

WPLYNEŁO

RL.U-7331-1-78/10

Dnia16.....08.....2010.....

Kartuzy, dnia 15.09.2010r.

L. dz.707 / 2010.....

PodpisA. Fiedler.....

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie:

- art. 59 ust.1, art. 61. ust.1, art. 64 ust.1 Ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennego (Dz.U.nr 80 poz.717 z dnia 10 maja 2003r. ze zm.) w związku z art. 4 ust.2 pkt 2 teje ustawy,
- art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. Nr.98 z 2000r poz. 1071 ze zm.)
po rozpatrzeniu wniosku:

firmy PANORAMA DEVELOPMENT Sp. z o. o.
z dnia 10. 08. 2007r. z późn. zm.
Burmistrz Gminy Kartuzy

USTALA

następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu

dla działki nr 1, KM 1 położonej w Sopocie przy ul. Oskara Kolberga 26/28

1. Rodzaj inwestycji:

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami towarzyszącymi zabudowie mieszkaniowej oraz infrastruktura towarzysząca.

2. Funkcje zabudowy i zagospodarowanie terenu (przedmiot inwestycji):

Budowa jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami towarzyszącymi zabudowie mieszkaniowej oraz infrastruktura towarzysząca.

3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

3.1. Wynikające z Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

3.1.1. Forma zabudowy:

- Liczba kondygnacji nadziemnych: dwanaście kondygnacji;
- Kondygnacja podziemna: garaż

3.1.2. Linie zabudowy :

Obowiązujące linie nowej zabudowy :

- w części południowej: równoległa do drogi ul. Kolberga, w odległości nie mniej niż 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Kolberga, jednocześnie nie mniej niż 4 m od linii rozgraniczających ul. Kolberga,
- w części północnej; w odległości nie mniej niż 12 m od granicy lasu;
- w części wschodniej : zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 z 2002r poz. 690 z późniejszymi zmianami) : od terenów rekreacyjnych (boisko „Orlik”) - w odległości 10 m od granicy działki do okien pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, w pozostałych przypadkach 3 lub 4 m od granicy działki – zgodnie z powyższym Rozporządzeniem.

3.1.3. Parametry projektowanej zabudowy i zagospodarowania terenu :

- Wskaźnik zabudowy : dla przedmiotowej działki ustala się wskaźnik powierzchni zabudowy w wysokości 0,20.

- Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej mierzona do jej gzymsu lub atyki do 37 m i do 12 kondygnacji nadziemnych.
- Elewacja frontowa : szerokość elewacji frontowej powinna wynosić maksymalnie 51 m
- Geometria dachu : dach płaski
- Udział powierzchni biologicznie czynnej : minimum 25 % powierzchni działki.

3.2. Wynikające z przepisów odrębnych tj. Prawa Ochrony Środowiska, Prawa geologicznego i górnictwa, Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych - nie dotyczą .

4.Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

4.1. Wymogi wynikające z potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w ustawie z dnia 27.04.2001 r. Prawo ochrony środowiska – nie dotyczy

4.1.1.ODNOŚNIE ART.51 UST.1

Planowana inwestycja nie należy do kategorii inwestycji wymienionych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 09.11.2004r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz.U. z 2004r., nr 257, poz. 2573 ze zm.).

Ustawa z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. Nr 199 poz. 1227 ze zmianami): **zamierzenie inwestycyjne nie zalicza się do przedsięwzięć określonych w art.59 tej Ustawy, przez co nie wymaga przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko (postanowienie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Gdańsku z dnia 16.10.2009).**

4.2. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. Prawo ochrony przyrody (tekst jedn. Dz. U. z 2004r. nr 92 poz. 880 ze zm.):

4.2.1 Nie występuje żadna forma ochrony przyrody przewidziana w art. 6 ust.1 tej ustawy

4.2.2 Usunięcie drzew i krzewów z terenu nieruchomości może nastąpić w trybie ustawy Prawo ochrony przyrody.

5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz ochrony dóbr kultury współczesnej: nie dotyczy .

Teren działki nr 1, KM 1 nie jest objęty żadną z form ochrony zabytków przewidzianych w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. nr 162 poz.1568 z dnia 17 września 2003 r. z późniejszymi zmianami).

6.Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji:

6.1. Ustala się dojazd do terenu działki nr 1, KM 1:

a) od ul. Kolberga (drogi powiatowej), na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi.

6.2. Wskaźniki miejsc parkingowych (zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Sopotu, przyjętego uchwałą Nr XXXV/581/2002 Rady Miasta Sopotu z dnia 04 października 2002 r.) :

- minimum 1,2 mp/ 1 mieszkanie (budynki mieszkalne wielorodzinne)
- minimum 2,5 mp/100 m² pow. sprzedażowej (obiekty handlowe)
- minimum 25,0 mp/1000 m² pow. użytkowej (przychodnie, gabinety lekarskie, kancelarie adwokackie)
- minimum 30,0 mp/1000 m² pow. użytkowej (biura, urzędy pocztowe, banki)

7.Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

7.1. Zaopatrzenie w wodę:

- z wodociągu miejskiego, na warunkach uzyskanych od gestora sieci - Aqua-Sopot Sp. z o.o.

7.2. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- na warunkach uzyskanych od Energa Operator SA.

- 7.3. Zaopatrzenie w energię ciepłą : z miejskiej sieci ciepłowniczej na warunkach uzyskanych od OPEC Sp. z o.o. lub własne źródło ciepła na paliwa niskoemisyjne lub nieemisyjne.
- 7.4. Odprowadzenie ścieków sanitarnych:
- do miejskiej sieci kanalizacyjnej, na warunkach uzyskanych od gestora sieci – Aqua-Sopot Sp. z o.o.
- 7.5. Odprowadzenie wód deszczowych:
- do miejskiej sieci kanalizacyjnej, na warunkach uzyskanych od gestora sieci – ZK w Sopocie ZDiZ.
- 7.6. Gospodarowanie odpadami:
- zgodnie z ustawą z dnia 27.04.2001 r. o odpadach (Dz.U.2007 nr 39 poz.251 ze zm.)

8. Ustalenie wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- 8.1. Warunki ochrony przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej:
- uwzględnić wymogi ustawy z dnia 07.07.1994r. Prawo budowlane (tekst jedn. Dz.U.2006 nr 156 poz.1118) art.5 ust.1 pkt.9.
- 8.2. Warunki ochrony przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności:
- roboty budowlane należy prowadzić w sposób zapewniający zachowanie istniejących na terenie działki sieci infrastruktury technicznej i z zachowaniem wymaganych przepisami odległości obiektów budowlanych od sieci;
 - budowa lub przebudowa sieci możliwa jest na warunkach ustalonych przez gestorów sieci.
- 8.3. Warunki ochrony przed pozbawieniem światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi:
- budowa budynku nie może pogarszać warunków nasłonecznienia budynków usytuowanych na sąsiednich działkach – zgodnie z § 13 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 z 2002r poz. 690 z późniejszymi zmianami).
- 8.4. Warunki ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, zakłócenia elektryczne i promieniowaniem:
- zgodnie z wymogami § 309, § 313, § 323, § 324, Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z 12 kwietnia 2002r w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 z 2002r poz. 690 z późniejszymi zmianami)

9. Linie rozgraniczające teren objęty decyzją:

Granice terenu objętego niniejszą decyzją określono literami A-B-C-D-E-F-G-H na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1: 1000 stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

10. Inne ustalenia

- 10.1. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r (z późniejszymi zmianami) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 z 2002r poz. 690):
- Projekt budowlany należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami.
- 10.2. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003r (Dz.U nr 120 poz.1133) w sprawie szczegółowego zakresu projektu budowlanego:
- Zakres i forma projektu budowlanego winna odpowiadać warunkom określonym w w/w rozporządzeniu.
- 10.3. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 2 kwietnia 2001r (Dz.U. Nr. 38 z 2001r poz. 455) w sprawie geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz zespołów uzgadniania dokumentacji projektowej:
- usytuowanie projektowanych sieci uzbrojenia terenu (przyłączy), budowę lub przebudowę istniejących sieci uzbrojenia terenu lub pojedynczych przewodów, należy uzgodnić w Starostwie Powiatowym w Sopocie.
- 10.4. Lokalizacja budynku wymaga ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 września 1998r w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz.U. Nr 126 poz. 839).

11. Załączniki do decyzji.

Załącznik graficzny do decyzji - mapa sytuacyjno – wysokościowa w skali 1 : 1000 z oznaczeniem: granic terenu objętego decyzją (A – B – C – D - E – F - G - H) , przeznaczenia terenu - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami towarzyszącymi zabudowie mieszkaniowej i obowiązującej nowej linii zabudowy.

Załącznik nr 2 :

Wyniki analizy według wymogów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. - Dz.U. nr 164 poz.1588 oraz art. 61 ust 1- 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - Dz.U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami) – część tekstowa.

UZASADNIENIE DECYZJI

Decyzja niniejsza wydana została na wniosek z dnia 10-08-2007r. z późniejszymi zmianami firmy PANORAMA DEVELOPMENT Sp z o.o. w sprawie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami towarzyszącymi zabudowie mieszkaniowej na działce nr 1, KM 1 położonej w Sopocie przy ul. Kolberga 26/28.

Podstawą niniejszej decyzji o warunkach zabudowy jest ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (Dz.U.10 maja 2003,nr 80 poz.717 z późniejszymi zmianami).

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 wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 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 rozpatrywanej sprawie warunek, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy został spełniony przez uwzględnienie w analizie dostępnych z tej samej drogi publicznej (ul. Kolberga) zabudowanych nieruchomości: m.in.: dz. nr 5/6 (ul. Kolberga 31), dz. nr 5/7 (ul. Kolberga 29), dz. nr 5/9 (ul. Kolberga 23), dz. nr 5/10 (ul. Kolberga 25), dz. nr 5/12 (ul. Kolberga 17), dz. nr 5/13 (ul. Kolberga 19). Teren, na którym planowana jest realizacja zamierzenia inwestycyjnego ma dostęp do drogi publicznej (art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy) – przylega bezpośrednio do drogi publicznej – ul. Kolberga w Sopocie. W zakresie warunku, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy - uzbrojenia terenu wystarczającego dla zamierzenia budowlanego - w orzecznictwie sądowym przyjmuje się, że celem tego przepisu nie jest uzależnienie wydania decyzji o warunkach zabudowy od faktycznego istnienia uzbrojenia terenu, ale jedynie zagwarantowanie, że powstanie stosowne uzbrojenie, pozwalające na prawidłowe korzystanie z obiektów budowlanych. Zagwarantowanie oznacza zapewnienie w drodze umowy i nie jest tożsame z obowiązkiem posiadania takiej umowy już w momencie starania się o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, ale posiadanie zapewnienia, gwarancji, że taka umowa w przyszłości zostanie zawarta. Zapewnieniem tym może być każdy dokument wydany przez uprawnioną jednostkę świadczącą usługi komunalne według przepisów ustawy z dnia 20 grudnia 1996 r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. Nr 9, poz. 43 ze zm.), w którym uzgadnia zamierzone uzbrojenie terenu i jednocześnie przedstawia rozwiązanie jakie w przyszłości zostanie na danym terenie zrealizowane (wyrok WSA w Warszawie z dnia 4 grudnia 2008 r., VSA/Wa 1361/08, LEX nr 533147; wyrok WSA w Warszawie z dnia 15 kwietnia 2008 r., IV SA/Wa 2480/07, LEX

nr 519041). Inwestor przedstawił dla: sieci wodociągowej – wstępne warunki nr AS/wt72/680/2009/MC z dnia 13 maja 2009 r., wydane przez AQUA-Sopot Sp. z o.o.; sieci kanalizacji sanitarnej - wstępne warunki nr AS/wt72/680/2009/MC z dnia 13 maja 2009 r., wydane przez AQUA-Sopot Sp. z o.o.; sieci kanalizacji deszczowej – warunki przyłączenia nr ND/IS/WT8/3095/176/2009 z dnia 22.04.2009 r. wydane przez Zakład Komunalny w Sopocie Zarząd Dróg i Zieleni; sieci ciepłowniczej – warunki przyłączenia nr TR/KM/1675/186/2009 z dnia 2 czerwca 2009 r. wydane przez OPEC Sp. z o.o.; energii elektrycznej – opinia nr 02-ZUR-000829-2009 z dnia 23 kwietnia 2009 r. wydanej przez ENERGA – Operator SA. Należy zatem uznać, że warunek ten został spełniony. W zakresie warunku, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy – działka nr 1, KM 1 położona w Sopocie przy ul. Kolberga 26/28 stanowi według danych z ewidencji gruntów grunt rolny kl. R V. Ze względu na to, że teren ten położony jest w granicach administracyjnych miasta nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w rozumieniu art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy (zob. art. 5b ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, tekst jedn. w: Dz. U. z: 2004 r., Nr 121, poz. 1266 ze zm., zgodnie z którym ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych nie stosuje się do gruntów rolnych stanowiących użytki rolne położonych w granicach administracyjnych miast). Przy analizie zamierzenia inwestycyjnego uwzględniono następujące przepisy odrębne: ustawę z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 ze zm.), ustawę z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jedn. w: Dz. U. z: 2004 r., Nr 121, poz. 1266 ze zm.), ustawę z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jedn. w: Dz. U. z: 2007 r., Nr 19, poz. 115 ze zm.), ustawę z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jedn. w: Dz. U. z: 2008 r., Nr 25, poz. 150 ze zm.), ustawę o ochronie przyrody (tekst jedn. w: Dz. U. z: 2009 r., Nr 151, poz. 1220 ze zm.), ustawę z dnia 23 lipca 2003 r., o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 ze zm.), ustawę z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze (tekst jedn. w: Dz. U. z: 2005 r., Nr 228, poz. 1947 ze zm.), ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. w: Dz. U. z: 2004 r., Nr 261, poz. 2603 ze zm.) oraz ustawę z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. Nr 167, poz. 1399 ze zm.). Z żadnej z tych ustaw nie wynikają żadne szczególne warunki realizacji inwestycji, dodatkowe obowiązki dla inwestora czy jakiegokolwiek inne okoliczności mogące mieć wpływ na zamierzenie inwestycyjne. Żadne z przepisów analizowanych ustaw nie wyklucza możliwości realizacji takiej inwestycji. Tym samym, zamierzenie inwestycyjne inwestora ocenić należy jako zgodne z przepisami odrębnymi w rozumieniu art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy.

Planowana inwestycja nie należy do kategorii inwestycji wymienionych w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 09.11.2004r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz.U. z 2004r., nr 257, poz. 2573 ze zm.), a zatem nie zachodzą warunki wymienione w art. 51 ust. 1 pkt. 3 i ust. 8 ustawy Prawo ochrony środowiska do sporządzenia raportu o oddziaływaniu niniejszego przedsięwzięcia na środowisko.

Planowana inwestycja nie należy do kategorii inwestycji wymagających uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

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. z Nr 164, poz.1588).

Wystąpiono do właściwych podmiotów o uzgodnienie projektu decyzji: na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., nr 80, poz. 717, z późn. zm.) do Ministra Zdrowia oraz na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 9 tej ustawy do zarządcy drogi.

Wnioskiem z dnia 18 czerwca 2010 r. wystąpiono o uzgodnienie do Ministra Zdrowia w odpowiedzi na co działający z upoważnienia Ministra Dyrektor Departamentu Organizacji Ochrony Zdrowia postanowieniem z dnia 1 lipca 2010 r., ozn.: MZ-OZU-523-21489-1/WS/10 zawiesił postępowanie w sprawie. Po wniosku o ponowne

rozpatrzenie sprawy złożonym przez Panorama Development sp. z o.o. Dyrektor Departamentu Organizacji Ochrony Zdrowia postanowieniem z dnia 29 lipca 2010 r., ozn.: MZ-OZ-U-523-17469-2/WS/09 utrzymał w mocy swoje wcześniejsze postanowienie o zawieszeniu postępowania.

W toku postępowania projekt decyzji o warunkach zabudowy został zmieniony i w kolejnym piśmie z dnia 1 lipca 2010 r. organ prowadzący postępowanie wystąpił o uzgodnienie poprawionego projektu decyzji. Pismem z dnia 9 lipca 2010 r. Naczelnik Wydziału ds. Uzdrawisk w Departamencie Organizacji Ochrony Zdrowia wyjaśnił, że Minister Zdrowia wydał w sprawie uzgodnienia postanowienie zawieszające postępowanie. Powtórna prośba o uzgodnienie z dnia 29 lipca 2010 r. pozostała bez odpowiedzi. Uwzględniając, że zawieszenie postępowania dotyczyło wcześniejszego projektu decyzji o warunkach, do treści którego wniesiono poprawki należy przyjąć, że wnioski o uzgodnienie poprawionego projektu (w zasadzie dwa takie wnioski) pozostały bez odpowiedzi. Sytuację taką należy ocenić stosownie do treści art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z treścią tego przepisu w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.

Dwukrotnie, w pismach z: 5 oraz 9 lipca 2010 r. ozn.: TU/4769/2010 i TU/5190/2010 Naczelnny Inżynier Z-ca Dyrektora Zakładu Komunalnego w Sopocie Zarząd Dróg i Zieleni poinformował Burmistrza Gminy Kartuzy, że zgodnie z postanowieniem Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku z dnia 10 marca 2010 r., sygn. akt: 5373/09 został wyłączony z postępowania o ustalenie warunków zabudowy.

Zgodnie z art. 19 ust. 5 ustawy o drogach publicznych w granicach miast na prawach powiatu zarządcą wszystkich dróg publicznych z wyjątkiem autostrad i dróg ekspresowych jest prezydent miasta. Art. 21 przywołanej ustawy przewiduje, że zarządca drogi może wykonywać swoje obowiązki przy pomocy jednostki organizacyjnej będącej zarządcem drogi.

Zakład Komunalny w Sopocie Zarząd Dróg i Zieleni jest jednostką organizacyjną, o której mowa w art. 21 ustawy, a dyrektor tego Zakładu działa z upoważnienia Prezydenta Miasta Sopotu (kserokopia upoważnienia nadesłana przez Z-cę Dyrektora Zakładu Komunalnego – w aktach sprawy). Słusznie zatem Naczelnny Inżynier Z-ca Dyrektora Zakładu Komunalnego w Sopocie Zarząd Dróg i Zieleni zwrócił uwagę, że wyłączenie od udziału w postępowaniu Prezydenta Miasta Sopotu dotyczy również podmiotów działających z upoważnienia organu wyłączonego.

Uwzględniając powyższe, a także stanowisko Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku zawarte w piśmie z dnia 14 lipca 2010 r. (w aktach sprawy) oraz zmianę stanu prawnego spowodowaną wejściem w życie z dniem 17 lipca 2010 r. art. 70 pkt 6 lit. b) ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. Nr 106, poz. 675) zmieniającej treść art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ prowadzący postępowanie wystąpił o uzgodnienie projektu decyzji do Zarządu Dróg Powiatowych w Kartuzach. Pismo to zostało doręczone ZDP w Kartuzach w dniu 22 lipca 2010 r. (pismo w aktach sprawy), odpowiedź została udzielona po terminie postanowieniem nr ZDP-7w/5443-1/133/2010 z dnia 10.09.2010 r. (wpłynęło do UG Kartuzy dnia 14.09.2010 r.). Zgodnie z brzmieniem art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający w terminie 2 tygodni od doręczenia wystąpienia o uzgodnienie – uzgodnienie uważa się za dokonane.

W toku postępowania strony zostały pouczone o możliwości zapoznania się z aktami sprawy. Nie zostały jednak złożone żadne dowody, dokumenty z których wynikałaby konieczność uzupełnienia czy rozszerzenia postępowania.

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.

POUCZENIE:

1. Zgodnie z art.63 Ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- ust.1. W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości.
- ust.2. Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
- ust.4. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

2. Niniejsza decyzja nie jest pozwoleniem na budowę obiektu.

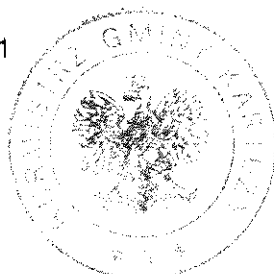
Stosownie do art. 127 § 1,2 oraz art. 129 § 1 i 2 KPA od niniejszej decyzji służy stronom wniesienie odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku przy ul. Podwale Przedmiejskie 30, za pośrednictwem Burmistrza Gminy Kartuzy w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.

Opracował:

Mgr inż. arch. Marek Grochocki upr. Nr 4902/Gd/91

Wpis do POIA nr 0160

Mgr inż. Damian Tomaszewski



Z up BURMISTRZA

Alicja Adamczyk
INSPEKTOR ds. URBANISTYKI
I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

OTRZYMUJĄ:

1. Panorama Development Spółka zo.o., 81-572 Gdynia ul. Lipowa 19
2. Katarzyna Mozejko, 80-176 Gdańsk ul. Przytulna 22B/14 (pełnomocnik)
3. Prezydent Miasta Sopotu, 81-704 Sopot ul. Kościuszki 25/27
4. Urząd Miasta Sopotu, 81-204 Sopot ul. Kościuszki 25/27
5. Nauczycielska Spółdzielnia Mieszkaniowa, 81-881 Sopot ul. O. Kolberga 9
6. III Liceum Ogólnokształcące, 81-881 Sopot ul. Oskara Kolberga 15
7. Zarząd Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego, 80-308 Gdańsk ul. Polanki 51
8. Lasy Państwowe - Nadleśnictwo Gdańsk, 81-006 Gdynia ul. Morska 200
9. Zakład Komunalny Zarząd Dróg i Zieleni,
81 – 861 Sopot Al. Niepodległości 930
10. a/a

Załącznik nr 2 do decyzji o warunkach zabudowy nr RL.U-7331-1-78/10 z dnia 15.09.2010 r.

WYNIKI ANALIZY według wymogów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. (Dz.U. nr 164 poz.1588) oraz art. 61 ust 1- 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - Dz.U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami) - CZĘŚĆ TEKSTOWA.

1. Analiza zabudowy i zagospodarowania działek (ART. 61 UST.1).

1) Zgodnie z wymogami art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wokół działki objętej wnioskiem wyznaczono obszar analizowany i przeprowadzono w tym obszarze analizę funkcji, zasad i form zabudowy.

Na podstawie wykonanej analizy ustalono iż w obszarze objętym analizą ,występują obiekty o funkcjach: mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej.

Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna występuje na działkach :

- po południowej stronie ul. Kolberga na działkach nr : 5/6, 5/7, 5/9, 5/10, 5/12 i 5/13 - sześć budynków mieszkalnych 11 kondygnacyjnych,
- po północnej stronie ul Kolberga na działkach nr: 2/33, 2/36, 2/37, 2/39, 2/48, 2/49 i 2/51 - siedem budynków mieszkalnych 12 kondygnacyjnych,
- po północnej stronie ul. Cieszyńskiego na działkach nr : 2/57, 2/58, 2/59 i 2/60 - cztery budynki mieszkalne 11 kondygnacyjne.

Zabudowa usługowa występuje na działkach :

nr 12, 2/15, 2/43, 2/62, 2/69, 2/61, 2/64, 2/5, 2/45, 2/67- szkoła podstawowa, przedszkole, handel i usługi.

W zakresie funkcji (zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna) planowana inwestycja jest zgodna z funkcjami występującymi w obszarze analizowanym, stanowić więc będzie kontynuację funkcji istniejących.

2) Na działkach położonych najbliżej działki nr 1, KM 1 – po południowej stronie ul. Kolberga w stosunku do działki nr 1, KM 1 po przeciwnej stronie ulicy, budynki usytuowane są w odległości od 6 m do 8m do zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Kolberga.

Linie zabudowy na działce nr 1 należy ustalić w odniesieniu do najbliższego sąsiedztwa:

- w części południowej : jako równoległą do drogi ul. Kolberga, w odległości nie mniej niż 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Kolberga, jednocześnie nie mniej niż 4 m od linii rozgraniczających ul. Kolberga;
- w części północnej : obowiązuje maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 12 m od granicy lasu;
- w części wschodniej : od terenów rekreacyjnych (boisko „Orlik”) - w odległości 10 m od granicy działki do okien pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, w pozostałych przypadkach 3 lub 4 m od granicy działki.

3) Średni wskaźnik zabudowy w obszarze analizowanym wynosi dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 0,20, a dla zabudowy usługowej i innej towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej 0,40.

Dla przedmiotowej działki ustala się średni wskaźnik powierzchni zabudowy w wysokości 0,20, jako charakterystyczny dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej osiedla Brodwin.

4) Szerokość elewacji frontowej w obszarze analizowanym wynosi średnio 51 m .
Szerokość elewacji frontowej powinna wynosić maksymalnie 51 m.

5) Wysokość budynków.

W obszarze objętym analizą występują budynki mieszkalne o wysokości od 11 kondygnacji do 12 kondygnacji.
Dla nowej zabudowy ustala się maksymalną wysokość zabudowy do 37 m i do 12 kondygnacji nadziemnych.

6) Geometria dachu

W obszarze objętym analizą występują budynki mieszkalne o dachach płaskich.
Dla projektowanego budynku należy ustalić : dach płaski.

2. Dostęp do drogi publicznej (Art.61 ust.1 pkt.2.).

Dojazd do działki nr 1 następuje:

- od drogi powiatowej, ul. Kolberga ,

Działka posiada dostęp do drogi publicznej.

3. Uzbrojenie terenu (Art.61 ust.1 pkt.3.).

W sąsiedztwie działki nr 1, KM 1 istnieje sieć: wodociągowa, kanalizacji sanitarnej i sieć elektroenergetyczna - wymóg spełniony.

4. Sprawdzenie, czy teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i leśnych na cele nieleśne (Art.61 ust.1 pkt.4).

Według ewidencji gruntów dz.1, KM 1 stanowi grunt rolny kl. R V o pow. 0,5423 ha

Zgodnie z art. 5b ustawy z dnia 3 lutego 1995r. przepisów tej ustawy nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast.

5. Zgodność inwestycji z przepisami odrębnymi.

Dla obszaru objętego analizą mają zastosowanie przepisy:

1. Ustawa z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. Nr 199 poz. 1227 ze zmianami) – nie dotyczy

2. Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. z 2004 r. Nr 121, poz.1266 z późniejszymi zmianami) – nie dotyczy-

3. Ustawa z dnia 21 marca 1985r o drogach publicznych (t.j.Dz.U. nr 71 poz.88 z 2000 r.)

- art. 43 ust.1: odległości budynków od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej winna wynosić minimum 8 m.

4. Ustawa Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r. (t.j. Dz. U. Z 2008 r. nr 25 poz. 150 z p. zm.) – nie dotyczy

5. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r o ochronie przyrody (tj. Dz.U. z 2009 r. Nr 151 ,poz. 1220 z późniejszymi zmianami) – nie dotyczy

6. Ustawa z dnia 23 lipca 2003r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. nr 162 poz.1568 z dnia 17 września 2003 r. z późniejszymi zmianami) – nie dotyczy

7. Ustawa z dnia 4 lutego 1994r Prawo geologiczne i górnicze (tj. Dz.U. z 2005 r. Nr 228 poz. 1947 z późniejszymi zmianami) – nie dotyczy

8. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603 z późniejszymi zmianami) – nie dotyczy

9. Ustawa z dnia 28 lipca 2005r o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. 2005 nr 167 poz. 1399) – inwestycja zlokalizowana jest w strefie C ochrony uzdrowiskowej.

PODSUMOWANIE

Ustalono dla planowanej zabudowy funkcje i cechy (usytuowanie na działce tj. linia zabudowy, liczba kondygnacji wysokość, geometria budynku i geometria dachu zapewniają kontynuację form, cech i gabarytów zabudowy istniejącej w obszarze analizowanym, co pozwala na zachowanie ładu przestrzennego.

W związku ze spełnieniem wymogów art. 61 ust.1 do ust.5. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla działki nr 1, KM 1 w Sopocie z przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną jest możliwe.

Opracował:

Mgr inż. arch. Marek Grochocki upr. Nr 4902/Gd/91

Wpis do POIA nr 0160

Mgr inż. Damian Tomaszewski

Z up. BURMISTRZA


Aliona Adamczyk
INSPEKTOR ds. URBANISTYKI
I PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO