



PREZYDENT MIASTA GDYNI

81-382 Gdynia, Al. Marszałka Piłsudskiego 52/54
telefon (centrala): 58-66-88-000; fax: 58-62-09-798; e-mail: umgdynia@gdynia.pl; www.gdynia.pl

RAAII.6730.85.2011.GZ-431/20A-22

Gdynia, 28-07-2011r.

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.717z 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. nr164, 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 (Dz.U.z 2000r. nr 98, poz.1071 z późn. zm.),

po rozpatrzeniu wniosku pana Bogdana Schneidera z dnia 25-03-2011r., uzupełnionego pismem z dnia 26-07-2011r., w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji : budynek mieszkalny wielorodzinny z garażem podziemnym oraz infrastrukturą techniczną ustala się następujące warunki zabudowy działek: nr 289/239 i 290/238 KM 66 położonych w Gdyni przy ul. Pionierów 20A-22, oznaczonych literami ABCD na załączniku graficznym do niniejszej decyzji, stanowiących własność
oraz działki nr 509/224 KM 66 stanowiącej pas drogowy (w celu realizacji przyłączy) – własność Gminy Miasta Gminy.

1. **Rodzaj zabudowy** - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (oznaczenie literowe MW),
Rodzaj inwestycji : budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym oraz infrastrukturą techniczną
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 ład 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 linii zabudowy** – jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy przy ul. Pionierów – zgodnie z załącznikiem graficznym do decyzji - **obowiązująca linia zabudowy**,
 - od granicy lasu – zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – min. 12,0m,

- **wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy** w stosunku do powierzchni działki albo terenu – do **0,24**,
- **szerokość elewacji frontowej** - **14,0m** (z tolerancją do 20%).
- **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej** mierzona do jej gzymsu lub attyki – jako przedłużenie górnej krawędzi elewacji frontowej budynków przy ul. Pionierów 26, 28, 30, 23, 23A, tj. do **8,0m**,
- **geometria dachu** :
 - w nawiązaniu do geometrii dachu budynków przy ul. Pionierów 24, 26, 30, 23 i 23A:
 - kąt nachylenia 30°,
 - układ połaci dachowych : dach dwuspadowy lub wielospadowy,
 - kierunek głównej kalenicy: równoległy do frontu działki,
 - lub w nawiązaniu do geometrii dachu budynków przy ul. Pionierów 18, 27, 28 – dach płaski.

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 :**
- uwzględnienie istniejącej zieleni (na bazie inwentaryzacji – jej ewentualna wycinka w uzgodnieniu z Wydziałem Ochrony Środowiska i Rolnictwa UM Gdyni),
- **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 Zarządu Dróg i Zieleni w Gdyni uzyskanych po wszczęciu postępowania – pismo UKD.6730.169.2011.DJ.3367 z dn. 21.04.2011r. :
 - obsługa komunikacyjna jednym zjazdem od ul. Pionierów,
 - na terenie działki objętej wnioskiem należy przewidzieć miejsca postojowe w liczbie: dla budynku wielorodzinnego: 1,5 miejsca postojowego /1 lokal mieszkalny, przy czym 10% miejsc postojowych zaprojektować jako miejsca ogólnodostępne,
 - projekt obsługi komunikacyjnej działek wykonany zgodnie z obowiązującym rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 02.03.1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U.Nr 43 z dnia 14.05.1999r. oraz Dz.U) wraz z bilansem miejsc postojowych uzgodnić w Zarządzie Dróg i Zieleni w Gdyni.
 - lokalizacja miejsc postojowych na terenie działki budowlanej musi spełniać warunki Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U.z 2002r. nr 75, poz.690 z późniejszymi zmianami), prawidłowość przyjętych rozwiązań projektowych będzie przedmiotem oceny w postępowaniu o pozwolenie na budowę.
 - przebieg planowanych w pasie drogowym sieci i przyłączy należy uzgodnić w Zarządzie Dróg i Zieleni w Gdyni.

- infrastruktury technicznej :

- uwzględnienie istniejących sieci uzbrojenia podziemnego (wymagane odległości ; ew. przełożenia sieci w uzgodnieniu z ich gestorami)
- gospodarka wodno – ściekowa – zgodnie z informacją PWiK w Gdyni – pismo nr FOT-506-Gd-007818/11 z dnia 06-04-2011r. – jest możliwość przyłączenia wnioskowanej nieruchomości do:
 - przewodu wodociągowego DN 80 znajdującego się w ulicy Pionierów

- kanału ściekowego DN 150 znajdującego się w ulicy Pionierów
 sposób zagospodarowania wód opadowych – z uwzględnieniem następujących warunków zawartych w piśmie Zarządu Dróg i Zieleni nr UGD.6730.120.2011.IwP.3105 z dnia 13-04-2011r.:

1. w ramach zamierzenia inwestycyjnego należy uporządkować sposób zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na działce inwestora spełniając dla istniejących i projektowanych obiektów budowlanych warunki użytkowe określone w § 5 ust.1 pkt 2 lit. b ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo budowlane (j.t.Dz. U.z 2010r. Nr 243, poz. 1623);
 2. w ulicy Pionierów brak jest miejskiej sieci kanalizacji deszczowej; wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować na terenie własnym Inwestora zgodnie z przepisami § 28 ust.2 rozwięzonymi w § 126 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002r. nr 75, poz. 690 z późn.zm) z uwzględnieniem § 29 rozporządzenia; sposób zagospodarowania wód opadowych winien zostać określony po analizie miejscowych warunków gruntowych w porozumieniu z Wydziałem Ochrony Środowiska i Rolnictwa UM Gdyni oraz uniemożliwiać zalewanie działek sąsiednich, w tym pasa drogowego ulicy Pionierów.
- • istnieją techniczne możliwości dostawy gazu z gazociągu dnm 90 PE znajdującego się w ul. Pionierów, w odl. 7,0m od granicy działki nr 289/239 - pismo nr EUG/606/2011 z dnia 07-04-2011r. wydane przez Pomorską Spółkę Gazownictwa Sp. z o.o. Oddział w Gdańsku,
 - OPEC – przez część działki nr 290/238 przebiega magistrala ciepłownicza 2×DN600. W związku z powyższym należy szczegółowo uzgodnić lokalizację projektowanego obiektu i zabezpieczyć magistralę ciepłowniczą przed uszkodzeniem ciężkim sprzętem budowlanym. (pismo nr TR/JKH/148/4264/2011 z dnia 05-04-2011r.)

d) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich : projekt budowlany powinien zapewnić ochronę interesów osób trzecich w rozumieniu ustawy Prawo budowlane, 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, (do projektu należy dołączyć analizę zacielenia i przesłaniania budynków istniejących, wykazującą zgodność projektowanego budynku z przepisami obowiązującymi w tym zakresie),
- uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie,
- zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby,

e) wymagane uzgodnienia projektu budowlanego :

- Wydział Geodezji w zakresie koordynacji sieci,
- Zarząd Dróg i Zieleni w Gdyni (w zakresie obsługi komunikacyjnej),
- Wydział Ochrony Środowiska i Rolnictwa UM Gdyni (w zakresie odprowadzenia wód opadowych),
- Okręgowe Przedsiębiorstwo Energetyki Ciepłej w Gdyni,

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.

Zgodnie z pismem Pomorskiego Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody nr ŚR/VII.MP/7046-24-11/07 z dnia 12-09-2007r., zamierzenie inwestycyjne nie wymaga uzgodnienia warunków zabudowy w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

Warunki obsługi komunikacyjnej zostały określone przez zarządcę drogi – pismo nr UKU.6730.169.2011.DJ/3367 z dnia 21-04-2011r.

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

W trakcie postępowania administracyjnego poprzedzającego wydanie decyzji strona – pan Jerzy Nowak – wniósł uwagi (pismo z dnia 28-04-2011r.) dot. parametrów projektowanej inwestycji oraz zacieniania zabudowy sąsiedniej.

Odnosząc się do uwag strony należy stwierdzić, że:

- w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy wyznacza się obszar analizowany i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie określonym w art.61 ust.1-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Analiza, sporządzona na podstawie **istniejącego** zagospodarowania terenu jest podstawą do ustalenia warunków dla nowej zabudowy.

Wszystkie parametry projektowanego budynku ustalono na podstawie parametrów zabudowy istniejącej, dostępnej z tej samej ulicy, przy ul. Pionierów (w tym budynku przy ul. Pionierów 24).

- decyzja określa wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich, (pkt 2d) w tym również dot. dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi. Inwestor zobowiązany został do wykonania analizy zacieniania i przesłaniania budynków istniejących, wykazującej zgodność projektowanej rozbudowy budynku z przepisami obowiązującymi w tym zakresie.

Decyzja o warunkach zabudowy ma na celu wytyczenie jedynie podstawowych kierunków ukształtowania projektowanej inwestycji w sposób wiążący projektanta oraz organ wydający pozwolenie na budowę.

Ocena zgodności przyszłego projektu budowlanego z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy będzie przedmiotem odrębnego postępowania w sprawie pozwolenia na budowę.

Inwestycję można zrealizować na przedmiotowym terenie po spełnieniu wszystkich warunków niniejszej decyzji. Wobec powyższego orzeczono jak w sentencji.

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 oraz zaświadczenie, o którym mowa w art.12 ust.7 ustawy – 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),
- 3) 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 :

1. mapa sytuacyjna z liniami rozgraniczającymi teren inwestycji
2. analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu- część opisowa
3. analiza funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu- część graficzna



Z up. PREZYDENTA MIASTA
mgr inż. arch. *[Signature]* Stelmach
Architekt Młodszy

Otrzymują :

1. Pan Bogdan Schneider,
81-740 Sopot, ul. Polna 54G/2,
2. Nadleśnictwo Gdańsk z siedzibą w Gdyni,
81-006 Gdynia, ul. Morska 200,
3. Państwo Ewa i Ryszard Krysa,
81-645 Gdynia, ul. Pionierów 20,
4. Pan Jerzy Nowak,
81-605 Gdynia, ul. Słoneczna 13,

6. a/a

opracowanie :Elżbieta Szarmach

0500 POIA w Gdańsku



**ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
ORAZ ANALIZA STANU FAKTYCZNEGO I PRAWNEGO
DZIAŁEK NR: 289/239 i 290/238 KM 66 PRZY UL. PIONIERÓW 20A-22 W GDYNI
ORAZ DZIAŁKI DROGOWEJ NR 509/224 KM 67 DLA REALIZACJI INFRASTRUKTURY
TECHNICZNEJ**

*dla inwestycji: budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym oraz
infrastrukturą techniczną*

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.717z 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. nr164, poz.1588) wraz z analizą stanu faktycznego i prawnego, warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych oraz zgodności z przepisami odrębnymi (art.53 ust.3 pkt 1 i 2 ustawy).

I. Granice obszaru analizowanego

Obszar poddany analizie zawiera działki nr :

- a) **objęte wnioskiem inwestora – z KM 66 :**
 - 289/239 i 290/238 położone przy ul. Pionierów 20A-22,
 - 509/224 – dz. drogowa, własność: Gminy Miasta Gdyni,
- b) **sąsiadujące z terenem objętym wnioskiem inwestora – z KM 66 :**

położone, podobnie jak działka objęta wnioskiem Inwestora, po zachodniej stronie ul. Pionierów:

 - 734, 286/240, 287/240, 288/239, 291/238, 292/237, 293/237, 236, 235, 233,

położone po wschodniej stronie ul. Pionierów:

 - 226, 227, 644/228, 645/228, 318/229, 320/230, 324/230, 570/231, 569/231,

położone przy ul. Pańskiej:

 - 223, 213, 299/212, 313/211, 315/211,

położone przy ul. Niskiej:

 - 518/204, 305/205, 307/207, 390/208, 389/209, 329/210,

oraz : **509/224** (pas drogowy ul. Pionierów),
200 KM GD 4L (teren Trójmiejskiego Parku Krajobrazowego)

II. Analiza

1.1.a. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu

Obszar analizowany zawiera działki o numeracji geodezyjnej jak wyżej :

- a) **objęte wnioskiem inwestora : 289/239 i 290/238 KM 66** – położone przy ul. Pionierów 20A-22, niezabudowane,
- b) **sąsiadujące z terenem objętym wnioskiem inwestora :**

położone, podobnie jak działka objęta wnioskiem Inwestora, po zachodniej stronie ul. Pionierów:

 - 734, 286/240, 287/240, 288/239, 291/238, 292/237, 293/237, 236, 235, 233:
 - 734 - teren związany z sąsiednią zabudową mieszkaniową wielorodzinną (wjazd, parking),
 - 286/240 przy ul. Pionierów 18 - zabudowaną budynkiem mieszkalnym, dwukondygnacyjnym, dach płaski,
 - 287/240, 288/239 przy ul. Pionierów 20 – zbudowane budynkiem mieszkalnym, dwie kondygnacje + poddasze nieużytkowe, dach dwuspadowy, kalenica główna prostopadła do frontu działki, kat nachylenia połaci dachu ~ 40°,
 - 291/238, 292/237 przy ul. Pionierów 24 - zbudowane budynkiem mieszkalnym, trzy kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), dach wielospadowy, kalenica główna równoległa do frontu działki, kat nachylenia połaci dachu - 30°,
 - 293/237, 236 przy ul. Pionierów 26 - zbudowane budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym, cztery kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), dach dwuspadowy, kalenica główna równoległa do frontu działki, kat nachylenia połaci dachu - 30°,

- 235 przy ul. Pionierów 28 - zbudowaną budynkiem mieszkalnym, trzy kondygnacje, dach płaski,
- 233 przy ul. Pionierów 30 - zbudowaną budynkiem mieszkalnym, trzy kondygnacje (w tym poddasze użytkowe), dach dwuspadowy, kalenica główna równoległa do frontu działki, kat nachylenia połaci dachu - 30°,
położone po wschodniej stronie ul. Pionierów:
 - 226, 227, 644/228, 645/228, 318/229, 320/230, 324/230, 570/231, 569/231:
 - 226 przy ul. Pionierów 19 – zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, dwie kondygnacje,
 - 227 przy ul. Pionierów 21 – zabudowaną budynkiem mieszkalnym, trzykondygnacyjnym (w tym poddasze użytkowe), dach dwuspadowy, kalenica główna prostopadła do frontu działki, kat nachylenia połaci dachu 30°,
 - 644/228 i 645/228 przy ul. Pionierów 23 i 23A – zabudowane budynkami mieszkalnymi w układzie bliźniaczym, trzy kondygnacje (w tym poddasza użytkowe), dachy dwuspadowe, kalenice główne równoległe do frontu działek, kat nachylenia połaci dachu 30°,
 - 318/229, 320/230 przy ul. Pionierów 25 – zabudowaną budynkiem mieszkalnym, trzykondygnacyjnym (w tym poddasze użytkowe), dach dwuspadowy, kalenica główna równoległa do frontu działki, kat nachylenia połaci dachu 40°,
 - 324/230 przy ul. Pionierów 27 – zabudowaną budynkiem mieszkalnym, dwukondygnacyjnym, dach płaski,
 - 570/231 i 569/231 przy ul. Pionierów 29 i 29A – zabudowane budynkami mieszkalnymi w układzie bliźniaczym, cztery kondygnacje (w tym poddasze użytkowe i I kondygnacja garażowa), dachy dwuspadowe, kalenice główne równoległe do frontu działek, kat nachylenia połaci dachu 30°,
położone przy ul. Pańskiej:
 - 223, 213, 299/212, 313/211, 315/211:
 - 223 przy ul. Pańskiej 20 - zbudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, dwie kondygnacje, dach płaski,
 - 213 przy ul. Pańskiej 17 - zbudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, dwie kondygnacje, dach płaski,
 - 299/212, 313/211 przy ul. Pańskiej 19 - zbudowane budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, dwie kondygnacje, dach spadzisty,
 - 315/211 przy ul. Pańskiej 21 - zbudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, trzy kondygnacje, dach płaski,
położone przy ul. Niskiej:
 - 518/204, 305/205, 307/207, 390/208, 389/209, 329/210:
 - 518/204 przy ul. Niska 18 – zabudowaną dwukondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym, dach płaski,
 - 306/207 i 305/205, ul. Niska 20 – zabudowane trzykondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym, dach płaski,
 - 390/208, ul. Niska 24 – zabudowaną dwukondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym, dach płaski,
 - 389/209, ul. Niska 26 – zabudowaną trzykondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym, dach płaski,
 - 232, 329/210, ul. Niska 30 i 28 – zabudowane dwukondygnacyjnymi budynkami mieszkalnymi, dachy płaskie,

1.1.b. Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu

W obszarze analizowanym wyznaczonym zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w odległości min. 72,0m (front działki ok.24,0m) występuje zabudowa mieszkaniowa jedno i wielorodzinna.

- **linia zabudowy:** - usytuowanie budynków wzdłuż ul. Pionierów kształtuje czytelną linię zabudowy, przebiegającą w odległości zgodnej z wymaganiami ustawy o drogach publicznych od krawędzi jezdni. Przyjęto obowiązującą linię zabudowy jako przedłużenie linii zabudowy istniejącej przy ul. Pionierów – jak na załączniku graficznym.

- **średni wskaźnik powierzchni zabudowy** w stosunku do powierzchni działki: **0,24**,
- **średnia szerokość elewacji frontowej** : **14,0m**,
- **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej**: zgodnie z opisem w części 1.1.a. budynki w obszarze analizowanym posiadają 2-4 kondygnacji (w tym poddasza użytkowe). Przyjmując zasadę kontynuacji cech zabudowy w obszarze analizowanym, ustala się wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej w nawiązaniu do tej wysokości elewacji frontowej budynków przy ul. Pionierów 26, 28, 30, 23, 23A, tj. **8,0m**,

geometria dachu – większość budynków w obszarze analizowanym posiada dachy spadziste o kącie nachylenia połaci dachu 30° , wzdłuż ul. Pionierów występują również budynki z dachami płaskimi. Zatem dla projektowanego budynku ustala się geometrię dachu:

- w nawiązaniu do geometrii dachu budynków przy ul. Pionierów 24, 26, 30, 23 i 23A:
 - kąt nachylenia 30° ,
 - układ połaci dachowych : dach dwuspadowy lub wielospadowy,
 - kierunek głównej kalenicy: równoległy do frontu działki,
- lub w nawiązaniu do geometrii dachu budynków przy ul. Pionierów 18, 27, 28 – dach płaski.

1.2. Dostęp do drogi publicznej

Działka posiada bezpośredni dostęp od ul. Pionierów,

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 naruszy przepisów odrębnych przy zachowaniu:

- warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002r. nr 75, poz.690)
- przepisów Prawa budowlanego (j.t.Dz.U. z 2010r. nr 243, poz.1623 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)

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 : *Elżbieta Szarmach*
nr ew. 0500 POIA w Gdańsku

Załącznik do decyzji
Nr PA.11.6730.85.2011.GZ-431/20A-22
z dnia 28-07-2011r.

Z up. PREZIDENTA MIASTA
mgr inż. arch. *Elżbieta Stelmach*
architekt Miejski

ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECZ ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

