

**URZĄD MIASTA GDYNI****WYDZIAŁ ARCHITEKTONICZNO – BUDOWLANY****81-832 GDYNIA, AL. MARSZAŁKA PIŁSUDSKIEGO 52/54**

RAA-II-4696/5512/7331/138/09/312/ciąg pieszy/GZ

Gdynia, 26-06-2009r.

Gmina Miasta Gdynia
Urząd Architektoniczno-Budowlany
Al. Marszałka Piłsudskiego 52/54
81-832 Gdynia

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art.4 ust.2 pkt 2, art.59 ust.1, art.60 ust.1 i 2, art.61 ust.1 art.53 ust.3 i 4 pkt 9 art.54 i art.55 w związku z art.64 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.z 2003r. nr 80, poz.717z 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.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 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (j.t.Dz.U.z 2000r. nr 98, poz.1071 z późn. zm.),

po rozpatrzeniu wniosku Gminy Miasta Gdynia, w imieniu której występuje Wiceprezydent pan Marek Stempa, nr 4696 z dnia 12-05-2009r., rozszerzonego pismem nr 5512 z dnia 03-06-2009r., w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji: przebudowa istniejących schodów terenowych i ciągu pieszego łączącego ulicę Boh.Starówki Warszawskiej i ulicę Redłowską w Gdyni oraz budowa kanalizacji deszczowej i oświetlenia, ustala się następujące warunki zabudowy części działek nr: 876/35, 34, 875/35 KM 70 położonych w Gdyni przy ul. Boh.Starówki Warszawskiej oraz Redłowskiej, oznaczonych literami A-M na załączniku graficznym do niniejszej decyzji, stanowiących własność: Gminy Miasta Gdyni oraz Skarbu Państwa (trwały zarząd – Komenda Wojewódzkiej Policji),

1. **Rodzaj zabudowy** - zabudowa mieszkaniowa i usługowa (oznaczenie literowe MW,U),
Rodzaj inwestycji : przebudowa istniejących schodów terenowych i ciągu pieszego łączącego ulicę Boh.Starówki Warszawskiej i ulicę Redłowską w Gdyni oraz budowa kanalizacji deszczowej i oświetlenia,
2. **Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania i zabudowy terenu** 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.z 2003r. nr164, poz.1588) – jak na załączniku graficznym oraz z przepisów odrębnych :
 - a) **warunki i wymagania ochrony i kształtowania ład przestrzennego** rozumianego jako „takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne” (art.2 pkt 1 ustawy) – także w zakresie rozwiązań materiałowych, kolorystyki i detalu architektonicznego,
 - funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu nie analizowano - na podstawie art.61 ust.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Projekt budowlany powinien spełniać wymagania obowiązującego Prawa budowlanego, warunków technicznych i norm, a w szczególności rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.z 2002r. nr 75, poz.690 z późn. zmianami),

Rozwiązania konstrukcyjne – na podstawie geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (rozporządzenie Min. Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 września 1998r. (Dz.U.z 1998r. nr 126, poz.839).

b) ustalenia dotyczące :

- **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zdrowia ludzi :** nie dotyczy,
- **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej :** nie dotyczy,

c) warunki obsługi w zakresie :

- **komunikacji**, w tym powiązanie z miejskim układem drogowym, miejsca postojowe :
- na podstawie wytycznych z Wydziału Inżynierii Ruchu UM Gdyni uzyskanych po wszczęciu postępowania – pismo UR.AK.EL/7331/305/2009/1931 z dnia 29-05-2009r.:
- 1.w projekcie budowlanym należy uwzględnić pochylnię dla wózków,

- infrastruktury technicznej :

należy uwzględnić następujące uwagi Zarządu Dróg i Zieleni zawarte w piśmie nr UGD.IwP-7331/171/3506/2009/2780 z dnia 29.05.2009r.:

1. trasa i nawierzchnia ciągu pieszego musi uwzględniać możliwość dojazdu służb eksploatacyjnych do studni i krat na kanale deszczowym (z możliwością manewrowania sprzętem ciężkim typu Wuko),
2. o warunki techniczne podłączenia do miejskiej kanalizacji deszczowej należy wystąpić do Zarządu Dróg i Zieleni w Gdyni,
3. dla prawidłowego zasilania oświetlenia konieczne jest poprowadzenie kabli zasilających od stacji trafo na działce nr 626/35 poprzez działkę nr 875/35 – zgodnie z pismem nr UGI.SP-7044/40/09/2414 z dnia 13.05.2009r.
4. projekt zagospodarowania terenu należy przedłożyć do uzgodnienia do Zarządu Dróg i Zieleni w Gdyni,

d) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich : projekt budowlany powinien zapewnić ochronę interesów osób trzecich w rozumieniu art. 5 ustawy – Prawo budowlane, z uwzględnieniem ochrony przed :

- pozbawieniem :
 - dostępu do drogi publicznej,
 - możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
- uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
- zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby,

e) wymagane uzgodnienia projektu budowlanego :

- z gestorami uzbrojenia,
- Wydział Geodezji UM Gdyni,
- Zarząd Dróg i Zieleni w Gdyni,

uzasadnienie

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. nr 164, poz.1588) będąca załącznikiem do decyzji.

Warunki obsługi komunikacyjnej zostały określone przez zarządcę drogi – pismo nr UR.AK.EL/7331/305/2009/1931 z dnia 29-05-2009r

Inwestycja nie narusza interesów osób trzecich przy uwzględnieniu w projekcie budowlanym warunków zawartych w decyzji, w szczególności w p.2d.

W trakcie postępowania poprzedzającego wydania decyzji strony nie wniosły uwag ani zastrzeżeń.

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 stwierdza wygaśnięcie decyzji.

Do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć :

- 1) cztery egzemplarze projektu budowlanego 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 z dnia 3 lipca 2003r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego – Dz.U.z 2003r. nr 120, poz.1133 oraz zaświadczenie, o którym mowa w art.12 ust.7 ustawy – Prawo budowlane,
- 2) oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane zgodne z wzorem określonym w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003r. (Dz.U.z 2003r. nr 120, poz.1127),
- 3) decyzję o warunkach zabudowy.

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

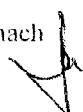
Załączniki :

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

Otrzymują :

- ① Gmina Miasta Gdynia – Wydział Inwestycji wm,
2. „Instal” Sp. z o.o. z siedzibą w Gdańsku, 81-473 Gdynia, ul. Korczaka 1,
3. Wspólnota Mieszkaniowa Nieruchomości przy ul. Korczaka 3-5, za pośrednictwem pani Joanny Zięby -
Licencjonowane Zarządzanie i Administrowanie Nieruchomościami PIRAMIDA, 81-392 Gdynia, ul. Słowackiego 56/1,
4. Wspólnota Mieszkaniowa Budynku przy ul. Boh.Starówki Warszawskiej 18/35, za pośrednictwem firmy ZAN
Zarządzanie i Administrowanie Nieruchomościami pani Krystyna Tokarczyk, ul. Górna 2/1, 81-438 Gdynia,
5. Wydział Polityki Gospodarczej i Nieruchomości wm,
6. Komenda Wojewódzka Policji w Gdańsku, ul. Okopowa 15, 80-819 Gdańsk,
7. aa

opracowanie : Elżbieta Szarmach
0500 POIA



**ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
ORAZ ANALIZA STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO
CZĘŚCI DZIAŁEK NR: 876/35, 34, 875/35 KM 70 PRZY UL. BOH.STARÓWKI
WARSZAWSKIEJ I REDŁOWSKIEJ w GDYNI**

*dla inwestycji: przebudowa istniejących schodów terenowych i ciągu pieszego łączącego ulicę
Boh.Starówki Warszawskiej i Redłowską oraz budowa kanalizacji deszczowej i oświetlenia,*

w zakresie warunków, o których mowa w art.61 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.z 2003r. nr 80, poz.717) – 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)

I. Granice obszaru analizowanego

Obszar poddany analizie zawiera działki nr:

a) objęte wnioskiem inwestora – z KM 70:

• 876/35, 34, 875/35 położone przy ul. Boh.Starówki Warszawskiej i Redłowskiej, stanowiące własność Gminy Miasta Gdyni oraz Skarbu Państwa (Komenda Wojewódzkiej Policji),

b) sąsiadujące z terenem objętym wnioskiem inwestora – z KM 70:

położone przy ul. Redłowskiej:

• 62/15, 63/15, 48/15, 64/15, 644/35, 646/35,

położone przy ul. Korczaka:

• 748/35, 687/35, 876/35, 486/35, 485/35, 839/35,

II. Analiza

1.1.a. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu – nie analizowano – na podstawie art.61 ust.3 ustawy ;

1.1.b. Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu - nie analizowano – na podstawie art.61 ust.3 ustawy ;

1.2. Dostęp do drogi publicznej

Działka posiada bezpośredni dostęp od ul. Redłowskiej,

1.3. Dostęp do infrastruktury technicznej

Teren objęty analizą obszaru posiada infrastrukturę techniczną wystarczającą dla zabezpieczenia potrzeb planowanej inwestycji.

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.

2. Nie ma zastosowania art.61 ust.2 ustawy ze względu na charakter wnioskowanej inwestycji.

3. Ze względu na charakter wnioskowanej inwestycji (ciąg piesz), zgodnie z art.61 ust. 3 ustawy, pominięto analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (pkt 1.1.a. i 1.1.b.).

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.

opracowanie : Elżbieta Szarmach
0500 POIA



Załącznik do decyzji
RAA-II-4696/5512/P331/P38/P312/eq
data 26-06-2009r.

