

Burmistrz Jastarni
Tybertus Narkowicz

Jastarnia, dn.07.08.2019 r.

DECYZJA Nr 3/2019
O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

Na podstawie art. 4, ust. 2, art. 59 ust. 1; art. 60 ust. 1; art. 64 ust. 1-5, w związku z art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2018.1945 ze zm.); art. 94 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2018.121 ze zm.); § 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz.U.2003.164.1589); § 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U.2003.164.1588); art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks Postępowania Administracyjnego (Dz.U.2018.2096 ze zm.) oraz przepisów odrębnych, po rozpatrzeniu wniosku z dnia 30.05.2019 r. (wpływ do tut. urzędu w dniu 31.05.2019 r. pod numerem rej. 3165/2019)

Gminy Jastarnia, ul. Portowa 24, 84-140 Jastarnia

Burmistrz Jastarni

ustala

warunki lokalizacji inwestycji celu publicznego dla działki nr 5/19, 5/14, 4/2, 4/3, 5/29 k.m. 24 obr. Jastarnia w związku z inwestycją polegającą na budowie zespołu magazynów na sprzęt rybacki z węzłem sanitarnym w porcie Jastarnia wraz z infrastrukturą towarzyszącą – magazyn nr 2 w miejscowości Jastarnia

1. Rodzaj inwestycji:

1.1. Obiekt infrastruktury portowej.

2. Funkcje zabudowy i zagospodarowanie terenu:

Budowa zespołu magazynów na sprzęt rybacki.

Sposób użytkowania obiektu – budynek magazynowy z czterema indywidualnymi pomieszczeniami (boksami) magazynowymi i sanitariatami.

Sposób zagospodarowania terenu – istniejąca zabudowa, planowany zespół magazynowy, utwardzone ciągi komunikacyjne i place manewrowe, betonowa ścianka przeciwsztormowa, przebudowa przyłącza elektroenergetycznego, przebudowa lub likwidacja przyłączy wodociągowych i kanalizacyjnych, oświetlenie terenu w oparciu o istniejące oświetlenie uliczne, uzbrojenie działki, zieleni urządzonej.

3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego**3.1. Forma zabudowy:** (nawiązująca do istniejącej zabudowy w Porcie Morskim Jastarnia)

- liczba kondygnacji nadziemnych: 1 – parter,

- podpiwniczenie: bez podpiwniczenia.

3.2. Linie zabudowy

1/ Obowiązująca linia zabudowy – nie ustala się

2/ Nieprzekraczalna linia zabudowy:

- 13 m od granicy działki nr 5/19 z ul. Rybacką,

- przedłużenie linii zabudowy budynku zlokalizowanego na działce nr 5/14.

3.3. Parametry projektowanej budowy**3.3.1. parametry:**- powierzchnia zabudowy wnioskowanego budynku magazynowego do 160,0 m²,

- wysokość zabudowy: do 7,0 m, licząc od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do górnej krawędzi elewacji frontowej, liczona dla najwyższego punktu (kalenicy)

3.3.2. udział powierzchni biologicznie czynnej: nie ustala się**3.3.3. elewacja frontowa:**

- szerokość elewacji od strony ul. Portowej – do 17,0 m (z uwzględnieniem zachowania odległości od granic z sąsiednimi działkami budowlanymi określonymi w § 12 oraz § 13 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2019.1065 ze zm.).

3.3.4. geometria dachu

- dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 30 – 45 stopni, kalenic równoległa do ul. Rybackiej.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**4.1. Wymogi wynikające z potrzeb ochrony środowiska,** o których mowa w ustawie 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.2018.2081 ze zm.)

- ODNOSNIE ART. 59 ust. 1 i 2

Planowana inwestycja należy do kategorii inwestycji wymienionych w § 3 ust. 2 pkt 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 09.11.2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2016.71 ze zm.) jednak dla wnioskowanego przedsięwzięcia Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Gdańsku decyzją nr RDOS-Gd-WOO.420.159. 2019.IB.7 z dnia 15 kwietnia 2019 r. stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia oraz określił niżej wymienione warunki dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia na etapie realizacji przedsięwzięcia:

- prace związane z wycinką drzew prowadzić poza okresem lęgowym ptaków tj. poza okresem od 1 marca do 15 października. Dopuszcza się prowadzenie ich w okresie lęgowym po stwierdzeniu przez specjalistę ornitologa braku gniazd i udokumentowanie tego faktu poprzez adnotację w dzienniku budowy. W przypadku stwierdzenia występowania lęgów prace związane z wycinką drzew i krzewów wykonać po wyprowadzeniu lęgu przez ptaki,
- wszystkie drzewa i krzewy, znajdujące się w zasięgu oddziaływania inwestycji przeznaczone do adaptacji, zabezpieczyć na czas budowy przed mechanicznym uszkodzeniem poprzez odeskowanie, którego wysokość w zależności od pokroju drzewa powinna wynosić 1,5 – 2 m; w przypadku występowania na drzewach plech chronionych gatunków porostów odeskowanie zastąpić osiatkowaniem okalającym pień drzewa tak, aby nie uszkodzić stanowisk porostów. Ewentualne oblamania gałęzi natychmiast przycinać i miejsca uszkodzone zabezpieczać środkami zapobiegającymi rozwojowi patogenów. Krzewy, które mają być zachowane wygrodzić, wykonać obudowę z desek do wysokości określonej dla każdego krzewu,
- stanowiska widłozębu miotłowego *Dicranum scoparium* oraz turzycy piskowej *Carex arenaria* oznakować i wygrodzić na okres prowadzenia prac w tym rejonie. Poprzez wygrodzenie rozumie się obwiedzenie płatu siedliska gatunku od strony wykonywanych prac kolorową – dobrze widoczną w terenie taśmą – zamocowaną na drewnianych palikach, zaś poprzez oznakowanie – umieszczenie przed wygrodzonymi płatami siedlisk tabliczek z informacją: „siedlisko gatunku chronionego – zakaz niszczenia”,
- przed przystąpieniem do robót budowlanych teren inwestycji ogrodzić i zabezpieczyć przed dostępem osób trzecich,
- prace budowlane w sąsiedztwie terenów objętych ochroną przed hałasem (tereny zabudowy mieszkaniowej) prowadzić w porze dziennej, w godzinach od 6:00 do 22:00; czas prowadzenia robót szczególnie hałaśliwych, o ile pozwoli na to technologia prac, ograniczyć do godziny 18:00,
- zminimalizować możliwość wystąpienia rozlewu substancji ropopochodnych poprzez wyposażenie w sprzęt ograniczający zasięg ewentualnego zanieczyszczenia (sorbenty do pochłaniania zanieczyszczeń). W przypadku zdarzeń awaryjnych, zabezpieczyć miejsce przed rozprzestrzenianiem się zanieczyszczeń oraz zapewnić szybkie i sprawne usuwanie ich z powierzchni ziemi i/lub wody,
- sympie materiały budowlane zabezpieczyć przed rozwiewaniem w celu zapobiegania wtórnej emisji zanieczyszczeń pyłowych, poprzez ich osłonięcie np. plandekami,
- do nasadzeń wykorzystać gatunki roślin rodzimych geograficznie i siedliskowo.

4.2. Wymogi wynikające z potrzeb ochrony środowiska, o których mowa w ustawie z dnia 27.04.2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U.2018.799 ze zm.)

- ODNOŚNIE ART.73 UST.2, 3 i 4

Planowana inwestycja nie jest inwestycją wymienioną w art. 73 ust. 2, 3 i 4 ustawy z dnia 27.04.2001r. Prawo ochrony środowiska.

4.3. Wymogi wynikające z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U.2018.1614 ze zm.)

a/ Teren położony jest w granicy Nadmorskiego Parku Krajobrazowego

- planowana inwestycja nie jest sprzeczna z postanowieniami zawartymi w uchwale Sejmiku Województwa Pomorskiego nr 142/VII/11 z dnia 27.04.2011 r. - Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 66, poz. 1457 oraz uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego nr 444/XLII/17 z dnia 21.12.2017 r. o zmianie uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie NPK - Dz. Urz. Woj. Pom. z dnia 17.01.2018 r. poz. 202; (dla NPK nie sporządzono Planu Ochrony);
- planowana inwestycja nie może wpływać szkodliwie na środowisko, a zwłaszcza: zanieczyszczać wód gruntowych i powierzchniowych, gleby, powietrza, niszczyć flory i fauny, stanowić źródła niebezpiecznych odpadów, ponadnormatywnego hałasu lub szkodliwych natężeń pola elektromagnetycznego.
- zgodnie z § 3 uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego nr 142/VII/11 z dnia 27.04.2011 r. - Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 66, poz. 1457 obowiązuje zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych jeśli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych.

b/ Teren objęty wnioskiem położony jest w granicy obszaru NATURA 2000 Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Zatoka Pucka i Półwysep Helski (PLH 220032);

W odniesieniu do obszaru NATURA 2000, planowane zainwestowanie nie może w znaczący sposób pogorszyć stanu siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także w znaczący sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar NATURA 2000;

c/ Ewentualne usunięcie drzew i krzewów z terenu nieruchomości może nastąpić za zezwoleniem Powiatowego Konserwatora Zabytków. Inwestycję należy projektować i realizować w sposób maksymalnie ograniczający ingerencję w istniejącą zieleni i zadrzewienie.

4.4. Wymogi wynikające z ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U.2017.1161 ze zm.)

– nie dotyczy.

Zgodnie z informacją z rejestru gruntów teren wnioskowanej działki jest oznaczony symbolem Bz, Bi i dr.

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

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

5.1. Teren wnioskowanej działki jest objęty prawną ochroną w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i wymaga ustaleń wymogów wynikających z ochrony dóbr kultury współczesnej – strefa K ochrony konserwatorskiej (strefa ochrony krajobrazu). Wymagane uzgodnienie z projektem budowlanego z Powiatowym Konserwatorem Zabytków.

6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji

6.1. Ustala się dojazd do terenu wnioskowanej działki istniejącym wjazdem z ulicy Rybackiej – drogi udostępnionej do ruchu publicznego.

6.2. Minimalny wskaźnik miejsc parkingowych, które należy usytuować w obrębie terenu objętego decyzją: - nie określa się.

6.3. Inwestor ma obowiązek uzyskania zgody na podłączenie działek do sieci dróg publicznych jeszcze przed zatwierdzeniem projektu budowlanego, zgodnie z art. 20, pkt 8 ustawy z 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U.2018.2068 ze zm.) w przypadku budowy nowego zjazdu lub zmiany lokalizacji zjazdu istniejącego.

7. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

- 7.1. Zaopatrzenie w wodę: - na podstawie warunków przyłączenia do sieci określonych przez gestora sieci.
- 7.2. Zaopatrzenie w energię elektryczną: - na podstawie warunków przyłączenia do sieci elektroenergetycznej określonych przez gestora sieci.
- 7.3. Zaopatrzenie w energię ciepłą: - nie dotyczy.
- 7.4. Środki łączności: nie ustala się.
- 7.5. Odprowadzenie ścieków bytowych: - na podstawie warunków przyłączenia do sieci określonych przez gestora sieci.
- 7.6. Odprowadzenie ścieków deszczowych: w obrębie terenu wnioskowanych działek z uzyskaniem pozwolenia wodnoprawnego o ile będzie wymagane.
- 7.7. Gospodarowanie odpadami:
- odpady komunalne gromadzić i unieszkodliwiać na terenie wnioskowanych działek zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2013 r. o odpadach (Dz.U.2018.992 ze zm.) oraz zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2019.1065 ze zm.),
 - na terenie wnioskowanych działek należy przewidzieć miejsce na pojemnik służący do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem odległości zgodnie z § 22, § 23 i § 25 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2019.1065 ze zm.).

8. Ustalenie wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich

- 8.1. Warunki ochrony przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej:
- uwzględnić wymogi art. 5 ust. 1, 5 i 9 ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo Budowlane (Dz.U.2018.1202 ze zm.).
- 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 sieci infrastruktury technicznej.
 - przebudowa sieci możliwa jest na warunkach ustalonych przez gestorów sieci.
- 8.3. Warunki ochrony przed pozbawieniem światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi: - nie dotyczy
- 8.4. Warunki ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, zakłócenia elektryczne i promieniowaniem:
- spełnić wymogi § 309, § 313, § 323, § 324, Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.2019.1065 ze zm.).
- 8.5. Wejście na teren sąsiedni wymaga porozumienia z jego dysponentami, uporządkowania i przywrócenia poprzednich walorów gruntu.
- 8.6. Zmiana ukształtowania terenu wymaga, w projekcie zagospodarowania terenu, przeanalizowania przepływu wód opadowych w celu wyeliminowania zalewania terenów sąsiednich.

9. Ustalenia dotyczące granic i sposób zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów szczególnych.

- 9.1. Ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych i na terenach zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych (ustawa z dnia 9.06.2011 r. Prawo geologiczne i górnicze – Dz.U.2017.2126 ze zm.): nie dotyczy.
- 9.2. Ochrona wybrzeża morskiego (ustawa z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej – (Dz.U.2018.2214 ze zm.):
- teren objęty decyzją położony jest w granicach Portu Morskiego Jastarnia.
 - projekt budowlany wymaga uzgodnienia z Urzędem Morskim w Gdyni w toku postępowania prowadzonego przez organ właściwy do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę.
- 9.3. Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz.U.2018.2268 ze zm.)
- ODNOŚNIE art. 205 (melioracje wodne) – nie dotyczy
- ODNOŚNIE art. 171 ust. 1 z uwzględnieniem art. 555 ust. 2 pkt 4 i 5; art. 166 ust. 2
- Na podstawie mapy zagrożenia powodziowego, opracowanej w ramach projektu „informatyczny system osłony kraju przed nadzwyczajnymi zagrożeniami” (ISOK) stwierdza się, że teren objęty decyzją leży w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. Planowany zespół magazynowy posadowiony będzie na betonowych ławach fundamentowych, powyżej zwierciadła wody gruntowej. W projekcie budowlanym należy uwzględnić informację o sposobie zabezpieczenia inwestycji przed powodzią. Wnioskowana inwestycja powinna posiadać indywidualne rozwiązania techniczne zabezpieczające fundamenty i konstrukcję części podziemnej obiektu. Wymagane jest wyniesienie posadzki parteru budynku powyżej rzędnej wody 1% oraz dodatkowo należy zabezpieczyć budynek co najmniej na 0,7 m powyżej tego poziomu.
- ODNOŚNIE art. 166 ust. 2
- Projekt niniejszej decyzji wymaga uzgodnienia z Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w zakresie dotyczącym zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią.
- ODNOŚNIE art. 390 ust. 1 pkt 1 lit. b
- Planowana inwestycja wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego.

10. Linie rozgraniczające teren inwestycji

Linie rozgraniczające obszar objęty decyzją oznaczono na mapie syt. wys. w skali 1: 1000 stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

11. Inne ustalenia

- 11.1. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać obiekty i ich usytuowanie (Dz.U.2019.1065 ze zm.):
- Projekt budowlany należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami

11.2. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 22.09.2015 r. (Dz.U.2015.1554) zmieniającym rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25.04.2012 r. (Dz.U.2012.462 i Dz.U.2013.762) w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego:

- zakres i forma projektu budowlanego winna odpowiadać warunkom określonym w w/w Rozporządzeniu.

11.3. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 2 kwietnia 2001r. w sprawie geodezyjnej ewidencji sieci uzbrojenia terenu oraz zespołów uzgadniania dokumentacji projektowej:

- Usytuowanie projektowanych ciągów komunikacyjnych i sieci uzbrojenia terenu należy uzgodnić z ZUD w Starostwie Powiatowym.

11.4. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U.2016.124 ze zm.):

- Projekt budowlany należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami

11.5. Projekt winien być uzgodniony z:

- właścicielami gruntów, na których realizowana będzie wnioskowana inwestycja,

- gestorami sieci występujących na terenie inwestycji,

- zarządcą drogi,

- inne wynikające z przepisów odrębnych.

12 Załączniki do decyzji

Załącznik nr 1. Mapa syt. wys. w skali 1:1000 z oznaczeniem obszaru terenu objętego decyzją.

Załącznik nr 2: Wyniki analizy urbanistycznej i formalno – prawnej w postępowaniu o wydanie decyzji lokalizacji inwestycji celu publicznego.

UZASADNIENIE

W dniu 31.05.2019r. Gmina Jastarnia złożyła wniosek w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego dla zamierzenia polegającego na budowie zespołu magazynów na sprzęt rybacki z węzłem sanitarnym w porcie Jastarnia wraz z infrastrukturą towarzyszącą - magazyn nr 2 na terenie działek nr 5/19, 5/14, 4/2, 4/3, 5/29 k.m.24 położonych w Jastarni przy ul. Rybackiej.

Zawiadomieniem znak: UAN.6733.3.2019.AK z dnia 05.06.2019r. wszczęto postępowanie administracyjne.

Z przeprowadzonej analizy stanu faktycznego i prawnego oraz warunków zagospodarowania terenu wynikających z przepisów odrębnych wynika, iż możliwe jest wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego gdyż w rozpatrywanym przypadku:

- spełnione są wymogi prawne

- nie występuje sprzeczność zamierzenia z przepisami odrębnymi.

Planowana inwestycja obejmuje inwestycję związaną z budową zespołu magazynów na sprzęt rybacki z niezbędną infrastrukturą - zlokalizowaną w obrębie terenów przeznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w gminie Jastarnia (plan utracił ważność) pod zabudowę na terenie Portu Morskiego Jastarnia.

Planowany obiekt: nie ma wymogu sporządzenia Studium Krajobrazowego, nie jest obiektem uciążliwym, nie zawiera funkcji mieszkalnych. Planowana inwestycja stanowi obiekty infrastruktury portowej i nie jest sprzeczna z przepisami odrębnymi.

Wnioskowane funkcje i ustalone warunki zabudowy nie spowodują zmiany warunków korzystania z nieruchomości, a więc nie wystąpią warunki do żądania przez inwestora odszkodowania za poniesioną szkodę ani żądania wykupienia nieruchomości ani warunki powodujące wzrost wartości nieruchomości. Wnioskowane funkcje nie spowodują wzrostu wartości nieruchomości.

Zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U.2018.121 ze zm.) przedmiotowa inwestycja jest zaliczana do inwestycji celu publicznego.

Projekt decyzji został sporządzony zgodnie z art. 50 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2018.1945 ze zm.).

Decyzję uzgodniono zgodnie z dyspozycją art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- na podstawie art. 53 ust.4 pkt3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2018.1945 ze zm.), z Dyrektorem Urzędu Morskiego w Gdyni – właściwym organem w odniesieniu do obszarów pasa ochronnego – postanowienie INZ.70022.03.2019.MG z dnia 05.07.2019r. (wpływ do tut. urzędu 15.07.2019r.)

- na podstawie art. 53 ust.4 pkt 8 ww. ustawy z Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska- właściwym organem w sprawie obszarów, innych niż parki narodowe i ich otuliny, objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody – uzgodnienie RDOŚ-Gd-WZP.612.29.6-7.2019.JK z dnia 09.07.2019r. (wpływ do tut. urzędu 09.07.2019r.)

- na podstawie art. 53 ust.4 pkt 2 ww. ustawy z Powiatowym Konserwatorem Zabytków – właściwym organem w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków – postanowienie nr PKZ.4123.337.2019 z dnia 04.07.2019r. (wpływ do tut. urzędu 09.07.2019r.)

- na podstawie art. 53 ust.4 pkt 6 ww. ustawy z Dyrektorem Zarządu Zlewni Wód Polskich w Gdańsku, ul. Sucha 12, 80-531 Gdańsk – właściwym organem w sprawie melioracji wodnych – organ nie zajął stanowiska w terminie 14 dni, a tym samym wniosek uznano za uzgodniony.

- na podstawie art. 53 ust.4 pkt 11 lit a i b ww. ustawy z Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie – właściwym organem w zakresie dotyczącym przedsięwzięć wymagających uzyskania pozwolenia wodnoprawnego (pkt 11 lit a) oraz zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią (pkt 11 lit. b), o których mowa w art. 390 ust. 1 pkt 1 lit. b oraz w art. 169 ust.2 pkt 2 ustawy prawo wodne (Dz.U.2018.2268 ze zm.) – decyzja GD.RPP.611.448.2019.PA z dnia 11.07.2019r. (wpływ do tut. urzędu 15.07.2019r.)

- na podstawie art. 53 ust.4 pkt 9 ww. ustawy z Zarządem Dróg Wojewódzkich w Gdańsku – właściwym organem w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego - WZPD.4470.473.2019.MT z dnia 05.07.2019r. (wpływ do tut. urzędu 11.07.2019r.)

Uwagi wniesione przez organy uzgadniające zostały uwzględnione w treści niniejszej decyzji.

Zawiadomieniem nr UAN.6733.3.2019.AK z dnia 25.07.2019r. powiadomiono strony o możliwości zapoznania się lub wniesienia uwag do dokumentacji zawierającej zebrane dowody i materiały.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji niniejszej decyzji.
Od niniejszej decyzji służy stronom wniesienie odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku przy ul. Podwale Przedmiejskie 30, za pośrednictwem Burmistrza Jastarni w terminie 14 dni od daty jej otrzymania.
W trakcie biegu czternastodniowego terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec Burmistrza Jastarni. 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 (art.127a §1 i §2 KPA).



Burmistrz Jastarni
Tyberiusz Narkowicz

12. Pouczenie

12.1. Decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

12.2. Decyzja niniejsza traci ważność jeżeli:

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

12.3. Niniejsza decyzja nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych.

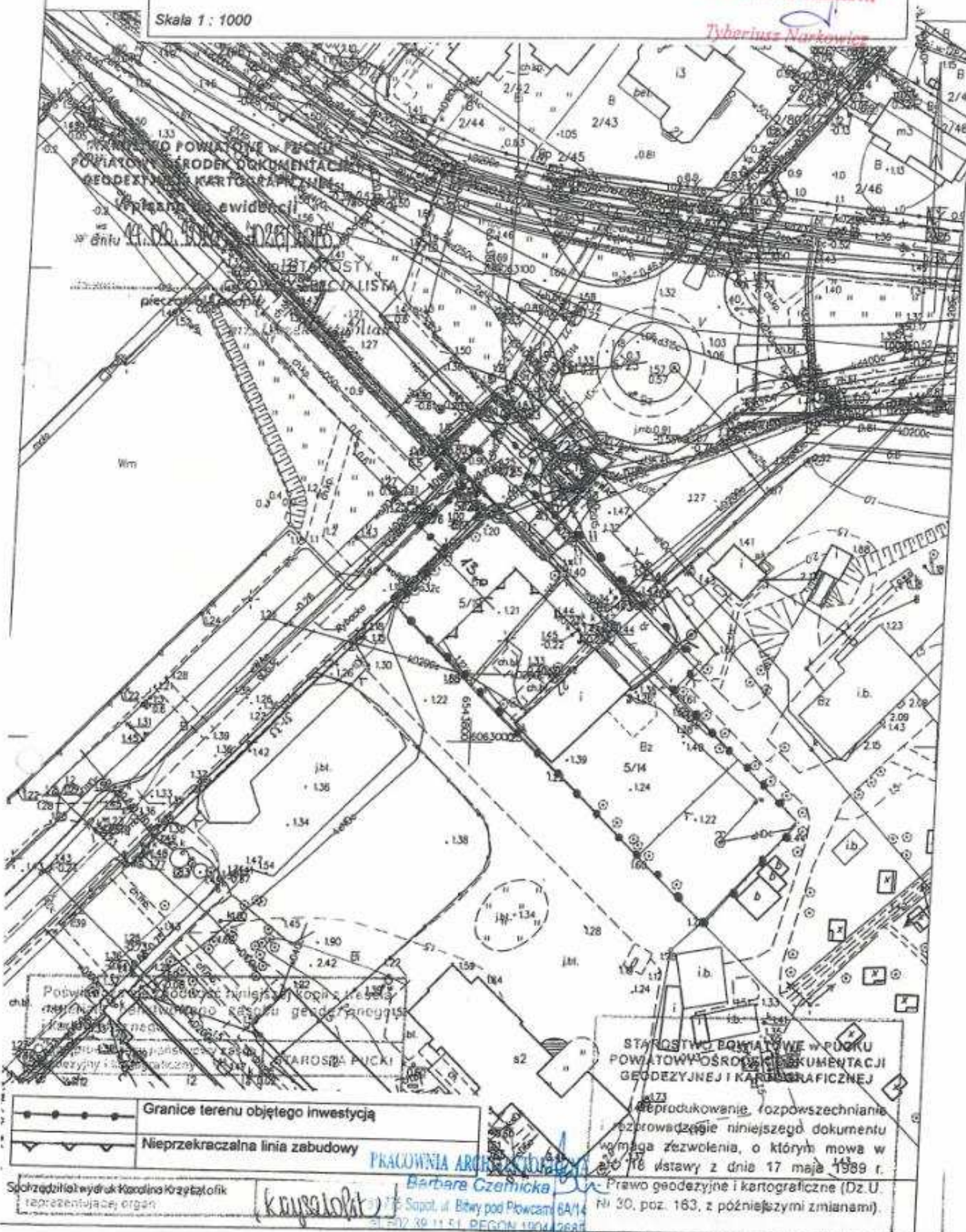
12.4. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.

Projekt decyzji opracowała: Mgr inż. arch. Barbara Czernicka, Wpis do Pomorskiej Okręgowej Izby Architektów nr PO 0103/2002

Decyzję otrzymuje:

- 1/ Gmina Jastarnia, ul. Portowa 24, 84-140 Jastarnia
- 2/ Starosta Pucki, ul. Orzeszkowej 5, 84-100 Puck
- 3/ Województwo Pomorskie, ul. Okopowa 21/27, 80-810 Gdańsk
- 4/ tablica ogłoszeń w/m
- 5/ a/a.

Typhrius Nankowicz



Burmistrz Jastarni

Tyberiusz Narkowicz

**WYNIKI ANALIZY URBANISTYCZNEJ I FORMALNO – PRAWNEJ
DO POSTĘPOWANIA ZWIĄZANEGO Z WYDANIEM DECYZJI O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU
PUBLICZNEGO**

zgodnie z art. 4 ust.2 pkt 2, art. 53 ust.3 i art. 61 ust.1 w związku z art. 63 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2018.1945 ze zm.)

PODSTAWA OPRACOWANIA

1. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2018.1945 ze zm.)
2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego oraz decyzji i warunkach zabudowy (Dz. U.2003.164.1589)
3. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U.2003.164.1588)
4. Analiza, o której mowa w § 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
5. Miejscowy Plan Szczegółowy Zagospodarowania Przestrzennego i Rewaloryzacji Jastarni zatwierdzony uchwałą nr XIII 46/91 MRN w Jastarni z dnia 29.04.1991 r. (Dz.Woj. Gd. Nr 14 z dnia 27.08.1991 r. poz. 111) z upływem 2003 r. utracił ważność.
6. Wniosek Gminy Jastarnia, ul. Portowa 24, 84-140 Jastarnia.
7. Obowiązujące przepisy odrębne.

**A. ANALIZA STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO TERENU NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ
INWESTYCJI (ART. 53 UST.3 PKT 2 UoPiZP)**

1. Wnioskodawca: Gmina Jastarnia, ul. Portowa 24, 84-140 Jastarnia.
2. Przedmiot wniosku: Budowa zespołu magazynów na sprzęt rybacki z węzłem sanitarnym na terenie Portu Morskiego Jastarnia wraz z infrastrukturą towarzyszącą – magazyn nr 2.
3. Lokalizacja terenu objętego inwestycją:
Działki nr 5/19, 5/14, 4/2, 4/3 5/29 k.m. 24 obr. Jastarnia położone przy ul. Rybackiej w miejscowości Jastarnia.
4. Obszar oddziaływania inwestycji: zgodnie z art. 20 ust.1 pkt 1c ustawy Prawo budowlane (Dz.U.2018.1202 ze zm.)
określenie obszaru oddziaływania obiektu należy do obowiązku projektanta.
5. Opis terenu objętego wnioskiem:
Planowana inwestycja przebiegać będzie w granicach terenu portu morskiego Jastarnia w Jastarni.

B. CHARAKTERYSTYKA PLANOWANEJ INWESTYCJI

Przedmiotem wniosku jest budowa zespołu magazynowego, jako budynku 1 kondygnacyjnego, bez podpiwniczenia z dachem dwuspadowym i kącie nachylenia połaci dachowej około 40 stopni.

Planowana funkcja: budynek magazynowy – pomieszczenia na sprzęt rybacki i sanitariaty z towarzyszącą infrastrukturą.
Powierzchnia zabudowy – około 160,0 m²

Planowana inwestycja stanowi inwestycję celu publicznego – zgodnie z wymogami ustawy o gospodarce nieruchomościami z dnia 21 sierpnia 1997 r.

Na podstawie Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 09.11.2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U.2016.71 ze zm.) planowana inwestycja należy do kategorii inwestycji wymienionych w § 3 ust. 2 pkt 2, jednak dla wnioskowanego przedsięwzięcia Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Gdańsku decyzją nr RDOS-Gd-WOO.420.159.2019.IB.7 z dnia 15 kwietnia 2019 r. stwierdził brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia oraz określił warunki dotyczące ochrony środowiska konieczne do uwzględnienia na etapie realizacji przedsięwzięcia.

Inwestycja nie należy do przedsięwzięć, dla których jest wymagane przeprowadzenie postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko.

C. ANALIZA STANU PRAWNEGO TERENU, NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ

1. Stan własności terenu :

- Osoby prawne.

2. Stan formalno – prawny

Dla terenu objętego wnioskiem:

- Nie wszczęto postępowania w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.
- Nie wydano decyzji o pozwoleniu na budowę
- Nie wszczęto innego postępowania w sprawie wydania decyzji administracyjnej.

3. Stan planistyczny

Dla obszaru objętego wnioskiem Miejscowy Plan Szczegółowy Zagospodarowania Przestrzennego i Rewaloryzacji Jastarni zatwierdzony uchwałą nr XIII 46/91 MRN w Jastarni z dnia 29.04.1991 r. (Dz.Woj.Gd. Nr 14 z dnia 27.08.1991 r. poz. 111) z upływem 2003 r. utracił ważność.

W okresie obowiązywania MPSZPiR m. Jastarnia wnioskowane działki stanowiły teren Portu Morskiego Jastarnia przeznaczony pod zabudowę.

D. ANALIZA SPEŁNIENIA WYMOGÓW ZGODNIE Z ART. 61 UST.1-5. UoPiZP).

1. Art. 61 ust. 1 pkt. 1. Analiza funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu.

1. Zgodność funkcji

Planowana inwestycja dotyczy budowy zespołu magazynów na sprzęt rybacki z węzłem sanitarnym wraz z infrastrukturą towarzyszącą – magazyn nr 2. W sąsiedztwie analizowanej działki zlokalizowane są budynki usługowe.

2. Linie zabudowy

1/ Obowiązująca linia zabudowy – nie ustala się

2/ Nieprzekraczalna linia zabudowy:

- 13 m od granicy działki nr 5/19 z ul. Rybacką,

- przedłużenie linii zabudowy budynku zlokalizowanego na działce nr 5/14.

3. Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – dopuszcza się powierzchnię zabudowy dla budynku magazynowego do 160,0 m² oraz powierzchnię ciągów komunikacyjnych i placów manewrowych do 700,0 m².

4. Szerokość elewacji frontowej

Szerokość elewacji frontowych w sąsiedztwie wynosi od 7,0 do 21,0 m. Dla planowanego budynku ustala się szerokość elewacji frontowej do 17,0 m

5. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej oraz geometria dachu

W sąsiedztwie występują wolnostojące budynki:

-1, 2 kondygnacyjne, z dachem płaskim.

Wysokość planowanej budowy nie powinna przekroczyć 7,0 m, przy zastosowaniu dachu dwuspadowego o kącie nachylenia połaci dachowej od 30 do 45 stopni.

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

– dojazd do wnioskowanego terenu z ul. Rybackiej – drogi udostępnionej do ruchu publicznego.

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

Zaopatrzenie w wodę: - zgodnie z warunkami określonymi przez gestora sieci.

Zaopatrzenie w energię elektryczną: - zgodnie z warunkami określonymi przez gestora sieci.

Odprowadzenie ścieków bytowych: - zgodnie z warunkami określonymi przez gestora sieci.

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

Zgodnie z informacją z rejestru gruntów teren wnioskowanej działki jest oznaczony symbolem Bz, Bi i dr.

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

E. ANALIZA WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY WYNIKAJĄCA Z PRZEPISÓW ODREBNYCH (art. 53 ust.3 U o PiZP)

Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

WNIOSKI

- Na podstawie przeprowadzonej analizy stanu faktycznego i prawnego, stwierdza się iż planowana inwestycja spełnia wymogi zawarte w art. 50 ust.1, art. 64 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2018.1945 ze zm.) w związku z art. 4 ust. 2 pkt 1 tejże ustawy wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego jest możliwe.

Opracowała: mgr inż. arch. Barbara Czernicka

Wpis do Pomorskiej Okręgowej Izby Architektów nr PO 0103/2002.