzne – dogodne dla zabudowy;
e) zabudowę na działkach sąsiednich ilustruje poniższa tabela:

Lp.	Adres /Dane geodezyjne/ nr ew. gr.	Sposób/funkcja użytkowania działki	Wskaźnik powierzchni zabudowy	Wysokość budynku/ szerokość elewacji frontowej	Rodzaj dachu / stopień nachylenia połaci dachowej	Usytuowanie budynku / połaci dachu w stos. do drogi
1	137/4	MW	0,34	3k	płaski	
2	137/1	U	0,80	2k	płaski	
3	137/5	MW	0,40	3k	płaski	
4	137/7	U	0,80	1k	płaski	
5	137/6	MW	0,40	3k	płaski	
6	138/26	U	0,25	2k	płaski	
7	138/24	U	0,20	2k	płaski	
8	35/33	U	0,32	2k	płaski	
9	35/23	U	0,19	1k	płaski	
10	704	MW	0,27	2k	wielospadowy	równoległe
11	35/25	U	0,36	2k	płaski	
12	705	MW	0,22	2k	wielospadowy	równoległe
13	695	MW	0,30	2k	wielospadowy	prostopadły
14	707	MW	0,20	3k	płaski	
15	708	MW	0,19	3k	płaski	
16	706	MW	0,35	3k	płaski	
17	731	MW	0,27	3k	płaski	

Wynik analizy	Funkcja MW i U	Średni 0,34	1- 3 k	płaski/ dwuspadowy/ wielospadowy
---------------	----------------	-------------	--------	-------------------------------------

MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	U – zabudowa usługowa
MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	I – zabudowa inna

Wnioski - Wyniki analizy

- 1) Na analizowanym terenie występuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa zatem wniosek inwestora dotyczy kontynuacji funkcji. W obszarze występują dachy spadziste o kącie nachylenia połaci 30-45° oraz dachy płaskie, a także wielospadowe. Przewaga dachów płaskich. Z uwagi na niespójny charakter zabudowy i zróżnicowane wielkości działek nie można jednoznacznie ustalić parametru szerokości elewacji frontowej jako bezwzględnej średniej wartości w obszarze analizowanym.
Wskaźnik powierzchni zabudowy kształtuje się średnio na poziomie 0,34. Wysokość zabudowy wielorodzinnej w większości 3 kondygnacyjna.
- 2) przedmiotowy teren ma dostęp do drogi publicznej – do ul. Przybyszewskiego
- 3) teren jest uzbrojony;
- 4) parametry i wskaźniki ilustruje umieszczona powyżej tabela;
- 5) działki objęte wnioskiem zgodnie z obowiązującymi przepisami - nie wymagają uzyskania zgody na zmianę sposobu przeznaczenia z gruntów rolnych na cele nierolnicze.

2) Projektowane zasady ładu przestrzennego - zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy. Parametry i wskaźniki.

Szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy: na działce ustala się lokalizację wnioskowanej inwestycji pod następującymi warunkami:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z wymaganiami zawartymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz.U. z 2015 r., poz. 1422 z późniejszymi zmianami) oraz z przepisami odrębnymi; zgodnie z wymaganiami zawartymi w ustawie o drogach publicznych (t. j. Dz. U. z 2017r. poz. 2222, z późn. zm.) i w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 124 z późn. zm.),
- b) maksymalna łączna powierzchnia zabudowy działki – 34%;
- c) wysokość krawędzi elewacji frontowej budynku, jej gzymsu lub attyki – max. 12 m liczona od projektowanej rzędnej terenu przy wejściu do budynku;
- d) liczba kondygnacji – max. 3 kondygnacje nadziemne (nadbudowa o 1 kondygnację);
- e) dach płaski;
- f) szerokość elewacji frontowej – nie ustala się;

Linie rozgraniczające inwestycji przedstawiono na załączniku.

Projekt budowlany opracować zgodnie z wymaganiami zawartymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

6. Warunki ochrony środowiska, zdrowia ludzi i krajobrazu kulturowego,

1) Obszary objęte prawną ochroną:

- a) działka leży w granicach Nadmorskiego Parku Krajobrazowego, gdzie obowiązują przepisy wynikające z Uchwały nr 142/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dn. 27 kwietnia 2011r. w sprawie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 66, poz. 1457);
- b) planowana inwestycja położona jest w granicach obszaru Natura 2000 "Zatoka Pucka i Półwysep Helski" PLH220032.

2) Warunki inne:

- a) w trakcie budowy należy ograniczyć negatywne oddziaływanie na środowisko;
- b) działki są objęte zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze uzyskaną przy sporządzaniu miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Hel, który utracił ważność w dniu 31.12.2003 r.
- c) należy spełnić wymagania art. 73, art. 74 i art. 75 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska.

7. Warunki ochrony zabytków i dóbr kultury współczesnej:

Działka nie leży na terenie objętym ochroną konserwatorską dziedzictwa kulturowego

8. Warunki i szczególne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) energia elektryczna – z istniejącej sieci energetycznej na warunkach gestora sieci;
- 2) zaopatrzenie w wodę – na warunkach gestora sieci z istniejącego wodociągu;
- 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do kanalizacji miejskiej na warunkach gestora sieci;
- 4) zaopatrzenie w ciepło – nisko-emisyjne lub nieemisyjne źródło ciepła; lub na warunkach gestora sieci c.o.
- 5) odprowadzenie wód opadowych– do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej lub na teren własny inwestora
- 6) usuwanie odpadów – systematycznie wywożone na grupowe, zorganizowane wysypisko odpadków.

9. Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) dojazd i dostęp do drogi publicznej - dojazd z ul. Przybyszewskiego
- 2) parkingi i garaże – należy przyjąć minimum 1 miejsce postojowe na 2 lokale mieszkalne, dopuszcza się usytuowanie miejsc postojowych poza działkami objętymi wnioskiem – t.j. w obrębie działki drogowej nr 35/43;

10. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- 1) należy zachować wymogi określone w art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane oraz w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a także zgodnie z normami i innymi przepisami szczególnymi;
- 2) projekt budowlany inwestycji powinien zapewnić zarówno w czasie budowy jak i późniejszej eksploatacji ochronę osób trzecich w szczególności przez:
 - a) ochronę przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej,
 - b) ochronę przed pozbawieniem korzystania z sieci uzbrojenia terenu,
 - c) zapewnienie dopływu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych,
 - d) ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie oraz przed zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby,
 - e) ochronę przed zalewaniem wodami opadowymi.

11. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie (w tym tereny górnicze, zagrożone osuwaniem mas ziemnych i powodzią) :

- 1) ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych (ustawa z dnia 9 czerwca 2011r. Prawo geologiczne i górnicze) - działka nie leży na terenach górniczych;
- 2) ochrona obiektów na terenach zagrożonych osuwaniem mas ziemnych (ustawa z dnia 9 czerwca 2011r. Prawo geologiczne i górnicze) - działka nie leży na terenach zagrożonych osuwaniem mas ziemnych;
- 3) działka nie leży na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią;
- 4) projekt budowlany spełniający wymogi załącznika do decyzji o pozwoleniu na budowę wymaga uzgodnienia z Urzędem Morskim w Gdyni.

12. Inne warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) projekt budowlany opracować zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego;
- 2) projekt budowlany zjazdu opracować zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;
- 3) posadowienie obiektu stosownie do przepisów art. 34 ust. 3 pkt. 4 ustawy Prawo budowlane i na podstawie Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych;
- 4) żaden z przepisów odrębnych nie wprowadza zakazów realizacji zamierzenia budowlanego na wnioskowanej działce.

13. Wymagane uzgodnienia:

- 1) gestorzy sieci uzbrojenia podziemnego i naziemnego w przypadku kolizji sieci z projektowaną inwestycją;
- 2) uzgodnienia z innymi organami, zgodnie z art. 32 ust. 1, pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, jeżeli przepisy szczególne wymagają uzyskania pozwoleń, uzgodnień bądź opinii ze względu na specyfikę i charakter inwestycji;
- 3) Urząd Morski w Gdyni;
- 4) uzgodnienie zjazdu- z zarządcą drogi

14. Załączniki:

- 1) mapa w skali 1: 1000;
- 2) analiza w skali 1:2000

Uzasadnienie

Analiza niniejsza opracowana została na wniosek złożony w dn. 01.02.2019r. przez: Gmina Miejska Hel ul. Wiejska 50, 84-150 Hel, reprezent. przez: Z-ca Burmistrza Helu Pan Jarosław Pałkowski, w sprawie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na: rozbudowa, nadbudowa i przebudowa wraz ze zmianą sposobu użytkowania budynku byłych koszar na budynek mieszkalny wielorodzinny wraz z towarzyszącą infrastrukturą na dz. nr: 35/29, 35/44, przy ul. Przybyszewskiego w Helu,

tutejszy organ dokonał analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z analizy stanu istniejącego i uwarunkowań, w celu zapewnienia ładu przestrzennego, ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego. Zgodnie z art. 61 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym aby wydać decyzje o warunkach zabudowy muszą być spełnione łącznie warunki o treści:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

W trakcie analizy stwierdzono, że objęty wnioskiem teren spełnia powyższe wymagania i może być zabudowany zgodnie z wnioskiem inwestora.

Osoba sporządzająca projekt decyzji:
mgr. inż. arch. Grzegorz Liwerski

BURMISTRZ
Miraclew Wajdelo
Miraclew Wajdelo