



PREZYDENT MIASTA GDYNI

81-382 Gdynia, Al. Marszałka Piłsudskiego 52/54

telefon (centrala): 66-88-000; fax: 62-09-798; e-mail: umgdynia@gdynia.pl; www.gdynia.pl

RAAII.AO.7331-145/09/897/118

z potwierdzeniem odbioru

POLECONY

Gdynia, 14.10.2010r.

DECYZJA O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art.4 ust.2 pkt 2, art.59 ust.1, art.60 ust.1, art.61 ust.1, art.53 ust.3 i 4 pkt 9 art.54 i art.55 w związku z art.64 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz.717 z późn. zm.), 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. z 2003r. Nr 164, poz.1588), rozporządzenia 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. z 2003r. Nr 164, poz.1589) i art.104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (j.t.Dz.U.z 2000r. nr 98, poz.1071 z późn. zm.)

po rozpatrzeniu wniosku Pani Beaty Gozdeckiej nr 4748 z dnia 13.05.2009r., uzupełnionego pismami z dnia 19.05.2010r. i z dnia 30.09.2010r., w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji: rozbiórka istniejącego budynku i budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego, z garażem podziemnym i niezbędną infrastrukturą

ustala się następujące warunki zabudowy działek **nr 262/21 i 263/21 KM 78** położonych przy **ul. Płockiej 118** w Gdyni, oznaczonych literami A-B-C-D na załączniku graficznym do niniejszej decyzji,

oraz działki nr 23 KM 78, stanowiącej własność Gminy Miasta Gdyni, dla realizacji infrastruktury:

1. **Rodzaj zabudowy** – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (oznaczenie literowe MW),
Rodzaj inwestycji: rozbiórka istniejącego budynku i budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem wbudowanym i niezbędną infrastrukturą
2. **Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania i zabudowy terenu** wynikające z analizy obszaru wyznaczonego zgodnie z § 3 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.z 2003r. nr164, poz.1588) – jak na załączniku graficznym oraz z przepisów odrębnych:
 - a) **warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** rozumianego jako „takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne” (art.2 pkt 1 ustawy) – także w zakresie rozwiązań materiałowych, kolorystyki i detalu architektonicznego:
 - **z zachowaniem obowiązującej linii zabudowy:** 7 m od granicy działki z pasem drogowym ul. Płockiej – jak na załączniku graficznym,
 - **wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:** do 0,30,
 - **szerokość elewacji frontowej:** 10 m±20%, z zachowaniem prawem dopuszczalnych odległości od granic,
 - **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej mierzona do jej okapu:** jako kontynuacja linii okapu sąsiedniego budynku przy ul. Płockiej 116, zgodnie z pomiarem geodezyjnym, tj. ok. 4,8 m,

- **geometria dachu:** dach stromy
 - kąt nachylenia: $25^{\circ} \div 30^{\circ}$,
 - układ połaci dachowych: dach wielospadowy,
 - kierunek głównej kalenicy: równoległy do frontu działki,
 - wysokość kalenicy: do 10,5 m.

Projekt budowlany powinien spełniać wymagania obowiązującego Prawa budowlanego, warunków technicznych i norm, a w szczególności rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002r. Nr 75, poz.690 z późn. zmianami). Rozwiązania konstrukcyjne – na podstawie geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (rozporządzenie Min. Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 września 1998r. (Dz.U. z 1998r. Nr 126, poz.839).

b) ustalenia dotyczące:

- **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zdrowia ludzi:**
 - wytwórca odpadów (prowadzący prace rozbiórkowe) obowiązany jest wypełnić obowiązki wynikające z ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. o odpadach (t. j. Dz. U. z 2007r. Nr 39, poz. 251 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. z 2005r. Nr 236 poz.2008 z późn. zm.)
- **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:** nie dotyczy.

c) warunki obsługi w zakresie :

- **komunikacji**, w tym powiązanie z miejskim układem drogowym, miejsca postojowe:

na podstawie wytycznych z Wydziału Inżynierii Ruchu UM Gdyni (obecnie Zarząd Dróg i Zieleni w Gdyni) uzyskanych po wszczęciu postępowania – pismo UR.AK.AZ/7331/316/2009/2195 z dnia 02.06.2009r.

 - Obsługa komunikacyjna od ul. Płockiej, maksymalnie dwoma zjazdami.
 - Na terenie działki objętej wszczęciem przewidzieć miejsca postojowe, kierując się wytycznymi:
 - dla funkcji mieszkalnej min 1,5 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny przy czym min. 10% miejsc projektować jako ogólnodostępne
 - Projekt zagospodarowania terenu, uwzględniający obsługę komunikacyjną oraz lokalizację miejsc postojowych należy wykonać zgodnie z obowiązującym rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43 z 1999r.) i uzgodnić w Wydziale Inżynierii Ruchu UM Gdyni (obecnie Zarząd Dróg i Zieleni w Gdyni).
 - Przebieg planowanych w pasie drogowym sieci i przyłączy należy uzgodnić z Zarządem Dróg i Zieleni w Gdyni.
 - Organizację placu budowy należy uzgodnić z Zarządem Dróg i Zieleni w Gdyni.
 - Przed przystąpieniem do prac związanych z budową zjazdu Inwestor zobowiązany jest do wystąpienia do Zarządu Dróg i Zieleni w Gdyni o zezwolenia na prowadzenie robót w pasie drogowym.
- **infrastruktury technicznej:**
 - gospodarka wodno – ściekowa:
 - w uzgodnieniu z PWiK – na podst. pisma nr TT-506-Gd-17057/09 z dnia 10.06.2009r.:
 - nieruchomość ma możliwość przyłączenia do przewodu wodociagowego DN100 umiejscowionego w ulicy Płockiej oraz kanału ściekowego DN200 umiejscowionego w ulicy Płockiej.
 - sposób zagospodarowania wód opadowych w uzgodnieniu z Zarządem Dróg i Zieleni na podst. pisma nr UGD.AnK-7331/178/3928/2009/2962 z dnia 10.06.2009r.:
 - w pobliżu planowanej inwestycji nie ma miejskiej sieci kanalizacji deszczowej; wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować na terenie inwestora zgodnie z przepisami § 28 ust. 2 rozwinętymi w § 126 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75,

poz. 690 z 2002r., z późn. zmianami) z uwzględnieniem § 29 w/w rozporządzenia oraz przepisami szczegółowymi; sposób zagospodarowania wód opadowych winien zostać określony po analizie miejscowych warunków gruntowych w porozumieniu z Wydziałem Ochrony Środowiska i Rolnictwa UM Gdyni;

- w wypadku braku możliwości zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie własnym odprowadzenie ich do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej wymagać będzie budowy odcinka miejskiej sieci kanalizacji deszczowej w ulicy Płockiej; najbliższy miejski kanał deszczowy zlokalizowany jest na wysokości posesji nr 122; o warunki techniczne należy wystąpić z wnioskiem do Zarządu Dróg i Zieleni.

- gospodarka energetyczna:

- instalacja gazowa na warunkach Pomorskiej Spółki Gazownictwa – na podstawie pisma nr EUP/101/2009 z dnia 08.06.2009r.:

- istnieje możliwość zasilania gazem projektowanego budynku wielorodzinnego z istniejącego gazociągu niskiego ciśnienia d_n 100 stal w ul. Płockiej

d) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich: projekt budowlany powinien zapewnić ochronę interesów osób trzecich, z uwzględnieniem ochrony przed:

- pozbawieniem :
- dostępu do drogi publicznej,
- możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
- dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
- zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby.

e) wymagane uzgodnienia projektu budowlanego:

- Wydział Geodezji UM Gdyni - koordynacja usytuowania projektowanych sieci uzbrojenia terenu zgodnie z ustawą z dn. 17.05.1989r. - Prawo Geodezyjne Kartograficzne (Dz. U. z 2002r. Nr 100, poz. 1086 z późn. zm.)
- z gestorami sieci (w zakresie kolizji z istniejącą infrastrukturą)
- Zarząd Dróg i Zieleni w Gdyni – w zakresie obsługi komunikacyjnej i w zakresie odprowadzenia wód opadowych
- Wydział Ochrony Środowiska i Rolnictwa UM Gdyni w przypadku zagospodarowania wód opadowych na terenie własnym

Mapę do celów projektowych uzgodnić z Marynarką Wojenną.

u z a s a d n i e n i e

Inwestycja objęta niniejszą decyzją jest przewidziana do realizacji w obszarze terenu spełniającego warunki, o których mowa w art.61 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co potwierdza analiza obszaru wyznaczonego zgodnie z § 3 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.z 2003r. nr164, poz.1588) będąca załącznikiem do decyzji. Warunki obsługi komunikacyjnej zostały określone w piśmie nr UR.AK.AZ/7331/316/2009/2195 z dnia 02.06.2009r. przez zarządcę drogi.

Inwestycja nie narusza interesów osób trzecich przy uwzględnieniu w projekcie budowlanym warunków zawartych w decyzji, w szczególności w p.2d.

W toku postępowania poprzedzającego wydanie decyzji pismem z dnia 27.04.2010r. zawiadomiono strony o możliwości zapoznania się z wynikami analizy. Wnioskodawczyni, Pani Beata Gozdecka, wniosła o zmianę proponowanych ustaleń w zakresie m.in. wskaźnika powierzchni zabudowy i wysokości budynku, w piśmie z dnia 19.05.2010r. Następnie, po zapoznaniu się z analizą, ponownie wniosła uwagi, które zostały uwzględnione w zakresie, na jaki pozwala analiza terenu i w/w rozporządzenie.

Pozostałe strony postępowania nie wniosły uwag ani zastrzeżeń.

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Może być ona przeniesiona na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w decyzji. W przypadku, o którym mowa w art.65 ust.1 ustawy tut. organ stwierdzi wygaśnięcie decyzji.

Do wniosku o pozwolenie na budowę należy dołączyć :

- 1) cztery egzemplarze projektu budowlanego zawierającego: informację dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia ze względu na specyfikę projektowanego obiektu, opinie, uzgodnienia, pozwolenia i inne dokumenty wymagane przepisami szczególnymi opracowanego zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2003r. Nr 120, poz.1133 z późn. zm.) oraz zaświadczeniem, o którym mowa w art.12 ust.7 ustawy – Prawo budowlane i oświadczenie, o którym mowa w art. 20 ust.4 Prawo Budowlane.
- 2) oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane zgodne z wzorem określonym w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003r. (Dz.U.z 2003r. nr 120, poz.1127 z późn. zm.),
- 3) ostateczną decyzję o warunkach zabudowy.

Od decyzji niniejszej służy stronom prawo wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Gdańsku za pośrednictwem tutejszego Urzędu w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji.

Załączniki : mapa sytuacyjna z liniami rozgraniczającymi teren inwestycji

analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część opisowa
analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu – część graficzna

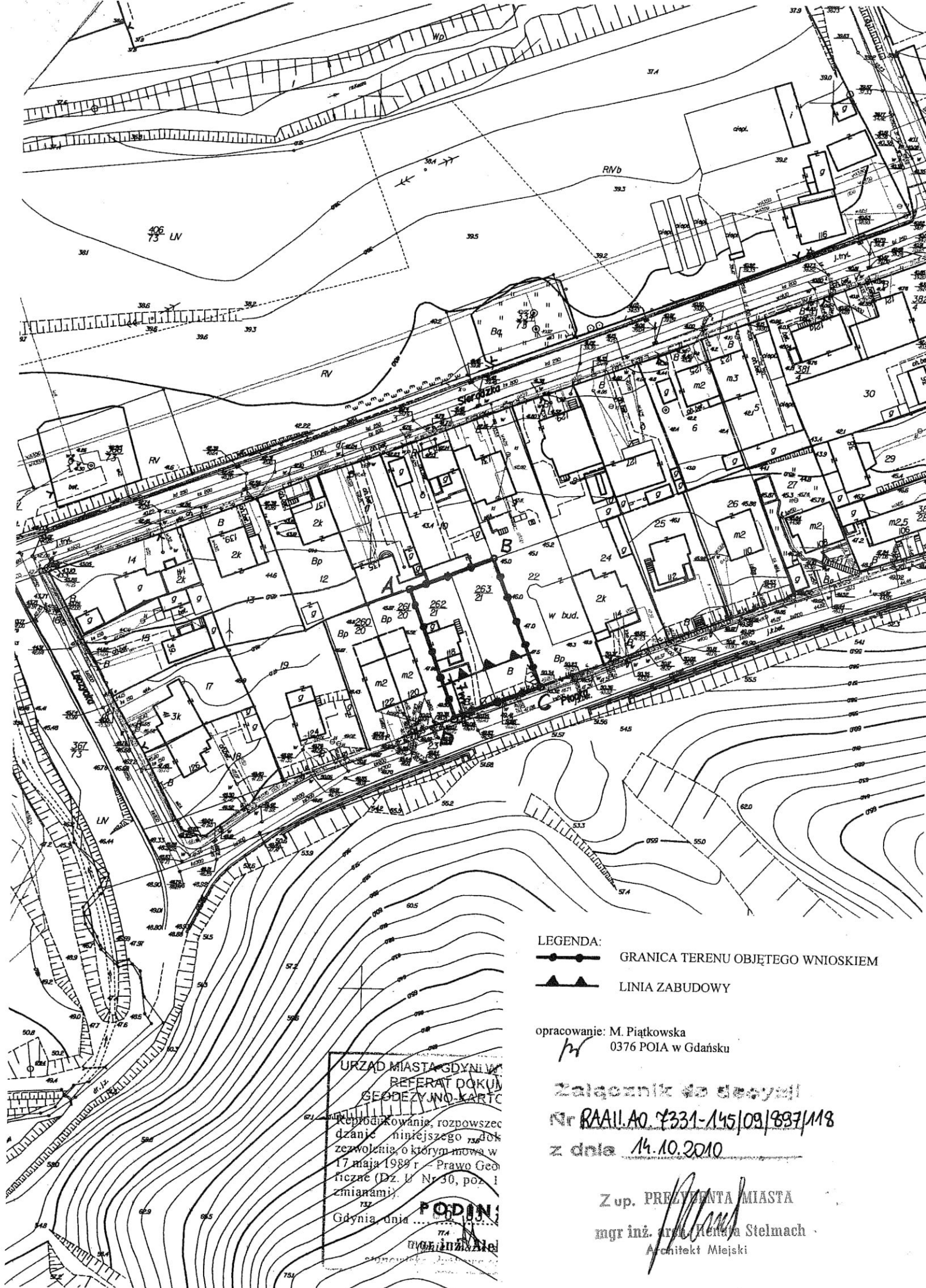


Otrzymują:

Z up. PREZIDENTA MIASTA
mgr inż. arch. Renata Stelmach
architekt Mlejski

1. Beata Gozdecka, ul. Czyżewskiego 38/201, 80-336 Gdańsk
3. Kinga Warkusz, ul. Chwarznieńska 6/10, 81-613 Gdynia
4. Dariusz Stencel, ul. Sieradzka 131, 81-503 Gdynia
5. Helena Sobczak, ul. Sieradzka 133, 81-503 Gdynia
6. Helena Chmielewska, ul. Sieradzka 135/1, 81-503 Gdynia
7. Teresa Kaszuba, ul. Płocka 120/2, 81-503 Gdynia
8. Gmina Miasta Gdyni – Wydział Polityki Gospodarczej i Nieruchomości
9. RA-a/a

opracowanie: M. Piątkowska
0376 nr POIA w Gdańsku



LEGENDA:



GRANICA TERENU OBJĘTEGO WNIOSKIEM



LINIA ZABUDOWY

opracowanie: M. Piątkowska
0376 POIA w Gdańsku

Załącznik do decyzji

Nr RAAII.AO.7331-145/09/837/118

z dnia 14.10.2010

Z up. PREZYDENTA MIASTA

mgr inż. arch. Renata Stelmach
Architekt Miejski

URZĄD MIASTA GDYNIA
REFERAT DOKUMENTACJI
GEODEZYJNO-KARTOGR.

Reprodukowanie, rozpowszechnianie niniejszego dokumentu bez zezwolenia, o którym mowa w 17 maja 1989 r. - Prawo Geodezyjne (Dz. U. Nr 30, poz. 1 z późn. zmianami).

Gdynia, dnia ...

PODIN

mgr inż. arch. Renata Stelmach

Architekt Miejski

**ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
DLA INWESTYCJI: ROZBIÓRKA ISTNIEJĄCEGO BUDYNKU I BUDOWA BUDYNKU
MIESZKALNEGO WIELORODZINNEGO**

na działkach nr 262/21 i 263/21 KM 78 przy ul. Płockiej 118 w Gdyni

w zakresie warunków, o których mowa w art.61 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz.717 z późn. zm.) – zgodnie z § 3 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. z 2003r. Nr 164, poz.1588) wraz analizą stanu faktycznego i prawnego terenu, warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz zgodności z przepisami odrębnymi (art. 53 ust.3 pkt.2 i 1 ustawy)

I. Granice obszaru analizowanego:

Obszar poddany analizie wyznaczony jest zgodnie § 3 ust.2 w/w rozporządzenia w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu działki objętej wnioskiem, obejmuje zabudowę mieszkaniową, ograniczony jest od południa i zachodu terenami leśnymi, od południa niezabudowanymi terenami zielonymi i zawiera działki z KM 78 o nr geodezyjnych:

a) objęte wnioskiem inwestora:

- 262/21 i 263/21 przy ul. Płockiej 118

b) bezpośrednio sąsiadujące z terenem objętym wnioskiem inwestora:

- 261/20 przy ul. Płockiej 120
- 22 przy ul. Płockiej 116
- 9 przy ul. Sieradzkiej 131
- 10 przy ul. Sieradzkiej 133
- 11 przy ul. Sieradzkiej 135
- 23 – pas drogowy ulicy Płockiej

c) położone w dalszym sąsiedztwie:

- 18, 19, 260/20, 24, 25, 76/73, 26 przy ul. Płockiej
- 14, 13, 12, 8, 7, 6, 366/73, 334/73, 406/73, 3 przy ul. Sieradzkiej
- 15, 17 przy ul. Łęczyckiej

II. Analiza. W analizowanym terenie nie występuje żaden z obszarów prawnie chronionych, nie ma więc konieczności dokonywania uzgodnień wymaganych art.53 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nie mają zastosowania przepisy szczególne dotyczące ochrony środowiska, przyrody, gruntów rolnych i leśnych, zabytków, uzdrowisk, ochrony granic, obszarów morskich, a także przepisy sanitarne, czy z zakresu prawa geologicznego i górniczego. Przedmiotowa inwestycja nie narusza przepisów odrębnych.

Działka objęta wnioskiem charakteryzuje się spadkiem w kierunku północnym. Różnica poziomów pomiędzy ulicą Płocką a północnym krańcem działki wynosi ok. 5 m.

1.1.a. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu. W obszarze analizowanym występuje zabudowa o jednorodnej funkcji mieszkalnej.

Obszar analizowany zawiera działki o numeracji geodezyjnej jak wyżej:

a) objęte wnioskiem inwestora:

- 262/21 i 263/21 przy ul. Płockiej 118 – zabudowane parterowym budynkiem mieszkalnym przeznaczonym do rozbiórki,

b) bezpośrednio sąsiadujące z terenem objętym wnioskiem inwestora:

- 261/20 przy ul. Płockiej 120 – zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie bliźniaczej, o wskaźniku powierzchni zabudowy 0,30
- 22 przy ul. Płockiej 116 – zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym w zabudowie bliźniaczej, o wskaźniku powierzchni zabudowy 0,27
- 9 przy ul. Sieradzkiej 131 – zabudowana 2,5-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym, o wskaźniku powierzchni zabudowy 0,25

- **10 przy ul. Sieradzkiej 133** – zabudowana parterowym budynkiem mieszkalnym oraz budynkami gospodarczymi, o wskaźniku powierzchni zabudowy 0,29
- **11 przy ul. Sieradzkiej 135** – zabudowana 1,5-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym o wskaźniku powierzchni zabudowy 0,29
- **23** – pas drogowy ulicy Płockiej
- c) **położone w dalszym sąsiedztwie:**
 - **18, 19, 260/20, 24, 25, 26** przy ul. Płockiej – zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej, o wysokości od 1 do 3 kondygnacji i wskaźniku powierzchni zabudowy od 0,13 do 0,31
 - **76/73** przy ul. Płockiej – leśna
 - **14, 13, 12, 8, 7, 6** przy ul. Sieradzkiej – zabudowane budynkami mieszkalnymi o wysokości od 1 do 2,5 kondygnacji oraz budynkami gospodarczymi, o wskaźniku powierzchni zabudowy od 0,18 do 0,42
 - **366/73, 334/73, 406/73** przy ul. Sieradzkiej – niezabudowane
 - **3** – pas drogowy ulicy Sieradzkiej
 - **15, 17** przy ul. Łęczyckiej – zabudowane budynkami mieszkalnymi: 3-kondygnacyjnym i parterowym, oraz budynkami gospodarczymi, o wskaźniku powierzchni zabudowy 0,21 i 0,30

1.1.b. Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu: W obszarze analizowanym występują budynki mieszkalne jednorodzinne i niewielkie wielorodzinne, o zróżnicowanej formie architektonicznej i walorach estetycznych. Nieruchomość objęta wnioskiem położona jest pomiędzy dwoma budynkami o zbliżonych parametrach, o dachach stromych i wysokości 1,5 kondygnacji od strony ulicy Płockiej.

- **linie zabudowy:** od strony ul. Płockiej linia zabudowy w odległości 7 m od granicy pasa drogowego jest utworzona przez budynek przy ul. Płockiej 120 i 122 oraz przez segment budynku bliźniaczego przy ul. Płockiej 116. Dla projektowanego obiektu linię tę należy przyjąć jako obowiązującą – jak na zał. graficznym do analizy.
- **średni wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:** w obszarze analizowanym 0,25. Dla planowanej inwestycji można przyjąć wskaźnik 0,30 w oparciu o wskaźnik dla sąsiedniego budynku przy ul. Płockiej 120, 122, położonego na dwóch działkach o powierzchni zbliżonej do działek objętych wnioskiem, o podobnych parametrach do planowanego budynku, co jest zgodne z § 5 ust.2 w/w rozporządzenia.
- **szerokość elewacji frontowej:** szerokość elewacji frontowych budynków w obszarze analizowanym jest zróżnicowana – od 5 m w niewielkim budynku wolnostojącym przy ul. Łęczyckiej 39 do 18 m dla zabudowy przy ul. Sieradzkiej 141. Średnia wartość w obszarze analizowanym wynosi ok. 10 m (bez uwzględniania parametrów dwóch budynków o szerokości elewacji frontowej 5 i 6 m, jako wartości substandardowych) i taką wartość można przyjąć dla planowanego budynku, co jest zgodne z § 6 ust.2 w/w rozporządzenia i po uwzględnieniu określonej w rozporządzeniu 20% tolerancji pozwoli na uzyskanie parametrów określonych we wniosku.
- **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej** w obszarze analizowanym występują budynki o wysokości od 1 do 3 kondygnacji, przy czym wysokość budynków wynosi od ok. 3 m (w przypadku parterowych budynków substandardowych) do ok. 13 m. Dla projektowanego budynku należy przyjąć wysokość okapu dla elewacji frontowej ok. 4,8 m jako kontynuację parametrów budynków sąsiednich położonych przy ul. Płockiej 116 oraz 120 i 122. Wysokość kalenicy nie powinna przekraczać wysokości kalenicy budynków bezpośrednio sąsiadujących z planowaną inwestycją, tj. 10,5 m (według dokumentacji archiwalnej tut. Wydziału).
- **geometria dachu** – obiekty w obszarze analizowanym posiadają dachy płaskie oraz strome wielospadowe. Budynki bezpośrednio sąsiadujące z działką objętą wnioskiem, położone przy ul. Płockiej 120 i 122 oraz 116 i 114, przykryte są dachami stromymi wielospadowymi, o spadku ok. 25°-30° i głównej kalenicy równoległej do ulicy. W nawiązaniu do tych parametrów dla projektowanego obiektu można przyjąć dach stromy wielospadowy o spadku 25°-30° i głównej kalenicy równoległej do ul. Płockiej.

1.2. Dostęp do drogi publicznej

Działka posiada bezpośredni dostęp do ul. Płockiej.

1.3. Dostęp do infrastruktury technicznej

Teren objęty analizą obszaru posiada infrastrukturę techniczną wystarczającą dla zabezpieczenia potrzeb planowanej inwestycji.

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

1.5. Zgodność decyzji z przepisami odrębnymi

Przedmiotowa inwestycja nie narusza przepisów odrębnych przy zachowaniu:

- przepisów Prawa budowlanego (j.t. Dz.U. z 2006r. Nr 156, poz.1118 z późn. zm.)
- warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002r. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.)
- geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz.U. z 1998r. Nr 126, poz.839)
- warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. z 1999r. Nr 43, poz.430 z późn. zm.)

2. Nie ma zastosowania art.61 ust.2 ustawy ze względu na charakter wnioskowanej inwestycji.

3. Nie ma zastosowania art.61 ust.3 ustawy ze względu na charakter wnioskowanej inwestycji.

4. Nie ma zastosowania art.61 ust.4 ustawy ze względu na charakter wnioskowanej inwestycji.

5. Teren objęty analizą obszaru posiada infrastrukturę techniczną wystarczającą dla zabezpieczenia potrzeb planowanej inwestycji.

III. Wnioski

W wyniku przeprowadzonej analizy stwierdza się, że planowane przedsięwzięcie w zakresie określonym we wniosku inwestora spełnia wymogi określone w art.61 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

opracowanie: M. Piątkowska
0376 POIA w Gdańsku



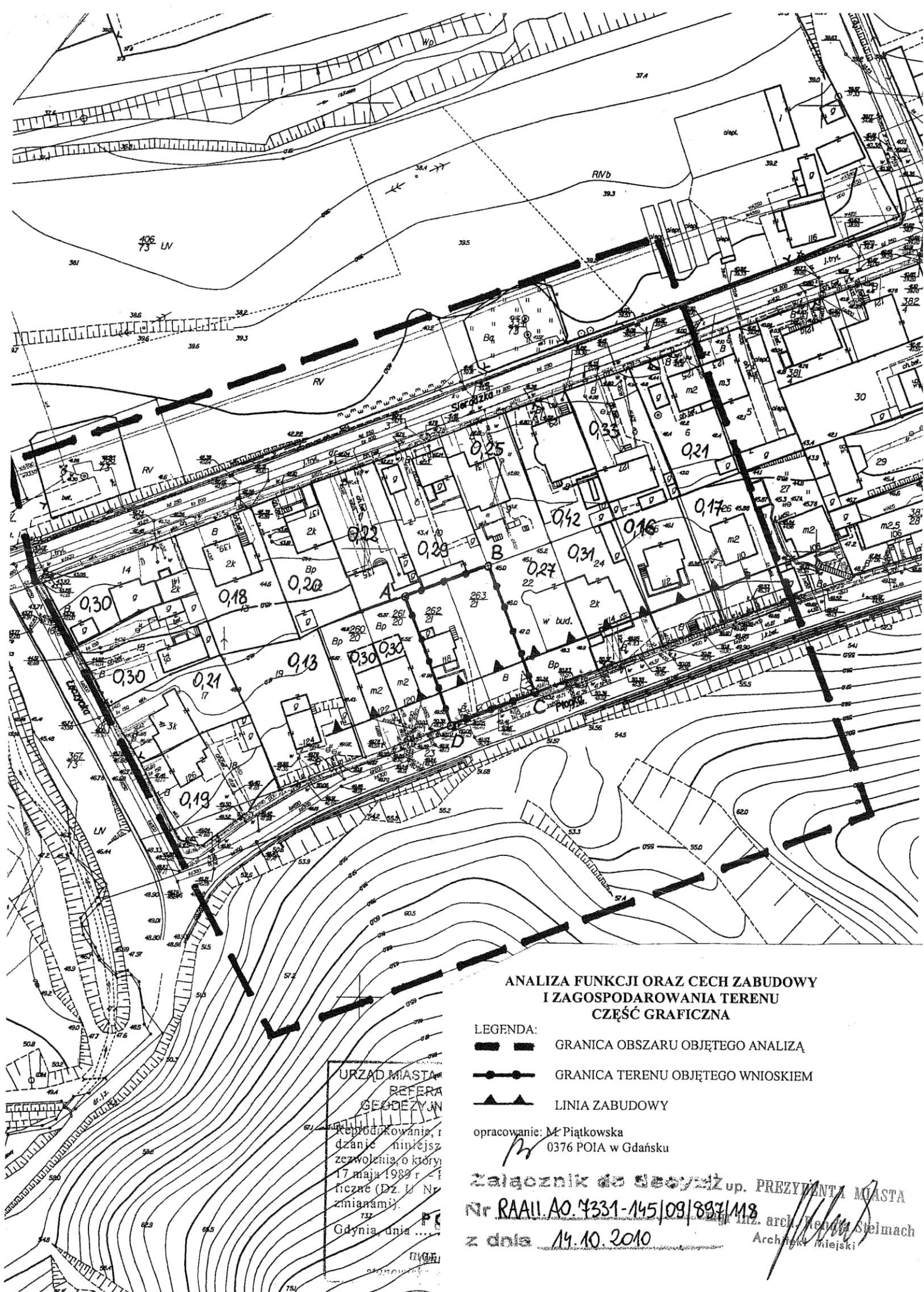
Załącznik do decyzji

Nr RAAU.AO.7331-145/09/997/118

z dnia 14.10.2010

Z up. PREZYDENTA MIASTA
mgr inż. arch. Bogusław Stelmach
Architekt Mlejski





ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY
I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
CZĘŚĆ GRAFICZNA

LEGENDA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ANALIZĄ
- GRANICA TERENU OBJĘTEGO WNIOSEM
- LINIA ZABUDOWY

opracowanie: M. Piątkowska
0376 POIA w Gdańsku

Załącznik do decyzji up. PREZYDENTA MIASTA
Nr RA.11.AO.4331-145/09/887/118
z dnia 14.10.2010
Architekt Milejski

URZĄD MIASTA
REFERAT
GEODEZYJNY
Reprodukcja, i
dzanie niniejsz
zezwolenia, o który
17 maja 1989 r. z
liczne (Dz. U. Nr
zmianami).
Gdynia, dnia ...