

DECYZJA
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 4 ust. 2 pkt. 2, art. 59 ust. 1, art. 60, art. 61, art. 63 ust. 2, art. 64 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 741 z późn. zm.), zgodnie z Rozporządzeniem 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), Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. 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) oraz zgodnie z art. 104 ustawy z dnia 14.06.1960r. - Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2021r., poz. 735 z późn. zm.),

po rozpatrzeniu wniosku Gminy Kartuzy z siedzibą 83-300 Kartuzy, ul. gen. Józefa Hallera 1, z dnia 06.10.2021r. (data wpływu do UM dnia 11.10.2021r.), uzupełnionego pismem z dnia 01.12.2021r., w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie platformy/pomostu stałego na wodzie wraz z hangarem na sprzęt wodny w formie zadaszonej wiaty z tarasem widokowym na dachu, wydzielonego w obrębie platformy na wodzie, kąpieliska, pływającego slipu do wodowania jednostek pływających, budowa pomostu pływającego do celów rekreacyjnych, kąpieliska w formie plaży piaszczystej, pomostu stałego na wodzie pełniącego funkcję ciągu pieszego łączącego tereny przyszłej plaży z parkingiem i placem wejściowym w ramach realizacji projektu p.n. Budowa kąpieliska wraz z pomostami nad Jeziorem Klasztornym Dużym w Kartuzach oraz ciągiem pieszo-rowerowym nad Jeziorem Klasztornym Dużym, na działce nr 3 (obręb 6), położonej w Kartuzach, gmina Kartuzy,

ustala się warunki zabudowy
dla Gminy Kartuzy,
na działce nr 3 (obręb 6), położonej w Kartuzach,
gmina Kartuzy.

1. Rodzaj inwestycji:

Budowa platformy z hangarem, kąpieliskiem i slipem, pomostów oraz kąpieliska.
Integralną częścią niniejszej decyzji jest załącznik graficzny nr 1 w skali 1:500.

2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

Tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) Linie zabudowy: nie ustala się;
- 2) Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu: nie ustala się;
- 3) Udział terenu biologicznie czynnego: nie mniej niż 80%;
- 4) Powierzchnia platformy: nie więcej niż 1400m²;
- 5) Długość pomostu/kładki: nie więcej niż 25m;
- 6) Szerokość pomostu/kładki: nie więcej niż 3m;
- 7) Długość pomostu pływającego do cumowania jednostek pływających: nie więcej niż 22m;
- 8) Szerokość pomostu pływającego do cumowania jednostek pływających: nie więcej niż 3m;
- 9) Długość pomostu stałego na wodzie: nie więcej niż 145m;
- 10) Szerokość pomostu stałego na wodzie: nie więcej niż 10m;
- 11) Długość slipu: nie więcej niż 10m;

- 12) Szerokość slipu: nie więcej niż 7,5m;
- 13) Powierzchnia wiaty: nie więcej niż 500m²;
- 14) Geometria dachu wiaty: dach płaski. Dopuszcza się dach jednospadowy o kącie nachylenia do 30 stopni.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

Część terenu objętego decyzją zlokalizowana jest w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, na terenie którego obowiązują zakazy i nakazy określone w uchwale nr 147/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27.04.2011r. w sprawie Kaszubskiego Parku Krajobrazowego (Dz.U. Woj. Pom. z 2011r. Nr 66, poz.1462 z późn. zm.). Powierzchnia przekształcona inwestycji nie przekroczy 0,5ha.

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

Część terenu objętego wnioskiem objęty wnioskiem położona jest w strefie B2 – strefie ochrony krajobrazu, wyznaczonej w decyzji o wpisaniu do rejestru zabytków zespołu urbanistycznego miasta Kartuszy (nr 915 z dnia 30.05.1978 roku). Obowiązują przepisy odrębne.

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

- 1) Dostęp do drogi publicznej: do drogi publicznej gminnej nr 155041G (dz. nr 49/1) poprzez teren drogi wewnętrznej gminnej (dz. nr 151/6) oraz działkę nr 151/9;
- 2) Miejsca postojowe: nie dotyczy;
- 3) Zaopatrzenie w wodę: nie dotyczy;
- 4) Zaopatrzenie w energię elektryczną: z sieci elektroenergetycznej;
- 5) Zaopatrzenie w energię ciepłą: nie dotyczy;
- 6) Odprowadzenie wód opadowych: powierzchniowo w granicach terenu objętego decyzją;
- 7) Odprowadzenie ścieków: nie dotyczy;
- 8) Gospodarowanie odpadami komunalnymi: składować w przeznaczonych na ten cel pojemnikach na terenie działki, zgodnie z obowiązującymi przepisami.

7. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich:

Realizacja inwestycji nie może naruszać interesów osób trzecich w szczególności winna uwzględniać art. 5 ustawy z dnia 07.07.1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2020r., poz. 1333 z późn. zm.).

Ochrona uzasadnionych interesów osób trzecich, obejmuje w szczególności:

1. Zapewnienie dostępu do drogi publicznej.
2. Ochronę przed pozbawieniem:
 - a) możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz środków łączności,
 - b) dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi.
3. Ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie.
4. Ochronę przed zanieczyszczeniem powietrza, wody lub gleb.
5. Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić:
 - a) dla planowanych przebiegów przyłączy instalacyjnych należy uzyskać zgodę właścicieli nieruchomości, przez teren, których będą one prowadzone. Przejścia w drogach gminnych uzgodnić z zarządcą drogi;
 - b) wnioskowana inwestycja nie może powodować utrudniania w dojazdach i dojazdach do sąsiednich nieruchomości, jak również nie może pogorszyć stanu technicznego tych nieruchomości;
 - c) należy uzgodnić warunki ewentualnego zajęcia terenu na czas trwania prac z właścicielami i zarządcami terenu.
6. Wody opadowe zagospodarować w granicach nieruchomości objętej decyzją.

8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych:

- 1) Teren objęty decyzją zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 Subniecka Gdańska. Obowiązują przepisy odrębne;
- 2) Zgodnie z mapą zagrożenia powodziowego przedmiotowa działka znajduje się poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, o którym mowa w art. 16 pkt 34 ustawy Prawo wodne.

9. Warunki wynikające z przepisów szczególnych:

Przedmiotowa inwestycja winna być projektowana i realizowana zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z:

- Ustawą z dnia 07.07.1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2020r., poz. 1333 z późn. zm.);
- Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019r. poz. 1065 z późn. zm.);
- Ustawą z dnia 21.03.1985r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 1376 z późn. zm.);
- Ustawą z dnia 27.04.2001r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2020r. poz. 1219 z późn. zm.);
- Ustawą z dnia 16.04.2004r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 1098 z późn. zm.);
- Innymi aktami prawnymi wynikającymi ze specyfiki inwestycji.

UWAGA:

1. *Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Wnioskodawcy, który nie uzyska prawa do terenu, nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.*
2. *Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone w niniejszej decyzji wiążą organ wydający pozwolenie na budowę, zatem niespełnienie któregośkolwiek z nich skutkuje decyzją o odmowie wydania pozwolenia na budowę.*

UZASADNIENIE

Przedmiotowy teren znajduje się na obszarze, gdzie brak jest planu miejscowego, a więc w myśl art. 4 ust.2 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określenie sposobów zagospodarowania terenu następuje w drodze decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu przygotowanej zgodnie z art. 61.

Planowane przedsięwzięcie, w ocenie tuż. organu, nie narusza istniejącego ładu przestrzennego oraz interesu osób trzecich, jest zgodne z przepisami odrębnymi oraz jest możliwe do realizacji na warunkach określonych w niniejszej decyzji.

W wyniku przeprowadzonej wizji terenowej oraz analizy funkcji, cech zabudowy i zagospodarowania terenu w wyznaczonym obszarze analizowanym stwierdzono, że spełnione zostały warunki wydania decyzji o warunkach zabudowy wymienione w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- z uwagi na charakter inwestycji, odstąpiono od przeprowadzenia analizy dotyczącej kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, gdyż nie mają one zastosowania,
- teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne,
- teren ma dostęp do drogi publicznej,
- z uwagi na rodzaj inwestycji, uzbrojenie terenu nie jest wymagane,
- inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Warunki zabudowy dla w/w inwestycji zostały uzgodnione z:

- Powiatowym Konserwatorem Zabytków KZ.4124.793.1.2021. Z dnia 21.12.2021 r.,
- Zarządcą dróg gminnych KM.7230.1.252.2021.JM z dnia 27.12.2021 r.,
- Zarządem Powiatu Kartuskiego ZDP.4.4161.239.2021.JB z dnia 28.12.2021 r.,
- Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Gdańsku RDOŚ-Gd-WZP.612.32.320-324.2021.JKA z dnia 03.01.2022 r.,
- Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie GD.RPP.611.810.2021.IJ z dnia 19.01.2022 r.,
- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Zarząd Zlewni w Gdańsku – brak odpowiedzi.

Analizę i projekt decyzji przygotowała osoba posiadająca kwalifikacje do wykonywania zawodu urbanisty na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej uzyskane na podstawie ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o samorządach zawodowych architektów, inżynierów budownictwa oraz urbanistów (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1117).

Mając na uwadze powyższe, postanowiono jak w sentencji.

POUCZENIE:

Zgodnie z art. 127 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. (t.j. Dz.U. z 2021r., poz. 735 z późn. zm.) Kodeks postępowania administracyjnego od decyzji przysługuje odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku za pośrednictwem Burmistrza Kartuz, w terminie 14 dni od daty jej doręczenia. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania, zgodnie z art. 127a §1 Kodeksu postępowania administracyjnego strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Decyzja staje się ostateczna i prawomocna z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania. Zgodnie z art. 130 §4 Kodeksu postępowania administracyjnego decyzja podlega wykonaniu przed upływem terminu do wniesienia odwołania, jeżeli jest zgodna z żądaniem wszystkich stron lub jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania.

Zgodnie z wykładnią art. 65 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli dla przedmiotowego terenu zostanie uchwalony plan miejscowy, którego ustalenia będą inne niż w wydanej decyzji, bądź inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę, organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy stwierdza jej wygaśnięcie w trybie art.162 § 1 pkt 1 Kodeksu postępowania administracyjnego.

Załączniki:

1. Załącznik nr 1 – Załącznik graficzny kopia mapy zasadniczej w skali 1:500.
2. Załącznik nr 2 - Analiza funkcji i cech zabudowy i zagospodarowania terenu objętego wnioskiem i terenów sąsiednich wraz z wynikami.
3. Załącznik nr 3 - Analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w skali 1:500.

Projekt decyzji przygotowała:

mgr Anna Łączkowska-Sokołowska
kwalifikacje zawodowe NR Z-539/KW/379/2014



Z up. BURMISTRZA
Alicja Adamczyk
Kierownik Wydziału Urbanistyki

Otrzymują:

1. Wydział Rozwoju w/m
2. BRAVO DEVELOPER Sp. z o.o. Przysań s.k.,
3. Wydział Nieruchomości w/m,
4. Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Gdańsku,
5. Starosta Kartuski,
6. Plichta Mirosław,
7. Plichta Jadwiga,
8. Nadleśnictwo Kartuzy,
9. a/a

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU objętego wnioskiem i terenów sąsiednich wraz z wynikami

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) w myśl art. 61 ust. 1 pkt 1-5 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021r., poz. 741 z późn. zm.).

Wnioskodawca: Gmina Kartuzy z siedzibą 83-300 Kartuzy, ul. gen. Józefa Hallera 1;

Rodzaj inwestycji: Budowa platformy/pomostu stałego na wodzie wraz z hangarem na sprzęt wodny w formie zadaszanej wiaty z tarasem widokowym na dachu, wydzielonego w obrębie platformy na wodzie, kąpieliska, pływającego slipu do wodowania jednostek pływających, budowa pomostu pływającego do celów rekreacyjnych, kąpieliska w formie plaży piaszczystej, pomostu stałego na wodzie pełniącego funkcję ciągu pieszego łączącego tereny przyszłej plaży z parkingiem i placem wejściowym w ramach realizacji projektu p.n. Budowa kąpieliska wraz z pomostami nad Jeziorem Klasztornym Dużym w Kartuzach oraz ciągiem pieszo-rowerowym nad Jeziorem Klasztornym Dużym;

Adres inwestycji: działka nr 3 (obręb 6), położona w Kartuzach, gmina Kartuzy.

Analizę stanu faktycznego i prawnego oraz warunków i zasad zagospodarowania obszaru analizowanego dokonano na podstawie wizji w terenie, wypisów i wyrysów z ewidencji gruntów i budynków, kopii mapy zasadniczej w skali 1:500.

I. Granice obszaru analizowanego

Szerokość frontu działki objętej wnioskiem wynosi ok. 276m.

Do analizy przyjęto obszar wokół działki objętej wnioskiem o szerokości 0-104m. Obszar poddany analizie oznaczono na kopii mapy zasadniczej w skali 1:500 linią przerywaną koloru czarnego.

II. Stan faktyczny i prawny, na którym przewiduje się realizację inwestycji:

Lokalizacja: działka nr 3 (obręb 6), położona w Kartuzach, gmina Kartuzy;

Własność: działka nr 3 – własność Skarbu Państwa;

Stan istniejący: dz. nr 3 - teren wód powierzchniowych śródlądowych – jezioro Klasztorne Duże.

III. Analiza możliwości spełnienia łącznie niżej opisanych przepisów art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- **Art. 61 ust. 1 pkt 1)** – przedmiotowa inwestycja spełnia warunki art. 61 ust.1 pkt 1 o treści: „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”.

Planowana inwestycja dotyczy budowy platformy/pomostu stałego na wodzie wraz z hangarem na sprzęt wodny w formie zadaszanej wiaty z tarasem widokowym na dachu, wydzielonego w obrębie platformy na wodzie, kąpieliska, pływającego slipu do wodowania jednostek pływających, budowa pomostu pływającego do celów rekreacyjnych, kąpieliska w formie plaży piaszczystej, pomostu stałego na wodzie pełniącego funkcję ciągu pieszego łączącego tereny przyszłej plaży z parkingiem i placem wejściowym na terenie wód powierzchniowych śródlądowych. W związku z charakterem inwestycji wnioskowany teren nie zmieni swojej funkcji. **Warunek uznaje się za spełniony.**

- **Art. 61 ust. 1 pkt 2)** – nieruchomość objęta inwestycją posiada dostęp do drogi publicznej gminnej nr 155041G (dz. nr 49/1) poprzez teren drogi wewnętrznej gminnej (dz. nr 151/6) oraz działkę nr 151/9. **Warunek uznaje się za spełniony.**

- **Art. 61 ust. 1 pkt 3)** – Zgodnie z pismem Energa Operator dołączonym do wniosku inwestor ma zapewnioną dostawę energii do planowanej inwestycji. Z uwagi na charakter inwestycji, pozostałe uzbrojenie terenu nie jest wymagane dla planowanego przedsięwzięcia. **Warunek uznaje się za spełniony.**
- **Art. 61 ust. 1 pkt 4)** – działka nr 3 objęta decyzją, o powierzchni 59,5891ha obejmuje, zgodnie z wypisem z rejestru gruntów, użytek Wp. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 03.02.1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U z 2021r. poz. 1326 z późn. zm.) nie jest wymagana zgoda Ministra na zmianę przeznaczenia gruntu rolnego na cele nierolnicze w procedurze planu miejscowego albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy z dnia 07.07.1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym. **Warunek uznaje się za spełniony.**
- **Art. 61 ust. 1 pkt 5)** - zgodność z przepisami odrębnymi.
 - 1) w granicach terenu objętego wnioskiem:
 - nie występują obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23.07.2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 710 z późn. zm.);
 - występują obszary objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23.07.2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 710 z późn. zm.). Część terenu objętego wnioskiem objęty wnioskiem położona jest w strefie B2 – strefie ochrony krajobrazu, wyznaczonej w decyzji o wpisaniu do rejestru zabytków zespołu urbanistycznego miasta Kartuszy (nr 915 z dnia 30.05.1978 roku). Obowiązują przepisy odrębne;
 - nie występują obiektowe formy ochrony przyrody na podstawie ustawy z dnia 16.04.2004r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1098 z późn. zm.);
 - nie występują obszarowe formy ochrony przyrody na podstawie ustawy z dnia 16.04.2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2021 r. poz. 1098 z późn. zm.). Część terenu objętego decyzją zlokalizowana jest w granicach otuliny Kaszubskiego Parku Krajobrazowego, na terenie którego obowiązują zakazy i nakazy określone w uchwale nr 147/VII/11 Sejmiku Województwa Pomorskiego z dnia 27.04.2011r. w sprawie Kaszubskiego Parku Krajobrazowego (Dz.U. Woj. Pom. z 2011r. Nr 66, poz.1462 z późn. zm.). Powierzchnia przekształcona inwestycji nie przekroczy 0,5ha;
 - nie występują tereny górnicze, o których mowa w ustawie z dnia 9.06.2011r. prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. 2021r. poz. 1420 z późn. zm.);
 - nie występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, o których mowa w ustawie z dnia 20.07.2017r. prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 2233 z późn. zm.);
 - nie występują obszary podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych dotyczących terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
 - teren objęty decyzją zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 111 Subniecka Gdańska. Obowiązują przepisy odrębne;
 - 2) planowana inwestycja ponadto nie narusza przepisów odrębnych w tym w szczególności:
 - Ustawy z dnia 07.07.1994r. Prawo budowlane (t.j. Dz.U. z 2020r., poz. 1333 z późn. zm.);
 - Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz.U. z 2019r. poz. 1065 z późn. zm.);
 - Ustawy z dnia 21.03.1985r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 1376 z późn. zm.);
 - Ustawy z dnia 27.04.2001r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2021r. poz. 1973 z późn. zm.);
 - i innych.

Planowaną inwestycję uznaje się za zgodną z przepisami odrębnymi. Warunek uznaje się za spełniony.

Teren nie był przeznaczony na realizację zadań rządowych ani samorządowych celu publicznego – decyzja nie wymaga uzgodnienia z Wojewodą i Marszałkiem Województwa w zakresie zadań rządowych i samorządowych.

IV. Ustalenia parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu dla nowej zabudowy w oparciu o sąsiedztwo na obszarze objętym analizą

Funkcja

Na obszarze analizowanym występują tereny niezabudowane, tereny rolnicze, lasy oraz wody powierzchniowe śródlądowe. Inwestor planuje inwestycję polegającą na budowie:

a) platformy/pomostu stałego o powierzchni do 1400m² na konstrukcji pali drewnianych, stalowych lub betonowych, wbijanych w dno jeziora, w obrębie której planuje się wydzielenie:

- hangaru na sprzęt wodny w formie zadaszonej wiaty o powierzchni maksymalnie 500m² i wysokości do ok. 4m, z dachem płaskim pełniącym funkcję tarasu widokowego, z dopuszczeniem dachu stromego o kącie nachylenia 43-50%,
- kąpieliska dla dzieci o wymiarach 8,7mx9,2m,
- pływającego slipu o wymiarach ok. 10mx7,5m,

b) pomostu pływającego do cumowania łodzi o wymiarach 3mx22m,

c) kąpieliska w formie plaży piaszczystej o powierzchni ok. 490m²,

d) pomostu stałego na wodzie o szerokości 3,3m – 10m i długości nie więcej niż 145m,

WYNIK ANALIZY: Projektowana inwestycja nie zmienia funkcji wnioskowanego terenu na dz. nr 3 tj. tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

Linie zabudowy

Z uwagi na rodzaj inwestycji ustalenie linii zabudowy nie ma zastosowania. Planowana inwestycja nie wpłynie na zmianę linii zabudowy.

WYNIK ANALIZY: Dopuszcza się budowę platformy z hangarem, kąpieliskiem i slipem, pomostów oraz kąpieliska.

Wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu

Inwestor planuje inwestycję polegającą na budowie platformy z hangarem, kąpieliskiem i slipem, pomostów oraz kąpieliska. Z uwagi na rodzaj inwestycji ustalenie wielkości powierzchni zabudowy nie ma zastosowania.

WYNIK ANALIZY: Dopuszcza się budowę platformy z hangarem, kąpieliskiem i slipem, pomostów oraz kąpieliska.

Szerokość elewacji frontowej

Inwestor planuje inwestycję polegającą na budowie platformy z hangarem, kąpieliskiem i slipem, pomostów oraz kąpieliska. Z uwagi na rodzaj inwestycji ustalenie szerokości elewacji frontowej nie ma zastosowania.

WYNIK ANALIZY: Ustalenie szerokości elewacji frontowej nie ma zastosowania.

Wysokość kalenicy

Inwestor planuje inwestycję polegającą na budowie platformy z hangarem, kąpieliskiem i slipem, pomostów oraz kąpieliska. Z uwagi na rodzaj inwestycji ustalenie wysokości kalenicy nie ma zastosowania.

WYNIK ANALIZY: Ustalenie wysokości kalenicy nie ma zastosowania.

Geometria dachu

Inwestor planuje inwestycję polegającą na budowie platformy z hangarem, kąpieliskiem i slipem, pomostów oraz kąpieliska. Z uwagi na rodzaj inwestycji ustalenie geometrii dachu nie ma zastosowania.

WYNIK ANALIZY: Ustalenie geometrii dachu nie ma zastosowania. Dopuszcza się realizację wiaty z dachem płaskim.

V. Wnioski

W wyniku analizy obszaru obejmującego posesje sąsiadujące z wnioskowaną inwestycją stwierdza się, że z uwagi na rodzaj inwestycji, ustalenie parametrów zabudowy na wnioskowanej działce nie ma zastosowania. Stwierdza się, że inwestycja jest możliwa do realizacji wg ustaleń i warunków wynikających z powyższej analizy.

Analizę przygotowała:

mgr Anna Łączkowska-Sokołowska

kwalifikacja zawodowe NR Z-539/KW/379/2014

Z up. BURMISTRZA

Alina Adamczyk
Kierownik Wydziału Urbanistyki


**Dokumentacja fotograficzna obszaru analizowanego
do załącznika nr 2
decyzji U.6730.269.2021.AS**



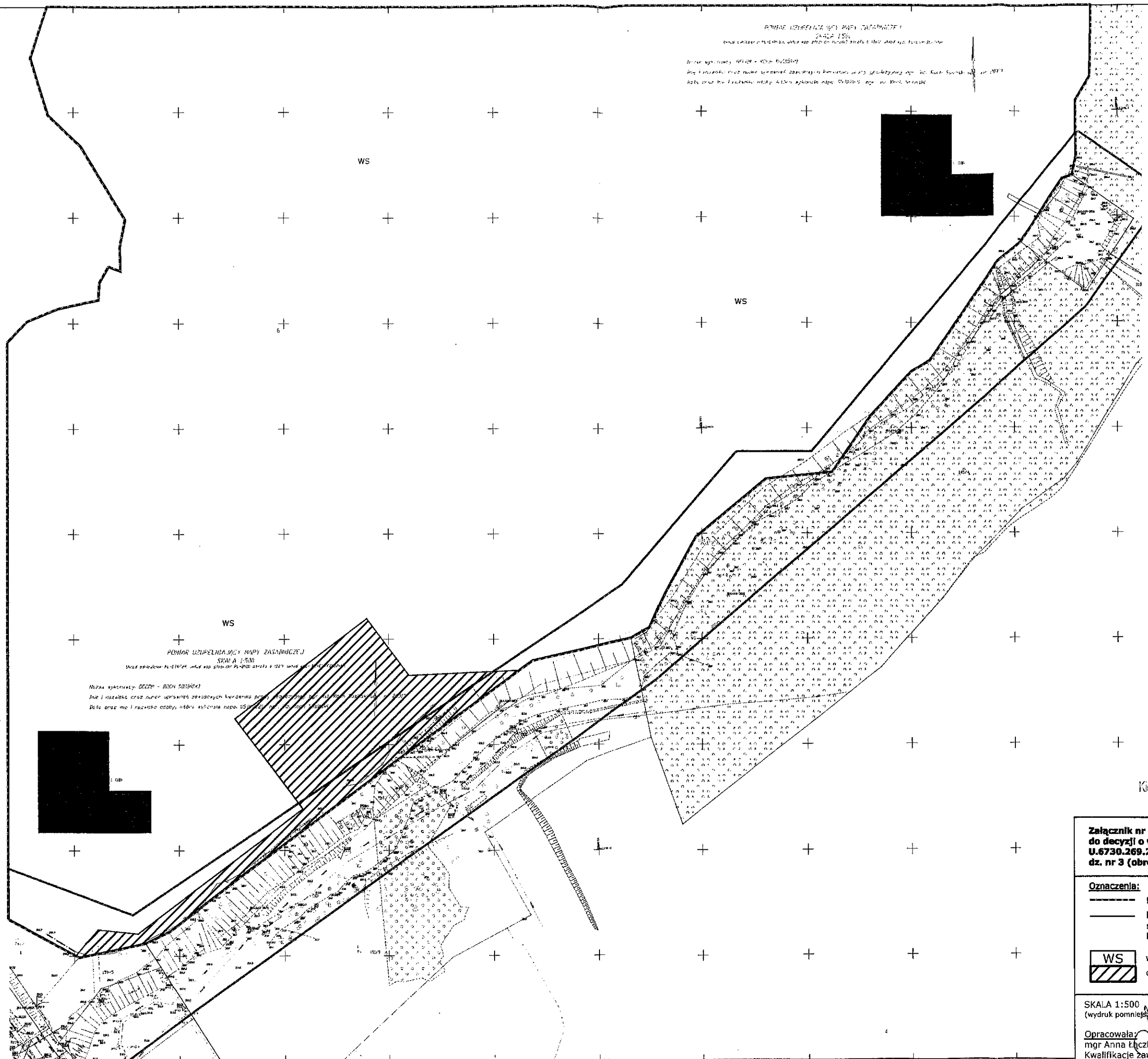
Fot.1 Widok na teren inwestycji.



Fot.2 Widok na teren inwestycji.

Z up.  **URBANISTYKA**
Alicja Walec
Kierownik Wydziału Urbanistyki

POMIAR UZUPEŁNIACZY MAPY ZASADNICZEJ
 SKALA 1:500
 Data pomiaru: 15.05.2021 r.
 Miejsce pomiaru: ul. 1 Maja w Kartuzach
 Data opracowania: 15.05.2021 r.
 Opracował: mgr Anna Łączkowska-Sokołowska



POMIAR UZUPEŁNIACZY MAPY ZASADNICZEJ
 SKALA 1:500
 Data pomiaru: 15.05.2021 r.
 Miejsce pomiaru: ul. 1 Maja w Kartuzach
 Data opracowania: 15.05.2021 r.
 Opracował: mgr Anna Łączkowska-Sokołowska

Z up. 1:1750 ZA
 Anna Łączkowska-Sokołowska
 Kierownik Wydziału Geodezyjki

Załącznik nr 1
do decyzji o warunkach zabudowy
U.6730.269.2021.AS
dz. nr 3 (obwód 6), Kartuszy, Gmina Kartuszy

Oznaczenia:
 - - - granica terenu objętego decyzją
 — linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania obiektów budowlanych i sposobie zagospodarowania terenu
 WS wody powierzchniowe śródlądowe
 [hatched box] orientacyjna lokalizacja planowanej inwestycji

SKALA 1:500
 (wydruk pomniejszony w skali 1:1750)

0 17,5 35 52,5m

Opracowała:
 mgr Anna Łączkowska-Sokołowska
 Kwalifikacje zawodowe NR Z-539/KW/379/2014

Wzrost wykonywany przez - KUCHNIA - KUCHNIA
Wzrost wykonywany przez - KUCHNIA - KUCHNIA
Wzrost wykonywany przez - KUCHNIA - KUCHNIA

Unipol ekstruderski PE-1105B, uključi xpp plastifikator PE-2002 starosti 6 (18%), uključi xpp PE-1105B/2002-100

Nazwa wykonawcy: GECEN - ROCH SOSNICKI
Inicj i nazwisko oraz numer uprawnień zawodowych kierownika pracy geodetyzycznej: mgr. inż. Roch Sosnicki, dop. nr 20293
Data oraz inicj i nazwisko osoby, która wykonała pomiar: 05.10.2021 mgr. inż. Roch Sosnicki

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY
I ZAGOSPODAROWANIA TERENU WOKÓŁ DZIAŁKI NR 3 (obręb 6),
POŁOŻONEJ W KARTUZACH, GMINA KARTUZY

granica obszaru analizowanego
 granica terenu objętego decyzją
 linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania obiektów budowlanych i sposobie zagospodarowania terenu

TN	tereny niezabudowane
ZL	lasy
WS	wody powierzchniowe śródlasne
KDW	droga wewnętrzna

SKALA 1:500
(wydruk pomniejszony w skali 1:1000)

Opracowała:
mgr Anna Łączkowska-Sokółowska
Kwalifikacje zawodowe NR 2-539/KW/379/2014