

Gdynia, dnia 13.02.2023r.

RAA.6730.2.57.2022.ES-880/65

Za potwierdzeniem odbioru

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 (j.t. Dz. U. z 2022r. poz. 503 z póź. zmian.), 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 2022r. poz. 2000 z póź. zmian.), po rozpatrzeniu wniosku nr 159537/2022 z dnia 16.11.2022r. inwestora: Gmina Miasta Gdyni reprezentowana przez Naczelnika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji ustala się **następujące warunki zabudowy dla działek nr 2047 i 2046 obręb 0019 Mały Kack położonych przy ul. Olgierda 65 w Gdyni, oznaczonych literami ABCD na załączniku graficznym do niniejszej decyzji oraz działki nr 1979 i 1977 obręb 0019 Mały Kack dla realizacji dojazdu i infrastruktury**

1. Rodzaj inwestycji – budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną

2. Rodzaj zabudowy – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną (MW)

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 – 6,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Olgierda
- b) **wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki** – do 0,23
- c) **szerokość elewacji frontowej** – 9,0m z tolerancją 20%
- d) **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej** – do 7,0m do gzymsu lub atyki mierząc od średniego istniejącego poziomu terenu przed wejściem głównym do budynku
- e) **geometria dachu:** dach płaski

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

5. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- a) komunikacji - na podstawie wytycznych zarządcy drogi poprzez Wydział Inwestycji Urzędu Miasta Gdyni uzyskanych po wszczęciu postępowania – pismo nr UIU.6730.187.2022.OS.(JR) z dnia 09.12.2022r. :
- obsługa komunikacyjna – jednym zjazdem od ul. Olgierda,
 - obsługa komunikacyjna planowanej inwestycji wymaga uzgodnienia z zarządcą drogi poprzez Wydział Inwestycji Urzędu Miasta Gdyni; należy złożyć wniosek zawierających określenie charakterystycznych cech planowanej inwestycji, na podstawie wniosku zostanie ustalony sposób spełnienia przez inwestora zobowiązania wynikającego z art. 16 ust.1 i ust. 2 ustawy o drogach publicznych
 - na podstawie art. 29 ust. 1 ust. 3 ustawy o drogach publicznych budowa lub przebudowa zjazdu wymaga uzyskania zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację zjazdu lub przebudowę zjazdu, a

projekt zjazdu wymaga uzgodnienia z zarządcą drogi poprzez Wydział Inwestycji Urzędu Miasta Gdyni,

- obiekty budowlane należy zlokalizować zgodnie z art. 43 ust. 1 ustawy o drogach publicznych, w terenie zabudowy- w odległości nie mniejszej niż 6,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni; dróg gminnych – ulicy Olgierda, ewentualne zmniejszenie ww, odległości może nastąpić w szczególnie uzasadnionych przypadkach, za zgoda zarządcy drogi wydaną przed uzyskaniem przez inwestora obiektu pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem budowy,
- projekt lokalizowanych w pasie drogowym sieci i przyłączy należy uzgodnić z zarządcą drogi poprzez Wydział Inwestycji Urzędu Miasta Gdyni
- na terenie działki inwestora przewidzieć miejsca postojowe, kierując się wytycznymi:
 - min 0,5-1 miejsca postojowe na 1 mieszkanie
 - zapewnić możliwość przechowywania rowerów w budynkach – min.1/1mieszkanie oraz ogólnodostępne postojowe czasowe – min 0,3/1mieszkanie
 zapewnić stanowiska postojowe dla osób z niepełnosprawnościami wewnątrz budynku, oraz na zewnątrz
- prawidłowość przyjętych rozwiązań projektowych będzie przedmiotem oceny w postępowaniu o pozwolenie na budowę.
 - b) sposób zagospodarowania wód opadowych- na podstawie wytycznych Wydziału Inwestycji Urzędu Miasta Gdyni uzyskanych po wszczęciu postępowania – pismo nr UIU.6730.187.2022.OS.(JR) z dnia 09.12.2022r. :
- wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować na terenie nieruchomości z zastosowaniem w szczególności powierzchniowych urządzeń odwadniających lub obiektów tzw. Błękitno-Zielonej Infrastruktury, lub za pomocą wgłębnych urządzeń odwadniających, po rozpoznaniu i uwzględnieniu warunków gruntowych; zaleca się, aby objętość obiektów/urządzeń odwadniających zapewniała retencję wód będących skutkiem opadu w wysokości 54mm (w uzasadnionych przypadkach-nie mniej niż 39mm); sposób zagospodarowania tych wód nie może powodować ich spływu na teren sąsiednich nieruchomości , w tym pasów drogowych.
- w wypadku konieczności odprowadzania wód opadowych i roztopowych do miejskiego systemu odwadniania Miasta dopuszcza się odprowadzanie ich nadmiaru, jako przelewu awaryjnego , w wypadku wystąpienia opadów ponadnormatywnych; o warunki techniczne należy wystąpić z wnioskiem do właściciela miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, tj. Gminy Miasta Gdyni, w imieniu której działa Wydział Inwestycji Urzędu Miasta w Gdyni.
- a) gospodarka wodno - ściekowa –zgodnie z warunkami PEWIK.
- b) gospodarka energetyczna – zgodnie z warunkami ENERGA i PSG sp z o.o. nr PSGGD.0014.411.416.2022 z dnia 07.12.2022r. –istnieje możliwość zasilania w paliwo gazowe planowanej inwestycji na w/w nieruchomości z istniejącej sieci gazowej DN 150 niskiego ciśnienia znajdującej się w ul. Olgierda.

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 ciepłej 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) zanieczyszczeniem powietrza, wody, gleby

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:

przed przystąpieniem do projektowania inwestycji:

na całym terenie objętym inwestycją wykonano szczegółowe badania podłoża gruntowego oraz sporządzono opracowanie, w którym zawarte zostaną obliczenia stateczności skarp i zbocza,

uwzględniające obciążenia od obiektu nowoprojektowanego i obiektów istniejących w sąsiedztwie na etapie wykonawstwa i użytkowania oraz uwzględniające skutki ewentualnego odprowadzania do ziemi na terenie działek wód opadowych.

przy projektowaniu inwestycji należy:

1. *przewidziano takie rozwiązania techniczne, które zarówno w czasie prowadzenia robót ziemnych i budowlanych, jak i po ich realizacji uniemożliwią naruszenie stateczności istniejących skarp i zboczy oraz istniejących w sąsiedztwie obiektów budowlanych, a sposób zabezpieczenia skarp i obiektów budowlanych przedstawiono w projekcie budowlanym;*
2. *wody opadowe z terenu objętego inwestycją zagospodarowano w sposób uniemożliwiający ich niekontrolowany spływ na skarpy oraz grunty sąsiednie.*

8. Wymagane uzgodnienia:

- zarządca drogi poprzez Wydział Inwestycji Urzędu Miasta Gdyni
- ZUDP- w zakresie infrastruktury w liniach rozgraniczających ulicy
- w zakresie p.poż.

UWAGA.

Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2022. poz. 503 z póź. zmian), 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

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. W celu ustalenia dopuszczalnych parametrów nowej zabudowy wyznaczono wokół wnioskowanej działki obszar analizowany, odmierzając obszar szerokości 50,0m. Przyjęcie takiego obszaru analizowanego wynika z przepisu o konieczności wyznaczenia obszaru analizowanego jako trzykrotnej szerokość jej frontu nie mniej jednak niż 50,0m, a ponieważ front działki objętej wnioskiem wynosi 15,0m to jego trzykrotność wynosi 45,0m, toteż przyjęto obszar szerokości 50,0m. Po przeprowadzeniu analizy stanu faktycznego i prawnego terenu, a także warunków i zasad jego zagospodarowania ustalono, że w obszarze analizowanym znajdują się działki sąsiednie, dostępne z tej samej drogi publicznej, zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących wnioskowanej 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.

Inwestycja wynikająca z wniosku Inwestora (budowa budynku wielorodzinnego), spełnia wszystkie warunki określone w przepisie art.61 ust.1 pkt 1-5 cytowanej wyżej ustawy, które dają możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy, a mianowicie:

1. wnioskowana inwestycja kontynuuje funkcję, parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
2. teren objęty wnioskiem ma dostęp do drogi publicznej –ul. Olgierda,
3. istniejące uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
4. teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
5. na podstawie przeprowadzonej analizy przepisów odrębnych stwierdzono, że decyzja jest zgodna z tymi przepisami.

Do wyznaczenia parametrów wnioskowanej zabudowy przyjęto następujące kryteria wynikające z 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:

a) linia zabudowy: obowiązująca – 6,0m od krawędzi jezdni ul. Olgierda

b) wskaźnik powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki: jako wskaźnik średni w obszarze analizowanym do 0,23;

d) szerokość elewacji frontowej: zgodnie z § 6 ust. 2 rozporządzenia – przyjęto jak średnią szerokość zabudowy wolnostojącej ,

e) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej: średnia wysokość elewacji frontowych budynków w obszarze analizowanym.

f) geometria dachu – zgodnie z § 8 rozporządzenia – przyjęto dach płaski

Warunki zawarte w decyzji zostały określone przez zarządcę drogi - pismo nr UIU.6730.187.2022.OS(JR.). z dnia 09.12.2022r. Z informacji uzyskanych w Wydziale Środowiska tut. Urzędu wynika że teren objęty wnioskiem:

- jest zlokalizowany w strefie krawędziowej wysoczyzny Pojezierza Kaszubskiego;

- jest objęty szczegółową analizą w opracowaniu ; „Mapa i rejestr osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi w skali 1:10000 i 1000 dla terenu Miasta Gdyni (uzupełnienie mapy wykonanej w roku 2012)”, wykonanym na zlecenie urzędu Miasta Gdyni w Państwowym Instytucie geologicznym Państwowym Instytucie Badawczym w Gdańsku w 2015r.

- w opracowaniu „Mapa i rejestr osuwisk...” nie został zaliczony do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych gdyż podstawa ich wyznaczenia była reguła, że teren zagrożony musi odpowiadać co najmniej dwóm głównym kryteriom wyznaczania terenu-zwykle były to nachylenie wraz z wysokością stoku , budowa geologiczna, obecnością ruchów masowych, obecnością wód powierzchniowych oraz oddziaływaniem antropogenicznym; w opracowaniu tym zawarto informację, że „ wszystkie strome stoki, obecnie nie uznane za tereny zagrożone, mogą się w nie przekształcić na skutek oddziaływań antropogenicznych w przyszłości”.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 5a i 9 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, decyzję powyższą wydano po uzgodnieniu z:

- Prezydentem Miasta Gdyni, jako właściwym organem ochrony środowiska – uzgodnienie nr ROD.644.2.2.2023.BC z dnia 06.02.2023r.

W trakcie postępowania [REDAKTOWANE] zwrócił się z prośbą o wizualizację projektowanego budynku. Na etapie ustalania warunków zabudowy inwestor nie ma obowiązku wykonywania wizualizacji wnioskowanego budynku , tym bardziej że parametry budynku zostaną ustalone w niniejszej decyzji. Wizualizacja oraz szczegółowe usytuowanie wnioskowanego budynku będą wykonane na etapie projektu budowlanego. Należy podkreślić, że decyzja o warunkach zabudowy jest pierwszym etapem w czynnościach administracyjnych zmierzających do realizacji inwestycji, wytycza w sposób ogólny podstawowe kierunki planowanej inwestycji podlegające konkretyzacji (w tym w zakresie ochrony interesów osób trzecich: przesłaniania, zacieniania, usytuowaniu miejsc postojowych, itp.). Przed wydaniem decyzji zawiadomiono strony zgodnie z art.10 § 1 Kpa, strony o możliwości wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów oraz zgłoszonych żądań. Organ nie może odmówić ustalenia warunków zabudowy, gdy są spełnione wszystkie warunki wynikające z art. 61 ust.1 ww ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Inwestycję można zrealizować 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 21 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 Do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć:

- 1) trzy egzemplarze projektu zagospodarowania działki lub terenu oraz projektu architektoniczno – budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami i innymi dokumentami, których obowiązek dołączenia wynika z przepisów odrębnych ustaw, lub kopiami tych opinii, uzgodnień, pozwoleń i innych sporządzonego zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym techniczno-budowlanymi, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, opracowanego zgodnie z

rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (t.j. Dz. U. z 2022r. poz.1679) oraz zaświadczeniem, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy Prawo budowlane i oświadczenie o którym mowa w art. 34 ust. 3d pkt 3 ustawy Prawo budowlane.

2) 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.

Zgodnie z art.127a §1 i §2 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego – w trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Z up. PREZYDENTA MIASTA

mgr inż. arch. Renata Stelmach
ARCHITEKT MIEJSKI

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

Otrzymują :

1. Wydział Gospodarki Nieruchomościami i Geodezji w/m

9. a/a

Do wiadomości:

10. Biuro Planowania Przestrzennego

Nie podlega opłacie skarbowej
art.1 ust. 2 ustawy z dnia
16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej
opracowanie : Elżbieta Szarmach
nr ewidencyjny-0500 POIA w Gdańsku