



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

RAA.6730.130.2017.KR-565/12

Gdynia, 23.06.2017 r.

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 9, art.54, w związku z art.64 ust.1, art.55 i 56 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017r., poz. 1073) 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), 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.z 2003r. nr 164, poz.1589) i art.104 ustawy z dnia 14.06.1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 23 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku inwestora: Przedsiębiorstwo Budowlano-Handlowe Hebud sp. z o.o. w Gdyni, z dnia 28.03.2017 r., w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy działek nr 382, 384 obręb 0018 Leszczynki przy ul. Opata Hackiego 12 w Gdyni dla inwestycji:

- rozbiórka 5 budynków jednokondygnacyjnych,
- budowa budynku biurowo usługowego,
- budowa budynku produkcyjno-usługowo-magazynowego,
- budowa budynku produkcyjno-magazynowego,

ustala się warunki zabudowy dla działek nr 382, 384 obręb 0018 Leszczynki, ul. Opata Hackiego 12 w Gdyni,

oznaczonych literami A,B,C,D,E,F-A na załączniku graficznym do niniejszej decyzji, dla zabudowy kubaturowej oraz działek nr 386, 388, 387, 390, 391, 394 i 398 obręb 0018 Leszczynki (pas drogowy), dla realizacji infrastruktury technicznej.

1. Rodzaj inwestycji:

- rozbiórka 5 budynków jednokondygnacyjnych,
- budowa budynku biurowo usługowego
- budowa budynku produkcyjno-usługowo-magazynowego
- budowa budynku produkcyjno-magazynowego

2. Rodzaj zabudowy: zabudowa produkcyjno-magazynowo-usługowa - składowanie i montaż wyrobów budowlanych (ozn. graf. P/U).

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) obowiązująca linia zabudowy: - 13 m od granicy działki z ul. Opata Hackiego, dopuścić można odsunięcie części elewacji od linii zabudowy, w celu umożliwienia swobodnego kształtowania elewacji budynku przylegającej do tej linii;
- b) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki: - do 0,42;
- c) szerokość elewacji frontowej – 61,0m z tolerancją 20% (dla budynku przylegającego do linii zabudowy);
- d) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku): – do 26 m;
- e) geometria dachu: – dachy płaskie.

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

- a) działki nie są położone na terenie objętym ochroną przyrody lub zabytków,

Osł. 08.08.2017r.

b) zgodnie z art.53 ust.2 ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2013 r. poz. 1594, z późn. zm.) budowle i budynki mogą być usytuowane w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m, - zgodnie z §4 ust.3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (t.j. Dz.U. z 2014r. poz.1227), wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego powinno być każdorazowo uzgadniane z zarządcą infrastruktury.

5. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

a) komunikacja - na podstawie pisma Zarządu Dróg i Zieleni w Gdyni nr UD.6730.108.2017.KN z dnia 20.04.2017 r.:

- obsługa komunikacyjna – od ul. Opata Hackiego;
- należy opracować i przedłożyć do zaopiniowania w Zarządzie Dróg i Zieleni w Gdyni koncepcję obsługi komunikacyjnej wraz z prognozą ruchu i określeniem wpływu planowanej inwestycji na istniejący układ drogowy; przedmiotowa koncepcja będzie stanowiła podstawę do ewentualnego ustalenia zakresu niezbędnej przebudowy układu drogowego dróg publicznych, zgodnie z art. 16 ust.1 ustawy o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2016r. poz. 1440 z późn. zm.);
- projekty: obsługi komunikacyjnej planowanej inwestycji oraz lokalizowanych w pasie drogowym sieci przyłączy wymagają uzgodnienia w Zarządzie Dróg i Zieleni w Gdyni;

b) miejsca postojowe: na terenie działki objętej wszczęciem należy przewidzieć miejsca postojowe kierując się wytycznymi:

- dla funkcji produkcyjno-magazynowej:
 - min 2-4 miejsca post./ 10 zatrudnionych,
 - min 1 miejsce post. dla rowerów/ 10 zatrudnionych,
- dla funkcji usługowej:
 - 2-4 miejsc post./100 m² pow. użytkowej;
 - min 1 miejsce post. dla rowerów/ 200 m² pow. użytkowej, (ale nie mniej niż 2 miejsca post.)
- dla funkcji biurowej:
 - 2-3 miejsc post./100 m² pow. użytkowej;
 - min 1 miejsce post. dla rowerów/ 200 m² pow. użytkowej; (ale nie mniej niż 2 miejsca post.)
- dla osób niepełnosprawnych zapewnić należy stanowiska postojowe w ilości min.:
 - 1 mp, jeżeli liczba stanowisk wynosi 3-15,
 - 2 mp, jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,
 - 3 mp, jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,
 - 4%, jeżeli liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;

c) sposób zagospodarowania wód opadowych - odprowadzenie wód deszczowych, na warunkach Zarządu Dróg i Zieleni w Gdyni - opinia nr UD.6730.108.2017.KN z dnia 20.04.2017 r.:

- wody opadowe i roztopowe należy w maksymalnym stopniu zagospodarować na terenie inwestora; sposób zagospodarowania wód opadowych nie może powodować zalewania działek sąsiednich, w tym pasa drogowego;
- w przypadku braku możliwości zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie inwestora o warunki techniczne odprowadzenia ich do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej należy wystąpić z wnioskiem do zarządu Dróg i Zieleni w Gdyni;

d) infrastruktura techniczna – na bazie istniejących przyłączy

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.

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: działki nie są położone na terenie narażonym na osuwanie się mas ziemnych lub powodzią.

8. Wymagane uzgodnienia:

- Zarząd Dróg i Zieleni w Gdyni – w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz odprowadzenia wód opadowych;
- Zespół Uzgadniania Dokumentacji Projektowej w Gdyni – w zakresie sieci uzbrojenia terenu,
- PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. – w zakresie wynikającym z ustawy z dnia 28.03.2003 r. o transporcie kolejowym (Dz.U. z 2013 r. poz.1594, z późn. zm.),
- pod względem higieniczno-sanitarnym,
- pod względem ochrony przeciw-pożarowej.

UWAGA Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017r., poz. 1073), 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.

UZASADNIENIE

Wnioskiem z dnia 28.03.2017r. Inwestor wystąpił o ustalenie warunków zabudowy działek nr 382, 384 obręb 0018 Leszczynki przy ul. Opata Hackiego 12 w Gdyni dla wyżej opisanej inwestycji.

Z uwagi na brak planu miejscowego wnioszek należało rozpatrzyć w myśl art. 61 ust 1 cytowanej na wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po przeprowadzeniu analizy terenu zgodnie z rozporządzeniem 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).

W celu ustalenia dopuszczalnych parametrów nowej zabudowy wyznaczono wokół wnioskowanej działki obszar analizowany, odmierzając trzykrotną szerokość jej frontu. 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. Ponadto teren ma dostęp do drogi publicznej – ul. Opata Hackiego, istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego, teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

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:

- dla obowiązującej linii zabudowy - §4 ust.1 cyt. wyżej rozp.: przyjęto kontynuację istniejącej linii zabudowy;
- dla wskaźnika powierzchni nowej zabudowy - zgodnie z §5 ust.2 – wyznaczono na podstawie wskaźników występujących w obszarze analizowanym;
- dla szerokości elewacji frontowej - zgodnie z §6 ust.1 – wyznaczono na podstawie średniej szerokości budynków produkcyjno-usługowych położonych przy ul. Opata Hackiego;
- dla wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej - § 7 ust.3 rozporządzenia - przyjęto jako średnią wysokość budynków w obszarze analizowanym,
- dla geometrii dachu – § 8 rozporządzenia - przyjęto dach płaski.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, decyzję powyższą wydano po uzgodnieniu z zarządcą drogi (art. 53 ust.4 pkt.9) – opinia nr UD.6730.108.2017.KN z dnia 20.04.2017r.

W trakcie postępowania strony nie wniosły zastrzeżeń.

Wyniki uzyskane po przeprowadzeniu analizy gwarantują dostosowanie się do określonych cech zagospodarowania terenu sąsiedniego, tj. zastanego w danym miejscu stanu dotychczasowej zabudowy, cech i parametrów o charakterze urbanistycznym (zagospodarowanie terenu) i architektonicznym (uksztaltowanie wzniesionych obiektów). Inwestycja nie narusza interesów osób trzecich przy uwzględnieniu w projekcie budowlanym warunków zawartych w decyzji, w szczególności w p.6 decyzji i można ją zrealizować po spełnieniu wszystkich warunków powyższej decyzji.

Pouczenie:

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 stwierdza 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 z późn. zm./),

1) Do wniosku o pozwolenie na budowę zgodnym z wzorem określonym w rozporządzeniu Min. Infrastruktury i Rozwoju z dnia 12.08. 2015r. (Dz. U. z 2015r, poz. 1146), należy dołączyć:

2) 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 Infrastruktury i Rozwoju z dnia 22.09.2015r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2015r, poz.1554).

3) zaświadczenie, o którym mowa w art. 12 ust. 7 ustawy Prawo budowlane i oświadczenie, o którym mowa w art. 20 ust. 4 ustawy Prawo budowlane.

4) oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane zgodne z wzorem określonym w rozporządzeniu Min. Infrastruktury i Budownictwa z dnia 24.08.2016r. (Dz. U. z 2016r, poz. 1493),

5) ostateczną decyzję o warunkach zabudowy.

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

Załączniki:

1. mapa sytuacyjna z liniami rozgraniczającymi teren inwestycji
2. analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – cz. opisowa
3. analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – cz. graficzna

Otrzymują:

✓ 1. Przedsiębiorstwo Budowlano-Handlowe HEBUD Sp. z o.o.,
za pośrednictwem pełnomocnika:

77 01-361 Gdynia