

Łeba, dnia 17.08.2015r.

## BURMISTRZ MIASTA ŁEBY

Pp.6730.15.2015.JR

### DECYZJA NR 15/15 O W A R U N K A C H Z A B U D O W Y

Stosownie do:

- art. 59 ust. 1, art. 60 ust. 1, 4, art. 61 ust. 1, art. 63 ust. 1, 2, 3, 4, art. 64 ust. 1, art. 65 ust. 1, 2, 3 z dnia 27 marca 2003 roku ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2015. 199),
- art. 104, 106, 107, 109, 11 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. 2013.267 ze zmianami),
- §2-3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164, poz. 1589),
- §3-9 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie sposobów ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588).

po rozpatrzeniu wniosku Narodowego Muzeum Morskiego w Gdańsku, 80-751 Gdańsk ul. Ołowianka 9/13 o wydanie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy oraz uzgodnieniu projektu decyzji z poniższymi organami:

- Dyrektorem Słowińskiego Parku Narodowego – post. DU.942.1.58.2015.MZ-K z dnia 08.07.2015r.,
- Dyrektorem Urzędu Morskiego – post. NP.-post. NP-Ł-60/25-1/15 z dnia 24.07.2015r.,
- Regionalną Dyрекcyj Lasów Państwowych w zakresie ochrony gruntów leśnych- post. Zn.spr.: ZS.224.3.158.2015.APN z dnia 03.08.2015r.,
- Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Gdańsku – brak zajęcia stanowiska w ustawowym terminie,
- Starostą Lęborskim, 84-300 Lębork ul. Czołgistów 5 – brak zajęcia stanowiska w ustawowym terminie,
- Wojewodą Pomorskim, Oddział Zamiejscowy w Słupsku, 76-200 Słupsk ul. Jana Pawła II – brak zajęcia stanowiska w ustawowym terminie,
- Marszałkiem Województwa Pomorskiego Ul. Okopowa 21/27, 80-810 Gdańsk - pismo DRRP - G.7634.176.2015 z dnia 08.07.2015r.

### *u s t a l a m*

na rzecz Narodowego Muzeum Morskiego w Gdańsku

### *w a r u n k i z a b u d o w y*

dla inwestycji polegającej na budowie budynku usługowego – Muzeum Archeologii Podwodnej i Rybołówstwa Bałtyckiego przewidzianej do realizacji w Łebie na działkach numer: 365/84 i 55/16 obr.2.

#### 1. Ustalenia dotyczące rodzaju i funkcji zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) planowana inwestycja polega na budowie budynku usługowego – Muzeum Archeologii Podwodnej i Rybołówstwa Bałtyckiego przewidzianej do realizacji w Łebie na działce numer: 365/84, działka numer 55/16 obr.2 nie podlega zabudowie, nadal pozostaje w dotychczasowym leśnym użytkowaniu.

#### 2. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ład przestrzennego:

- a) granice terenu objętego decyzją zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 w skali 1:500,
- wymagania dotyczące terenu zabudowy wraz z elementami infrastruktury i zagospodarowania terenu (działka nr: 365/84),



- *nieprzekraczalne linie zabudowy* – ustala się nieprzekraczalne linie budowy w odległościach określonych w rozporządzeniu ministra infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie a także w przepisach odrębnych, w tym o ochronie przeciwpożarowej,
- *rzędna kalenicy dachu* – nie więcej niż 20 m, licząc od projektowanej rzędnej terenu w geometrycznym środku obrysu zabudowy, konieczne jest zachowanie ładu przestrzennego otoczenia,
- *forma i geometria dachu* – nie ustala się,
- *szerokość elewacji frontowej budynku* – nie ustala się, z zastrzeżeniem spełnienia warunków technicznych wynikających z przepisów odrębnych,
- *maksymalna powierzchnia nowej zabudowy w tym powierzchni utwardzonej* – nie więcej niż 4080 m<sup>2</sup>, w tym:
  - powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 3000 m<sup>2</sup>.
  - powierzchnia utwardzona jako dojazdy, dojścia piesze – nie więcej niż 1080 m<sup>2</sup>,
- budowa nie może spowodować braku możliwości naturalnego oświetlenia pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w obiektach zlokalizowanych w sąsiedztwie zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi,
- zewnętrzne materiały wykończeniowe - bezwzględnie zakazuje się stosowania materiałów wykończeniowych pochodzenia nienaturalnego (siding, onduline). Stosować trwałe materiały wykończeniowe pochodzenia naturalnego (kamień, ceramika, drewno, metal),
- planowaną budowa powinien wyróżniać wysoki poziom przyjętych rozwiązań formalnych i estetycznych,
- wymagania dotyczące terenu działki nr: 55/16 obr.2, działka numer 55/16 nie podlega zabudowie, nadal pozostaje w dotychczasowym leśnym użytkowaniu.

### 3. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- a) wnioskowana inwestycja nie jest zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2010.213.1397) tym samym nie wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko (powierzchnia zabudowy poniżej 0,5ha),
- b) obiekt budowlany należy zlokalizować poza gruntami leśnymi, na terenie użytku budowlanego tj. na terenie działki numer 365/84,
- c) obiekt budowlany oraz jego użytkowanie:
  - 1). *nie może powodować przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko,*
  - 2). *nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów,*
  - 3). *nie powoduje nieodwracalnych zmian w środowisku przyrodniczym w obrębie zajmowanej działki,*
  - 4). *w żaden inny znaczący sposób nie pogorszy warunków użytkowania terenów sąsiadujących, w szczególności nie przekroczy dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi, nie spowoduje wibracji o natężeniu oddziałującym szkodliwie na środowisko a zwłaszcza na zdrowie ludzi oraz otaczające obiekty budowlane, nie spowoduje powstawania promieniowania niejonizującego, stwarzającego*

*zagrożenie zdrowia i życia ludzi, uszkodzenie albo zniszczenie środowiska, nie spowoduje emisji substancji zanieczyszczających powietrze atmosferyczne lub emisji nieprzyjemnych zapachów w ilościach ponadnormatywnych,*

- 5). *Należy uwzględnić warunki wynikające z ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (dotyczy działki nr 55/16 Ls).*

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

- a) teren inwestycji nie jest objęty żadną formą ochrony konserwatorskiej na podstawie ustawy z dnia 23.07.2003 r o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami ( Dz. U. Nr 162 poz. 1568 ), nie ustala się żadnych wymagań w tym zakresie.

5. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej:

- a) **zaopatrzenie w wodę** - z miejskiej sieci wodociągowej, zgodnie z warunkami technicznymi uzyskanymi od Zarządcy sieci tj. Przedsiębiorstwo Wodociągowe „Łeba-Wicko” Sp. z o.o. Nowęcín ul. Łebska 49, 84-360 Łeba,
- b) **odprowadzenia ścieków sanitarnych** - do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej rozdzielczej na warunkach określonych przez administratora sieci tj. Przedsiębiorstwo Wodociągowo-Kanalizacyjne „Łeba” Sp. z o.o. Łeba ul. Wspólna 1,
- c) **zaopatrzenie w energię elektryczną** - z miejskiej sieci elektroenergetycznej za pomocą zaprojektowanego przyłącza zgodnie z warunkami technicznymi przyłącza energetycznego określonych przez Energa – Operator S.A,
- d) **zaopatrzenie w ciepło** - dopuszcza się indywidualne ogrzewanie olejowe, gazowe lub elektryczne z wyłączeniem paliw stałych nieekologicznych,
- e) **odpady stałe** - ustala się gromadzenie i selektywną zbiórkę odpadów stałych, ich wywóz przez specjalistyczne służby na wysypisko komunalne,
- f) na terenie działki nr 365/84 zlokalizowana jest infrastruktura techniczna łącząca obiekty administracji morskiej zlokalizowane w porcie morskim w Łebie. Wszelkie zmiany polegające na przełożeniu sieci bezwzględnie uzgodnić z gestorami sieci w zakresie ich kompetencji,
- g) funkcje towarzyszące (w tym miejsca postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo oraz miejsce gromadzenia odpadów stałych) niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania zabudowy obiektu o funkcji muzealnej bilansować na terenie przedmiotowych działek,
- h) zabezpieczyć parkingi dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilości wynikającej z przyjętego programu użytkowego, (niemniej niż 15 stanowisk parkingowych),
- i) powierzchnie utwardzone na terenie działki 365/84 należy wykonać z elementów drobnowymiarowych infiltrujących wody opadowe do gruntu,
- j) bezwzględny zakaz odprowadzania wód opadowych ze wszystkich połąci dachowych oraz z pozostałych powierzchni utwardzonych na tereny użytkowania publicznego i działek sąsiednich,
- k) dojazd do terenu z drogi publicznej tj. ulicy Kościuszki z wykorzystaniem służebność drogowej ustalonej dla działki 365/84 po uzyskaniu zgody od zarządcy, (ustanowiona została nieodpłatna bezterminowa służebność gruntowa przejazdu i przechodu przez działkę nr 365/74 celem zapewnienia dostępu do drogi publicznej – działki nr 317 na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 365/84 oraz została ustanowiona służebność



przejazdu i przechodu przez działkę nr 365/85 Akt Notarialny Repertorium A nr 1321/2015 z dnia 03.03.2015r.),

- l) szerokość pasa drogowego służebności drogowej ustalonej dla działki 365/84 ustalić w dostosowaniu od programu inwestycji ze szczególnym uwzględnieniem poprawnej organizacji ruchu oraz jego wzrostu,
- m) przedmiotowa inwestycja spełnia wymagania zarządcy drogi publicznej w pasie drogowym ulicy Kościuszki tj. Burmistrza Miasta Łeby.

6. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

- a) projektowane obiekty budowlane powinny zapewniać poszanowanie, występujących w zasięgu oddziaływania obiektów, uzasadnionych interesów osób trzecich (zgodnie z art. 5 Prawa budowlanego).

7. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- a) teren położony w granicach otuliny Słowińskiego Parku Narodowego, wymagane uzyskanie uzgodnienia Słowińskiego Parku Narodowego,
- b) teren położony w granicach portu morskiego w Łebie (działka nr 365/84) oraz w granicach pasa ochronnego wybrzeża morskiego (działka nr 55/16)- projekt decyzji o warunkach zabudowy wymaga uzyskania uzgodnienia Urzędu Morskiego w Słupsku,
- c) teren położony w granicach portu morskiego w Łebie – projekt budowlany, którego integralną część stanowi projekt planu zagospodarowania działki wymaga uzyskania uzgodnienia Urzędu Morskiego w Słupsku.

Granice terenu objętego zagospodarowaniem oraz oznaczania graficzne przedstawione są na mapie w skali 1:500 stanowiącej Załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

**U Z A S A D N I E N I E**

Decyzja o warunkach zabudowy została wydana na wniosek zainteresowanego – każdy ma prawo do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich.

W związku z brakiem obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego decyzję wydano po uzgodnieniu z organami, o których mowa w art. 53 ust. 4 i art. 60 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i uzyskaniu uzgodnień lub decyzji wymaganych przepisami odrębnymi.

Warunki zabudowy terenu objętego wnioskiem inwestora są spójne ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łeby”.

Planowaną inwestycję ustala się:

- w ramach zagospodarowania działek nr 365/84 i 55/16 obr. 2, posiadających dostęp do drogi publicznej - pasa drogowego ulicy Kościuszki tj. drogi gminnej z wykorzystaniem służebność drogowej ustalonej dla działki (ustanowiona została nieodpłatna bezterminowa służebność gruntowa przejazdu i przechodu przez działkę nr 365/74 celem zapewnienia dostępu do drogi publicznej – działki nr 317 na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 365/84 oraz została ustanowiona służebność przejazdu i przechodu przez działkę nr 365/85 Akt Notarialny Repertorium A nr 1321/2015 z dnia 03.03.2015r.),
- w ramach zagospodarowania działek posiadających możliwość uzbrojenia terenu wystarczającego dla zamierzenia budowlanego (obiekt zostanie podłączony do istniejącej miejskiej sieci wodociągowej, kanalizacyjnej oraz energetycznej),



- na terenie, który nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze – w obszarze gruntów oznaczonym na mapie ewidencyjnej jako inne tereny zabudowane „Bi” (działka nr 365/84), działka numer 55/16 nie podlega zabudowie, nadal pozostaje w dotychczasowym leśnym użytkowaniu.

Ze względu na charakter planowanego przedsięwzięcia wykonano analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (przeprowadzonej w granicach obszaru analizowanego wyznaczonego wokół działki budowlanej) która stanowiła podstawę do sformułowania ww Ustaleń dotyczący warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego.

Sporządzenie projektu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy terenu powierzono osobie posiadającej właściwe uprawnienia.

W ramach prowadzenia postępowania administracyjnego związanego w wydaniem przedmiotowej decyzji, uznano jako bezprzedmiotowe postępowanie w sprawie wyrażenia opinii, co do konieczności przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko w postępowaniu o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia.

Ze względu na charakter planowanego przedsięwzięcia wykonano analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu (przeprowadzonej w granicach obszaru analizowanego wyznaczonego wokół działki budowlanej) która stanowiła podstawę do sformułowania ww Ustaleń dotyczący warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego.

Warunki zabudowy spełniają wymagania inwestora zawarte we wniosku o wydanie decyzji.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Niniejsza decyzja wygasa, jeżeli inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę lub dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji (z wyjątkiem sytuacji, kiedy została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę). Stwierdzenie wygaśnięcia decyzji następuje w trybie art. 162 § 1 pkt. 1 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Z wnioskiem o pozwolenie na budowę należy wystąpić, stosownie do kompetencji organu, do: Pomorskiego Urzędu Wojewódzkiego, 76-200 Słupsk ul. Jana Pawła II (przedkładając oświadczenie w sprawie tytułu do władania terenem oraz uzgodniony projekt budowlany – zgodnie z art. 33-34 ustawy Prawo budowlane).

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Słupsku w terminie 14 dni od daty jej otrzymania (za pośrednictwem Burmistrza Miasta Leby).



BURMISTRZ  
Andrzej Strzechmiński

#### Przymiot stron w postępowaniu otrzymują:

1. Narodowe Muzeum Morskie w Gdańsku, 80-751 Gdańsk ul. Ołowianka 9-13
2. Urząd Morski, 76-200 Słupsk ul. Sienkiewicza 18
3. Gmina Miejska Leba

#### Do wiadomości:

1. Starostwo Powiatowe w Lęborku, Wydział Architektoniczno-Budowlany 84-300 Lębork ul. Czołgistów 5,
2. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego 84-300 Lębork ul. Czołgistów 5,
3. Pomorski Urząd Wojewódzki, 76-200 Słupsk ul. Jana Pawła II
4. Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego, 80-769 Gdańsk ul. Łąkowa 37/38
5. Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny, 80-211 Gdańsk ul. Dębinki 4
6. Wojewódzki Inspektorat Ochrony Środowiska-Delegatura, 76-200 Słupsk ul. Kniaziewiczza 30
7. a/a



**ZAŁĄCZNIK DO DECYZJI NR 15/15 O WARUNKACH ZABUDOWY**

- 1) Postępowanie wszczęto na wniosek Narodowego Muzeum Morskiego w Gdańsku, 80-751 Gdańsk ul. Ołowianka 9/13.
- 2) Wnioskujący wystąpił o określenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku usługowego – Muzeum Archeologii Podwodnej i Rybołówstwa Bałtyckiego.
- 3) Przedmiotowa inwestycja o którą wystąpił zainteresowany wykonana będzie w Łebie na działce numer: 365/84, działka numer 55/16 nie podlega zabudowie, nadal pozostaje w dotychczasowym leśnym użytkowaniu.
- 4) Przedmiotowe działki znajdują się w terenie, który w dniu złożenia wniosku o ustalenie warunków zabudowy nie był objęty obowiązującym planem miejscowym. W związku z czym przedmiotowe zamierzenie wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji zgodnie z art. 59 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 718 ze zmianami).
- 5) W ramach wszczętego postępowania administracyjnego wymaganego przepisami odrębnymi przeprowadzono analizę w celu oceny zgodności wnioskowanego zamierzenie inwestycyjnego z wymogami przepisów odrębnych.
- 6) Analizę przeprowadzono zgodnie z:
  - §3 ust 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1588 z 2003r.
  - Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164 poz. 1589 z 2003r.).
- 7) Przedmiotem analizy był obszar objęty wnioskiem oraz tereny sąsiednie (wyznaczony zgodnie z przepisem §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).
- 8) W wyniku przeprowadzonej analizy ustalono:
  - **art. 61 ust 1 pt. 1.** - co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu, na podstawie czego ustalono:
  - wymagania dotyczące terenu zabudowy wraz z elementami infrastruktury i zagospodarowania terenu (działka nr: 365/84),
    - **nieprzekraczalne linie zabudowy** – ustala się nieprzekraczalne linie budowy w odległościach określonych w rozporządzeniu ministra infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie a także w przepisach odrębnych, w tym o ochronie przeciwpożarowej,
    - **rzędna kalenicy dachu** – nie więcej niż 20 m, licząc od projektowanej rzędnej terenu w geometrycznym środku obrysu zabudowy, konieczne jest zachowanie ładu przestrzennego,
    - **forma i geometria dachu** – nie ustala się,
    - **szerokość elewacji frontowej budynku** – nie ustala się, z zastrzeżeniem spełnienia warunków technicznych wynikających z przepisów odrębnych,



- **maksymalna powierzchnia nowej zabudowy w tym powierzchni utwardzonej** – nie więcej niż 4080 m<sup>2</sup>, w tym:
    - powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 3000 m<sup>2</sup>,
    - powierzchnia utwardzona jako dojazdy, dojścia piesze – nie więcej niż 1080 m<sup>2</sup>,
  - budowa nie może spowodować braku możliwości naturalnego oświetlenia pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w obiektach zlokalizowanych w sąsiedztwie zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi,
  - zewnętrzne materiały wykończeniowe - bezwzględnie zakazuje się stosowania materiałów wykończeniowych pochodzenia nienaturalnego (siding, onduline). Stosować trwałe materiały wykończeniowe pochodzenia naturalnego (kamień, ceramika, drewno, metal),
  - planowaną budowa powinien wyróżniać wysoki poziom przyjętych rozwiązań formalnych i estetycznych,
  - wymagania dotyczące terenu działki nr: 55/16 obr.2, działka numer 55/16 nie podlega zabudowie, nadal pozostaje w dotychczasowym leśnym użytkowaniu,
  - **art. 61 ust 1 pt. 2.** - *teren ma dostęp do drogi publicznej*, teren działek nr 365/84 i 55/16 obr. 2 - pasa drogowego ulicy Kościuszki tj. drogi gminnej z wykorzystaniem służebność drogowej ustalonej dla działek (ustanowiona została nieodpłatna bezterminowa służebność gruntowa przejazdu i przechodu przez działkę nr 365/74 celem zapewnienia dostępu do drogi publicznej – działki nr 317 na rzecz każdorazowego właściciela działki nr 365/84 oraz została ustanowiona służebność przejazdu i przechodu przez działkę nr 365/85 Akt Notarialny Repertorium A nr 1321/2015 z dnia 03.03.2015r.),
  - **art. 61 ust 1 pt. 3.** - *istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust.5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego*, w terenie objętym przedmiotową decyzją oraz w pasach drogowych dróg dojazdowych zlokalizowano uzbrojenie komunalne wystarczające dla wnioskowanego zamierzenia inwestycyjnego,
  - **art. 61 ust 1 pt. 4.** - *teren działki nr 365/84 nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne* teren działki objętej decyzją to teren budowlany zgodnie z informacją geodezyjną uzyskaną na podstawie analizowanej mapy ewidencyjnej oraz stosownych wypisów z rejestru gruntów,
  - **art. 61 ust 1 pt. 4.** - *teren działki nr 55/16 nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne*, działka numer 55/16 nie podlega zabudowie, nadal pozostaje w dotychczasowym leśnym użytkowaniu,
  - *wnioskowany zamiar inwestycyjny jest zgodny z przepisami odrębnymi dotyczącymi postępowanie o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia i nie wymaga przeprowadzenia tego postępowania.*
- 9) Zgodnie z art.61 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków ukonstytuowanych w przywołanym przepisie ustawy.

10) W związku z powyższym ustalono że przedmiotowa inwestycja spełnia łącznie warunki art. 61 ust 1 pkt. 1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i określono warunki wykonania przedmiotowej inwestycji.

11) Wnioski :

W świetle powyższego należy wydać decyzję o warunkach zabudowy dla wyżej opisanej inwestycji, gdyż zachodzi możliwość łącznego spełnienia warunków wymienionych w art. 61 ust 1. ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym a tym samym jest możliwe określenie warunków dla wykonania wnioskowanej inwestycji

Załączniki: mapa ewidencyjna 1:1000.

BURMISTRZ  
Andrzej Strzechmiński



## Analiza zabudowy w terenie analizowanym:

Numer działki	Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki	Szerokość elewacji frontowej w metrach	Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki	dach (kąt nachylenia połaci dachowej, wysokość kalenicy głównej, układ połaci, układ kalenicy dachu)	Funkcja
292/2	0,22	9,5	II kondygnacje w tym poddasze użytkowe w dachu spadzistym, wysokość gzymsu ok. 3m	dach spadzisty, dwuspadowy nachylenie połaci ok 50 stopni, kierunek kalenicy wsch – zach, wysokość II kond.	mieszkalna
258/1	1	6,0	I kondygnacja, dach płaski, wysokość gzymsu ok. 3m	dach płaski, I kondygnacja	trafostacja
258/3	0,79	77,0	4 kondygnacje, dach płaski, wysokość gzymsu ok. 11,5m	dach płaski, IV kondygnacje	mieszkalna wielorodzinna
258/4	0,63	76,0	4 kondygnacje, dach płaski, wysokość gzymsu ok. 11,5m	dach płaski, IV kondygnacje	mieszkalna wielorodzinna
258/5	0,8	12,0	I kondygnacja, dach płaski, wysokość gzymsu ok. 3m	dach płaski, I kondygnacja	towarzysząca funkcji mieszkalnej wielorodzinnej, f. gospodarcza dawna kotłownia
293/1	0,27	14,0	II kondygnacje w tym poddasze użytkowe w dachu spadzistym, wysokość gzymsu ok. 3m	dach spadzisty, dwuspadowy nachylenie połaci ok 50 stopni, kierunek kalenicy wsch – zach, wysokość II kond.	mieszkalna
293/2	0,72	8,0	2 kondygnacje, dach spadzisty	dach spadzisty, wielospadowy, nachylenie połaci ok 30 stopni, kierunek kalenicy wsch – zach, wysokość II kond.	mieszkalna
365/71	0,08	32, 36	I i 2 kondygnacje, dach spadzisty i płaski, wysokość gzymsu ok. 5m	dach spadzisty, dwuspadowy nachylenie połaci ok 35 stopni, kierunek kalenicy wsch – zach, płn – pld, wysokość II kond.	funkcja portowa, przemysłowa, biurowa
368/12, 368/7, 368/1, 368/4, 368/3, 368/5, 368/13, 368/14, 368/15, 368/18, 368/16, 368/19, 368/20, 368/21, 368/22, 368/23, 368/24, 368/25	0,9	3,5	Dominuje zabudowa parterowa z dachem płaskim, występuje zabudowa parterowa z dachem spadzistym na działkach numer: 368/12, 368/7, 368/21, 368/22, 368/23, wysokość gzymsu ok. 2,4m	dach płaski lub spadzisty dwuspadowy ok. 35 stopni, wysokość I kond.	zabudowa garażowa
268/2	0,14	9,0	Zabudowa 3 kond. z dachem płaskim, wysokość gzymsu ok. 9m	dach płaski, III kondygnacje	mieszkalna z pokojami gościnnymi
266	0,56	23,5	IV kondygnacje w tym poddasze użytkowe w dachu spadzistym, wysokość gzymsu ok. 9,5m	dach spadzisty, dwuspadowy nachylenie połaci ok 45 stopni, kierunek kalenicy wsch – zach, wysokość IV kond.	mieszkalna z pokojami gościnnymi
267/3	0,8	14,0	II kondygnacje w tym poddasze użytkowe w dachu spadzistym, wysokość gzymsu ok. 3,5m	dach spadzisty, dwuspadowy nachylenie połaci ok 45 stopni, kierunek kalenicy płn – pld, wysokość II kond.	mieszkalna
294	0,2	9,5	II kondygnacje w tym poddasze użytkowe w dachu spadzistym, wysokość gzymsu ok. 2,8m	dach spadzisty, dwuspadowy nachylenie połaci ok 45-50 stopni, kierunek kalenicy płn – pld, wysokość II kond.	mieszkalna
295	0,16	9,5	II kondygnacje w tym poddasze użytkowe w dachu spadzistym, wysokość gzymsu ok. 2,8m	dach spadzisty, dwuspadowy nachylenie połaci ok 45-50 stopni, kierunek kalenicy płn – pld, wysokość II kond.	mieszkalna
297	0,05	10,0	II kondygnacje z dachem płaskim pulpitowym, wysokość gzymsu ok. 4,2m	dach płaski pulpitowy, nachylenie połaci ok 5 stopni, kierunek kalenicy płn – pld, wysokość II kond.	mieszkalny z częścią gosp.
298	0,16	10,0	2 kondygnacje, dach spadzisty mansardowy,	dach spadzisty, mansardowy nachylenie połaci ok 45 i 60 stopni, kierunek kalenicy wsch – zach, wysokość II kond.	mieszkalna
302	0,23	11,0	2 kondygnacje, dach płaski, wysokość gzymsu ok. 5,5m	dach płaski, nachylenie połaci ok 15 stopni, wysokość II kond.	mieszkalna z pokojami gościnnymi



304	0,22	9,0	IV kondygnacje w tym poddasze użytkowe w dachu spadzistym, wysokość gzymsu ok. 8,5m	dach spadzisty, dwuspadowy nachylenie połaci ok 35 stopni, kierunek kalenicy wsch – zach, wysokość IV kond.	Mieszkalna z pokojami gościnnymi
305	0,24	10,0	IV kondygnacje w tym poddasze użytkowe w dachu spadzistym, wysokość gzymsu ok. 8,5m	dach spadzisty, dwuspadowy nachylenie połaci ok 35 stopni, kierunek kalenicy wsch – zach, wysokość IV kond.	Mieszkalna z pokojami gościnnymi i usługi handlu w parterze
484	0,2	11,0	2 kondygnacje, dach płaski, wysokość gzymsu ok. 5,5m	dach płaski, nachylenie połaci ok 15 stopni, wysokość II kond.	mieszkalna z pokojami gościnnymi
306/2	0,38	14,5	III kondygnacje w tym poddasze użytkowe w dachu spadzistym, wysokość gzymsu ok. 5,5m	dach spadzisty, dwuspadowy nachylenie połaci ok 45-50 stopni, kierunek kalenicy wsch – zach, wysokość III kond.	mieszkalna z pokojami gościnnymi
306/3	0,8	14,0	3 kondygnacje i dach płaski, wysokość gzymsu ok. 8m, 1 kondygnacja dach spadzisty (sklep),	dach płaski, wysokość III kond.	mieszkalna i usługi handlu
306/4	0,5	6,0	3 kondygnacje, dach płaski, wysokość gzymsu ok. 8m,	dach płaski, wysokość III kond.	mieszkalna
307/9	0,28	14,0	1 kondygnacja i dach płaski,	dach płaski, wysokość I kond.	niemieszkalna, towarzysząca mieszkalnej
307/6	0,45	14,0	2 kondygnacje i dach płaski, wysokość gzymsu ok. 6m,	dach płaski, nachylenie połaci ok 20 stopni, wysokość II kond.	mieszkalna
309/2	0,4	22,0	2 kondygnacje i dach płaski,	dach płaski, wysokość II kond.	mieszkalna i usl. handlu
271	0,28	9,0	3 kondygnacje i dach płaski, wysokość gzymsu ok. 9m,	dach płaski, wysokość III kond.	mieszkalna z pokojami gościnnymi
273	0,38	11,0	3 kondygnacje i dach płaski, wysokość gzymsu ok. 9m,	dach płaski, wysokość III kond.	mieszkalna z pokojami gościnnymi
275	0,48	9,5	3 kondygnacje i dach płaski, wysokość gzymsu ok. 9m,	dach płaski, wysokość III kond.	mieszkalna z pokojami gościnnymi
277	0,46	13,0	2 kondygnacje i dach płaski, wysokość gzymsu ok. 5,5m,	dach płaski, wysokość II kond.	mieszkalna z pokojami gościnnymi
265/2	0,68	8,0	3 kondygnacje w tym poddasze użytkowe, wysokość gzymsu ok. 7m,	dach spadzisty, nachylenie połaci ok 35 stopni, kierunek kalenicy płn– płd, wysokość III kond.	mieszkalna z pokojami gościnnymi
265/5	0,65	14,0	3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe, wysokość gzymsu ok. 7m,	dach spadzisty, wielospadowy mansardowy, kierunek kalenicy płn– płd, wsch – zach, wysokość III kond.	mieszkalna z pokojami gościnnymi
265/4	0,56	11,0	II kondygnacje w tym poddasze użytkowe w dachu spadzistym, wysokość gzymsu ok. 3m,	dach spadzisty, dwuspadowy, nachylenie połaci ok 50 stopni, kierunek kalenicy wsch– zach, wysokość II kond.	mieszkalna z pokojami gościnnymi
263	0,2	11,0	II kondygnacje w tym poddasze użytkowe w dachu spadzistym, wysokość gzymsu ok. 3m,	dach spadzisty, dwuspadowy, nachylenie połaci ok 50 stopni, kierunek kalenicy wsch– zach, wysokość II kond.	mieszkalna
264	0,2	11,0	II kondygnacje w tym poddasze użytkowe w dachu spadzistym, wysokość gzymsu ok. 3m,	dach spadzisty, dwuspadowy, nachylenie połaci ok 50 stopni, kierunek kalenicy wsch– zach, wysokość II kond.	mieszkalna
262	0,14	9,0	3 kondygnacje w tym poddasze użytkowe w dachu spadzistym, wysokość gzymsu ok. 5,5m,	dach spadzisty, nachylenie połaci ok 45 stopni, wysokość III kond.	mieszkalna
479/1	0,22	14,0	1 kondygnacja, wysokość gzymsu ok. 3m,	dach płaski, nachylenie połaci ok 15-20 stopni, wysokość I kond.	niemieszkalna,
479/4	0,48	19,0	2 kondygnacje i dach spadzisty, wysokość gzymsu ok. 5,5m,	dach spadzisty, nachylenie połaci ok 30 stopni,	mieszkalna z pokojami gościnnymi
365/80	0,38	32	Zabudowa parterowa	dach płaski, nachylenie połaci ok 15-20 stopni, wysokość I kond.	Zabudowa techniczna oraz związaną funkcją muzeum
365/22	0,4	8	II kondygnacje w tym poddasze użytkowe w dachu spadzistym, wysokość gzymsu ok. 3,5m,	dach spadzisty, dwuspadowy, nachylenie połaci ok 50 stopni, kierunek kalenicy wsch– zach, wysokość II kond.	Mieszkalna i usługowa
365/21	0,35	10	II kondygnacje w tym poddasze użytkowe w dachu spadzistym, wysokość gzymsu ok. 3,5m,	dach spadzisty, dwuspadowy, nachylenie połaci ok 50 stopni, kierunek kalenicy płn–płd, wysokość II kond.	Mieszkalna i usługowa



365/20	0,4	12	II kondygnacje w tym poddasze użytkowe w dachu spadzistym, wysokość gzymsu ok. 3,5m,	dach spadzisty, dwuspadowy, nachylenie połaci ok 50 stopni, kierunek kalenicy wsch– zach, wysokość II kond.	Mieszkalna
53, 365/72	0,28	27	II kondygnacje w tym poddasze użytkowe w dachu spadzistym, wysokość gzymsu ok. 4,5m,	dach spadzisty, dwuspadowy, nachylenie połaci ok 50 stopni, kierunek kalenicy płn– płd, wysokość II kond.	Morska Stacja Ratownicza
365/18	---	30	II kondygnacje w tym poddasze użytkowe w dachu spadzistym, wysokość gzymsu ok. 5,0m,	dach spadzisty, dwuspadowy, nachylenie połaci ok 50 stopni, kierunek kalenicy płn– płd, wysokość II kond.	Obiekt towarzyszący funkcji Portu Jachtowego
365/85	---	30	2 kondygnacje i dach spadzisty, wysokość gzymsu ok. 5,5m,	dach spadzisty, nachylenie połaci ok 35-40 stopni,	Kapitanat
Średni wskaźnik:	0,41	16,4	parter z poddaszem użytkowym lub 3 kondygnacje w tym poddasze użytkowe, dach spadzisty 35-50 stopni	dach spadzisty, nachylenie połaci ok 35-50 stopni,	mieszkalna z pokojami gościnnymi, usługi turystyki

Wysokość średnia kondygnacji około 3,0m.

Fotografia nr 1



Fotografia nr 2



Fotografia nr 3



BURMISTRZ  
Andrzej Strzechmiński



**BURMISTRZ**  
MIASTA LĘBORA  
STAROSTWO POWIATOWE  
W LĘBORZE  
84-300 LĘBÓR, ul. Główna 8  
REGON 770981289

MAPA ZASADNICZA

SKALA 1:500

Układ wsp. płaskich: 2000 strefa 6 (18°), układ odn.: Kronsztadt 86  
obr. Leba obr 2 0002: dz. 55/16, 365/84

Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Organ prowadzący państwowy zasob geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA LĘBORSKI
Nazwa materiału zasobu	
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	
Data wykonania kopii	18.03.2015
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	M. Janiak

**ZAKŁADNIK GRAFICZNY  
DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY  
NR 15/15 Z DNIA 17.08.2015r.**

### OZNACZENIA

GRANICE TERENU OBJĘTEGO  
PRZEDMIOTOWĄ DECYZJĄ



OBSZAR LOKALIZACJI ZABUDOWY  
WRAZ Z ELEMENTAMI INFRASTRUKTURY  
I ZAGOSPODAROWANIA

*Michał Sikorski*  
upr. wst. 143164, certyf. PUJ nr G-0507/2002  
upr. arch. 72107/60965, certyf. PUJ nr PO-0455





