

Znak:RGNiPP.6730.4.2023.KO

**DECYZJA
O WARUNKACH ZABUDOWY**

Na podstawie art. 1 ust. 2, art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 4 pkt 2, 3, 5a, 6, 9, 11, art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, 4, art. 61 ust. 1, art. 64 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029 i poz. 2739) oraz art. 104 Kodeksu Postępowania Administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 775; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 803), a także rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (t.j. Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588; zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 2399),

- **po rozpatrzeniu wniosku** z dnia 12.09.2023 r., zmienionego dnia 23.10.2023r. oraz uzupełnionego dnia 23 października 2023 r., złożonego przez pełnomocnika – Panią Małgorzatę Ickiewicz, ul. Toruńska 15/107, 80-747 Gdańsk, reprezentującą firmę Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o. o., Sp. k., ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn, w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla przedsięwzięcia inwestycyjnego polegającego na budowie zespołu zabudowy usługowej (apartamentowej) ZLV wraz z urządzeniami i funkcjami towarzyszącymi, na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym 52/3 położonej w obrębie ewidencyjnym 0005, w mieście Puck;

- **po uzgodnieniu z:**

1. **Powiatowym Konserwatorem Zabytków w Pucku** – w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków – postanowienie nr PKZ.4123.376.2023 z dnia 15.11.2023r., zmienione postanowieniem nr PKZ.4123.376-zm.2023 z dnia 28.11.2023r.;
2. **Dyrektorem Urzędu Morskiego w Gdyni** – w odniesieniu do obszarów pasa technicznego, pasa ochronnego oraz morskich portów i przystani – postanowienie INZ.9212.241.2023.IK z dnia 10.11.2023r.;
3. **Starostą Powiatu Puckiego** – organem ochrony środowiska – w odniesieniu do terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych -organ nie zajął stanowiska, co uważa się za dokonanie uzgodnienia;
4. **Starostą Powiatu Puckiego** – organem właściwym w sprawach ochrony gruntów rolnych – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – postanowienie ROŚ.6123.1.557.2023.MM z dnia 3.11.2023r.;
5. **Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Gdańsku** – organem właściwym w sprawach melioracji wodnych – w odniesieniu do gruntów wykorzystywanych na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami – organ nie zajął stanowiska, co uważa się za dokonanie uzgodnienia;
6. **Zarządcą Dróg Miejskich w Pucku** – w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego – organ nie zajął stanowiska, co uważa się za dokonanie uzgodnienia;
7. **Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Gdańsku** – w odniesieniu do obszarów, o których mowa w art. 169 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne, w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu – decyzja nr GD.RPP.611.421.2023.BPL z dnia 27.11.2023r.;

Burmistrz Miasta Puck

ustala

**dla firmy Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o. o., Sp. k.,
ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn,
warunki zabudowy**

dla przedsięwzięcia inwestycyjnego polegającego na budowie zespołu zabudowy usługowej (apartamentowej) ZLV wraz z urządzeniami i funkcjami towarzyszącymi, na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym 52/3 położonej w obrębie ewidencyjnym 0005, w mieście Puck, określonego na załączniku graficznym stanowiącym integralną część niniejszej decyzji.

1. Ustalenia dotyczące funkcji i rodzaju zabudowy:

- budowa zespołu zabudowy usługowej (apartamentowej) ZLV wraz z urządzeniami i funkcjami towarzyszącymi – w zabudowie usługowej (apartamentowej).

2. Ustalenia i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy:

a) ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

- budowa zespołu zabudowy usługowej (apartamentowej), składającego się z trzech budynków zamieszkania zbiorowego oznaczonych symbolami A, B, C wraz z funkcjami towarzyszącymi (restauracja, basen, strefa spa itp.), z możliwością realizacji kondygnacji podziemnych, o następujących parametrach:
 - budynek zamieszkania zbiorowego oznaczony symbolem A – do pięciu kondygnacji nadziemnych:
 - szerokość elewacji frontowej – od 14,7 m do 40,0 m (za elewację frontową przyjmuje się płaszczyznę budynku zwróconą do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście),
 - maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki licząc od wejścia do budynku (nie dotyczy wejścia do restauracji) – do 15,0 m,
 - maksymalna wysokość budynku – do 15,0 m,
 - geometria dachu – dach płaski,
 - budynek zamieszkania zbiorowego oznaczony symbolem B – do pięciu kondygnacji nadziemnych, przy czym dopuszcza się sześć kondygnacji nadziemnych na max. 85% powierzchni zabudowy tego budynku, jednak nie więcej niż 50% powierzchni zabudowy wszystkich budynków:
 - szerokość elewacji frontowej – od 14,7 m do 22,0 m (za elewację frontową przyjmuje się płaszczyznę budynku zwróconą do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście),
 - maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki licząc od wejścia do budynku – do 15,0 m, przy czym dopuszcza się zwiększenie wysokości do 18,0 m na max. 85% powierzchni zabudowy tego budynku, jednak nie więcej niż 50% powierzchni zabudowy wszystkich budynków,
 - maksymalna wysokość budynku – do 15,0 m, przy czym dopuszcza się zwiększenie wysokości do 18,0 m na max. 85% powierzchni zabudowy tego budynku, jednak nie więcej niż 50% powierzchni zabudowy wszystkich budynków,
 - geometria dachu – dach płaski,
 - budynek zamieszkania zbiorowego oznaczony symbolem C – do pięciu kondygnacji nadziemnych:
 - szerokość elewacji frontowej – od 14,7 m do 22,0 m (za elewację frontową przyjmuje się płaszczyznę budynku zwróconą do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście),
 - maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki licząc od wejścia do budynku – do 15,0 m,
 - maksymalna wysokość budynku – do 15,0 m,
 - geometria dachu – dach płaski,
- dopuszcza się realizację parkingu w częściach podziemnych budynków, przy uwzględnieniu warunków geologicznych,
- dopuszcza się budowę niezbędnej infrastruktury towarzyszącej (m. in. ciągi pieszo-jezdne, chodniki, promenada, zjazd do garażu, zieleń urządzonej),
- dopuszcza się realizację zewnętrznych miejsc rekreacji i wypoczynku,
- dopuszcza się budowę niezbędnej infrastruktury technicznej (m. in. trafostacje, agregat prądotwórczy),
- nieprzekraczalne linie zabudowy (dotyczą wyłącznie trzech budynków zamieszkania zbiorowego oznaczonych symbolami A, B, C):
 - w odległości 6,0 m od granicy wnioskowanej działki z drogą miejską nr 054 (ul. Nowy Świat – działki nr 51, 29/39), zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - od strony Zatoki Puckiej, zgodnie z załącznikiem graficznym,
- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni wnioskowanej działki – do 23,5%,

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – pozostawić co najmniej 35% powierzchni wnioskowanej działki jako powierzchni biologicznie czynnej,
 - ewentualne kolizje z istniejącą infrastrukturą techniczną należy eliminować za zgodą i na warunkach wydanych przez właściwego gestora sieci,
 - obiekty i ich lokalizacja winny spełniać wymogi zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 1225),
 - inwestycja powinna być projektowana oraz realizowana zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i przepisami techniczno-budowlanymi – w przypadku braku możliwości spełnienia przepisów techniczno-budowlanych wnioskodawca może się ubiegać o uzyskanie odstępstwa od tych przepisów na kolejnym etapie postępowania administracyjnego w zakresie uzyskania pozwolenia na budowę,
 - projekt budowlany winien odpowiadać wymaganiom przepisów szczególnych;
- b) ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- dla przedmiotowej inwestycji Burmistrz Miasta Puck wydał dnia 13 stycznia 2023 r. decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach znak: GOKiOŚ.6220.11.2022.KS stwierdzającą brak obowiązku przeprowadzenia oceny oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko oraz określającą istotne warunki korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji lub użytkowania, dla przedsięwzięcia pn. „Budowa zabudowy usługowej (apartamentowej) ZLV wraz z urządzeniami i funkcjami towarzyszącymi na działce nr 52/3 w Pucku” – wnioskowaną inwestycję należy realizować zgodnie z zapisami ww. decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,
 - wnioskowana działka zlokalizowana jest w pasie technicznym brzegu morskiego zgodnie z Zarządzeniem nr 8 Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni z dnia 15 czerwca 2021 r. w sprawie określenia granic pasa technicznego na terenie Miasta i Gminy Puck (Dz. Urz. Woj. Pom. z 2021 r., poz. 2415),
 - zgodnie z art. 37 Ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 960; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 i poz. 2029) planowana inwestycja wymaga uzyskania zgody Dyrektora Urzędu Morskiego w Gdyni, wydanej w drodze decyzji na wykorzystanie pasa technicznego do innych celów niż określone w art. 36 ust. 2 pkt 1 ww. ustawy,
 - fragment wnioskowanej działki (od strony Zatoki Puckiej) zlokalizowany jest na obszarze osuwania się mas ziemnych, w związku z tym decyzję wydaje się po uzgodnieniu ze Starostą Powiatu Puckiego,
 - teren inwestycji jest zlokalizowany na obszarze objętym formą ochrony przyrody, o której mowa w art. 6 ust. 1 Dz. U. z 2023 r. poz. 960; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 i poz. 2029 (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 1336 z późn. zm.) – na terenie otuliny Nadmorskiego Parku Krajobrazowo oraz w niewielkiej części na terenie Nadmorskiego Parku Krajobrazowo, dla których obowiązują zapisy Uchwały Nr 142/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego, zmienionej Uchwałą Nr 444/XLII/17 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 21 grudnia 2017 r. o zmianie uchwały Sejmiku Województwa Pomorskiego w sprawie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego – ze względu na przeprowadzenie przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska dla planowanej inwestycji oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z art. 53 ust. 5b Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029 i poz. 2739), niniejsza decyzja nie podlega uzgodnieniu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska,
 - nie dopuszcza się podniesienia terenu,
 - obszar planowanej inwestycji jest zlokalizowany na terenie objętym formą ochrony zabytków, o której mowa w art. 7 pkt 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 840; zm.: Dz. U. z 2017 r. poz. 1595 oraz z 2023 r. poz. 951 i poz. 1688) – wnioskowana działka zlokalizowana jest w strefie ochrony konserwatorskiej – ochrona krajobrazu, wpisanej do Rejestru Zabytków Województwa Pomorskiego z dnia 26 września 1977 r. pod nr 873, w związku z tym decyzję wydaje się po uzgodnieniu z Powiatowym Konserwatorem Zabytków w Pucku,
 - wnioskowany teren zlokalizowany jest na terenie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, tj. w pasie technicznym na terenie miasta Puck, zgodnie z art. 16 pkt 34 ustawy z dnia 20 lipca 2017

- r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1478; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, poz. 1890, poz. 1963 i poz. 2029, M. P. z 2023 r. poz. 693, poz. 715, poz. 717 i poz. 870), w związku z tym decyzję wydaje się po uzgodnieniu z Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Gdańsku,
- dla wnioskowanej inwestycji należy uzyskać pozwolenie wodnoprawne zgodnie z zapisem art. 390 ust. 1 pkt 1 lit. b ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1478; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, poz. 1890, poz. 1963 i poz. 2029, M. P. z 2023 r. poz. 693, poz. 715, poz. 717 i poz. 870),
 - planowana inwestycja nie może ograniczać dotychczasowych funkcji zagospodarowania terenu występujących na działkach sąsiednich,
 - w trakcie przygotowania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu,
 - należy w maksymalnym stopniu zachować walory krajobrazu przyrodniczego tj. rzeźbę terenu (nie dotyczy robót niwelacyjnych niezbędnych do prawidłowego posadowienia obiektów budowlanych), zieleni, oczka i cieki wodne,
 - w trakcie prac budowlanych inwestor jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych,
 - przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją przedmiotowej inwestycji,
 - jeżeli ochrona elementów przyrodniczych nie jest możliwa, należy podjąć działania mające na celu naprawienie wyrządzonych szkód, w szczególności przez kompensację przyrodniczą,
 - w przypadku odkrycia w trakcie realizacji inwestycji, przedmiotu, który posiada cechy zabytku lub wykopaliska archeologicznego osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne są zobowiązane zabezpieczyć znaleziska, wstrzymać wszelkie roboty mogące je uszkodzić lub zniszczyć i niezwłocznie powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeżeli nie jest to możliwe Burmistrza Miasta Puck,
 - przestrzegać innych warunków wynikających z przepisów szczególnych;
- c) warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:
- przyłącze do sieci elektrycznej – projektowane przyłącze do sieci elektroenergetycznej, na warunkach wydanych przez właściwego gestora sieci,
 - zaopatrzenie w wodę – projektowane przyłącze do sieci wodociągowej, na warunkach wydanych przez właściwego gestora sieci,
 - odprowadzanie ścieków socjalno-bytowych – projektowane przyłącze do sieci kanalizacji sanitarnej, na warunkach wydanych przez właściwego gestora sieci,
 - ścieki związane z funkcjonowaniem garaży podziemnych należy odprowadzać do sieci kanalizacji sanitarnej, po ich wcześniejszym podczyszczeniu,
 - źródło ciepła – projektowane przyłącze do sieci ciepłowniczej, na warunkach wydanych przez właściwego gestora sieci,
 - zapotrzebowanie na gaz – nie dotyczy planowanej inwestycji,
 - odprowadzanie wód opadowych – projektowane przyłącze do sieci kanalizacji deszczowej, na warunkach wydanych przez właściwego gestora sieci, dopuszcza się system retencji powierzchniowej lub podziemne zbiorniki retencyjne lub podziemne zbiorniki retencyjne opóźniające odpływ wód opadowych do kanalizacji deszczowej,
 - inwestycję należy realizować w sposób uniemożliwiający naruszenie stosunków wodnych w tym rejonie oraz zmian w odpływie wody z terenów sąsiednich,
 - zaopatrzenie w środki łączności – projektowane przyłącze do sieci telekomunikacyjnej, na warunkach wydanych przez właściwego gestora sieci,
 - sposób gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów – zgodnie z przepisami obowiązującymi na danym terenie,
 - obsługa komunikacyjna – dostęp bezpośredni do drogi miejskiej nr 054 (ul. Nowy Świat – działki nr 29/39, 51) poprzez projektowane zjazdy,
 - należy zapewnić minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal (apartament), o wymiarach zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (miejsca postojowe i garażowe realizować z zapewnieniem miejsc do parkowania osobom niepełnosprawnym);
- d) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- należy zapewnić ochronę uzasadnionych interesów osób trzecich:
 - dostępu do drogi publicznej,
 - możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
 - dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby;
 - projektowana inwestycja nie powinna pogarszać warunków użytkowania nieruchomości, na której jest zlokalizowana, a jej użytkowanie nie może powodować uciążliwości w zakresie emisji hałasu, uciążliwości zapachowej, emisji spalin, bezpieczeństwa komunikacyjnego itp. dla terenów sąsiednich, uciążliwość powinna zamknąć się w granicy działki, na której będzie realizowana niniejsza inwestycja,
 - inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które zakłócałyby korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych – art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1610; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1615, poz. 1890 i poz. 1933),
 - należy spełnić wymagania dotyczące bezpieczeństwa pożarowego, bezpieczeństwa konstrukcji, bezpieczeństwa użytkowania oraz ochrony środowiska;
- e) ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych – nie dotyczy ze względu na położenie poza terenami górniczymi.

Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawiono na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

UZASADNIENIE

Dnia 12.09.2023 r., pełnomocnik – Pani Małgorzata Ickiewicz, ul. Toruńska 15/107, 80-747 Gdańsk, reprezentująca firmę Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o. o., Sp. k., ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyn, wystąpiła z wnioskiem do Burmistrza Miasta Puck w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla przedsięwzięcia inwestycyjnego polegającego na budowie zespołu zabudowy usługowej (apartamentowej) ZLV wraz z urządzeniami i funkcjami towarzyszącymi, na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym 52/3 położonej w obrębie ewidencyjnym 0005, w mieście Puck.

Dnia 23.10.2023 r., pełnomocnik – Pan Damian Kowalski złożył pismo dotyczące zmiany wniosku w zakresie maksymalnych wysokości projektowanych trzech budynków zamieszkania zbiorowego oraz rozmieszczenia kondygnacji na poszczególnych budynkach.

Dnia 23 października 2023 r., pełnomocnik – Pani Małgorzata Ickiewicz złożyła pismo, w którym dokładnie opisała charakterystykę planowanej inwestycji.

Wnioskowany teren znajduje się na obszarze, na którym brak jest miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z powyższym wydanie warunków zabudowy następuje na podstawie decyzji o warunkach zabudowy w trybie przepisu art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029 i poz. 2739).

Zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji.

Sporządzenie decyzji powierza się osobie posiadającej kwalifikacje do projektowania w planowaniu przestrzennym. Projekt decyzji o warunkach zabudowy przygotował mgr Łukasz Piskurewicz, posiadający kwalifikacje do projektowania w planowaniu przestrzennym na podstawie art. 5 pkt 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029 i poz. 2739) uzyskane na podstawie Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 551). Asystentem przy sporządzeniu projektu decyzji o warunkach zabudowy jest inż. Kinga Cybulska.

W związku z powyższym należało orzec jak w sentencji niniejszej decyzji.

POUCZENIE

Przed rozpoczęciem procesu inwestycyjnego należy spełnić wymogi zawarte w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo Budowlane (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 682; zm.: Dz. U. z 2020 r. poz. 2127, z 2022 r. poz. 2206 oraz z 2023 r. poz. 553, poz. 967, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1681, poz. 1762, poz. 1890, poz. 1963 i poz. 2029).

Decyzja o ustalenie warunków zabudowy jest pierwszym etapem w czynnościach administracyjnych, zmierzających do realizacji przyszłej inwestycji.

Decyzja o warunkach zabudowy nie przesądza o realizacji inwestycji, określa jedynie zasady i warunki zagospodarowania przestrzennego przedmiotowego terenu w oparciu o obowiązujące przepisy w tym zakresie – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wszelkie zagadnienia związane ze spełnieniem warunków, o jakich mowa w przepisach prawa budowlanego rozstrzygane są w odrębnym postępowaniu administracyjnym przez właściwy organ administracji budowlanej.

Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do dysponowania nieruchomością przeznaczoną na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o ustaleniu warunków zabudowy. Decyzja może być przeniesiona na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmie ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji. Decyzja może ulec wygaśnięciu, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę, lub dla terenu objętego inwestycją uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji o warunkach zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500 zł za każdy dzień zwłoki. Do powyższego terminu nie wlicza się terminów przewidzianych w przepisach prawa do dokonania określonych czynności, okresów zawieszenia postępowania oraz okresów opóźnień spowodowanych z winy strony albo z przyczyn niezależnych od organu. Postępowanie w sprawie wymierzenia kary pieniężnej wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary. Żądanie wnosi się za pośrednictwem organu właściwego do wydania decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy.

Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku, ul. Podwałe Przedmiejskie 30, 80-824 Gdańsk, które należy wnieść za pośrednictwem Burmistrza Miasta Puck w terminie 14 dni od dnia jej doręczenia, oraz prawo do zrzeczenia się odwołania.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do 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.

Załączniki:

- 1) załącznik graficzny do decyzji – mapa w skali 1:1000 (licencja nr GKK.6642.25.2023_2211_CL2),
- 2) załączniki tekstowe do decyzji:
 - analiza warunków, zasad zagospodarowania terenu i zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji,
 - analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 3) załącznik graficzny do analizy decyzji – mapa w skali 1:1000 (licencja nr GKK.6642.25.2023_2211_CL2).

Otrzymują:

1. Dekpol Inwestycje – Puck Sp. z o. o., Sp. k., ul. Gajowa 31, 83-251 Pinczyna – inwestor,
2. Pani Małgorzata Ickiewicz, ul. Toruńska 15/107, 80-747 Gdańsk – pełnomocnik,
3. Pan Damian Kowalski, ul. Jagłana 6B/82, 80-794 Gdańsk – pełnomocnik,
4. Osoby i instytucje wg rozdzielnika Urzędu Miasta Puck,
5. UM a/a.



Z up. Burmistrza Miasta

Piotr Ciskowski
Z-ca BURMISTRZA


Joanna Górecka

ANALIZA
WARUNKÓW, ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU I JEGO ZABUDOWY,
WYNIKAJĄCYCH Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH ORAZ STANU FAKTYCZNEGO
I PRAWNEGO TERENU, NA KTÓRYM PRZEWIDUJE SIĘ REALIZACJĘ INWESTYCJI
ZGODNIE Z ART. 53 UST. 3 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU
PRZESTRZENNYM

1. Warunki i zasady zagospodarowania terenu, jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:

Analizując wniosek oraz ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Puck uchwalonego Uchwałą Nr XXXI/5/2017 Rady Miasta Puck z dnia 27 marca 2017 r., zmienionego Uchwałą Nr III/8/2018 Rady Miasta Puck z dnia 5 grudnia 2018 r., Burmistrz Miasta Puck stwierdził, że nie zachodzi okoliczność dotycząca obowiązku sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu przedmiotowej inwestycji.

Wnioskowany teren od północy, zachodu i południa graniczy bezpośrednio z obszarem objętym obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego – Uchwałą Nr XLVI/4/2010 Rady Miasta Pucka z dnia 25 lutego 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Pucka.

Teren objęty inwestycją posiada dostęp do drogi publicznej – bezpośredni do drogi miejskiej nr 054 (ul. Nowy Świat). W analizowanym obszarze nie występuje infrastruktura techniczna związana z celami ponadlokalnymi. Teren objęty inwestycją nie znajduje się w miejscowości uzdrowskiej, obszarze morskich portów i przystani, terenie górniczym, w parku narodowym, na terenie zamkniętym.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029 i poz. 2739), w związku z tym, że planowana inwestycja zlokalizowana jest na terenie strefy ochrony konserwatorskiej – ochrony krajobrazu, wpisanej do Rejestru Zabytków Województwa Pomorskiego, decyzję wydaje się po uzgodnieniu z Powiatowym Konserwatorem Zabytków w Pucku.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 3 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029 i poz. 2739), w związku z tym, że wnioskowana działka zlokalizowana jest w pasie technicznym brzegu morskiego, decyzję wydaje się po uzgodnieniu z Dyrektorem Urzędu Morskiego w Gdyni.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 5a Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029 i poz. 2739), w związku z tym, że fragment wnioskowanej działki (od strony Zatoki Puckiej) zlokalizowany jest na obszarze osuwania się mas ziemnych, decyzję wydaje się po uzgodnieniu ze Starostą Powiatu Puckiego, jako właściwym organem ochrony środowiska.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029 i poz. 2739), w związku z tym, iż teren wnioskowanej inwestycji jest wykorzystywany na cele rolne w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami, decyzję wydaje się po uzgodnieniu z organami właściwymi w sprawach ochrony gruntów rolnych i melioracji wodnych.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029 i poz. 2739), w związku z tym, że teren przedmiotowej inwestycji należy do obszaru przyległego do pasa drogowego, decyzję wydaje się po uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi graniczącej z inwestycją.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 11 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029 i poz. 2739), w związku z tym, że wnioskowany teren zlokalizowany jest na terenie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, tj. w pasie technicznym na terenie miasta Puck, decyzję wydaje się po uzgodnieniu z Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Gdańsku.

Wnioskowany teren występuje na terenie otuliny Nadmorskiego Parku Krajobrazowo oraz w niewielkiej części na terenie Nadmorskiego Parku Krajobrazowo. Zgodnie z art. 53 ust. 5b Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029 i poz. 2739) o treści: „Przepisu, o którym mowa w ust. 4 pkt 8, nie stosuje się do inwestycji, dla których przeprowadzono ocenę oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, zgodnie z ustawą 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1113, poz. 1501, poz. 1506, poz. 1688, poz. 1719, poz. 1890, poz. 1906 i poz. 2029), w trakcie której uzgodniono realizację przedsięwzięcia z regionalnym dyrektorem ochrony środowiska.”, w związku z tym niniejsza decyzja nie podlega uzgodnieniu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska.

2. Stan faktyczny i prawny:

Całkowita powierzchnia wnioskowanej działki nr 52/3 wynosi 1,3614 ha oraz stanowi grunty orne klasy IIIa oraz teren drogi.

Działka nr 52/3 zlokalizowana jest w obrębie ewidencyjnym 0005, w mieście Puck.

Na działce nr 52/3 nie występują obiekty kubaturowe.

ANALIZA

ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU W ZAKRESIE WARUNKÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 61 UST. 1 - 5 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Na podstawie 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 (t.j. Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588; zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 2399) oraz art. 61 ust. 5a Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029 i poz. 2739) przeprowadzono analizę zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029 i poz. 2739).

Granice obszaru analizowanego wyznacza się w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów. W art. 61 ust. 5a Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029 i poz. 2739) została sformułowana definicja „frontu terenu”, określająca, iż należy przez to rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę.

1. Charakterystyka obszaru objętego analizą:

- 1) wnioskowany teren posiada dostęp bezpośredni do drogi miejskiej nr 054 (ul. Nowy Świat – działki nr 29/39, 51), zatem front wnioskowanego terenu wynosi 107,0 m;
- 2) granice obszaru analizowanego wyznaczono w miarę możliwości w oparciu o granice ewidencyjne działek znajdujących się w obszarze trzykrotnej szerokości frontu wnioskowanego terenu, tj. w odległości 321,0 m ($3 \times 107,0 \text{ m} = 321,0 \text{ m}$), przy czym obszar analizowany nie obejmuje terenów zlokalizowanych na północ, północny-wschód oraz wschód od wnioskowanego terenu, ponieważ jest to teren Zatoki Puckiej pozbawiony zabudowy;
- 3) granice obszaru analizowanego przedstawiono na załączniku graficznym do niniejszej analizy, sporządzonym na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000;
- 4) obszar analizowany posiada powierzchnię około 38,5 ha i w jego granicach zlokalizowane są budynki o różnorodnych funkcjach, w tym zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa zagrodowa, zabudowa apartamentowa, zabudowa usługowa (w tym również usługi publiczne), zabudowa produkcyjna; w obszarze analizowanym występują również tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, tereny rolnicze, tereny komunikacji oraz fragment Zatoki Puckiej;
- 5) obszar analizowany położony jest w obrębach ewidencyjnych 2.4, 5 w mieście Puck oraz w obrębie ewidencyjnym Błądzikowo, w gminie Puck;
- 6) znaczna część powierzchni obszaru analizowanego występuje na terenie otuliny Nadmorskiego Parku Krajobrazowego.

2. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe, ponieważ zgodnie z art. 61 ust. 1 zachodzi okoliczność 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 projektowanego obiektu, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu:

Kontynuacja funkcji

Planowana inwestycja polega na budowie zespołu zabudowy usługowej (apartamentowej) ZLV wraz z urządzeniami i funkcjami towarzyszącymi, na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym 52/3 położonej w obrębie ewidencyjnym 0005, w mieście Puck. Wnioskowany teren dostępny jest z publicznej drogi miejskiej nr 054 – ul. Nowy Świat. Z tej drogi dostęp mają zabudowane działki o zróżnicowanych funkcjach takich jak mieszkaniowa, zagrodowa, apartamentowa, usługowa (w tym usługi publiczne: Szkoła Podstawowa im. Mariusza Zaruskiego w Pucku). W bezpośrednim sąsiedztwie wnioskowanego terenu zlokalizowane są m. in. budynki apartamentowe przy ul. Nowy Świat, które występują na zachód i południowy-wschód od wnioskowanego terenu (działki nr 411/1, 411/2, 412, 413, obręb ewidencyjny 2.4,

miasto Puck oraz działki nr 52/8, 52/9, 52/6, 52/7, obręb ewidencyjny 5, miasto Puck). W dalszym sąsiedztwie wnioskowanego terenu, w obszarze analizowanym występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa zagrodowa, zabudowa produkcyjna, również zabudowa apartamentowa i zabudowa usługowa. Ponadto na działkach nr 150, 158, obręb ewidencyjny 5, miasto Puck oraz na działkach nr 178/6, 178/7, 248, obręb ewidencyjny Błędzikowo, gmina Puck występują budynki w trakcie budowy. Ze względu na bliskie sąsiedztwo tożsamej funkcji terenu od strony zachodniej i południowo-wschodniej, dominującą funkcją wnioskowanego terenu winna być funkcja usługowa (apartamentowa) nie powodująca negatywnego oddziaływania na istniejącą już zabudowę i tereny sąsiednie. Biorąc pod uwagę powyższe, w granicach wnioskowanego terenu możliwa jest realizacja zabudowy o funkcji usługowej (apartamentowej).

Linia zabudowy

Zgodnie z § 4 ust. 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 (t.j. Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588; zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 2399), obowiązującą linię nowej zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. Zgodnie z § 4 ust. 2 rozporządzenia, w przypadku niezgodności linii istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej z przepisami odrębnymi, obowiązującą linię nowej zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami.

Wzdłuż ul. Nowy Świat, na zachód i południowo-wschód od wnioskowanego terenu, w jego najbliższym sąsiedztwie nie wykształciła się wyraźna linia zabudowy, do której mogłyby nawiązywać projektowane budynki. Droga miejska (ul. Nowy Świat) przebiega po łuku i przedłużenie linii zabudowy od sąsiednich budynków apartamentowych jest niezasadne.

Zgodnie z § 4 ust. 4 ww. rozporządzenia w niniejszej sprawie dopuszcza się inne wyznaczenie linii nowej zabudowy niż wynika to z § 4 ust. 1 ww. rozporządzenia. Nieprzekraczalne linie zabudowy dla wnioskowanej inwestycji wyznacza się w odległości 6,0 m od granicy wnioskowanej działki z drogą miejską nr 054 (ul. Nowy Świat – działki nr 51, 29/39) oraz od strony Zatoki Puckiej, zgodnie z załącznikiem graficznym. Przy czym wyznaczone linie zabudowy dotyczą wyłącznie trzech budynków zamieszkania zbiorowego oznaczonych symbolami A, B, C, a nie dotyczą części podziemnych budynków oraz elementów infrastruktury technicznej.

Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji

Zgodnie z § 5 ust. 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 (t.j. Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588; zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 2399) wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego. Zgodnie z § 5 ust. 2 cytowanego rozporządzenia dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu, jeżeli wynika to z analizy.

Poniższa tabela przedstawia zestawienie wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, dla działek zlokalizowanych w obszarze analizowanym.

Lp.	Nr działki	Obręb ewidencyjny	Powierzchnia działki w m ²	Powierzchnia zabudowy w m ²	Wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki w %
1	411/1	2.4 m. Puck	2533	790	31,2
2	411/2	2.4 m. Puck	2834	789	27,8
3	412	2.4 m. Puck	2092	782	37,4
4	413	2.4 m. Puck	2126	784	36,9
5	52/8	5 m. Puck	6300	764+760=1524	24,2
6	52/9	5 m. Puck	3440	545	15,8
7	52/6, 52/7	5 m. Puck	1991+1907=3898	857	22,0
8	84/31	5 m. Puck	8680	173	2,0
9	455	5 m. Puck	2184	224	10,3
10	84/3, 84/4	5 m. Puck	1112+1164=2276	285+29=314	13,8

11	417/14	5 m. Puck	2274	301	13,2
12	302	Błądzikowo g. Puck	1063	217	20,4
13	178/15	Błądzikowo g. Puck	1000	37+37+37+37=148	14,8
14	178/49	Błądzikowo g. Puck	509	90	17,7
15	178/11	Błądzikowo g. Puck	600	117	19,5
16	178/24, 178/25	Błądzikowo g. Puck	500+499=999	204	20,4
17	243	Błądzikowo g. Puck	887	152	17,1
18	249	Błądzikowo g. Puck	539	105	19,5
19	247	Błądzikowo g. Puck	540	97	18,0
20	422	5 m. Puck	1458	86+87+100=273	18,7
21	436	5 m. Puck	1287	103	8,0
22	412	5 m. Puck	1556	181	11,6
23	411	5 m. Puck	1499	580	38,7
24	421	5 m. Puck	1392	233	16,7
25	420	5 m. Puck	1360	170	12,5
26	424	5 m. Puck	1296	74+74+74=222	17,1
27	429	5 m. Puck	1068	109	10,2
28	434	5 m. Puck	977	106	10,8
29	433	5 m. Puck	1079	36+36=72	6,7
30	438	5 m. Puck	796	196	24,6
31	440	5 m. Puck	806	129	16,0
32	441	5 m. Puck	804	151	18,8
33	448	5 m. Puck	804	105	13,1
34	450	5 m. Puck	803	100	12,5
35	144	5 m. Puck	595	114	19,2
36	145	5 m. Puck	564	116	20,6
37	149	5 m. Puck	551	78+12=90	16,3
38	452	5 m. Puck	772	124	16,1
39	445	5 m. Puck	792	233	29,4
40	418	5 m. Puck	975	190	19,5
41	410	5 m. Puck	1615	172+20=192	11,9
42	237/1	2.4 m. Puck	60	24	40,0
43	148	5 m. Puck	551	13	2,4
44	29/66	5 m. Puck	1 9278	165+1741+394=2300	11,9
45	29/35	5 m. Puck	64	23	35,9
ŚREDNIA					18,7

Wniosek:

52/3	5 m. Puck	1 3614	Projektowana: min. 2500/max. 5000	Po realizacji inwestycji: min. 18,4/max. 36,7
------	-----------	--------	--------------------------------------	--

Średni wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, dla działek zlokalizowanych w obszarze analizowanym wynosi 18,7%.

Teren inwestycji obejmuje działkę nr 52/3 o powierzchni 1 3614 m². Jak wynika z wniosku łączna minimalna powierzchnia zabudowy projektowanych budynków miałaby wynieść 2500 m², a maksymalna 5000 m², co miałyby stanowić odpowiednio 18,4% i 36,7% powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni wnioskowanej działki. Zgodnie z projektem zagospodarowania terenu powierzchnia wnioskowanej zabudowy dokładnie wyniesie 3200 m², co stanowi 23,5% powierzchni wnioskowanej działki.

W celu dostosowania projektowanej zabudowy do budynków znajdujących się w najbliższym sąsiedztwie wnioskowanego terenu (budynki apartamentowe na działkach nr 411/1, 411/2, 412, 413, obręb

ewidencyjny 2.4, miasto Puck oraz na działkach nr 52/8, 52/9, 52/6, 52/7, obręb ewidencyjny 5, miasto Puck), odrębnie analizie poddano ww. działki.

Lp.	Nr działki	Obręb ewidencyjny	Powierzchnia działki w m ²	Powierzchnia zabudowy w m ²	Wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki w %
1	411/1	2.4 m. Puck	2533	790	31,2
2	411/2	2.4 m. Puck	2834	789	27,8
3	412	2.4 m. Puck	2092	782	37,4
4	413	2.4 m. Puck	2126	784	36,9
5	52/8	5 m. Puck	6300	764+760=1524	24,2
6	52/9	5 m. Puck	3440	545	15,8
7	52/6, 52/7	5 m. Puck	1991+1907=3898	857	22,0
ŚREDNIA					27,9

Średni wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, dla działek znajdujących się w najbliższym sąsiedztwie wnioskowanego terenu wynosi 27,9%.

Reasumując powyższe, w celu dostosowania parametrów wnioskowanej zabudowy do warunków istniejących, przy jednoczesnym zachowaniu cech zabudowy apartamentowej, dla ustalenia wskaźnika powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki uśredniono wartość wskaźnika dla najbliższej zabudowy apartamentowej oraz dla całej zabudowy znajdującej się w obszarze analizowanym. W związku z powyższym ustala się maksymalną wartość wskaźnika powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki jako 23,5% (po zaokrągleniu).

Szerokość elewacji frontowej

Zgodnie z § 6 ust. 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 (t.j. Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588; zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 2399) szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od frontu działki, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowej istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym z tolerancją $\pm 20\%$. Zgodnie z § 6 ust. 2 cytowanego rozporządzenia dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy.

Szerokość elewacji frontowej rozumie się jako odległość pomiędzy zewnętrznymi ścianami budynku w widoku od strony wejścia lub wjazdu na działkę, bez względu na lokalizację głównego wejścia do budynku i dotyczy ona całkowitej szerokości budynków tworzących wspólną elewację.

Poniższa tabela przedstawia zestawienie szerokości elewacji frontowych budynków o funkcji mieszkalnej (jednorodzinnej, wielorodzinnej) oraz usługowej (apartamenty), zlokalizowanych w obszarze analizowanym.

Lp.	Nr działki	Obręb ewidencyjny	Średnia szerokość elewacji frontowej w metrach
1	411/1	2.4 m. Puck	64,0
2	411/2	2.4 m. Puck	59,0
3	412	2.4 m. Puck	64,0
4	413	2.4 m. Puck	64,0
5	52/8	5 m. Puck	27,0
6	52/8	5 m. Puck	27,0
7	52/9	5 m. Puck	22,0
8	52/6, 52/7	5 m. Puck	54,0
9	84/31	5 m. Puck	30,0
10	455	5 m. Puck	16,0

11	84/3, 84/4	5 m. Puck	25,0
12	417/14	5 m. Puck	14,5
13	302	Błądzikowo g. Puck	22,0
14	178/15	Błądzikowo g. Puck	5,0
15	178/15	Błądzikowo g. Puck	5,0
16	178/15	Błądzikowo g. Puck	5,0
17	178/15	Błądzikowo g. Puck	5,0
18	178/49	Błądzikowo g. Puck	11,0
19	178/11	Błądzikowo g. Puck	14,5
20	178/24, 178/25	Błądzikowo g. Puck	10,5
21	243	Błądzikowo g. Puck	11,5
22	249	Błądzikowo g. Puck	12,5
23	247	Błądzikowo g. Puck	8,0
24	422	5 m. Puck	11,5
25	422	5 m. Puck	11,5
26	422	5 m. Puck	11,5
27	436	5 m. Puck	10,0
28	412	5 m. Puck	17,0
29	411	5 m. Puck	32,0
30	421	5 m. Puck	20,0
31	420	5 m. Puck	12,5
32	424	5 m. Puck	7,5
33	424	5 m. Puck	7,5
34	424	5 m. Puck	7,5
35	429	5 m. Puck	8,5
36	434	5 m. Puck	10,5
37	433	5 m. Puck	6,5
38	433	5 m. Puck	6,5
39	438	5 m. Puck	23,5
40	440	5 m. Puck	10,5
41	441	5 m. Puck	12,5
42	448	5 m. Puck	12,0
43	450	5 m. Puck	9,5
44	144	5 m. Puck	11,5
45	145	5 m. Puck	13,0
46	149	5 m. Puck	7,0
47	452	5 m. Puck	13,0
48	445	5 m. Puck	19,0
49	418	5 m. Puck	10,5
50	410	5 m. Puck	18,5
Średnia:			18,35
-20%			14,68
+20%			22,02

Średnia szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych (jednorodzinnych, wielorodzinnych) oraz usługowych (apartamentów) zlokalizowanych w obszarze analizowanym wynosi 18,35 m. Mając na uwadze § 6 ust. 1 w/w rozporządzenia maksymalna szerokość elewacji frontowej dla każdego

projektowanego budynku nie powinna przekraczać 22,0 m (tj. 18,35 m + 20%). Minimalna szerokość elewacji frontowej dla każdego projektowanego budynku wynosi 14,7 m (tj. 18,35 m – 20%).

Ponadto przeanalizowano oddzielnie szerokości elewacji frontowych najbliższej zabudowy, tj. budynków apartamentowych na działkach nr 411/1, 411/2, 412, 413, obręb ewidencyjny 2.4, miasto Puck oraz na działkach nr 52/8, 52/9, 52/6, 52/7, obręb ewidencyjny 5, miasto Puck.

Lp.	Nr działki	Obręb ewidencyjny	Średnia szerokość elewacji frontowej w metrach
1	411/1	2.4 m. Puck	64,0
2	411/2	2.4 m. Puck	59,0
3	412	2.4 m. Puck	64,0
4	413	2.4 m. Puck	64,0
5	52/8	5 m. Puck	27,0
6	52/8	5 m. Puck	27,0
7	52/9	5 m. Puck	22,0
8	52/6, 52/7	5 m. Puck	54,0
Średnia:			47,63
-20%			38,10
+20%			57,16

Średnia szerokość elewacji frontowej najbliższej zabudowy apartamentowej względem wnioskowanego terenu wynosi 47,63 m. Szerokość elewacji frontowej wyznaczona wprost ze średniej przy przyjęciu tolerancji 20% stanowiłaby przedział od 38,1 m do 57,2 m. Zabudowa ta stanowi tę samą funkcję terenu (zabudowa usługowa – apartamentowa), zlokalizowana jest po tej samej stronie drogi miejskiej nr 054 (ul. Nowy Świat) oraz zlokalizowana jest również w bezpośrednim sąsiedztwie Zatoki Puckiej. Biorąc pod uwagę powyższe, dopuszcza się zwiększenie szerokości elewacji frontowej dla budynku zamieszkania zbiorowego oznaczonego symbolem A zgodnie z wnioskiem, tj. do 40,0 m, co mieści się w zakresie wynikającym z analizy najbliższego sąsiedztwa wnioskowanego terenu.

Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki

Zgodnie z § 7 ust. 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 (t.j. Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588; zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 2399) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. Zgodnie z § 7 ust. 4 cytowanego rozporządzenia dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości, o ile wynika to z analizy.

Wokół wnioskowanego terenu znajduje się wiele działek sąsiednich, na których występuje zabudowa mieszkaniowa oraz apartamentowa. Wysokości tych budynków są bardzo zróżnicowane. Ze względu na usytuowanie tych budynków wokół wnioskowanego terenu w różnych kierunkach, wzdłuż różnych dróg, nie sposób wskazać wspólną krawędź elewacji frontowych tych budynków, w związku z czym nie jest możliwe ustalenie wysokości elewacji frontowej jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do zabudowy istniejącej.

Wskazać należy, iż w obszarze analizowanym w bezpośrednim sąsiedztwie wnioskowanego terenu zlokalizowane są m. in. budynki apartamentowe na działkach nr 411/1, 411/2, 412, 413, obręb ewidencyjny 2.4, miasto Puck oraz na działkach nr 52/8, 52/9, 52/6, 52/7, obręb ewidencyjny 5, miasto Puck. Ze względu na najbardziej zbliżony charakter zabudowy oraz najbliższe sąsiedztwo występujące po tej samej stronie ul. Nowy Świat, przeanalizowano wysokości górnych krawędzi elewacji frontowych tych budynków.

Budynki te posiadają trzy lub cztery kondygnacje nadziemne, a wysokości ich elewacji frontowych wynoszą od około 9,0 m do około 14,0 m. Wskazać należy, iż na wnioskowanym terenie względem sąsiednich zabudowanych działek występuje obniżenie terenu. Rzędne terenu przeznaczonego pod zabudowę wahają się w przedziale od około 4,5 m n.p.m. do około 9,0 m n.p.m. (na jednej linii z sąsiednią zabudową od około 5,9 m n.p.m. do około 7,6 m n.p.m.), natomiast rzędne terenu zabudowy sąsiedniej wynoszą około

8,0 m n.p.m. (działki nr 411/1, 411/2, 412, 413, obręb ewidencyjny 2.4, miasto Puck) oraz około 9,0 m n. p. m. (działki nr 52/8, 52/9, 52/6, 52/7, obręb ewidencyjny 5, miasto Puck). Zauważa się obniżenie wnioskowanego terenu na jednej linii z istniejącą zabudową o około 2,0 m n. p. m. Analizując powyższe, ustala się maksymalną wysokość elewacji frontowej każdego z projektowanych budynków zgodnie z wnioskiem jako 15,0 m. Biorąc pod uwagę wysokości elewacji frontowych sąsiedniej zabudowy oraz obniżenie wnioskowanego terenu, projektowane budynki nie będą stanowiły dominanty w obszarze analizowanym, a fakt, iż wnioskowany teren jest obniżony względem sąsiednich terenów spowoduje wyrównanie się wysokości projektowanej zabudowy z zabudową istniejącą.

Ponadto wskazać należy, iż na sąsiednich terenach zlokalizowanych na zachód od wnioskowanego terenu występują tereny zabudowane (działki nr 411/1, 411/2, 412, 413, obręb ewidencyjny 2.4, miasto Puck) oraz wolne od zabudowy (działki nr 233, 234, 235, obręb ewidencyjny 2.4, miasto Puck), na których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego – Uchwała Nr XVI/15/2019 Rady Miasta Puck z dnia 28 listopada 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Puck „Pas Nadmorski III” oraz Uchwała Nr XLVI/4/2010 Rady Miasta Puck z dnia 25 lutego 2010 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Miasta Pucka. Dla tych terenów ustalono funkcję w planach jako usługi turystyczne, usługi w tym usługi turystyczne lub mieszkaniową wielorodzinną oraz dopuszczono na maksymalnie 30% powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej wysokości zabudowy nieprzekraczającej 18,0 m, dlatego dla budynku zamieszkania zbiorowego oznaczonego symbolem B dopuszcza się zwiększenie wysokości do 18,0 m na max. 85% powierzchni zabudowy tego budynku, jednak nie więcej niż 50% powierzchni zabudowy wszystkich budynków, zgodnie z wnioskiem inwestora oraz decyzją środowiskową. Stwierdza się, iż tak ustalona wysokość nie zaburzy ładu przestrzennego na analizowanym terenie, bowiem można stwierdzić, iż na działkach nr 233, 234, 235, obręb ewidencyjny 2.4, miasto Puck, powstanie zabudowa o maksymalnych parametrach ustalonych w planie miejscowym, w celu maksymalnego wykorzystania potencjału tego miejsca.

Geometria dachu

Zgodnie z § 8 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 (t.j. Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588; zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 2399) geometrię dachu ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym.

Geometrię dachu dla nowej zabudowy winno określić się na podstawie geometrii dachów budynków zlokalizowanych na działkach położonych w obszarze analizowanym. Geometria dachów budynków mieszkalnych oraz usługowych (apartamentów) występujących w obszarze analizowanym jest bardzo zróżnicowana, dlatego podobnie jak w przypadku wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki, analizę dachów zabudowy występującej w obszarze analizowanym przeprowadzono dla budynków apartamentowych znajdujących się w najbliższym sąsiedztwie wnioskowanego terenu. Na działkach nr 411/1, 411/2, 412, 413, obręb ewidencyjny 2.4, miasto Puck występują budynki o tożsamej funkcji, które posiadają dachy płaskie, a ich całkowita wysokość nie przekracza 14,0 m. Na działkach nr 52/8, 52/9, 52/6, 52/7, obręb ewidencyjny 5, miasto Puck występują budynki o tożsamej funkcji, które posiadają dachy o głównych połaciach w układzie wielospadowym o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, a ich główne kalenice nie przekraczają 12,0 m.

W związku z powyższym, dla każdego z projektowanych budynków ustala się geometrię dachu występującą w obszarze analizowanym oraz w nawiązaniu do wniosku, tj. jako dach płaski.

Przywołując powyższą argumentację odnoszącą się do wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki oraz w celu dostosowania projektowanej inwestycji do lokalnych uwarunkowań istniejących w sąsiedztwie, w tym istniejącej zabudowy oraz ukształtowania terenu, jako maksymalną wysokość każdego z projektowanych budynków ustala się maksymalną wysokość występującą w najbliższym sąsiedztwie zwiększając ją o obniżenie wnioskowanego terenu, tj. maksymalnie 15,0 m, przy czym dopuszcza się maksymalnie pięć kondygnacji nadziemnych. Ponadto dla budynku zamieszkania zbiorowego oznaczonego symbolem B dopuszcza się sześć kondygnacji nadziemnych na max. 85% powierzchni zabudowy tego budynku, jednak nie więcej niż 50% powierzchni zabudowy wszystkich budynków oraz maksymalną wysokość do 18,0 m na max. 85% powierzchni zabudowy tego budynku, jednak nie więcej niż 50% powierzchni zabudowy wszystkich budynków.

- 2) teren objęty inwestycją ma dostęp do drogi publicznej – dostęp bezpośredni do drogi miejskiej nr 054 (ul. Nowy Świat – działki nr 29/39, 51) poprzez projektowane zjazdy;

- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla powyższego zamierzenia budowlanego – zgodnie z oświadczeniem znak: EOP/KP/3/2022/07/055744 z dnia 04.08.2022 r. wydanym przez Energa Operator SA, Oddział w Gdańsku istnieje możliwość przyłączenia wnioskowanej inwestycji do sieci elektroenergetycznej oraz istnieje możliwość zasilania rezerwowego wnioskowanych budynków; przyłączenie wnioskowanej inwestycji do sieci wodociągowej oraz do sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z warunkami technicznymi znak: PGK/ZWK/38/WT/2022 z dnia 09.09.2022 r. wydanymi przez Pucką Gospodarkę Komunalną Sp. z o. o.; przyłączenie wnioskowanej inwestycji do sieci ciepłowniczej zgodnie z warunkami technicznymi nr 214/WP/ZEC/2022, znak: WP – 124/WP/ZEC/2022 z dnia 20.07.2022 r. wydanymi przez Pucką Gospodarkę Komunalną Sp. z o. o.; przyłączenie wnioskowanej inwestycji do sieci telekomunikacyjnej zgodnie z warunkami technicznymi nr TTISILU/ET.213-33335/22 z dnia 17.08.2022 r. wydanymi przez Orange Polska Sp. A.; zgodnie z pismem Urzędu Miasta Puck, znak: RGKiM.7021.130.2022.UK z dnia 27.09.2022 r. sieć kanalizacji deszczowej występująca na działce nr 52/3 najprawdopodobniej służyła do odwadniania pól i była w posiadaniu ówczesnego właściciela, w związku z tym należy sprawdzić czy ww. sieć spełnia swoją rolę i czy jest możliwość jej wykorzystania z uwzględnieniem ewentualnej przebudowy;
- 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 – na terenie inwestycji występują grunty orne klasy IIIa oraz teren drogi; zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1597 i poz. 1688), przepisów rozdziału 2 (tj. ograniczanie przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nie leśne) nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast – działka nr 52/3 zlokalizowana jest w granicach administracyjnych miasta Puck;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi – teren objęty inwestycją nie znajduje się w miejscowości uzdrowskiej, obszarze morskich portów i przystani, terenie górniczym, w parku narodowym, na terenie zamkniętym; planowana inwestycja zlokalizowana jest na terenie strefy ochrony konserwatorskiej – ochrony krajobrazu, wpisanej do Rejestru Zabytków Województwa Pomorskiego, w związku z tym decyzję wydaje się po uzgodnieniu z Powiatowym Konserwatorem Zabytków w Pucku; wnioskowana działka zlokalizowana jest w pasie technicznym brzegu morskiego, w związku z tym decyzję wydaje się po uzgodnieniu z Dyrektorem Urzędu Morskiego w Gdyni; fragment wnioskowanej działki (od strony Zatoki Puckiej) zlokalizowany jest na obszarze osuwania się mas ziemnych, w związku z tym decyzję wydaje się po uzgodnieniu ze Starostą Powiatu Puckiego; wnioskowany teren zlokalizowany jest na terenie obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, tj. w pasie technicznym na terenie miasta Puck, w związku z tym decyzję wydaje się po uzgodnieniu z Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Gdańsku; wnioskowany teren występuje na terenie otuliny Nadmorskiego Parku Krajobrazowo oraz w niewielkiej części na terenie Nadmorskiego Parku Krajobrazowo – ze względu na przeprowadzenie przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska dla planowanej inwestycji oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z art. 53 ust. 5b Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029 i poz. 2739), niniejsza decyzja nie podlega uzgodnieniu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska;
- 6) zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:
- a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1680; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1688 i poz. 2029), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy.
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu.
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu – w bliskim sąsiedztwie wnioskowanego terenu przebiega gazociąg o średnicy DN 90 (wzdłuż ul. Nowy Świat), w związku z tym należy przestrzegać stref kontrolowanych od ww. gazociągu dla planowanej

inwestycji, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

3. Przepisy art. 61 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029 i poz. 2739) w przypadku terenu objętego powyższą inwestycją nie wymagają zastosowania.

4. Wnioski do projektu decyzji:

- 1) dla terenu inwestycji wprowadza się funkcję – zabudowa usługowa (apartamentowa);
- 2) dopuszcza się budowę zespołu zabudowy usługowej (apartamentowej), składającego się z trzech budynków zamieszkania zbiorowego oznaczonych symbolami A, B, C wraz z funkcjami towarzyszącymi (restauracja, basen, strefa spa itp.), z możliwością realizacji kondygnacji podziemnych, o następujących parametrach:
 - budynek zamieszkania zbiorowego oznaczony symbolem A – do pięciu kondygnacji nadziemnych:
 - szerokość elewacji frontowej – od 14,7 m do 40,0 m (za elewację frontową przyjmuje się płaszczyznę budynku zwróconą do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście),
 - maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki licząc od wejścia do budynku (nie dotyczy wejścia do restauracji) – do 15,0 m,
 - maksymalna wysokość budynku – do 15,0 m,
 - geometria dachu – dach płaski,
 - budynek zamieszkania zbiorowego oznaczony symbolem B – do pięciu kondygnacji nadziemnych, przy czym dopuszcza się sześć kondygnacji nadziemnych na max. 85% powierzchni zabudowy tego budynku, jednak nie więcej niż 50% powierzchni zabudowy wszystkich budynków:
 - szerokość elewacji frontowej – od 14,7 m do 22,0 m (za elewację frontową przyjmuje się płaszczyznę budynku zwróconą do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście),
 - maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki licząc od wejścia do budynku – do 15,0 m, przy czym dopuszcza się zwiększenie wysokości do 18,0 m na max. 85% powierzchni zabudowy tego budynku, jednak nie więcej niż 50% powierzchni zabudowy wszystkich budynków,
 - maksymalna wysokość budynku – do 15,0 m, przy czym dopuszcza się zwiększenie wysokości do 18,0 m na max. 85% powierzchni zabudowy tego budynku, jednak nie więcej niż 50% powierzchni zabudowy wszystkich budynków,
 - geometria dachu – dach płaski,
 - budynek zamieszkania zbiorowego oznaczony symbolem C – do pięciu kondygnacji nadziemnych:
 - szerokość elewacji frontowej – od 14,7 m do 22,0 m (za elewację frontową przyjmuje się płaszczyznę budynku zwróconą do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście),
 - maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu lub attyki licząc od wejścia do budynku – do 15,0 m,
 - maksymalna wysokość budynku – do 15,0 m,
 - geometria dachu – dach płaski;
- 3) dopuszcza się realizację parkingu w częściach podziemnych budynków, przy uwzględnieniu warunków geologicznych;
- 4) dopuszcza się budowę niezbędnej infrastruktury towarzyszącej (m. in. ciągi pieszo-jezdne, chodniki, promenada, zjazd do garażu, zieleni urządzonej);
- 5) dopuszcza się realizację zewnętrznych miejsc rekreacji i wypoczynku;
- 6) dopuszcza się budowę niezbędnej infrastruktury technicznej (m. in. trafostacje, agregat prądotwórczy);
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy (dotyczą wyłącznie trzech budynków zamieszkania zbiorowego oznaczonych symbolami A, B, C):

- w odległości 6,0 m od granicy wnioskowanej działki z drogą miejską nr 054 (ul. Nowy Świat – działki nr 51, 29/39), zgodnie z załącznikiem graficznym,
 - od strony Zatoki Puckiej, zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 8) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni wnioskowanej działki – do 23,5%;
 - 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – pozostawić co najmniej 35% powierzchni wnioskowanej działki jako powierzchni biologicznie czynnej;
 - 10) ewentualne kolizje z istniejącą infrastrukturą techniczną należy eliminować za zgodą i na warunkach wydanych przez właściwego gestora sieci;
 - 11) inwestycja powinna być projektowana oraz realizowana zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i przepisami techniczno-budowlanymi – w przypadku braku możliwości spełnienia przepisów techniczno-budowlanych wnioskodawca może się ubiegać o uzyskanie odstępstwa od tych przepisów na kolejnym etapie postępowania administracyjnego w zakresie uzyskania pozwolenia na budowę;
 - 12) obsługa komunikacyjna – dostęp bezpośredni do drogi miejskiej nr 054 (ul. Nowy Świat – działki nr 29/39, 51) poprzez projektowane zjazdy;
 - 13) należy zapewnić minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal (apartament), o wymiarach zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (miejsca postojowe i garażowe realizować z zapewnieniem miejsc do parkowania osobom niepełnosprawnym).

Zgodnie z przepisami art. 60 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym analizę przygotował mgr Łukasz Piskurewicz, posiadający kwalifikacje do projektowania w planowaniu przestrzennym na podstawie art. 5 pkt 3 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029 i poz. 2739) uzyskane na podstawie Ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów oraz inżynierów budownictwa (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 551). Asystentem przy sporządzeniu projektu decyzji o warunkach zabudowy jest inż. Kinga Cybulska.

Z up. Burmistrza Miasta

Piotr Ciskowski
Z-ca BURMISTRZA