



DECYZJA
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 572), art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późniejszymi zmianami), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1589 z 2003 r.) oraz rozporządzenia 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 (Dz. U. Nr 164, poz. 1589 z 2003 r.)

- po rozpatrzeniu wniosku elektronicznego DKSKA Sp. z o. o. z siedzibą w Białymstoku przy ul. Kombatantów 4/320, reprezentowanej przez xxx xxx zam. w xxx, z dnia 3 lutego 2025 r. nr rejestru RPW/51579/2025, uzupełniony pocztą tradycyjną przez pełnomocnika w dniu 7 lutego 2025 r. pismem nr rejestru RPW/64119/2025

wydaje

DKSKA Sp. z o. o. z siedzibą w Białymstoku przy ul. Kombatantów 4/320

warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy

dla nadbudowy istniejącej wewnętrznej części kwartału zabudowy usytuowanej na działkach nr: 152/1 i 153/1 obr. 056 położonych u zbiegu Al. Grunwaldzkiej i ul. Miszewskiego w Gdańsku, na potrzeby funkcji usługowych, w szczególności zamieszkania zbiorowego, wraz z adaptacją i przebudową na tę funkcję istniejącej IV÷V kondygnacyjnej części budynku usługowo-mieszkaniowego, z zachowaniem funkcji usługowej na parterze od strony Alei Grunwaldzkiej, z możliwością pozostawienia istniejących w istniejącym budynku lokali mieszkalnych.

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy:

- pierzejowa zabudowa usługowa z usługami w dolnych kondygnacjach nadziemnych;

2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

- funkcja mieszkalna wielorodzinna i usługowa – nadbudowa istniejącej wewnętrznej części kwartału zabudowy na funkcje usługowe, w szczególności w zakresie zamieszkania zbiorowego oraz przebudowa z adaptacją na tę funkcję istniejącej IV÷V kondygnacyjnej części budynku usługowo-mieszkaniowego, z zachowaniem funkcji usługowej na parterze od strony Alei Grunwaldzkiej, z możliwością pozostawienia istniejących lokali mieszkalnych powyżej;

3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego:

- linie zabudowy:
 - od strony Al. Grunwaldzkiej i ul. Miszewskiego - obligatoryjna linia zabudowy – bez zmian;
 - od pozostałych stron – po obrysie istniejącej zabudowy;
- udział powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsy lub attyki - bez zmian;
- wysokość zabudowy (wysokość w rozumieniu §6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 15 czerwca 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 z późniejszymi zmianami) - max. 17,0 m;

c. d. na str. nr 2



- szerokość elewacji frontowej – bez zmian;
- geometria dachu – dach płaski, bez zmian;
- dostęp do budynku o parametrach i nawierzchni wynikających z przepisów odrębnych, spełniający wymogi bezpieczeństwa dla docelowych użytkowników;
- materiały wykończeniowe i kolorystyka nawiązujące do otaczającej zabudowy, dostosowane do potrzeb bezpiecznego użytkowania;
- minimalny zakres usług i lokalizacja – front usługowy dostępny bezpośrednio z poziomu chodnika,
- budynek dostosować do potrzeb osób wymagających zniesienia barier architektonicznych;

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- w zakresie gospodarki wodnej i geologii:
 - projekt budowlany należy opracować przy spełnieniu wymogów rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych oraz art. 93 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 1290);
 - odprowadzanie wód opadowych przewidzieć do miejskiej kanalizacji deszczowej na warunkach jej gestora; zagospodarowanie wód nie może wywoływać szkód na gruntach sąsiednich;
 - zabudowę włączyć do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej na warunkach i w uzgodnieniu z gestorem tych sieci;
- w zakresie ochrony powietrza:
 - w przypadku zmiany systemu ogrzewania budynku należy podłączyć się do infrastruktury grzewczej – miejskiej sieci ciepłowniczej lub zastosować niskoemisyjne źródło ciepła (np. gazowe, elektryczne, olejowe, pompy ciepłe, kolektory słoneczne);
- w zakresie gospodarki odpadami
 - wewnątrz istniejącego budynku należy zabezpieczyć pomieszczenie z pojemnikami na odpady, z uwzględnieniem ich segregacji;
- w zakresie ochrony przyrody:
 - nie dotyczy;
- w zakresie ochrony przed hałasem
 - zgodnie z tabelą nr 1 pkt 3d załącznika nr 1 rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, dopuszczalny poziom hałasu w Db wyrażony wskaźnikami $L_{Aeq D}$ i $L_{Aeq N}$, które to wskaźniki mają zastosowanie do ustalenia i kontroli warunków korzystania ze środowiska w odniesieniu do jednej doby dla terenów: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w kontekście drogi lub linii kolejowej wynosi:
 - $L_{Aeq D} = 65$ dB przedział czasu odniesienia równy 16 godzinom dnia
 - $L_{Aeq N} = 56$ dB przedział czasu odniesienia równy 8 godzinom nocy,dla pozostałych obiektów i działalności będącej źródłem hałasu wynosi:
 - $L_{Aeq D} = 55$ dB przedział czasu odniesienia równy 8 najmniej korzystnym godzinom dnia kolejno po sobie następujących
 - $L_{Aeq N} = 45$ dB przedział czasu odniesienia równy 1 najmniej korzystnej godzinie nocy;
 - do projektu budowlanego należy dołączyć wyniki badań akustycznych potwierdzających spełnienie w/w warunków.

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

- objęty wnioskiem budynek usytuowany u zbiegu ulic: Miszewskiego i Al. Grunwaldzkiej stanowi integralną część zabudowy Grunwaldzkiej Dzielnicy Mieszkaniowej i tym samym znajduje się w wykazie zabytków nieruchomych - Gminnej Ewidencji Zabytków, zatem zachodzi przesłanka wynikająca z art. 53 ust. 4 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) obowiązku uzgodnienia projektu nin. decyzji ze stanowiska konserwatorskiego;



- przy projektowaniu nadbudowy, przebudowy oraz innych robót, należy zastosować rozwiązania architektoniczne zgodne z chronioną formą obu pierzei budynków o usankcjonowanych formalnie wartościach kulturowych mieszczących się w analizowanym obszarze, nawiązujące do zastosowanych w obu ciągach budynków;

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

- zmiana zagospodarowania terenu wymaga uzyskania uzgodnienia zarządcy drogi w zakresie obsługi komunikacyjnej
- w przypadku przebudowy istniejącego zjazdu w pasie drogowym projekt uzgodnić w GZDiZ;
- należy doprowadzić do zgodności z wymogami przepisów szczególnych istniejący dojazd do budynku (w granicach pasa drogowego), jak również przystosować istniejący niewymiarowy (nie spełniający obowiązujących przepisów budowlanych oraz bezpieczeństwa pożarowego) przejazd bramowy do zgodności z przepisami odrębnymi, w szczególności rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 z późn. zmianami);
- budynek zlokalizowany jest pod adresem ul. Miszewskiego 16, przy czym obrys istniejącego budynku stanowi jednocześnie granice działki, na której jest usytuowany; działka przylega do pasa drogowego obu ulic: Miszewskiego i Alei Grunwaldzkiej, ale ze względu na wewnętrzny układ architektoniczny i konstrukcyjny bezpośredni dostęp do drogi publicznej budynek posiada od strony ulicy Miszewskiego;
- zgodnie z obowiązującą procedurą określoną w Zarządzeniu Prezydenta Miasta Gdańska nr 261/20 z dnia 2 marca 2020 r. w sprawie określenia zasad oraz trybu przygotowania i obsługi umów, o których mowa w art. 16 ustawy o drogach publicznych na budowę lub przebudowę dróg publicznych przez inwestorów inwestycji nie drogowych, uzyskanie przez inwestora inwestycji nie drogowej od zarządcy drogi decyzji, uzgodnień i zezwoleń musi być poprzedzone przedłożeniem przez tego inwestora do zarządcy drogi koncepcji obsługi transportowej (łącznie z ruchem pieszym) wraz z analizą i prognozą ruchu określającą wpływ planowanej inwestycji nie drogowej na układ transportowy:
 - w przypadku gdy realizowana inwestycja spowoduje konieczność budowy lub przebudowy drogi lub dróg publicznych, inwestor inwestycji nie drogowej zostanie zobowiązany w umowie zawartej z Zarządcą drogi do budowy/przebudowy układu drogowego zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy o drogach publicznych;
 - w/w opracowanie należy przedłożyć do zaopiniowania do GZDiZ; analiza ruchu uwzględniająca ruch samochodowy, pieszy i rowerowy winna obejmować obszar, na który wpływ będzie miała planowana inwestycja nie drogowa i który ustalony zostanie przez Inwestora w porozumieniu z zarządem drogi.
- przebudowa elementów uzbrojenia podziemnego znajdującego się w pasie drogowym ul. Miszewskiego oraz Alei Grunwaldzkiej, poza ich właściwymi gestorami, wymaga uzgodnienia GZDiZ;
- niniejsza decyzja obejmuje niezbędne urządzenia budowlane związane z obiektem budowlanym oraz roboty związane z usunięciem potencjalnych kolizji istniejącego zainwestowania z planowaną realizacją inwestycji (art. 3 pkt 9 ww. Ustawy Prawo budowlane),
- zgodnie z § 18 pkt.1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 15 czerwca 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 z późniejszymi zmianami) należy zabezpieczyć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla użytkowników obiektu w granicach objętego nin. decyzją, przedmiotowego terenu zagospodarowania:
 - min. 1,0 miejsca/lokal mieszkalny,
 - max. 3,2 miejsca/100 m² powierzchni wbudowanej usług;
 - max. 0,5 miejsca/pokój w usłudze zamieszkania zbiorowego;
 - miejsca postojowe dla rowerów – 0,8 miejsca postojowego na 1 mieszkanie;



- dopuszcza się możliwość wygospodarowania niezbędnych miejsc postojowych w kondygnacji parteru budynku objętego nin. decyzją.

7. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

a) warunki ochrony przed pozbawieniem:

– możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności:

- należy spełnić warunki umowy o przyłączenie oraz zaopatrzenie, a także warunki techniczne przyłączenia określone przez poszczególne jednostki organizacyjne, dokonujące przyłączenia podmiotów do sieci wodno – kanalizacyjnych, energetycznych i telekomunikacyjnych;

– dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi:

- należy spełnić wymagania dotyczące zachowania odległości od innych obiektów m. in. §40 ust. 3 w zakresie odległości placów zabaw i miejsc rekreacji od okien pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi – określone w §12 i §13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity: Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 z późniejszymi zmianami) stosownie do §4 i §5 tego rozporządzenia, z zastosowaniem w razie potrzeby odpowiednich rozwiązań funkcjonalno – technicznych;

– dostępu do drogi publicznej:

- Inwestor powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno – gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych, w tym od działań polegających na pozbawieniu kogokolwiek dostępu do drogi publicznej, zgodnie z art. 144 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r., Kodeks cywilny (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 1061 z późn. zm.);

b) warunki ochrony przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, vibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie

- planowana inwestycja nie wprowadza do powietrza, wody i ziemi wibracji w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r., Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 54 z późniejszymi zmianami);
- dopuszczalny poziom hałasu nie może przekraczać wartości ustalonych dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową podanych w tabeli 1 rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 roku, w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (tekst jednolity: Dz. U. z 2014 r., poz. 112);
- należy przestrzegać wymagań warunków przyłączenia do sieci elektroenergetycznej w zakresie jej zabezpieczenia przed zakłóceniami elektrycznymi powodowanymi przez instalacje lub sieci wchodzące w skład planowanej inwestycji, stosownie do przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 04.05.2007 r., w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego (Dz. U. Nr 93 z 2007 r., poz. 623);
- planowana inwestycja nie jest źródłem sztucznych pól elektromagnetycznych w rozumieniu przepisów w/w ustawy Prawo ochrony środowiska;

c) warunki ochrony przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby

- planowana inwestycja nie pogarsza standardów jakości gleby określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z 9 września 2002 r., w sprawie sposobu prowadzenia oceny zanieczyszczenia powierzchni ziemi (Dz. U. z 2016 r., poz. 1395);
- planowana inwestycja nie wpłynąć na jakość wód i musi pozwolić na utrzymywanie je powyżej albo co najmniej na poziomie wymaganym w przepisach wykonawczych do ustawy z 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 1087 z późniejszymi zmianami);
- planowana inwestycja nie może pogorszyć standardów jakości wód określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 01 września 2016 roku, w sprawie kryteriów oceny wystąpienia szkody w środowisku (Dz. U. z 2016 r., poz. 1399);



- planowana inwestycja nie wpływa na jakość powietrza i musi pozwolić na utrzymanie w nim poziomów substancji poniżej dopuszczalnych dla nich poziomów lub co najmniej na tych poziomach, które zostały ustalone w rozporządzeniu Ministra Środowiska z 18 września 2012 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2018 r., poz. 1119);

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

- nie dotyczy

Decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi prawa do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich – art. 63 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

UZASADNIENIE:

Pełnomocnik Inwestora DKSKA Sp. z o. o. z siedzibą w Białymstoku przy ul. Kombatantów 4/320, reprezentowany przez xxx xxx zam. w xxx, w dniu 3 lutego 2025 r. pismem nr rejestru RPW/51579/2025, uzupełnionym pocztą tradycyjną przez pełnomocnika w dniu 7 lutego 2025 r. pismem nr rejestru RPW/64119/2025, zwrócił się o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji nadbudowy istniejącej wewnętrznej części kwartału zabudowy usytuowanej na działkach nr: 152/1 i 153/1 obr. 056 położonych u zbiegu Al. Grunwaldzkiej i ul. Miszewskiego w Gdańsku, na potrzeby funkcji usługowych, w szczególności zamieszkania zbiorowego, wraz z adaptacją i przebudową na tę funkcję istniejącej IV÷V kondygnacyjnej części budynku usługowo-mieszkaniowego, z zachowaniem funkcji usługowej na parterze od strony Alei Grunwaldzkiej, z możliwością pozostawienia istniejących lokali mieszkalnych. Przedmiotowa działka znajduje się w obszarze miasta, na którym brak obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Niniejszą decyzję przygotowano w myśl art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późniejszymi zmianami) dalej w skrócie upzp. Sporządzenie projektu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy powierzone zostało osobie wpisanej na listę izby samorządu zawodowego architektów.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków ustanowionych w art. 61 ust. 1 pkt 1-6 upzp:

- 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 – nie dotyczy art. 61 ust.3 upzp,
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej– nie dotyczy art. 61 ust.3 upzp,
- 3) istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.



Zgodnie z art. 64 w związku z art. 56 w/w ustawy nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy, jeżeli zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z przepisami odrębnymi.

Wydanie decyzji jest możliwe, ponieważ zostały spełnione łącznie warunki określone w art. 61 ust.1 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj., co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana (za działkę zabudowaną można uznać taką, na której została rozpoczęta budowa w oparciu o prawomocną decyzję o pozwoleniu na budowę) 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, teren ma dostęp do drogi publicznej, istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego, teren był objęty zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne przy sporządzaniu planu miejscowego na przedmiotowym terenie, który utracił moc z dniem 01.01.2003 r.

W toku postępowania, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz.1130 z późniejszymi zmianami), sporządzono analizę urbanistyczną w zakresie zagospodarowania. Niniejszą decyzję przygotowano w myśl art. 61 ust. 1 w/w ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Sporządzenie projektu decyzji o ustaleniu warunków zabudowy powierzone zostało osobie wpisanej na listę izby samorządu zawodowego architektów.

Działając na podstawie §3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. 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 2003 r.), wyznaczony został obszar analizowany i przeprowadzona na nim analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie w/w warunków art. 61 ust. 1÷5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dokonano porównania parametrów zabudowy oraz jej przeznaczenia funkcjonalnego w obszarze o granicach utworzonych w odległości 72,0 m od granic obszaru inwestycji. Wyniki analizy stanowią załącznik do niniejszej decyzji. Po przeprowadzeniu analizy stwierdzono, że wydanie decyzji jest możliwe w związku z łącznym spełnieniem warunków określonych w tym artykule.

Projekt nin. decyzji, został uzgodniony w zakresie wymaganym przez art. 53 ust. 4 pkt 2 i 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odpowiednio: z Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków postanowieniem nr ZN.5151.112.2025.ReKo z dnia 14 kwietnia 2025 r. oraz właściwym zarządcą w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego –pismem nr GZDiZ.ZD.6301.61.1.2025.MS.7374 z dnia 15 kwietnia 2025 r.

Po uzyskaniu w/w stanowisk organ tut. pismem nr WUiA.V.6730.35–5.2025.LW.51579 w dniu 18 kwietnia 2025 r. ponownie powiadomił strony, tym razem o zebranych materiale dowodowym oraz o możliwości zapoznania się z nim.

Zawiadomienie wystosowano w trybie art. 9 i art. 49a w/w ustawy KPA, poprzez powiadomienie w formie ogłoszenia poprzez wywieszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Gdańsku ul. Nowe Ogrody 8/12 oraz w Biuletynie Informacji Publicznej. Nie odnotowano wpływu korespondencji w wyniku powyższego powiadomienia stron.

Mając na uwadze powyższe postanowiono jak w sentencji.

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku za moim pośrednictwem w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.



Prezydent Miasta Gdańska

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania poprzez złożenie do tut. organu oświadczenia. Z dniem doręczenia oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

z up.

arch. Jacek Jabłoński

Kierownik Referatu Architektury-Wrzeszcz

(dokument podpisany elektronicznie)

Załączniki:

1. I. część graficzna (mapa syt. - wys.)
2. II. wynik analizy
3. III. wynik analizy (mapa syt.-wys.)

Otrzymują:

1. Xxx xxx, xxx - pełnomocnik
2. Strony postępowania zgodnie z art. 49a ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity: Dz. U. 2024 r., poz. 572)
3. Województwo Pomorskie
4. WS (Skarb Państwa) w/m
5. WS (Gmina Gdańsk) w/m
6. a/a

de.494.Miszewskiego

Pouczenie:

Podmiotowi, który wystąpił z wnioskiem o wydanie warunków zabudowy, przysługuje prawo do wniesienia żądania o wymierzeniu kary pieniężnej o której mowa w art. 51 ust. 2 w związku z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku nie wydania decyzji w sprawie warunków zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku, a w przypadku decyzji o warunkach zabudowy dotyczącej obiektu budowlanego, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane, w terminie 21 dni od dnia złożenia wniosku. Żądanie wnosi się za pośrednictwem organu który wydał decyzję o warunkach zabudowy.

Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa.

A horizontal line with three points marked by dots. Below the line, there are three triangles, each with one vertex pointing upwards towards the line.

obowiązująca max. nieprzekraczalna
linia zabudowy

arch. Jacek Jabłoński
Kierownik Referatu Architektury-Wrzeszcz
(dokument podpisany elektronicznie)

załącznik nr I do decyzji
Prezydenta Miasta Gdańska
nr WJIA.V.6730.35-7.2025.LW.51579
z dnia 7 kwietnia 2025 r.



W y n i k a n a l i z y

dot. wniosku elektronicznego DSKA Sp. z o. o. z siedzibą w Białymstoku przy ul. Kombatantów 4/320, reprezentowanej przez xxx xxx zam. w xxx, z dnia 3 lutego 2025 r. nr rejestru RPW/51579/2025, uzupełniony pocztą tradycyjną przez pełnomocnika w dniu 7 lutego 2025 r. pismem nr rejestru RPW/64119/2025, w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla nadbudowy istniejącej wewnętrznej części kwartału zabudowy usytuowanej na działkach nr: 152/1 i 153/1 obr. 056 położonych u zbiegu Al. Grunwaldzkiej i ul. Miszewskiego w Gdańsku, na potrzeby funkcji usługowych, w szczególności zamieszkania zbiorowego, wraz z adaptacją i przebudową na tę funkcję istniejącej IV÷V kondygnacyjnej części budynku usługowo-mieszkaniowego, z zachowaniem funkcji usługowej na parterze od strony Alei Grunwaldzkiej, z możliwością pozostawienia istniejących w istniejącym budynku lokali mieszkalnych

Na podstawie przeprowadzonej analizy ustala się:

Ad. art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późniejszymi zmianami)

- linie zabudowy:
 - od strony Al. Grunwaldzkiej i ul. Miszewskiego - obligatoryjna linia zabudowy – bez zmian;
 - od pozostałych stron – po obrysie istniejącej zabudowy;
- udział powierzchni biologicznie czynnej: nie dotyczy
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsy lub attyki - bez zmian;
- wysokość zabudowy (wysokość w rozumieniu §6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 15 czerwca 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 z późniejszymi zmianami) - max. 17,0 m;
- szerokość elewacji frontowej – bez zmian;
- geometria dachu – dach płaski, bez zmian;
- dostęp do budynku o parametrach i nawierzchni wynikających z przepisów odrębnych, spełniający wymogi bezpieczeństwa dla docelowych użytkowników;
- materiały wykończeniowe i kolorystyka nawiązujące do otaczającej zabudowy, dostosowane do potrzeb bezpiecznego użytkowania;
- minimalny zakres usług i lokalizacja – front usługowy dostępny bezpośrednio z poziomu chodnika,
- budynek dostosować do potrzeb osób wymagających zniesienia barier architektonicznych;

Ad. art. 61 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późniejszymi zmianami)

- działka posiada dostęp do drogi publicznej – od ul. Miszewskiego;

Ad. art. 61 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późniejszymi zmianami)

- istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanego zamierzenia budowlanego;

Ad. art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późniejszymi zmianami)

- teren inwestycji nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;

Ad. art. 61 ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późniejszymi zmianami)

- teren działek nie jest położony na obszarach chronionych odrębnymi przepisami;



Ad. art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późniejszymi zmianami)

– zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:

- w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r., poz. 428, 784 i 922),
- strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu

załącznik nrII..... do decyzji
Prezydenta Miasta Gdańska
nr WUiA.V.6730.35-7.2025.LW.51579
z dnia 7 kwietnia 2025 r.....

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA
z up.
arch. Jacek Jabłoński
Kierownik Referatu Architektury-Wrzeszcz
(dokument podpisany elektronicznie)

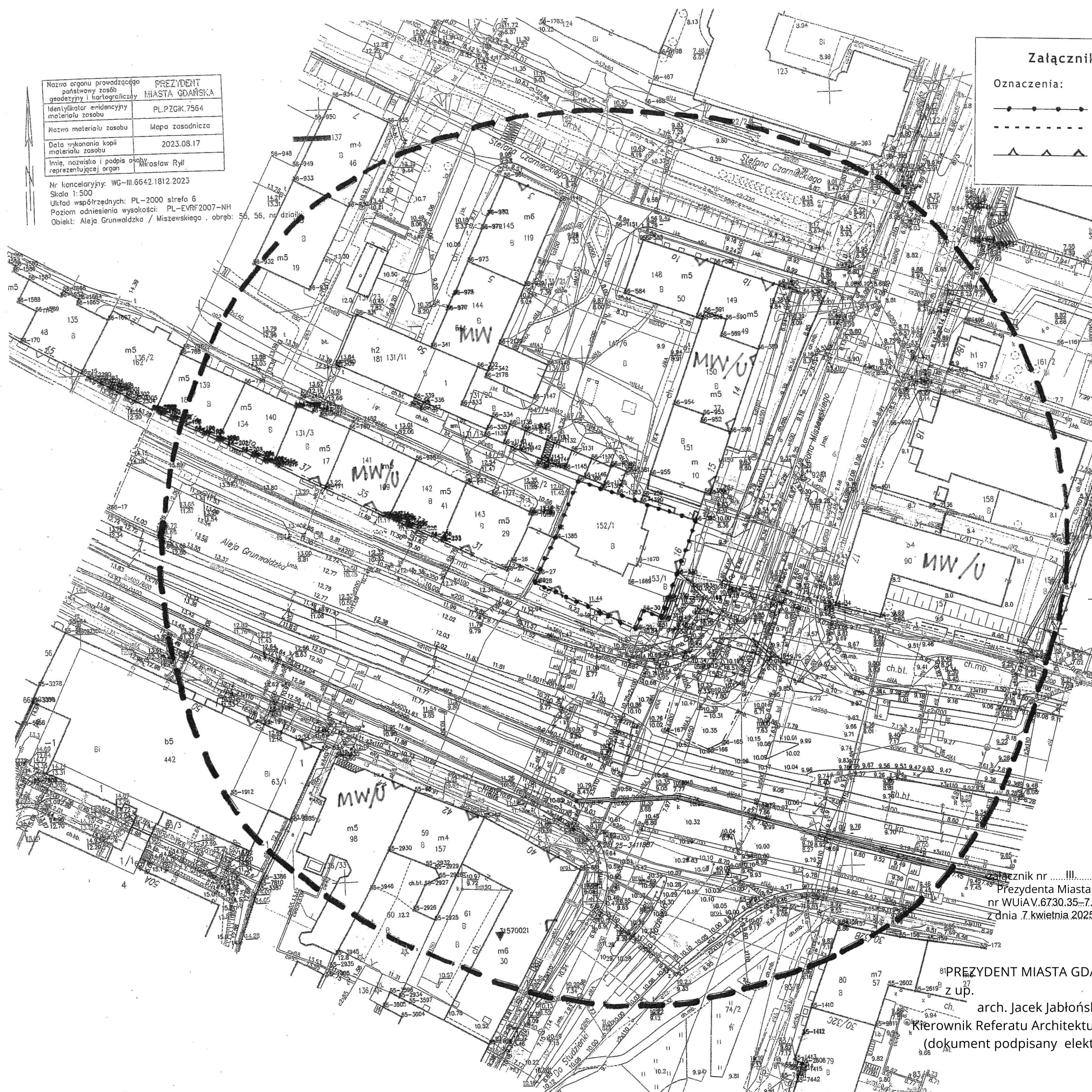
Nazwa organu prowadzącego	PREZYDENT
państwowy zasób	MIASTA GDAŃSKA
geodezyjny i kartograficzny	
Identyfikator ewidencyjny	PL.PZGK.7564
materialu zasobu	
Nazwa materiału zasobu	Mapa zasadnicza
Data wykonania kopii	2023.08.17
materialu zasobu	
Imię, nazwisko i podpis osoby	Miostaw Ryl
reprezentującej organ	

Nr kancelaryjny: WG-III.6642.1812.2023
Skala 1:500
Układ współrzędnych: PL-2000 strefa 6
Poziom odniesienia wysokości: PL-EVRF2007-NH
Obiekt: Aleja Grunwaldzka / Miszewskiego, obręb: 56, 56, nr działki

Załącznik do wyników analizy

Oznaczenia:

- granicę terenu objętego decyzją
- granicę terenu objętego analizą
- obowiązująca max. nieprzekraczalna linia zabudowy



Załącznik nr do decyzji
Prezydenta Miasta Gdańska
nr WUiAV.6730.35-7.2025.LW.51579
z dnia 7 kwietnia 2025 r.

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA

z up.

arch. Jacek Jabłoński

Kierownik Referatu Architektury-Wrzeszcz
(dokument podpisany elektronicznie)