



## Burmistrz Helu

84-150 Hel, ul. Wiejska 50  
tel. 58 67-77-240, fax 58 67-77-277  
e-mail: [ratusz@gohel.pl](mailto:ratusz@gohel.pl)



[www.gohel.pl](http://www.gohel.pl)

RGK.6730.13.2020

Hel, 17.02.2021 r.

### DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. z 2020 r., poz. 256) oraz art. 59 ust.1, art. 60 ust. 1, art. 61 ust. 1 i art. 63, w związku z art. 64 ust. 1, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r., poz. 293), po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dn. 13.08.2020r. przez: Gmina Miejska Hel, ul. Wiejska 50, 84-150 Hel, repr. przez: Z-ca Burmistrza Helu P. Jarosław Pałkowski, w sprawie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na:

budowa parkingu naziemnego dla samochodów osobowych (w tym dla osób niepełnosprawnych) oraz miejsc do parkowania rowerów, na dz. nr: 440/4, 439/4, 438/7, 438/5, 438/3, 437/1, 435/3, 435/4, 586/4, 746, 421/4, 422/4, 423/4 położonych przy ul. Bałtyckiej w Helu,

**ustalam**

**na rzecz: Gmina Miejska Hel, ul. Wiejska 50, 84-150 Hel**

#### warunki zabudowy:

##### 1. Rodzaj inwestycji:

budowa parkingu naziemnego dla samochodów osobowych (w tym dla osób niepełnosprawnych) oraz miejsc do parkowania rowerów;

Łącznie powierzchnia użytkowa parkingu: **poniżej 0,2 ha;**

Przy czym przez powierzchnię użytkową rozumie się sumę powierzchni zabudowy i powierzchni zajętej przez pozostałe kondygnacje nadziemne i podziemne mierzone po obrysie zewnętrznym rzutu pionowego obiektu budowlanego;

##### 2. Funkcja zabudowy:

budowla - parking

##### 3. Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

Szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy:

- 1) na działce ustala się lokalizację wnioskowanej inwestycji pod następującymi warunkami:
  - a) linia zabudowy – nie dotyczy  
(linia zabudowy nie dotyczy budowy miejsc postojowych naziemnych)
  - b) maksymalna łączna powierzchnia zabudowy działki: **poniżej 2 000 m<sup>2</sup>**, brak kondygnacji nadziemnych i podziemnych
  - c) szerokość elewacji frontowej: nie dotyczy,
  - d) wysokość budynku: nie dotyczy
  - e) geometria dachu: nie dotyczy
- 2) linie rozgraniczające inwestycji przedstawiono na załączniku graficznym;
- 3) projekt budowlany należy sporządzić zgodnie z wymaganiami zawartymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r., poz. 1065).

#### **4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska i zdrowia ludzi , krajobrazu kulturowego:**

- 1) działka leży w granicach Nadmorskiego Parku Krajobrazowego, gdzie obowiązują przepisy wynikające z Uchwały nr 142/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27 kwietnia 2011 r. w sprawie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 66, poz. 1457);
- 2) planowana inwestycja położona jest w granicach obszaru Natura 2000 "Zatoka Pucka i Półwysep Helski" PLH220032;
- 3) inwestycja objęta niniejszą decyzją **nie jest zaliczana** do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w świetle rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r., poz. 1839 z późn. zm.);  
**Uwaga: obszar inwestycji nie może przekraczać 0,2 ha powierzchni użytkowej**
- 4) należy spełnić wymagania art. 73, art. 74 i art. 75 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2019 r., poz. 1396, z późniejszymi zmianami);
- 5) w trakcie budowy należy ograniczyć negatywne oddziaływanie na środowisko;
- 6) działki wg rejestru ewidencji gruntów nie są klasyfikowane jako działka rolna.

#### **5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej:**

Działki **nie leżą** na terenie objętym ochroną konserwatorską dziedzictwa kulturowego

#### **6. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:**

- 1) energia elektryczna – z sieci energetycznej na warunkach gestora sieci;
- 2) zaopatrzenie w wodę – na warunkach gestora sieci, z wodociągu miejskiego;
- 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do kanalizacji miejskiej na warunkach gestora sieci;
- 4) zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy
- 5) odprowadzenie wód opadowych – do kanalizacji deszczowej na warunkach gestora sieci;
- 6) usuwanie odpadów – systematycznie wywożone na grupowe, zorganizowane wysypisko odpadów.

#### **7. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie komunikacji:**

- 1) dojazd i dostęp do drogi publicznej – dostęp do ul. Bałtyckiej
- 2) parkingi i garaże – objęte wnioskowaną inwestycją

#### **8. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

- 1) należy spełnić wymagania określone w art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2018 r., poz. 1202 290) oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r., poz. 1065), w normach i innych przepisach szczególnych;
- 2) projekt budowlany inwestycji powinien zapewnić zarówno w czasie budowy jak i późniejszej eksploatacji ochronę interesów osób trzecich w szczególności przez:
  - a) ochronę przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej,
  - b) ochronę przed pozbawieniem korzystania z sieci uzbrojenia terenu,
  - c) zapewnienie dopływu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych;
  - d) ochronę przed zakłóceniami elektrycznymi, promieniowaniem oraz przed zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby,
  - e) ochronę przed zalewaniem wodami opadowymi działek sąsiednich.

#### **9. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ( w tym tereny górnicze, zagrożone osuwaniem mas ziemnych i zagrożonych powodzią):**

- 1) ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych (ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2019 r., poz.868) - działka nie leży na terenach górniczych;



- 2) ochrona obiektów na terenach zagrożonych osuwaniem mas ziemnych (ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze) - działka nie leży na terenach zagrożonych osuwaniem mas ziemnych;
- 3) działka leży w obrębie nadmorskiego pasa ochronnego.
- 4) działki **nie leżą** na obszarze zagrożonym powodzią

#### **10. Inne warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**

- 1) projekt budowlany opracować zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (tj. Dz.U. z 2015 r., poz. 1554);
- 2) projekt budowlany zjazdu opracować zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (tj. Dz.U. z 2016 r., poz. 124);
- 3) posadowienie obiektu stosownie do przepisów art. 34 ust. 3 pkt. 4 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane i na podstawie Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 25 kwietnia 2012r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz.U. 2012 r., poz. 463);
- 4) żaden z przepisów odrębnych nie wprowadza zakazów realizacji zamierzenia budowlanego na wnioskowanej działce.

#### **11. Wymagane uzgodnienia:**

- 1) gestorzy sieci uzbrojenia podziemnego i naziemnego w przypadku kolizji sieci z projektowaną inwestycją;
- 2) uzgodnienia z innymi organami, zgodnie z art. 32 ust. 1, pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, jeżeli przepisy szczególne wymagają uzyskania pozwoleń, uzgodnień bądź opinii ze względu na specyfikę i charakter inwestycji;
- 3) Urząd Morski w Gdyni;

### **U z a s a d n i e**

Decyzja niniejsza wydana została na wniosek złożony w dn. 13.08.2020r. przez: Gmina Miejska Hel, ul. Wiejska 50, 84-150 Hel, represz. przez: Z-ca Burmistrza Helu P. Jarosław Pałkowski, w sprawie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na:

budowa parkingu naziemnego dla samochodów osobowych (w tym dla osób niepełnosprawnych) oraz miejsc do parkowania rowerów, na dz. nr: 440/4, 439/4, 438/7, 438/5, 438/3, 437/1, 435/3, 435/4, 586/4, 746, 421/4, 422/4, 423/4 położonych przy ul. Bałtyckiej w Helu.

Podstawą niniejszej decyzji o warunkach zabudowy jest ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r.

Tutejszy organ dokonał analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z analizy stanu istniejącego i uwarunkowań, w celu zapewnienia ładu przestrzennego, ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego. Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, aby wydać decyzję o warunkach zabudowy, muszą być spełnione łącznie warunki o treści:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;

- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Zakres niniejszej decyzji jest zgodny z wymaganiami zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz.U. nr 164, poz.1589), a także w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 w sprawie ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. nr 164, poz.1588).

Decyzja niniejsza wydana została po uzyskaniu uzgodnień:

- na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z Dyrektorem Urzędu Morskiego w Gdyni – właściwym organem w odniesieniu do obszarów pasa ochronnego, postanowienie nr INZ.8114.258.2020.AG z dnia 28.10.2020 r. ,
- na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska - właściwym organem w sprawie obszarów, innych niż parki narodowe i ich otuliny, objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, postanowienie nr RDOŚ – Gd.WZP.612.28.30-31.2020JK z dnia 30.10.2020 r. ,

Przeprowadzone postępowanie wykazało, że zamierzenie jest zgodne z przepisami odrębnymi. Zatem zgodnie z art. 56 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie można było odmówić ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

Biorąc pod uwagę powyższe orzeczono jak w sentencji niniejszej decyzji.

### **P o u c z e n i e**

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu i nie narusza uprawnień osób trzecich i nie upoważnia do rozpoczęcia robót budowlanych.

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

W celu uzyskania pozwolenia na budowę należy złożyć u Starosty Powiatowego w Pucku wniosek dołączając do niego niniejszą decyzję o warunkach zabudowy oraz projekt budowlany (4 egz.) sporządzony w oparciu o obowiązujące przepisy i spełniający warunki niniejszej decyzji. Decyzja może być przeniesiona na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji.

Od decyzji niniejszej służy stronom wniesienie odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku, ul. Podwale Przedmiejskie 30 za pośrednictwem Burmistrza Helu w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji.

Załączniki:

1. mapa, na której określono granice inwestycji w skali 1:500,
2. wyniki analizy.

BURMISTRZ HELU

Miroslaw Wądołowski

Osoba sporządzająca projekt decyzji:  
mgr. inż. arch. Grzegorz Liwerski  
upr. bud. nr PO/KK/043/03



Gregor  
Lisowski

Otrzymują:

1. Gmina Miejska Hel Z-ca Burmistrza Jarosław Pałkowski
2. a/a

Strony wg rozdzielnika

.....

---

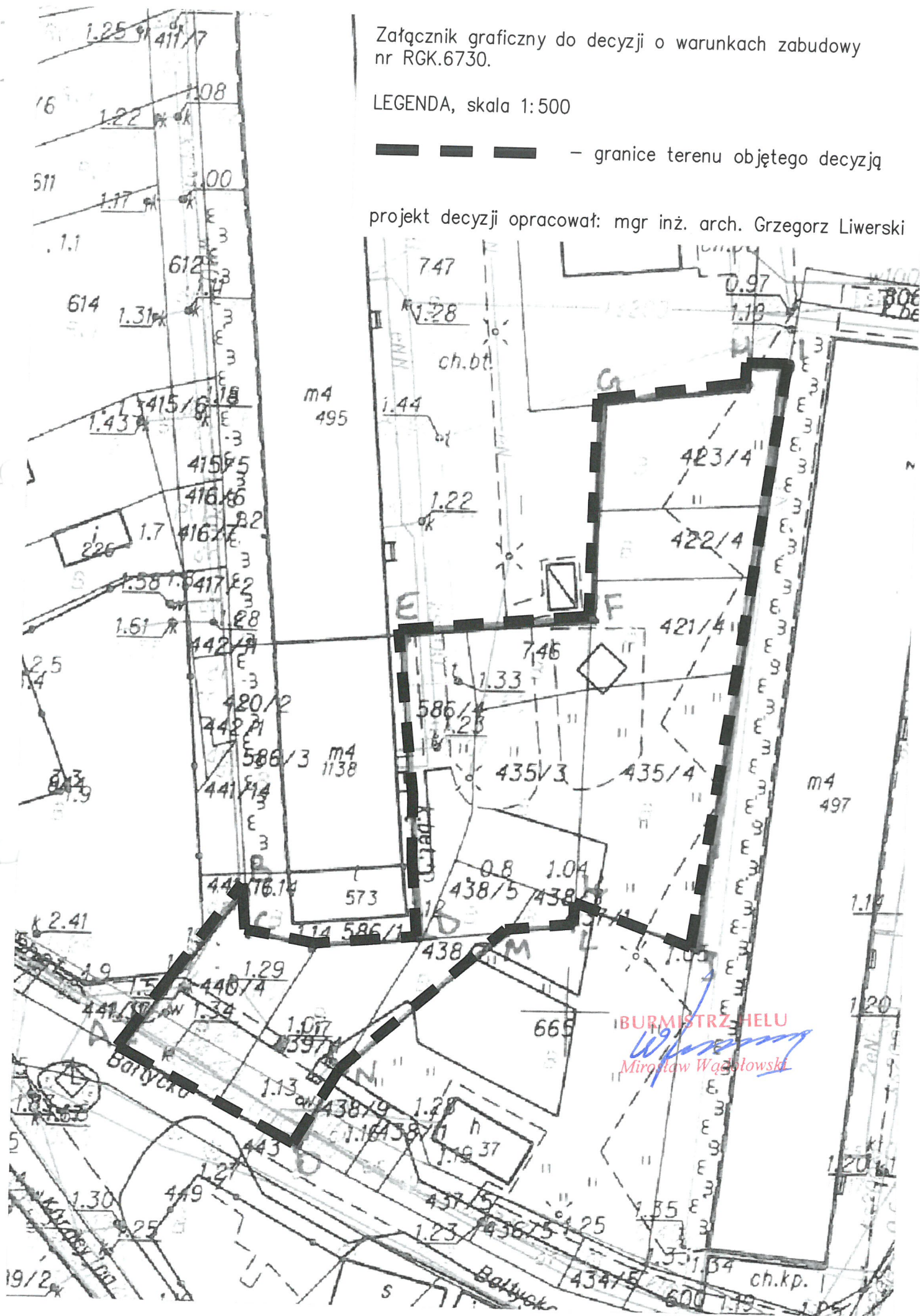
Na podstawie art. 13 i 14 Rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) informuję, że Administratorem Danych jest Burmistrz Miasta Helu, z siedzibą przy ul. Wiejskiej 50, Hel 84-150. Kontakt do Inspektora Ochrony Danych: e-mail: [iod@gohel.pl](mailto:iod@gohel.pl) Celem przetwarzania danych osobowych jest realizacja ustawowych obowiązków administratora. Podstawą przetwarzania są przepisy prawa lub zgoda. Dane osobowe będą udostępniane tylko odbiorcom, wskazanym przez przepisy prawa. Dane osobowe nie będą przekazywane do państwa trzeciego, nie będą przetwarzane w sposób zautomatyzowany w tym również w formie profilowania. Dane osobowe wynikające z procedowania będą przechowywane przez okres przewidziany w przepisach dotyczących przechowywania i archiwizacji dokumentacji. Osoby, których dane dotyczą mają prawo do ochrony danych osobowych, dostępu do treści swoich danych, prawo ich sprostowania, ograniczenia przetwarzania oraz wniesienia skargi do Prezesa Urzędu Ochrony Danych Osobowych, gdy przetwarzanie danych osobowych naruszy przepisy o ochronie danych. W przypadku przetwarzania na podstawie zgody osoba, której dane dotyczą ma prawo do wycofania się ze zgody, żądania usunięcia, bycia zapomnianym oraz przenoszenia danych. Szczegółowe informacje na temat przetwarzania Państwa danych znajdują się na stronie internetowej [www.bip.hel.eu](http://www.bip.hel.eu)

Załącznik graficzny do decyzji o warunkach zabudowy  
nr RGK.6730.

LEGENDA, skala 1:500

— — — — — granice terenu objętego decyzją

projekt decyzji opracował: mgr inż. arch. Grzegorz Liwski





Załącznik nr 2 do decyzji o warunkach  
zabudowy RGK. 6730.13.2020  
z dnia 17.02.2021 r.

## **WYNIK ANALIZY DOTYCZĄCEJ WARUNKÓW ZABUDOWY DLA TERENU POŁOŻONEGO W REJONIE ULICY BAŁTYCKIEJ W HELU**

Na podstawie ustawy planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz wniosku złożonego w dn. 13.08.2020r. przez: Gmina Miejska Hel, ul. Wiejska 50, 84-150 Hel, reprezent. przez: Z-ca Burmistrza Helu P. Jarosław Pałkowski, w sprawie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na:

budowa parkingu naziemnego dla samochodów osobowych (w tym dla osób niepełnosprawnych) oraz miejsc do parkowania rowerów, na dz. nr: 440/4, 439/4, 438/7, 438/5, 438/3, 437/1, 435/3, 435/4, 586/4, 746, 421/4, 422/4, 423/4 położonych przy ul. Bałtyckiej w Helu, przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, stanu prawnego i uwarunkowań wynikających z położenia terenu, ochrony dziedzictwa kulturowego i środowiska przyrodniczego.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, aby wydać decyzję o warunkach zabudowy muszą być spełnione łącznie warunki o treści:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Analizą objęto teren obejmujący szereg działek sąsiadujących, w tym dostępnych z tej samej drogi publicznej. W polu analizy istnieje zabudowa mieszkaniowa i usługowa (usługi nieuciążliwe)

### **1. Przeznaczenie terenu:**

Teren objęty wnioskiem znajduje się na obszarze zabudowanym budynkami: mieszkalne jedno i wielorodzinne oraz usługowe wraz z towarzyszącą infrastrukturą komunikacyjną w tym miejscami postojowym

### **2. Cechy i parametry zabudowy istniejącej w obrębie analizowanego terenu:**

Szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy:

na działce ustala się lokalizację wnioskowanej inwestycji pod następującymi warunkami:

- 1) Na działce ustala się lokalizację wnioskowanej inwestycji pod następującymi warunkami:

- a) linia zabudowy – nie dotyczy  
(linia zabudowy nie dotyczy budowy miejsc postojowych naziemnych)
  - b) maksymalna łączna powierzchnia zabudowy działki: **poniżej 2 000 m<sup>2</sup>**, brak kondygnacji nadziemnych i podziemnych
  - c) szerokość elewacji frontowej: nie dotyczy,
  - d) wysokość budynku: nie dotyczy
  - e) geometria dachu: nie dotyczy
  - f) linie rozgraniczające inwestycji przedstawiono na załączniku graficznym;
- 2) Projekt budowlany należy sporządzić zgodnie z wymaganiami zawartymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r., poz. 1065);
- 3) Linie rozgraniczające inwestycji przedstawiono na załączniku graficznym, projekt budowlany należy sporządzić zgodnie z wymaganiami zawartymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

**3. Komunikacja** - istnieje dostęp do drogi publicznej.

**4. Istniejące uzbrojenie terenu** - kanalizacja sanitarna, sieć wodociągowa i energetyczna.

**5.Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne:**

Teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne w trybie ustawy z dnia 3 lutego 1995r.o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz.U. z 2015 r., poz.909 z późniejszymi zmianami).

**6. Warunki wynikające z przepisów odrębnych:**

- 1) ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych (ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2019 r., poz. 868) - działki nie leżą na terenach górniczych;
- 2) ochrona obiektów na terenach zagrożonych osuwaniem mas ziemnych (ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze) - działka nie leży na terenach zagrożonych osuwaniem mas ziemnych;
- 3) działka **nie leży** na terenie szczególnego zagrożenia powodzią
- 4) działka leży w obrębie nadmorskiego pasa ochronnego.

**7. Warunki w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej:**

Działki **nie leżą** na terenie objętym ochroną konserwatorską dziedzictwa kulturowego

**8. Warunki ochrony środowiska, zdrowia ludzi i krajobrazu kulturowego:**

- 1) działki leżą w granicach Nadmorskiego Parku Krajobrazowego, gdzie obowiązują przepisy wynikające z Uchwały nr 142/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dn. 27 kwietnia 2011r. w sprawie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 66, poz. 1457);
- 2) teren leży w granicach obszaru Natura 2000 – PLH 220032 Zatoka Pucka i Półwysep Helski.

**9.Wnioski:**

Analiza wykazała, że inwestycja spełnia wymagania art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

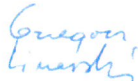
Ponadto określiła:



- 1) średnie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, które powinny obowiązywać projektowaną zabudowę,
- 2) uwarunkowania, które powinny być uwzględnione w decyzji o warunkach zabudowy.

**Wynik analizy** jest syntezą analizy szczegółowej, która poprzedziła niniejszy tekst.

Osoba sporządzająca projekt decyzji:  
mgr. inż. arch. Grzegorz Liwerski  
upr. bud. nr PO/KK/043/03



BURMISTRZ HELU



Mirosław Wądołowski

## **ANALIZA DOTYCZĄCA WARUNKÓW ZABUDOWY DLA TERENU POŁOŻONEGO W REJONIE ULICY BAŁTYCKIEJ W HELU**

### **1. Podstawa opracowania:**

- 1) wniosek złożony w dn. 13.08.2020r. przez: Gmina Miejska Hel, ul. Wiejska 50, 84-150 Hel, reprez. przez: Z-ca Burmistrza Helu P. Jarosław Pałkowski, w sprawie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na: budowa parkingu naziemnego dla samochodów osobowych (w tym dla osób niepełnosprawnych) oraz miejsc do parkowania rowerów, na dz. nr: 440/4, 439/4, 438/7, 438/5, 438/3, 437/1, 435/3, 435/4, 586/4, 746, 421/4, 422/4, 423/4 położonych przy ul. Bałtyckiej w Helu;
- 2) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Hel (jako materiał nie obligatoryjny);
- 3) wizja lokalna w terenie;
- 4) ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 6) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy;
- 7) ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska;
- 8) rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 9) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 10) rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;

### **2. Przedmiot analizy i zakres:**

- 1) przedmiotem analizy jest ocena możliwości realizacji wnioskowanej inwestycji, w aspekcie spełnienia wymagań zawartych w art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określenie warunków kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zawartych w decyzji o warunkach zabudowy oraz ograniczeń wynikających z cech lokalizacji;
- 2) analizy dokonywane są w aspekcie wszystkich uwarunkowań i powiązań z otoczeniem;
- 3) na podstawie analizy i średnich parametrów i wskaźników określono proponowane graniczne gabaryty projektowanej zabudowy.

### **3. Rodzaj inwestycji:**

budowa parkingu naziemnego dla samochodów osobowych (w tym dla osób niepełnosprawnych) oraz miejsc do parkowania rowerów;

Łącznie powierzchnia użytkowa parkingu: **poniżej 0,2 ha;**

Przy czym przez powierzchnię użytkową rozumie się sumę powierzchni zabudowy i powierzchni zajętej przez pozostałe kondygnacje nadziemne i podziemne mierzone po obrysie zewnętrznym rzutu pionowego obiektu budowlanego;

### **4. Funkcja terenu i położenie:**

Przedmiotowy teren położony jest w rejonie ul. Bałtyckiej na terenie istniejącej i realizowanej zabudowy mieszkalnej i usługowej.

### **5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

**1) stan istniejący – charakterystyka działki, parametry i wskaźniki i cechy dotyczące zabudowy położonej na analizowanym terenie:**

a) teren jest zabudowany i częściowo utwardzony;



- b) dojazd, dojście – do ul. Bałtyckiej  
c) uzbrojenie – teren uzbrojony w sieć wod- kan, energetyczną;  
d) warunki fizjograficzne – dogodne dla zabudowy;  
e) zabudowę na działkach sąsiednich ilustruje poniższa tabela:

Lp.	Adres /Dane geodezyjne/ nr ew. gr.	Sposób/funkcja użytkowania działki	Wskaźnik powierzchni zabudowy	Wysokość budynku/ szerokość elewacji frontowej	Rodzaj dachu / stopień nachylenia połaci dachowej	Usytuowanie budynku / połaci dachu w stos. do drogi
1	410/2	MN	0,45	2k	czterospadowy	
2	411/2	MN/U- pokoje wczasowe	0,61	2k	płaski	
3	412/2	MN/U- pokoje wczasowe	0,42	2k	płaski	
4	413/2	U- gastronomia	0,59	1k	płaski	
5	414/2	U	0,35	1k	płaski	
6	415/2	MN	0,30	2k	płaski	
7	416/3	MN	0,38	2k	mansardowy	prostopadłe
8	844	U- pensjonat	0,95	2k	dwuspadowy	prostopadłe
9	744	MW	0,34	4k	płaski	
10	660	MW	0,39	4k	płaski	
11	448, 447/1, 446	produkcyjno-magazynowa	0,27	1k	płaski	
12	405/8	MN/U- pokoje wczasowe	0,68	2k	dwuspadowy	prostopadłe
13	403/3, 405/6	MW	0,61	4k	płaski	
14	659	MW	0,42	4k	płaski	
15	659	P- kotłownia	0,54	1k	płaski	
16	664	MW	0,53	5k	płaski	

Wynik analizy	Funkcja MW, MN, U (w tym usługi turystyki) magazynowa, produkcyjna,	Średni 0,49	1- 5k	płaski/ dwuspadowy/ wielospadowy/ mansardowy
---------------	---	-------------	-------	--

<b>MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna</b>	<b>U – zabudowa usługowa</b>
<b>MW – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna</b>	<b>I – zabudowa inna</b>

### Wnioski - Wyniki analizy

- 1) Na analizowanym terenie występuje zabudowa mieszkaniowa jedno i wielorodzinna z usługami wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną i komunikacyjną w tym parkingami.  
Średni wskaźnik powierzchni zabudowy w całym obszarze analizy wynosi 0,49.  
Jednak dotyczy on zabudowy budynkami i nie jest adekwatny dla zabudowy budowlą jaką jest parking naziemny. Wysokość zabudowy w obszarze analizowanym wynosi od 1 do 5 kondygnacji. Z uwagi na rodzaj inwestycji- parking nie ustala się parametrów zabudowy jak: linia zabudowy, wskaźnik powierzchni zabudowy (podając jedynie max pow. zabudowy parkingu) wysokość zabudowy (parking naziemny), geometria dachu.
- 2) przedmiotowy teren ma dostęp do drogi publicznej – ul. Bałtycka
- 3) teren jest uzbrojony
- 4) parametry i wskaźniki ilustruje umieszczona powyżej tabela;

- 5) działki objęte wnioskiem zgodnie z obowiązującymi przepisami - nie wymagają uzyskania zgody na zmianę sposobu przeznaczenia z gruntów rolnych na cele nierolnicze.

## **2) Projektowane zasady ładu przestrzennego - zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy. Parametry i wskaźniki.**

Szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy: na działce ustala się lokalizację wnioskowanej inwestycji pod następującymi warunkami:

- a) linia zabudowy – nie dotyczy  
(linia zabudowy nie dotyczy budowy miejsc postojowych naziemnych)
- b) maksymalna łączna powierzchnia zabudowy działki: **poniżej 2 000 m<sup>2</sup>**, brak kondygnacji nadziemnych i podziemnych
- c) szerokość elewacji frontowej: nie dotyczy,
- d) wysokość budynku: nie dotyczy
- e) geometria dachu: nie dotyczy

Linie rozgraniczające inwestycji przedstawiono na załączniku.

Projekt budowlany opracować zgodnie z wymaganiami zawartymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

## **6. Warunki ochrony środowiska, zdrowia ludzi i krajobrazu kulturowego,**

### **1) Obszary objęte prawną ochroną:**

- a) działka leży w granicach Nadmorskiego Parku Krajobrazowego, gdzie obowiązują przepisy wynikające z Uchwały nr 142/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dn. 27 kwietnia 2011r. w sprawie Nadmorskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Pom. Nr 66, poz. 1457);
- b) planowana inwestycja położona jest w granicach obszaru Natura 2000 "Zatoka Pucka i Półwysep Helski" PLH220032.

### **2) Warunki inne:**

- a) w trakcie budowy należy ograniczyć negatywne oddziaływanie na środowisko;
- b) działki są objęte zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze uzyskaną przy sporządzaniu miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Hel, który utracił ważność w dniu 31.12.2003 r.
- c) należy spełnić wymagania art. 73, art. 74 i art. 75 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska.

## **7. Warunki ochrony zabytków i dóbr kultury współczesnej:**

Działki **nie leżą** na terenie objętym ochroną konserwatorską dziedzictwa kulturowego

## **8. Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:**

- 1) energia elektryczna – z istniejącej sieci energetycznej na warunkach gestora sieci;
- 2) zaopatrzenie w wodę – na warunkach gestora sieci z istniejącego wodociągu;
- 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych – do kanalizacji miejskiej na warunkach gestora sieci;
- 4) zaopatrzenie w ciepło – nie dotyczy.
- 5) odprowadzenie wód opadowych – do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej lub na terenie inwestora
- 6) usuwanie odpadów – systematycznie wywożone na grupowe, zorganizowane wysypisko odpadków.

## **9. Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji:**

- 1) dojazd i dostęp do drogi publicznej - ul. Bałtycka
- 2) parkingi i garaże – objęte wnioskowaną inwestycją

## **10. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**



- 1) należy zachować wymogi określone w art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane oraz w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a także zgodnie z normami i innymi przepisami szczególnymi;
- 2) projekt budowlany inwestycji powinien zapewnić zarówno w czasie budowy jak i późniejszej eksploatacji ochronę osób trzecich w szczególności przez:
  - a) ochronę przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej,
  - b) ochronę przed pozbawieniem korzystania z sieci uzbrojenia terenu,
  - c) zapewnienie dopływu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych; warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
  - d) ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie oraz przed zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby,
  - e) ochronę przed zalewaniem wodami opadowymi.

**11. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie (w tym tereny górnicze, zagrożone osuwaniem mas ziemnych i powodzią) :**

- 1) ochrona obiektów budowlanych na terenach górniczych (ustawa z dnia 9 czerwca 2011r. Prawo geologiczne i górnicze) - działka nie leży na terenach górniczych;
- 2) ochrona obiektów na terenach zagrożonych osuwaniem mas ziemnych (ustawa z dnia 9 czerwca 2011r. Prawo geologiczne i górnicze) - działka nie leży na terenach zagrożonych osuwaniem mas ziemnych;
- 3) działki **nie leżą** na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią;
- 4) projekt budowlany spełniający wymogi załącznika do decyzji o pozwoleniu na budowę wymaga uzgodnienia z Urzędem Morskim w Gdyni.

**12. Inne warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych:**

- 1) projekt budowlany opracować zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego;
- 2) projekt budowlany zjazdu opracować zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;
- 3) posadowienie obiektu stosownie do przepisów art. 34 ust. 3 pkt. 4 ustawy Prawo budowlane i na podstawie Rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych;
- 4) żaden z przepisów odrębnych nie wprowadza zakazów realizacji zamierzenia budowlanego na wnioskowanej działce.

**13. Wymagane uzgodnienia:**

- 1) gestorzy sieci uzbrojenia podziemnego i naziemnego w przypadku kolizji sieci z projektowaną inwestycją;
- 2) uzgodnienia z innymi organami, zgodnie z art. 32 ust. 1, pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, jeżeli przepisy szczególne wymagają uzyskania pozwoleń, uzgodnień bądź opinii ze względu na specyfikę i charakter inwestycji;
- 3) Urząd Morski w Gdyni;

**14. Załączniki:**

- 1) mapa w skali 1: 500;
- 2) analiza w skali 1:1000

## Uzasadnienie

Analiza niniejsza opracowana została na wniosek złożony w dn. 13.08.2020r. przez: Gminę Miejską Hel, ul. Wiejska 50, 84-150 Hel, reprezentowaną przez: Z-ca Burmistrza Helu P. Jarosław Pałkowski, w sprawie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na:

budowa parkingu naziemnego dla samochodów osobowych (w tym dla osób niepełnosprawnych) oraz miejsc do parkowania rowerów, na dz. nr: 440/4, 439/4, 438/7, 438/5, 438/3, 437/1, 435/3, 435/4, 586/4, 746, 421/4, 422/4, 423/4 położonych przy ul. Bałtyckiej w Helu, tutejszy organ dokonał analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z analizy stanu istniejącego i uwarunkowań, w celu zapewnienia ładu przestrzennego, ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego. Zgodnie z art. 61 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym aby wydać decyzję o warunkach zabudowy muszą być spełnione łącznie warunki o treści:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

W trakcie analizy stwierdzono, że objęty wnioskiem teren spełnia powyższe wymagania i może być zabudowany zgodnie z wnioskiem inwestora.

### Osoba sporządzająca projekt decyzji:

mgr. inż. arch. Grzegorz Liwerski  
upr. bud. nr PO/KK/043/03

Burmistrz Helu  
  
Mirosław Wądołowski