



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 z późniejszymi zmianami) 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 Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 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),

- po rozpatrzeniu wniosku z dnia 10.07.2025 roku, nr rejestru RPW/349163/2025, uzupełnionego w dniu 29.07.2025 pismem nr RPW/374735/2025,

wydaje

Z siedzibą przy

warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy

dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania 6 lokali usługowych na lokale mieszkalne na wynajem w budynku mieszkalnym wielorodzinnym z usługami, na terenie części działki nr 31/13, obręb 0018, przy ul. Czarny Dwór 4A w Gdańsku.

1. Ustalenia dotyczące rodzaju zabudowy :

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami.

2. Ustalenia dotyczące funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu :

- funkcja usługowa – lokale mieszkalne na wynajem.

3. Ustalenia dotyczące warunków i wymagań kształtowania ładu przestrzennego :

- linia zabudowy – bez zmian, zmiana sposobu użytkowania części budynku nie powoduje zmian w linii zabudowy.
- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki – bez zmian,
- szerokość elewacji frontowej – bez zmian,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki – bez zmian,
- geometria dachu - bez zmian.

4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu :

- 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 położony jest na terenie III obszaru strefy ochronnej pośredniej ujęć wód podziemnych „Czarny Dwór” oraz „Zaspa”. Strefa została ustanowiona przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gdańsku Rozporządzeniem nr 3/2009 z dnia 30 czerwca 2009 r. (Dz.U. Woj. Pom. Nr 97 z 2009 r.), zmienionym Rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej nr 3/2012 z dnia 12.07.2012 r. (Dz.U. Woj. Pom. Z dnia 27.07.2012 r. poz. 2572), zmieniony Rozporządzeniem Wojewody Pomorskiego z dnia 19 maja 2021 r. (Dz.



Urz. Woj. Pom. Z dnia 25.05.2021 poz. 1938). Realizacja inwestycji nie może naruszać zakazów określonych w w/w rozporządzeniach,

- Pomieszczenia na pobyt ludzi powinny spełniać wymagania funkcjonalno-techniczne określone w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz. U. z 2022r., poz. 1225 ze zmianami).

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

- Nie dotyczy.

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

- Teren ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej ul. Czarny Dwór (dz. nr 33/3 obręb 0018);
- Zgodnie z § 18 pkt.1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r (tj. Dz.U. z 2022r. poz. 1225) należy zapewnić odpowiednią ilość miejsc postojowych dla użytkowników obiektu, stałych i przebywających okresowo, w granicach przedmiotowej nieruchomości; w tym wypadku minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny przeznaczony na wynajem,
- 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 (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 1264 ze zm.).
- Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,

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 2024 r. poz. 1130).

UZASADNIENIE

W dniu 10.07.2025 r. z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji opisanej w osnowie niniejszej decyzji wystąpił inwestor [REDAKTOWANO] z siedzibą przy [REDAKTOWANO], reprezentowany przez pełnomocnika [REDAKTOWANO] z siedzibą przy [REDAKTOWANO].

Pismem z dnia 24.07.2025 r. nr WUiA-IV.6730.345-1.2025.NJ.349163 inwestor został zobowiązany do uzupełnienia wniosku. Wniosek uzupełniono pismem z dnia 29.07.2025 r. nr rej. RPW/374735/2025.

Stosownie do wymogów procedury administracyjnej, w dniu 01.08.2025 r. pismem nr WUiA-IV.6730.345-2.2025.NJ.349163 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.6301.153.12025.PT.9321z dnia 26.08.2025 r. (data wpływu 27.08.2025). W dniu 14.08.2025 roku projekt decyzji został przesłany do uzgodnienia Państwowemu Powiatowemu Inspektorowi Sanitarnemu w Gdańsku. W przewidzianym ustawą terminie organ nie zajął stanowiska, w związku z czym zgodnie z art. 53 ust 5 ustawy, w przypadku niezajęcia stanowiska przez organ uzgadniający, uzgodnienie uważa się za dokonane.

W dniu 01.09.2025 r., na podstawie art. 10 § 1 kpa, tutejszy organ zawiadomił strony o możliwości zapoznania się przed wydaniem decyzji ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym, w tym wynikiem analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu oraz projektem decyzji, a także wypowiedzenia się co do zebranych dowodów i materiałów. Strony nie wniosły uwag ani zastrzeżeń.

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.



Prezydent Miasta Gdańska

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.

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 decyzji – stanowiąca równocześnie część graficzną wyników analizy.
2. wynik analizy część tekstowa

Otrzymują :

1. Inwestor poprzez pełnomocnika – [REDACTED]
2. Skarb Państwa – Wydział Skarbu w/m
3. Biuro Rozwoju Gdańska
4. WUiA - a/a.