



DECYZJA **o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. - Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz.U. z 2024r., poz. 572) oraz art. 4 ust. 2 pkt 2, art. 53, ust. 4 pkt 9, art. 59 ust. 1, art. 60, art. 61 w związku z art. 64 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1130), 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 oraz w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. z 2024 r., poz. 1116),

- po rozpatrzeniu wniosku z dnia 18.02.2025r., nr rej. wniosku RPW/78253/2025, uzupełniony w dn. 28.02.2025r.,

wydaję

Pani xxx xxx xxx

zam. przy ul. xxx xxx xxx

warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy

dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z drogą dojazdową na terenie działek nr 339/2 i 339/1 obr. 015 przy ul. Chłopskiej w Gdańsku.

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy :

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu :

- funkcja mieszkaniowa- budynek mieszkalny wielorodzinny.

3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego :

- linia zabudowy –jako przedłużenie, zgodnie z zał. graficznym,
- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki – max. 0,27,
- szerokość elewacji frontowej- max. 22 m,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki- max. 14,5 m,
- geometria dachu
 - kąt nachylenia połaci dachu- 30°- 45°,
 - wysokość głównej kalenicy dachu- max. 14,5 m,
 - kierunek głównej kalenicy dachu- dowolny,
 - dopuszcza się lukarny o mniejszym nachyleniu, na powierzchni nieprzekraczającej 40% połaci,
- na terenie inwestycji zapewnić min. 70% powierzchni biologicznie czynnej (w związku położeniem działki w płacie OSTAB).

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu :

- W przypadku wycinki zieleni kolidującej z inwestycją należy wykonać inwentaryzację zieleni wraz z gospodarką drzewostanem oraz uzyskać pozwolenie na wycinkę,
- Wymagany udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni terenu min. 25%,
- Posesję wyposażać w szczelne pojemniki do segregowania odpadów bytowych,



- Na terenie Gdańska obowiązuje Uchwała Nr XLVIII/1465/18 Rady Miasta Gdańska z dnia 22 lutego 2018 r. w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane,
- Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- Inwestycja nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- Teren inwestycji nie jest objęty formami ochrony przyrodniczej, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody;
- Teren położony jest w obszarze ochrony ujęcia wody „Czarny Dwór” i „Zaspa”, (Rozporządzenie Nr 3/2009 Dyrektora RZGW w Gdańsku z dnia 30.06.2009 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęć wód podziemnych „Czarny Dwór” oraz „Zaspa” w Gdańsku, województwo pomorskie - Dz. Urz. Woj. Pom. z 2009 r. Nr 97, poz. 1960 oraz zmieniające Rozporządzenie Dyrektora RZGW w Gdańsku Nr 3/2012 z dnia 12.07.2012r. - Dz. Urz. Woj. Pom. z 2012 r., poz. 2572) – zaś projekt inwestycji wymaga uzgodnienia z Gdańską Infrastrukturą Wodociągowo-Kanalizacyjną Sp. z o.o.

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

- teren położony w obrębie obszaru wpisanego do rejestru zabytków jako historyczny układ urbanistyczny Starej Oliwy wraz z zespołem Potoku Oliwskiego. Obowiązują przepisy ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę wymagane jest uzyskanie, w drodze decyzji, pozwolenia Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na prowadzenie robót budowlanych na obszarze wpisanym do rejestru zabytków.

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

- Teren ma pośredni dostęp do drogi publicznej, ul. Chłopskiej poprzez działki nr 339/1, 358/2 obręb 015.
- Obsługę komunikacyjną planowanej inwestycji uzgodnić z Gdańskim Zarządem Dróg i Zieleni. W tym celu należy opracować koncepcję obsługi transportowej wraz z programem inwestycji nie drogowej. W przypadku, gdy realizowana inwestycja spowoduje konieczność budowy lub przebudowy drogi lub dróg publicznych, inwestor inwestycji nie drogowej zostanie zobowiązany zgodnie z art. 16 ustawy o drogach publicznych oraz w oparciu o Zarządzenie Prezydenta Miasta Gdańska nr 1541/23 z dnia 28.08.2023 r. w sprawie określania zasad oraz trybu przygotowania i obsługi umów, o których mowa w art. 16 ustawy o drogach publicznych, do zawarcia umowy z tutejszym Zarządem dla realizacji niezbędnych robót drogowych,
- Zgodnie z § 18 pkt.1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r (j.t. Dz.U. z 2019r. poz. 1065) należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla użytkowników obiektu, stałych i przebywających okresowo, w granicach przedmiotowej nieruchomości; w tym wypadku: min. 1,2 miejsca postojowego dla samochodów osobowych na 1 mieszkanie oraz 0,8 miejsca postojowego dla rowerów na 1 mieszkanie,
- W przypadku konieczności zajęcia pasa drogowego w trakcie realizacji inwestycji, konieczne jest wystąpienie do zarządcy drogi tj. GZDiZ z wnioskiem o udzielenie zezwolenia na zajęcie pasa drogowego (przed planowanym zajęciem), o które inwestor zobowiązany jest wystąpić w trybie i na warunkach określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 1.06.2004 r. w sprawie określenia warunków udzielania zezwoleń na zajęcie pasa drogowego (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 1264 ze zm.).
- Budynek włączyć do miejskiej sieci wodociągowej na warunkach i w uzgodnieniu z jej gestorem,
- Odprowadzenie ścieków do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach i w uzgodnieniu z jej gestorem,



- Wody opadowe zagospodarować w obrębie nieruchomości w sposób nie pogarszający warunków gruntowo-wodnych na sąsiednich posesjach z możliwością odprowadzenia ograniczonego zrzutu wód deszczowych do sieci miejskiej – projektowane rozwiązania uzgodnić z Gdańskimi Wodami Sp. z o.o.. Ze względu na negatywne zmiany klimatu skutkujące zwiększoną intensywnością opadów atmosferycznych oraz opracowywane Miejskie Plany Adaptacji do Zmian Klimatu dla Gdańska, Gdańskie Wody Spółka z o.o. zaleca zagospodarowywanie wód opadowych w systemach powierzchniowych tworzących systemy małej retencji miejskiej.
- Do ogrzewania budynku należy zastosować niskoemisyjne źródło ciepła (np. ogrzewanie gazowe, elektryczne, pompy ciepłe, kolektory słoneczne). W przypadku instalacji pomp ciepła bazujących na kolektorach pionowych instalacji w gruncie w otworach wiertniczych lub na studniach ujmujących wody podziemne Inwestor winien spełnić wymagania określone w ustawie z dnia 09.06.2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1290).

7. Ustalenia wymagań dotyczących ochrony interesów osób trzecich :

Obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej - art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz.U. z 2025 r. poz. 418).

Projekt budowlany inwestycji powinien zapewnić zarówno w czasie budowy jak i późniejszej eksploatacji ochronę interesów osób trzecich w szczególności przez :

- ochronę przed pozbawieniem dostępu do drogi publicznej,
- ochronę przed pozbawieniem korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
- zapewnienie dostępu do światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
- ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby,
- ochronę przed zalewaniem wodami opadowymi działek sąsiednich.

Poziom hałasu nie może przekraczać poziomów określonych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r., w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku. Dokonywanie zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren nieruchomości sąsiedniej jest zabronione (§ 29 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225).

Warunki zajęcia terenu na czas prowadzenia robót budowlanych należy uzgodnić z właścicielami i zarządcami terenu.

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 (Dz. U. z 2024r. poz. 1130).



UZASADNIENIE

W dniu 18.02.2025 r. z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji opisanej w osnowie niniejszej decyzji wystąpił inwestor Pani xxx xxx xxx, reprezentowana przez Panią xxx xxx.

W dniu 21.02.2025 r. pismem nr WUiA-IV.6730.73-1.2025.KZ.78253 wezwano inwestora do usunięcia braków/nieprawidłowości we wniosku. Inwestor uzupełnił braki w dniu 28.02.2025 r.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej, w dniu 05.03.2025 r. pismem nr WUiA-IV.6730.73-2.2025.KZ.78253 tut. organ zawiadomił strony o wszczęciu postępowania administracyjnego, jednocześnie informując o możliwości zapoznania się z aktami sprawy oraz składania ewentualnych uwag i zastrzeżeń.

Inwestycja planowana jest na terenie, dla którego nie uchwalono miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz nie ustalono obowiązku jego sporządzenia na podstawie przepisów odrębnych. Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zmiana zagospodarowania terenu w przypadku braku planu miejscowego, polegająca na budowie obiektu budowlanego lub wykonaniu innych robót budowlanych, wymaga ustalenia, w drodze decyzji, warunków zabudowy.

Niniejsza decyzja przygotowana jest w myśl art. 61 ust.1 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z łącznym spełnieniem warunków określonych w tym artykule.

Projekt niniejszej decyzji został sporządzony przez osobę posiadającą uprawnienia wymagane art. 60 ust. 4 w/w ustawy, a następnie uzgodniony z Gdańskim Zarządem Dróg i Zieleni (opinia nr GZDiZ.ZD.6301.73.1.2025.PT.KG.7535 z dnia 14.05.2025r.) oraz Pomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, który nie przedstawił stanowiska w terminie, co zgodnie z art. 25 ust. 2 w/w ustawy uważa się za równoznaczne odpowiednio z uzgodnieniem lub zaopiniowaniem projektu .

W dniu 12.05.2025r., na podstawie art. 10 § 1 k.p.a, tutejszy organ zawiadomił inwestora pismem, a pozostałe strony postępowania w trybie art. 49a k.p.a. w drodze obwieszczenia zamieszczonego na tablicy ogłoszeń oraz na stronie <http://bip.gdansk.pl> o możliwości zapoznania się przed wydaniem decyzji ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym, a także wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów. Strony nie wniosły uwag ani zastrzeżeń. Strony nie wniosły uwag.

Mając na względzie powyższe, orzeczono jak w sentencji decyzji.

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.

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.

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



Prezydent Miasta Gdańska

pośrednictwem organu który wydał decyzję o warunkach zabudowy. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa.

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA
z up.
mgr inż. arch. Izabela Jagodzińska
Zastępca Dyrektora
Wydziału Urbanistyki i Architektury
Kierownik Referatu Architektury – Oliwa

(dokument podpisany elektronicznie)

Załączniki :

1. część graficzna - mapa w skali 1:1000, będąca jednocześnie częścią graficzną wyników analizy
2. wynik analizy część tekstowa

Otrzymują :

1. Inwestor, poprzez pełnomocnika: P. xxx xxx,
2. Strony postępowania zgodnie z załącznikiem w aktach sprawy w trybie art. 49a k.p.a.
3. Biuro Rozwoju Gdańska
4. WUiA-a/a

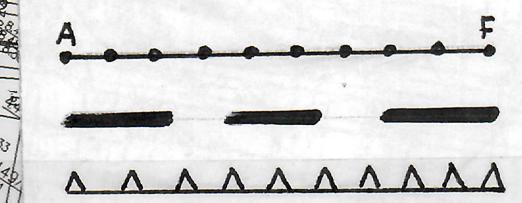


Załącznik Nr. 1..... do decyzji
Prezydenta Miasta Gdańska
nr. WUJ.4.V.6730.73.6.2025.KZ.78253
z dnia 27.05.2025r.

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA
mgr inż. arch. Izabela Jagodzińska
Zastępca Dyrektora
Wydziału Urbanistyki i Architektury
Kierownik Referatu Architektury - Olwa
(dokument podpisan elektronicznie)

Wynik analizy- część graficzna (skala 1:1000)

dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z
drogą dojazdową na terenie działek nr 339/2 i 339/1 obr. 015
przy ul. Chłopskiej w Gdańsku



linie rozgraniczające teren inwestycji
granica obszaru analizowanego
nieprzekraczalna linia zabudowy

Przebieg linii	Przebieg linii
Linia rozgraniczająca teren inwestycji	Linia rozgraniczająca teren inwestycji
Granica obszaru analizowanego	Granica obszaru analizowanego
Nieprzekraczalna linia zabudowy	Nieprzekraczalna linia zabudowy



Wynik analizy

funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 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) dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z drogą dojazdową na terenie działek nr 339/2 i 339/1 obr. 015 przy ul. Chłopskiej w Gdańsku.

Analizę przeprowadzono na podstawie następujących przepisów:

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1130);
- rozporządzenie 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. z 2024 r., poz. 1116);
- 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 (Dz. U. z 2003 r., nr 164, poz. 1589).

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia wskazanych w przepisie sześciu warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji 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 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;
- 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 2022 r., poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r., poz. 595), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy;
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2;
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Teren inwestycji stanowią działki 339/2 i 339/1 obr. 015 przy ul. Chłopskiej w Gdańsku o łącznej powierzchni 2586 m². Działka stanowi grunt budowlany Bp i Bi. Jej właścicielem jest osoba fizyczna- inwestor. Na terenie ww. działki inwestor planuje budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z drogą dojazdową. Teren znajduje się na obszarze, dla którego nie uchwalono miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu tut. organ w sposób określony w art. 61 ust 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyznaczył wokół terenu objętego wnioskiem obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów. Front działki wynosi ok. 6 m, zatem wyznaczono obszar analizowany w odległości 54 m. Zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej, drogi wewnętrznej lub granicy działki obciążonej służebnością drogową, z której odbywa się główny wjazd na działkę.

Na tak wyznaczonym obszarze tut. organ przeprowadził analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu, w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ad 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 parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu:

- kontynuacja funkcji:
na obszarze analizowanym znajdują się budynki mieszkalne wielorodzinne, mieszkalne wielorodzinne z usługami, budynki usługowe oraz garaże. Projektowana inwestycja stanowi kontynuację występujących na tym terenie funkcji mieszkalnej wielorodzinnej;
- linia zabudowy:
linię zabudowy wyznaczono jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działce nr 388/3 obręb 015. Nie dotyczy ona elementów drugorzędnych jak np. obudowa śmietnika, trafostacja. Linię zabudowy przedstawiono na załączniku graficznym;
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:
wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy (Pz) w stosunku do powierzchni działki albo terenu (Pd) ustalono na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego. Ostatecznie ustalono w/w wskaźnik dla przedmiotowej inwestycji- min. 0,25, max. 0,27, tak jak wnioskował inwestor;

Lp.	adres	nr działki	obręb	Pd	Pz	Pz/Pd
1.	ul. Chłopska 64d	334	015	766	192,4	0,25
2.	ul. Chłopska 64F i ul. Chłopska 64G	332 i 338/4	015	2283	640,25	0,28
3.	ul. Chłopska 66	338/3	015	1360	347,8	0,26
4.	ul. Chłopska 68	329	015	218	104	0,48
5.	ul. Chłopska 70	328/4	015	343	100	0,29
6.	ul. Chłopska 72	328/5 i 328/1	015	1144	523,6	0,46
7.	-	328/3	015	288	72	0,25
8.	ul.Chłopska 66A-D	338/8	015	4031	813,45	0,20
					ŚREDNIA	0,31

- szerokość elewacji frontowej:
szerokość elewacji istniejących budynków na dz. nr 334, 332 i 338/4, 338/3, 329, 328/4, 328/5 i 328/1, 338/8 obr. 015 wynoszą kolejno 25 m, 15 m, 25 m, 7 m, 13,4 m, 10,5 m, 31,7



m 18,23 m. Ich średnia wynosi 18,23 m. Uwzględniając tolerancję 20% wyznaczono wnioskowaną szerokość elewacji frontowej- 22 m;

- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki i wysokość głównej kalenicy dachu:

wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej ustalono w nawiązaniu do zabudowy występującej działkach sąsiednich, zlokalizowanych przy drodze wewnętrznej, dz. nr 341/1, tworzącej odrębny, spójny układ urbanistyczny. Wartości wysokości na działkach nr: 338/6 i 338/8 obręb 015 wynoszą 14,5 m. Na podst. § 7 ust. 4 w/w rozporządzenia ustalono wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, kalenicy dachu- max. 14,5 m ;

- geometria dachu:

na obszarze analizowanym wszystkie występujące budynki posiadają dachy strome. Mając na względzie formy dachów budynków istniejących w otoczeniu terenu inwestycji ustala się dla nowej zabudowy dach stromy o nachyleniu połąci dachowych 30° – 45° usytuowany prostopadłe, bądź równoległe do frontu działki, z dopuszczeniem lukarn o mniejszym nachyleniu, na powierzchni nieprzekraczającej 40% połąci.

Ad.1a) Miasto Gdańsk nie posiada jeszcze planu ogólnego gminy.

Ad 2) Teren ma pośredni dostęp do drogi publicznej, ul. Chłopskiej poprzez działkę nr 358/2 obręb 015. Działka nr 358/2 jest działką drogową, będącą w trwałym zarządzie Gdańskiego Zarządu Dróg i Zieleni.

Ad 3) Istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające do zamierzenia budowlanego (ustalono na podstawie załączonych do wniosku warunków przyłączenia od gestorów: Gdańskie Wody nr RU-WT/2744/EOD-2653/790/2024/ES z dn. 18.10.2024r., Energa Operator S.A. nr P/24/066206 z dn. 10.10.2024r., Polska Spółka Gazownictwa nr WG88/0000152869/00001/2024/00000 z dn. 04.11.2024r.), GIWK Sp. z o.o. nr TO/400-400/2024/WW/2024/732/MK z dn. 27.09.2024r.

Ad 4) Teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Ad 5) Decyzja o ustaleniu warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji nie jest sprzeczna z przepisami odrębnymi.

Teren inwestycji nie jest objęty formami ochrony przyrody, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1478).

Teren leży poza obszarami górniczymi i obszarami zagrożonymi osuwaniem się mas ziemnych.

Ad 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 2022 r., poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r., poz. 595), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy;

b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2;

c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.



Prezydent Miasta Gdańska

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdza się, że planowane przedsięwzięcie, w zakresie określonym we wniosku, spełnia (łącznie) wymogi ustalone w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zatem możliwe jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowego zamierzenia budowlanego.

Wnioskowane zamierzenie nie narusza istniejącego ładu przestrzennego oraz interesu osób trzecich, w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r., poz. 418).

Analizę sporządziła: mgr inż. arch. Katarzyna Wińska, dyplom nr 77994

Załącznik Nr..2..... do decyzji

Prezydenta Miasta Gdańska

Nr WUiA-.IV..6730.73-8.2025.KZ.78253

z dnia .27.05.2025r.....

PREZYDENT MIASTA GDAŃSKA
z up.
mgr inż. arch. Izabela Jagodzińska
Zastępca Dyrektora
Wydziału Urbanistyki i Architektury
Kierownik Referatu Architektury –
Oliwa

(dokument podpisany elektronicznie)