PREZYDENT MIASTA GDYNI
81-382 Gdynia, Al. Marszałka Piłsudskiego 52/54
telefon (centrala): 58-66-88-000; fax: 58-62-09-798; e-mail: umgdynia@gdynia.pl; www.gdynia.pl

WYDZIAŁ GOSPODARKI NIERUCHOMOŚCIAMI I REWITALIZACJI
Wpł. dnia 18. 10. 2016
1

Gdynia, dnia 14.10.2016r.

RAAII.6730.90.2011.MP-872/dz.1666

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1, art. 53 ust. 3 i 4 pkt 5 i 9 art. 54 i art. 55 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz. U. z 2016r., Poz. 778 z późn. zm.), Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1588), Rozporządzenia 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) i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2016r. Poz. 23 z późn. zm.), po **ponownym** rozpatrzeniu wniosku inwestora Gminy Miasta Gdyni reprezentowanej przez Prezydenta Miasta Gdyni, z upoważnienia, którego występuje kierownik Referatu Polityki Gospodarowania Nieruchomościami z dnia 22.03.2011r (uzupełniony 13.01.2016r.) w sprawie o wydanie decyzji o warunkach zabudowy części działki nr 1666 o pow. ok. ok. 183m^2 oraz dz. nr 1664 obręb Mały Kack 0019 (archiwalne numery odpowiednio: 399/45, 401/45 KM79), przy ul. Wielkopolskiej w Gdyni, dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego bezpośrednio przy granicy z dz. nr 1669 wraz z niezbędną infrastrukturą (dz. nr 1620, 1632, część dz. nr 1666 pod zabezpieczenie infrastruktury)

ustala się następujące warunki zabudowy dla działek nr: część dz. 1666 o pow. ok. 183m^2 oraz dz. nr 1664 obręb Mały Kack 0019 (archiwalne numery odpowiednio: 399/45, 401/45 KM79) położonych przy ul. Wielkopolskiej w Gdyni, oznaczonych literami ABCDE na załączniku graficznym do niniejszej decyzji.
działki nr 1620, 1632 oraz część dz. nr 1666 o. Mały Kack 0019 – pod zabezpieczenie infrastruktury;

1. Rodzaj inwestycji – budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej bezpośrednio przy granicy z dz. nr 1669 wraz z niezbędną infrastrukturą;

2. Rodzaj zabudowy – mieszkaniowa jednorodzinna (MN),

3. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wynikające z analizy obszaru wyznaczonego zgodnie z § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1588) – jak na załączniku graficznym - oraz z przepisów odrębnych:

a) linia zabudowy – obowiązująca na przedłużeniu ściany budynku Płocka 5A – jak na załączniku graficznym;
dopuszcza się cofnięcie fragmentu elewacji frontowej od linii zabudowy na odległość do 3m na jej szerokości do 50%;
b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – do 0,31;
powierzchnia biologicznie czynna – min. 30%;
c) szerokość elewacji frontowej – 8,0m - 10,10m;
d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej do okapu - parametr wynikowy z wysokości do kalenicy i kąta nachylenia dachu;

e) geometria dachu: stromy
- kąt nachylenia - jak budynku przy ul. Płockiej 5A – ok. 30° - przyjąć należy na podstawie pomiaru uprawnionego geodety;
- wysokość głównej kalenicy – przedłużenie kalenicy budynku ul. Płocka 5A – ok. 9,0 – przyjąć należy na podstawie pomiaru uprawnionego geodety;
- układ połaci dachowych – dwuspadowy;
- kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki – równoległy do linii zabudowy;

dopuszcza się zastosowanie lukarn na pow. dachu do 31%;

f) wykończenie i kolorystyka - na podst. pisma Plastyka Miasta Gdyni nr SMO.6730.3.13.2016 z dnia 12.02.2016r.:

1.wytyczne do kolorystyki elewacji:

- zaleca się opracowanie jednej kolorystyki dla całego budynku w zabudowie bliźniaczej;
- zaleca się opracowanie kolorystyki elewacji w złamanych bielach, mocno rozbielonych szarościach, rozbielonych chłodnych beżach, chłodnych piaskach lub w kolorach naturalnych zapraw wapienno-cementowych;
- dopuszcza się uzupełnienia kolorystyki w formie akcentów kolorystycznych, naturalnych okładzin z ceramiki, kamienia, drewna lub imitujących naturalny kamień lub drewno, o kolorze znacznie bardziej nasyconym niż pozostała część elewacji ale w tej samej gamie kolorystycznej.
- ogrodzenie nieruchomości powinno być lekkie ażurowe, ewentualnie z niewielką podmurówką w kolorystyce i z materiałów korespondujących z elewacją budynku;

2. na etapie przygotowania projektu budowlanego należy uzgodnić kolorystykę elewacji z Plastykiem Miasta;

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

a) na podst. pisma Ogrodnika Miasta Gdyni nr SMO.6730.15.2016.OK z dnia 16.02.2016r.:

po dokonaniu wizji w terenie na dz. nr 1666 i 1664 o. Mały Kack 0019 stwierdzono, co następuje:

1.Lokalizacja oraz struktura przestrzenna drzewostanu: wzdłuż granicy działek;
2.Skład gatunkowy: klon, świerk, wiśnia, czereśnia, bez róża, lilak i in.;
3.Struktura drzewostanu: do ok. 20 lat;
4.Stan zdrowotny: zadawalający.

Biuro Ogrodnika Miasta stoi na stanowisku, że drzewa i krzewy rosnące na ww. działce są egzemplarzami o przeciętnej wartości przyrodniczej w skali Miasta.
Decyzje w sprawie zgody na ewentualną wycinkę drzew i krzewów wydaje Wydział Środowiska UM Gdyni po przedłożeniu odpowiedniego wniosku.

5. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

a) komunikacja - na podst. pisma Zarządu Dróg i Zieleni w Gdyni nr UD.6730.39.2016.KN.1155 z dnia 17.02.2016r.:

- obsługa komunikacyjna – od drogi publicznej - ulicy Kiejstuta poprzez drogę wewnętrzną na działkach nr 1620, 1666, 1632;
- projekty: obsługi komunikacyjnej planowanej inwestycji oraz lokalizowanych w pasie drogowym sieci i przyłączy wymagają uzgodnienia w Zarządzie Dróg i Zieleni w Gdyni;
- miejsca postojowe w oparciu o Zarządzenie Prezydenta Miasta Gdyni nr 315/14/VII/U z dnia 16 grudnia 2014r.:

-wskaźniki parkingowe dla budynków mieszkalnych do 4 mieszkań:

- wskaźniki parkingowe dla samochodów: min. 1,5/mieszkanie;
- wskaźniki parkingowe dla rowerów: nie określa się;
- wskaźniki miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych:

zapewnić stanowiska postojowe dla pojazdów osób niepełnosprawnych min.:

- 1mp, jeżeli liczba stanowisk wynosi 3 do 15;

b) sposób zagospodarowania wód opadowych - na podst. pisma Zarządu Dróg i Zieleni w Gdyni nr UD.6730.39.2016.KN.1155 z dnia 17.02.2016r.:

• wody opadowe i roztopowe należy w możliwym maksymalnym stopniu zagospodarować na terenie inwestora; sposób zagospodarowania tych wód nie może powodować zalewania działek sąsiednich;

• w przypadku braku możliwości zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie Inwestora, o warunki techniczne odprowadzenia ich do zarurowanego Potoku Przemysłowego należy wystąpić z wnioskiem do Zarządu Dróg i Zieleni w Gdyni;

c) gospodarka wodno - ściekowa - na podst. pisma PWiK w Gdyni nr FOT-506-Gd-003816/16 z dnia 12.02.2016r.:

nieruchomość ma możliwość przyłączenia do:

• przewodu wodociągowego DN100 umiejscowionego w ulicy Kiejstuta;

Na wysokości nieruchomości brak jest zewnętrznej sieci kanalizacji sanitarnej. Najbliższy kanał sanitarny DN 200 znajduje się w ulicy Płockiej; w związku z powyższym dopuszcza się zastosowanie bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe, jako rozwiązanie tymczasowe;

d) gospodarka energetyczna - na podst. pisma Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o. Oddział w Gdańsku, Rejon Dystrybucji Gazu w Rumi Placówka w Sopocie nr 319000046312 z dnia 11.02.2016r.: informuje, że źródłem zasilania w gaz budynku może być istniejący gazociąg niskiego ciśnienia Dn 100 stal w ul. Kiejstuta.

e) zasilanie elektroenergetyczne odbywać się będzie z istniejącej sieci eksploatowanej przez Zakład Gdynia. Warunki przyłączenia do sieci elektroenergetycznej Koncernu Energetycznego ENERGA S.A. Zakład Energetyczny Gdańsk w Gdańsku Zakład Gdynia - zostaną określone po złożeniu wniosku przez Inwestora;

6. **Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich**
Obiekt budowlany powinien być zaprojektowany z uwzględnieniem ochrony przed:
   a) pozbawieniem:
      - dostępu do drogi publicznej
      - możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i cieplnej oraz ze środków łączności
      - dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi
   b) uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie
   c) zanieczyszczeniem powietrza, wody, gleby
   d) inne – w przypadku podwyższania kominów i kanałów wentylacyjnych sąsiada, wymagana jest jego zgoda;.

7. **Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:** na podst. pisma Wydziału Środowiska nr ROD.644.2.6.2016.AN z dnia 10.02.2016r.:

<u>przed przystąpieniem do projektowania inwestycji:</u>

- na terenie projektowanej inwestycji oraz w jej bezpośrednim sąsiedztwie wykonać szczegółowe badania podłoża gruntowego i sporządzić, biorąc pod uwagę zapis §7 pkt 3 rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25.04.2012r. poza dokumentacją badań podłoża gruntowego także dokumentację geologiczno – inżynierską, zgodnie z ustawą z dnia 9.06.2011r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. z 2015r. poz.196 ze zm.), w której zawarte zostaną obliczenia stateczności skarp i zboczy, uwzględniające obciążenia od obiektów istniejących w sąsiedztwie na etapie wykonawstwa i użytkowania oraz określenie warunków hydrologicznych, które pozwoli na ustalenie czy jest możliwe bezpieczne odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do ziemi z terenu objętego inwestycją;

natomiast przy projektowaniu inwestycji:
- przewidzieć takie rozwiązania techniczne, które zarówno w czasie prowadzenia robót ziemnych i budowlanych, jak i po ich realizacji uniemożliwią naruszenie stateczności istniejących skarp i obiektów budowlanych, a sposób zabezpieczenia skarp i obiektów budowlanych przedstawić w projekcie budowlanym;

8. Wymagane uzgodnienia:

a) Wydział Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji (ZUDP - koordynacja usytuowania projektowanych sieci uzbrojenia terenu zgodnie z ustawą z dn. 17.05.1989r. - Prawo Geodezyjne Kartograficzne (Dz. U. z 2015r., poz. 520 z późn. zm.),
b) Zarząd Dróg i Zieleni w Gdyni,
c) Plastyk Miasta Gdyni
d) mapę do celów projektowych z Zespołem Zarządzania Wsparciem Teleinformatycznym,
e) z gestorami uzbrojenia w przypadku kolizji z istniejącą infrastrukturą;

UWAGA.

Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016r. Poz. 778 z późn. zm.), organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:

1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
2) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Przepisu ust. 1 pkt 2 nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

U z a s a d n i e n i e

Decyzją nr RAAII.6730.90.2011-MP/872/dz.nr 399/45 z dnia 07.03.2012r. Prezydent Miasta Gdyni ustalił Inwestorowi Gminie Miasta Gdyni warunki zabudowy działki nr 99/45 i 401/45 KM 79, dla inwestycji polegającej na budowie fragmentu ciągu pieszo-jezdnego i budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej , usytuowanego pełną ścianą na granicy z dz. nr 538/45 wraz z niezbędną infrastrukturą przy ul. Wielkopolskiej/Płockiej w Gdyni.
Powyższa decyzja na skutek rozpatrzenia odwołania P. Malwiny Sojeckiej i P. Jacka Sojeckiego została uchylona przez Naczelny Sąd Administracyjny w Warszawie wyrokiem nr II OSK 196/14 z dnia 03.09.2015r. i przekazana do ponownego rozpatrzenia przez organ i instancji.

W uzasadnieniu swojego wyroku NSA wskazało, że w przedmiotowej decyzji pominięto kwestię dojazdu do działki 1669 sąsiadującej z dz. nr 1666, na której wybudowali PP. Malwina i Jacek Sojeccy za zgodą organu „ciąg pieszo-jezdny", narusza ich chroniony prawem interes dostępu z własnej działki do drogi publicznej. Jak można wnosić z akt administracyjnych sprawy, dostęp ten został skarżącym zapewniony właśnie dla ochrony tak zdefiniowanego ich interesu prawnego. Na wcześniejsze ograniczenia w dostępie do działki skarżących wskazują: „Projekt drogowy" dotyczący przedmiotowego „ciągu pieszo-jezdnego", w którym stwierdza się, że „istniejący jedyny dojazd na teren posesji odbywa się ulicą Kiejstuta, a następnie gruntową ścieżką".

Z tych względów Naczelny Sąd Administracyjny znalazł podstawy do uwzględnienia zarzutu naruszenia przez Sąd I instancji art.6 ust.2 pkt 2 i art. 61 ust.1 pkt 1 u.p.z.p., co wraz z uwzględnieniem zarzutu naruszenia przepisów K.p.a., w szczególności ar. 77§1 oraz art.107 §1 i 3, przesądziło o konieczności uchylenia zaskarżonego wyroku. Jednocześnie Naczelny Sąd Administracyjny uznał, że zaistniały przesłanki do zastosowania art.188 P.p.s.a. i rozpoznania skargi , a w konsekwencji do uchylenia zaskarżonej decyzji oraz poprzedzającej ją decyzji Prezydenta Miasta Gdyni na podstawie art.145§1 pkt 1 lit. a i c P.p.s.a. w zw. z art. 135 P.p.s.a.. Rozpoznając ponownie sprawę organ I instancji weźmie pod uwagę przedstawioną powyżej argumentację.
W trakcie ponownego rozpatrywania przedmiotowej sprawy Inwestor pismem z dnia 13 01.2016r. uzupełnił wniosek w zakresie zmiany numeracji działek, gdyż na podstawie art. 24a ustawy z dnia 17 maja 1989r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (t.j. Dz. U. z 2015r. poz. 520 z późn. zm.),

przeprowadzona została modernizacja Ewidencji Gruntów i Budynków Miasta Gdyni. W wyniku przeprowadzonych działań zmianie uległa numeracja działek na całym obszarze Miasta Gdyni. Podyktowane było to koniecznością dostosowania danych ewidencji gruntów i budynków do wymagań Zintegrowanego Systemu Informacji o Nieruchomościach w zakresie dotyczącym dostosowania danych Ewidencji Gruntów i Budynków do nowego stanu prawnego wynikającego ze zmian w przebiegu granic obrębów ewidencyjnych Miasta Gdyni Ponadto dołączył do wniosku aktualne mapy sytuacyjne z uzbrojeniem podziemnym terenu w skali 1:1000 na potrzeby przeprowadzenia nowej analizy.
Organ I instancji ponownie przeprowadził analizę i ustalił zgodnie z wnioskiem teren planowanej inwestycji, która będzie usytuowana na części działki nr 1666 o pow. ok. 183m^2 oraz na działce nr 1664 przy ul. Wielkopolskiej w Gdyni. Pozostała część dz. nr 1666 stanowi utwardzony ciąg pieszo-jezdny, który obsługuje dz. nr 1669 oraz będzie obsługiwał planowane zamierzenie inwestycyjne.
Na części działki nr 1666 o pow. 183m^2 oraz na dz. nr 1664, które stanowią obszar niezabudowany inwestor planuje budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej bezpośrednio przy granicy z dz. nr 1669 wraz z niezbędną infrastrukturą.
Inwestycja objęta niniejszą decyzją jest przewidziana do realizacji w obszarze terenu spełniającego warunki, o których mowa w art.61 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co potwierdza analiza obszaru wyznaczonego zgodnie z § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003r. nr164, poz.1588) będąca załącznikiem do decyzji.
Warunki obsługi komunikacyjnej zostały określone przez zarządcę drogi - pismo nr UD.6730.39.2016.KN.1155 z dnia 17.02.2016r.
W wyżej przywołanym piśmie zarządca drogi – Zarząd Dróg i Zieleni w Gdyni jednoznacznie określił obsługę komunikacyjną od drogi publicznej – ulicy Kiejstuta poprzez drogę wewnętrzną na działkach nr 1620, 1666, 1632. Przy czym należy dodać, że przejazd będzie prowadził przez część utwardzoną działki nr 1666.
Teren objęty wnioskiem leży na skłonie wysoczyzny – obejmuje skarpę opadająca ku ulicy wielkopolskiej. Był objęty szczegółowa analizą w opracowaniu: „Mapa i rejestr osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi w skali 1:10000 i 1:1000 dla terenu Miasta Gdyni (uzupełnienie mapy wykonanej w 2012r.), wykonanym na zlecenie Urzędu Miasta Gdyni w Państwowym Instytucie Geologicznym, Państwowym Instytucie Badawczym w Gdańsku w 2015r. Jest zlokalizowany na obszarze uznanym w ww. opracowaniu jako „zagrożony osuwaniem się mas ziemnych", który został zarejestrowany w bazie danych: System Osłony Przeciwosuwiskowej SOPO państwowego Instytutu Geologicznego w Warszawie pod nr 9185. Na terenie tym warunki gruntowe określono jako „skomplikowane" (w rozumieniu §4 rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25.04.2012r. w sprawie geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych – (Dz.U.z 2012r., poz.463). z analizy materiałów, którymi dysponuje Wydział Środowiska urzędu Miasta Gdyni wynika, że teren objęty wnioskiem jest zagrożony powstawaniem ruchów masowych, na którym ingerencja antropogeniczna (prowadzone roboty budowlane, odprowadzenie wód opadowych do ziemi) może doprowadzić do zachwiania stabilności stoków u uruchomienia procesów morfodynamicznych. W związku z powyższym zgodnie z art. ust.4 pkt 5 ustawy z dnia 23 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016r., Poz. 788 z późn. zm.) projekt decyzji przesłano do uzgodnienia z Wydziałem Środowiska (tereny osuwiskowe) pismem z dnia 23.09.2016r. Projekt decyzji Uzgodnieniem nr ROD.644.38.2016.AN z dnia 28.09.2016r. został uzgodniony.
Strony zawiadomione pismem z dnia 23.09.2016r. o możliwości zapoznania się z zebranym materiałem w sprawie nie wniosły uwag ani zastrzeżeń.

Inwestycja nie narusza interesów osób trzecich przy uwzględnieniu w projekcie budowlanym warunków zawartych w niniejszej decyzji, w szczególności w pkt 6.
Inwestycję można realizować na przedmiotowym terenie po spełnieniu wszystkich warunków niniejszej decyzji. Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Może być ona przeniesiona na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w decyzji. W przypadku, o którym mowa w art.65 ust.1 ustawy tut. organ stwierdzi wygaśnięcie decyzji.

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

Niniejsza decyzja nie uprawnia do rozpoczęcia robót budowlanych. Roboty budowlane można rozpocząć jedynie na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub jeżeli w terminie 30 dni od dnia doręczenia zgłoszenia właściwy organ nie wniesie sprzeciwu w drodze decyzji (art. 28 ust. 1 oraz art. 30 ust. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane /t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 290./)

Do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć :

1) cztery egzemplarze projektu budowlanego sporządzonego zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym techniczno-budowlanymi, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zawierającego: informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia ze względu na specyfikę projektowanego obiektu, opinie, uzgodnienia, pozwolenia i inne dokumenty wymagane przepisami szczególnymi opracowanego zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2012r., Poz. 462 z późn. zm.) oraz zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy Prawo budowlane i oświadczenie, o którym mowa w art. 20 ust. 4 ustawy Prawo budowlane.
2) oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane zgodne z wzorem określonym w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 24 lipca 2015r. (Dz. U. z 2015r. poz. 1146 z poźn. zm.),
3) ostateczną decyzję o warunkach zabudowy.

Od decyzji niniejszej służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji.

Załączniki:
1) mapa sytuacyjna z liniami rozgraniczającymi teren inwestycji
2) analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu - część opisowa
3) analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu - część graficzna

PREZYDENT MIASTA GDYNI

Z up. PREZYDENTA MIASTA
mgr inż. arch. Renata Stelmach
ARCHITEKT MIEJSKI

Otrzymują:
1. Gmina Miasta Gdyni – Wydział Gospodarki Nieruchomościami i Geodezii. w/m.

Nie podlega opłacie skarbowej
art.2 ust.1 pkt 2 ustawy z dnia
16 listopada 2006r.o opłacie skarbowej
(Dz .U. z 2015r. poz. 783)

opr. M. Piątkowska
nr ew. 0376 POIA w Gdańsku

DECYZJA z dnia 14.10.2016r.
znak BAA.6730.90.2011.MP-872/dz.1666
stała się ostateczna w dniu 18.11.2016r.
Gdynia, dnia 09.12.2016r.
INSPEKTOR
mgr inż. arch. Maria Piątkowska

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
dla inwestycji: **budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej bezpośrednio przy granicy z dz. nr 1669 wraz z niezbędną infrastrukturą**, w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz. U. z 2016r., Poz. 778 z późn. zm.) – zgodnie z § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1588) wraz analizą stanu faktycznego i prawnego terenu, warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz zgodności z przepisami odrębnymi (art. 53 ust.3 pkt.1 i 2 ustawy)

I. Informacje ogólne

1. Informacje wynikające z wniosku
   a) wnioskodawca: Gmina Miasta Gdyni reprezentowana przez Prezydenta Miasta Gdyni
   b) przedmiot wniosku: budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej bezpośrednio przy granicy z dz. nr 1669 wraz z niezbędną infrastrukturą
   c) nr działki i adres inwestycji: część dz. nr 1666 o pow. ok. 183m^2 oraz dz. nr 1664 obręb Mały Kack 0019 (archiwalne numery odpowiednio: 399/45, 401/45 KM79, przy ul. Wielkopolskiej w Gdyni;
      dz. nr: 1620, 1632 oraz część dz. nr 1666 o. Mały Kack 0019 (archiwalne numery odpowiednio: 246/45, 245/45, 399/45 KM79) pod zabezpieczenie infrastruktury;
   d) własność: Gmina Miasta Gdyni;

2. Obszar analizowany.

Obszar analizowany stanowią nieruchomości:
przy ul. Kiejstuta nr: 5, 5A, 7, 9, 10, 11;
przy ul. Płockiej nr: 3, 5, 5A, 7, 7A,10-11; (strona nieparzysta)
6, 8, 10; (strona parzysta);
przy ul. Wielkopolskiej nr 102;
działki stanowiące pas drogowy ul. Kiejstuta nr: 1620, 1619, 1601;
działki stanowiące pas drogowy ul. Płockiej nr:1479, 1632;
działki stanowiące pas drogowy ul. Wielkopolskiej nr: 1754, 1667, 1668, 1671, 1673, 1636, 1638, 1663, 1661, 1659, 1657;

II. Analiza. Obszar analizowany wyznaczony zgodnie z § 3 ust.2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. (Dz.U. z 2003r. Nr 164, poz.1588), w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy , nie mniejszej jednak niż 50m. Za front działki przyjęto odcinek zaznaczony na mapie sytuacyjnej z uzbrojeniem podziemnym terenu w skali 1:1000 (załącznik graficzny do analizy), jako AB (ok. 16,0m), gdyż ta część działki przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd i wejście na działkę. Wyznaczony obszar w odległości 50m (16mx3) od granic działki inwestora jest wystarczający do przeprowadzenia analizy, gdyż istniejąca zabudowa dostępna z tej samej drogi publicznej pozwala 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.
W analizowanym terenie występuje obszar zagrożony osuwaniem mas ziemnych, a więc występuje konieczność dokonywania uzgodnień wymaganych art.53 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nie mają zastosowania przepisy szczególne dotyczące ochrony środowiska, przyrody, gruntów rolnych i leśnych, zabytków, uzdrowisk, ochrony granic, obszarów morskich, a także przepisy sanitarne. Przedmiotowa inwestycja nie narusza przepisów odrębnych.

1.1.a. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) działki objęte wnioskiem:
część dz. nr 1666 o. Mały Kack 0019, o pow. ok. 183m^2 przy ul. Wielkopolskiej w Gdyni - niezabudowana; (pozostała część ww. działki została utwardzona i przeznaczona pod ciąg pieszo –jezdny ul. Kiejstuta);
dz. nr 1664 o. Mały Kack 0019 przy ul. Wielkopolskiej w Gdyni – niezabudowana;

opis obszaru analizowanego: w obszarze analizowanym występuje zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca (budynki przy ul. Płockiej: nr 3, 6, 7A; Kiejstuta nr 5, 10), bliźniacza, budynki położone przy ul. Płockiej: 8/10; Kiejstuta: nr 7/9; szeregowa - budynek przy ul. Kiejstuta nr 11. Ponadto część budynków usytuowana jest przy granicy z działkami sąsiednimi - obiekty przy Płockiej 5, 5A; ul. Kiejstuta 5A; Wysokość budynków waha się od ok. 4,0m (budynek przy ul. Płockiej 7A) do 4 kondygnacji (Kiejstuta 5A).
Budynek przy ul. Wielkopolskiej 102 pokazany na mapie sytuacyjnej z uzbrojeniem podziemnym został rozebrany, a nowy obiekt jest w trakcie realizacji. Przy ul. Płockiej 10-11 obiekt budowlany jest w stanie surowym otwartym. W związku z tym ww. obiekt pozostają bez wpływu na planowana inwestycję.
Budowa budynku mieszkalnego jednorodzinnego znajduje kontynuację w budynku przy ul. Płockiej 5A, który usytuowany jest przy granicy z dz. nr 1666 i razem z planowanym będą tworzyć zabudowę bliźniaczą.

1.1.b. Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:

- **linia zabudowy:** obowiązująca, wyznaczona jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na dz. nr 1669 (ul. Płocka 5A) – jak na załączniku graficznym do analizy; ustalono wg zasad § 4.1 rozporządzenia,
w celu rozrzeźbienia bryły budynku dopuszcza się cofnięcie fragmentu elewacji frontowej od linii zabudowy na odległość do 3m na jej szerokości do 50%, jak budynku położonego w najbliższym sąsiedztwie tj. przy ul. Kiejstuta 7;
- **średni wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:** 0,29;
(liczony na podstawie programu geodezyjnego TurboEwid); wskaźniki wielkości powierzchni zabudowy podano na załączniku graficznym do analizy;
dla planowanej inwestycji z uwagi na podobną wielkość działki oraz skalę zainwestowania należy przyjąć wskaźnik zabudowy nieruchomości usytuowanej w bezpośrednim sąsiedztwie tj. przy ul. Płockiej 5A - 31%; ustalono wg § 5.2 rozporządzenia,
- **szerokość elewacji frontowej**: szerokość elewacji kształtuje się: dla budynków wolnostojących od 9m (ul. Łowicka 3) do ok. 17m (ul Kiejstuta 10); budynków w zabudowie bliźniaczej dla 1 segmentu od ok. 8m (ul. Płocka nr 8; ul. Kiejstuta 9) do ok. 12m (ul. Kiejstuta 7); zabudowy szeregowej dla 1 segmentu ok. 11m (ul. Kiejstuta 11); dla budynków położonych bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią od ok. 10m (ul. Płocka 5A) do ok. 13m (ul. Płocka 5; ul. Kiejstuta 5A); z uwagi na nieregularny kształt działek, w celu zachowania ładu przestrzennego zabudowy bliźniaczej, szerokość dla planowanej inwestycji należy przyjąć podobnie jak segmentów przy ul. Kiejstuta 9 oraz ul. Płockiej 5A tj. w przedziale od ok. 8,0m- do ok. 10,1m; ustalono wg § 6.2 rozporządzenia;
wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej w obszarze analizowanym od 1 kondygnacji – ul Płocka 7A poprzez 1,5, 2, 3, 3,5 do 4 kondygnacji (ul. Płocka 6); aby zachować ład przestrzenny zabudowy bliźniaczej, przedmiotowy parametr będzie wynikowym z przyjętej niżej wysokości do kalenicy oraz niżej przyjętego kąta nachylenia dachu;
wysokość do kalenicy w obszarze analizowanym kształtuje się od ok. 7,0m (ul. Kiejstuta 5) do ok. 12m (ul. Kiejstuta 5A; ul. Płocka 5, 8/10); aby zapewnić ład architektoniczny zabudowy bliźniaczej, który powstanie w wyniku realizacji planowanego zamierzenia inwestycyjnego, wysokość do kalenicy ustala się jako przedłużenie kalenicy budynku

przy ul. Płockiej 5A tj. ok. 9m – przedmiotowy parametr należy przyjąć w oparciu o pomiar wykonany przez uprawnionego geodetę; ustalono wg zasad § 7.1rozporządzenia;
geometria dachu: obiekty w obszarze analizowanym mają dachy płaskie: budynki przy ul. Płockiej 6, 7A, 10; Kiejstuta nr 7, 9, 10, 11; pozostałe budynki mają dachy dwuspadowe o kącie nachylenia od ok. 30° (Płocka 3, 5, 5A) do ok. 40 ° -45° (Kiejstuta 5, 5A); dla planowanego zamierzenia konfigurację dachu ustala się w oparciu o konfigurację dachu budynku przy Płockiej 5A tj: dwuspadowy o kącie nachylenia ok. 30°, przy czym parametr ten należy przyjąć na podst. pomiaru uprawnionego geodety; kalenicę główną wyznacza się jako równoległą do linii zabudowy; aby zapewnić synchronizację planowanej inwestycji z istniejącym na sąsiedniej działce budynkiem, z którym będą tworzyć zabudowę bliźniaczą;
dopuszcza się zastosowanie lukarn podobnie jak w budynku Płocka 5A na pow. dachu ok. 31%;

1.2. Dostęp do drogi publicznej
Działki posiadają bezpośredni dostęp od ul. Kiejstuta poprzez drogę wewnętrzną na działkach nr: 1620, 1666, 1632 o. Mały Kack 0019

1.3. Dostęp do infrastruktury technicznej
nieruchomość ma dostęp do sieci wodociągowej, gazowej; energii elektrycznej (na podstawie warunków wydanych przez ENERGA S.A); na wysokości przedmiotowej nieruchomości brak jest sieci kanalizacji sanitarnej, w związku z tym dopuszcza się zastosowanie bezodpływowego zbiornika na nieczystości ciekłe, jako rozwiązanie tymczasowe;

1.4. Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

1.5. Zgodność decyzji z przepisami odrębnymi:
Przedmiotowa inwestycja nie narusza przepisów odrębnych przy zachowaniu:
2. Nie ma zastosowania art.61 ust.2 ustawy ze względu na charakter wnioskowanej inwestycji.
- Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz.U.z 2012, Poz.463);
- Ustawa z dn. 17.05.1989r. Prawo geodezyjne i kartograficzne. (t.j. Dz. U. z 2015r., poz. 520),
- Ustawa z dn. 14.12.2012r. o odpadach. (Dz. U. z 2013r., poz. 21 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2015r. poz. 1651 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2015r. poz. 469 z późn. zm.);
-Ustawa z dnia 28 września 1991r. o lasach (t.j. Dz. U. z 2015r. poz. 2100 z późn. zm.);
-Ustawa z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U .z 2015r. poz. 909 z późn. zm.);
- Ustawa z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (tj. Dz. U. z 2015r. poz.460 z późn. zm.);
- Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t.j. Dz. U. z 2016 poz. 71 z późn. zm.);

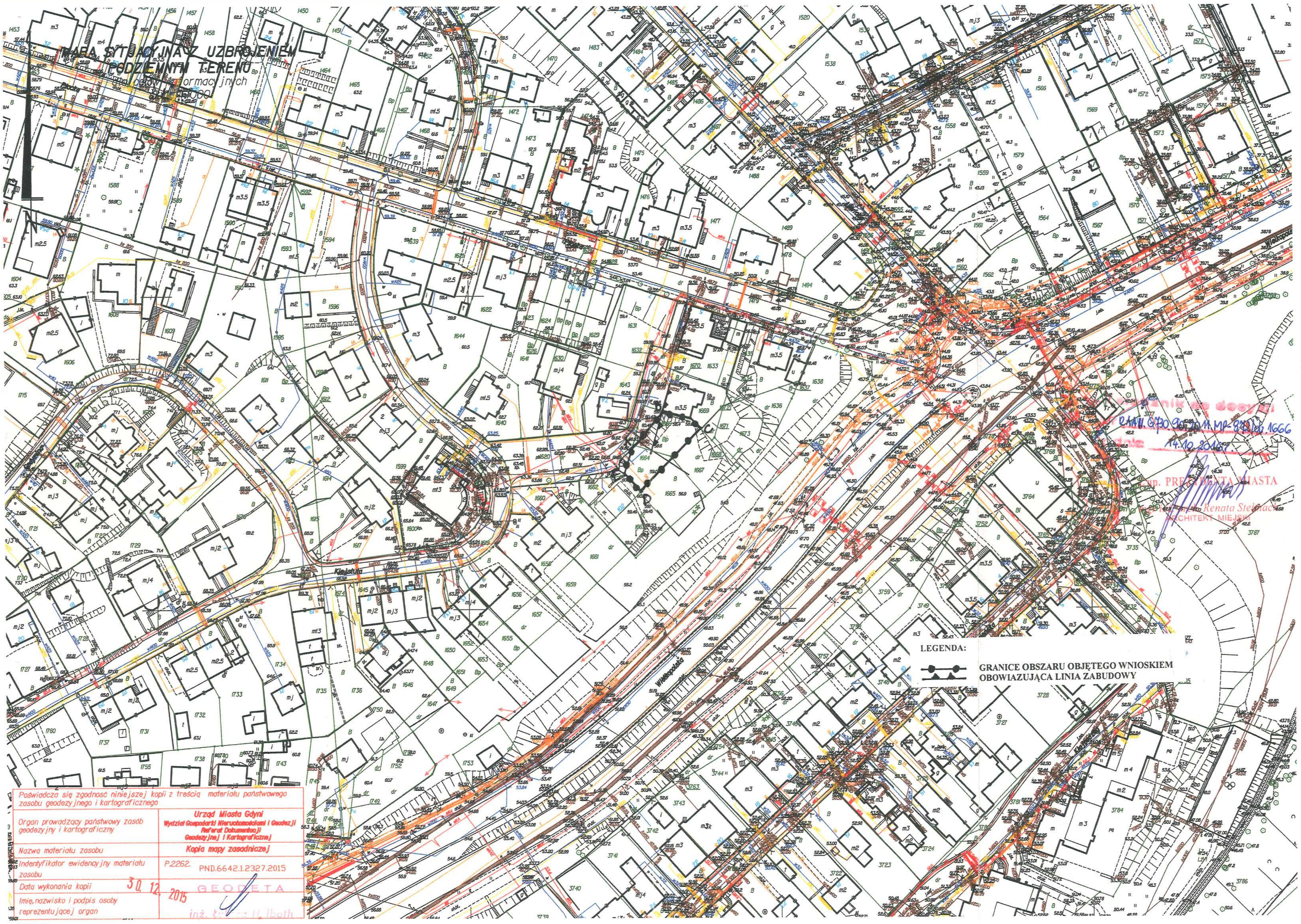
2. Nie ma zastosowania art.61 ust.2 ustawy ze względu na charakter wnioskowanej inwestycji.
3. Nie ma zastosowania art.61 ust.3 ustawy ze względu na charakter wnioskowanej inwestycji.
4. Nie ma zastosowania art.61 ust.4 ustawy ze względu na charakter wnioskowanej inwestycji.
5. Teren objęty analizą obszaru posiada infrastrukturę techniczną wystarczającą dla zabezpieczenia potrzeb planowanej inwestycji.

III. Wnioski
W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdza się, że planowane przedsięwzięcie w zakresie określonym we wniosku inwestora spełnia wymogi określone w art.61 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

opr. M. Piątkowska
nr ew. 0376 POIA w Gdańsku

Załącznik do decyzji
Nr RAII.6730.90.2016.MP-872/dz.1666
z dnia 14.10.2016r.

Z up. PREZYDENTA MIASTA
mgr inż. arch. Renata Stelmach
ARCHITEKT MIEJSKI


MAPA SYTUACYJNA Z UZBROJENIEM PODZIEMNYM TERENU
LEGENDA:
GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO WNIOSKIEM
OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
RAA.II.6730.90.2011.MP-842/dz.1666
14.10.2016 r.
ARCHITEKT MIEJSKI
Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny
Urząd Miasta Gdyni
Wydział Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji
Referat Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej
Nazwa materiału zasobu
Kopia mapy zasadniczej
Indentyfikator ewidencyjny materiału zasobu
P.2262.
PND.6642.1.2327.2015
Data wykonania kopii
30. 12. 2015
GEODETA
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ
inż.

Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	Urząd Miasta Gdyni Wydział Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji Referat Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej
Nazwa materiału zasobu	Kopia mapy zasadniczej
Indentyfikator ewidencyjny materiału zasobu	P.2262. PND.6642.1.2327.2015
Data wykonania kopii	30. 12. 2015
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	GEODETA inż. Łukasz H. Iboth