

PREZYDENT MIASTA ŁODZI
90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104

DPRG-UA-X.6730.281.2020
MCZ

URZĄD MIASTA ŁODZI
DEPARTAMENT PLANOWANIA
I ROZWOJU Ciepłot Technicznego
Wydział Urbanistyki i Architektury
90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104
tel. 42 638 54 40, fax 42 638 43 91
Łódź, dnia 23.04.2021 r.

TBS Widzewskie Towarzystwo
Budownictwa Społecznego sp. z o. o.
al. Piłsudskiego 150/152, 92-230 Łódź

DECYZJA Nr DPRG-UA-X. 683 .2021
o warunkach zabudowy

Na podstawie art. 59 ust.1 i art. 60 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 256 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 25.11.2020 r., złożonego przez TBS Widzewskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o. o., al. Piłsudskiego 150/152, 92-230 Łódź, reprezentowaną przez Członka Zarządu Marcina Ogrodzkiego i Prokurenta Agnieszkę Kozłowską-Szcześniak

ustalam warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażami w parterze wraz z urządzeniami budowlanymi, przewidzianej do realizacji w Łodzi przy ulicy **Lubelskiej 9/11** na terenie oznaczonym jako działki o numerach ewidencyjnych **144/6, 144/7, 144/8, 144/11, 154/7, 154/8 i 154/9** oraz fragmenty działek drogowych numer **154/12 i 154/13** w obrębie geodezyjnym numer **G-4**.

I. Rodzaj inwestycji: mieszkaniowa wielorodzinnna

Inwestycja obejmuje budowę :

- budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażami w parterze,
- przyłączy i instalacji : elektrycznych, wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, ciepła systemowego oraz zbiornika retencyjnego.

ii. Warunki i szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:

1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Zgodnie z art.1 ust.2 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projektując inwestycje należy uwzględnić wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe.
2. W oparciu o 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 2003 r. Nr 164, poz. 1588), oraz o przeprowadzoną analizę urbanistyczną ustalono następujące zasady zabudowy:
 - linię zabudowy wg załącznika graficznego do decyzji,
 - wskaźnik zabudowy wyrażony stosunkiem wielkości powierzchni istniejącej oraz nowej zabudowy łącznie do powierzchni terenu inwestycji (działek nr 144/6, 144/7, 144/8, 144/11, 154/7, 154/8 i 154/9) od 0,24 do 0,44,
 - szerokość elewacji frontowej budynku od 27 m do 48 m,
 - wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku, jej gzymsu lub attyki od 12 m do 14 m,
 - geometrię dachu budynku : dach dwu lub wielospadowy płaski o kątach nachylenia głównych połąci od 1° do 10°, równoległym lub prostopadłym kierunku głównej kalenicy / attyki w stosunku do granicy terenu objętego wnioskiem z ulicą Lubelską oraz jej wysokości od 13 m do 15 m.

2. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Inwestycja powinna być zgodna z:

1. Ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 1219),
2. Ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 310).
3. Ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o *ochronie przyrody* (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 55).
4. Ustawą z dnia 13 września 1996 r. o *utrzymaniu czystości i porządku w gminach* (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1439).
5. Ustawa z dnia 11.01.2018 r. o *elektromobilności i paliwach alternatywnych* (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 908.).

6. Ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 282).

Planowana inwestycja znajduje się na obszarze figurującym w gminnej ewidencji zabytków - historycznej dzielnicy miasta „Osada Nowa Łódka”. Zatem projektowane zainwestowanie powinno być harmonijne z krajobrazem kulturowym tego miejsca, a prowadzone prace nie mogą wpłynąć negatywnie na zabytkowy układ.

3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

1. Zaopatrzenie w energię elektryczną, pobór wody, ciepła oraz odprowadzenie ścieków bytowych w oparciu o sieci miejskie na warunkach określonych przez ich gestorów. Odprowadzenie wód opadowych do sieci miejskiej z wykorzystaniem planowanego na terenie inwestycji zbiornika retencyjnego.
2. Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji z drogi publicznej ulicy Lubelskiej poprzez istniejący zjazd. Na terenie inwestycji należy przewidzieć miejsca postojowe (garażowe) dla samochodów osobowych w ilości minimum 35 sztuk (zgodnie z wnioskiem).

4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

1. Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 z późn. zm.) obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy projektować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając m.in. poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienie dostępu do drogi publicznej.
2. Usunięcie ewentualnych kolizji z istniejącym uzbrojeniem wymaga uzgodnienia z ich gestorami.

5. Pozostałe warunki wynikające z charakteru inwestycji:

Projekt budowlany winien być zgodny z :

1. Ustawą z dnia 07.07.1994 r. *Prawo budowlane* (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 1333 z późn. zm.) i rozporządzeniami wykonawczymi, a w szczególności z :
 - Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r., poz. 1065);
 - Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dn.11.09.2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. 2020 poz. 1609),
 - Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dn.25.04.2012 w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. 2012 poz. 463).
 - Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dn.02.03.1999 w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U z 2016 r., poz. 124).
2. Ustawą z dnia 21.03.1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 470 z późn. zm.).
3. Ustawą z dnia 03.07.2002 r. *Prawo lotnicze* (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 1970).

Teren objęty wnioskiem leży w rejonie lotniska Łódź-Lublinek. Maksymalna wysokość projektowanej inwestycji, liczona ze wszystkimi urządzeniami na dachu (antenami, wywiewnikami, kominami itp.) musi być zgodna z mapą powierzchni ograniczających wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotniska Łódź im.W.Reymonta.

III. Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczone zostały na mapie stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji linią przerywaną oraz literami : A-B-C-D-E-F.

Uzasadnienie

W dniu 26.11.2020 r. TBS Widzewskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o. o., z siedzibą w Łodzi przy al.Piłsudskiego 150/152, reprezentowana przez Członka Zarządu Marcina Ogrodzkiego i Prokurenta Agnieszkę Kozłowską-Szcześniak złożyła wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażami w parterze wraz z urządzeniami budowlanym na terenie leżącym w Łodzi przy ul.Lubelskiej 9/11 obejmującym działki o numerach ewidencyjnych 144/6, 144/7, 144/8, 144/11, 154/7, 154/8 i 154/9 oraz fragmenty działek drogowych numer 154/12 i 154/13 w obrębie geodezyjnym numer G-4.

Wniosek został uzupełniony w dniu 24.12.2020 r., zostały złożone czytelne podpisy osób reprezentujących spółkę, określono przedmiot planowanej inwestycji oraz wyjaśniono kwestię dotyczącą sposobu odprowadzenia wód opadowych. W tej postaci spełnia on wymogi art. 52 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Teren planowanej inwestycji położony jest na obszarze, dla którego nie ma obecnie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Stosownie do przepisów art.4 ust.2 pkt.2 ww. ustawy ustalenie warunków zabudowy w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego następuje w drodze decyzji

Zgodnie z art.53 ust.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano analizy:

1. warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych:
 - w toku postępowania przeprowadzono analizę, o której mowa w § 3 ust. 1 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, której wyniki stanowią integralną część niniejszej decyzji.
 - projekt decyzji o warunkach zabudowy został uzgodniony z właściwymi organami, o których mowa w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. stanu prawnego i faktycznego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji:
 - nieruchomości, na której planowana jest inwestycja leżąca przy ul. Lubelskiej 9/11, oznaczona, jako działki o numerach ewidencyjnych 144/6, 144/7, 144/8, 144/11, 154/7, 154/8 i 154/9 są własnością Miasta Łodzi, podobnie jak działka drogowa nr 154/12, natomiast druga działka drogowa 154/13 ma nieustalone prawo własności i władania.
 - teren objęty wnioskiem jest aktualnie zabudowany budynkiem usługowym (biurowy) przewidzianymi zgodnie z wnioskiem do rozbiórki.

Zgodnie z § 3 ust. 1 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 „w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy.”

W odniesieniu do przepisów art. 61 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - nie dotyczy

W odniesieniu do przepisów art. 61 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdzono:

Ad. art. 61 ust. 5. Warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, uznaje się za spełniony, jeżeli wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem.

Warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 3 można uznać za spełniony, projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanego zamierzenia budowlanego.

W odniesieniu do przepisów art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdzono:

Zgodnie z art.61 ust.1 ww. ustawy wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących 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 funkcji, 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.

Rozpatrując powyższe wykazano:

Ad 1) W wyniku przeprowadzonej analizy, zgodnej z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2003 nr 164 poz.1588), wykazano, że nieruchomości znajdujące się na analizowanym obszarze leżące przy ul. Lubelskiej 5, 4/6, 8, 10 i 12 dostępne z tej samej drogi publicznej co teren inwestycji są zabudowane obiektami mieszkalnymi wielorodzinnymi. Takie zagospodarowanie terenu pozwala na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie wskazanym we wniosku. Warunek tzw. dobrego sąsiedztwa należy uznać za spełniony. Wyniki analizy urbanistycznej stanowią załącznik do niniejszej decyzji.

Ad 2) Zgodnie z art. 2 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dostęp do drogi publicznej należy rozumieć jako bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej. Teren inwestycji przylega bezpośrednio do drogi publicznej ulicy Lubelskiej. Warunek należy uznać za spełniony.

Ad 3) Projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Do wniosku załączono :

- a) pismo ZWiK sp. z o. o. z siedzibą w Łodzi przy ul. Wierzbowej 52, zn. WTT.424.2989.2020/W/MP z dnia 10.11.2020 r. dot. możliwości podłączenia do miejskich sieci wodociągowej i kanalizacyjnej,
- b) oświadczenie PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź Rejon Energetyczny Łódź, przy ul. Ratajska 5/7, zn.20-D7/WZD/00751/JW z dn.10.11.2020 r. dot. zapewnienia dostaw energii elektrycznej,
- c) pismo Veolia Energia Łódź S.A., z siedzibą przy w Łodzi przy ul. Andrzejewskiej 5, zn. HN/TP/8883/2020 z dn.239.10.2020 r. dot. podłączenia do ciepła systemowego.

Warunek należy uznać za spełniony.

Ad 4) Zgodnie z informacją pochodzącą z ewidencji gruntów prowadzonej przez Łódzki Ośrodek Geodezji na terenie objętym wnioskiem nie występują grunty o klasyfikacji rolnej i leśnej, natomiast znajdują się użytki oznaczone symbolami : B (tereny mieszkaniowe) oraz dr (drogi). Warunek braku konieczności uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne należy uznać za spełniony.

Ad 5) Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi. Warunek należy uznać za spełniony.

Projekt decyzji został na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 2, 9 i 13 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* przesłany do uzgodnienia z :

- Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i uzgodniony w myśl art. 53 ust. 5.
- zarządcą drogi (ZDiT w Łodzi) i uzgodniony w myśl art. 53 ust. 5.
- Urzędem Lotnictwa Cywilnego w Warszawie i uzgodniony w myśl art. 53 ust. 5.

W trakcie postępowania, stosownie do wymogów procedury administracyjnej (zgodnie z art. 61 § 4 oraz art. 10 § 1 ustawy *Kodeks postępowania administracyjnego*), organ zawiadomił strony o toczącym się postępowaniu w sprawie ustalenia warunków zabudowy, zapewniając im możliwość otrzymania informacji dotyczących postępowania oraz wypowiedania się co do materiałów i dowodów gromadzonych w sprawie. Organ zapoznał się z treścią wniosku złożonego za pośrednictwem platformy ePUAP przez jedną ze stron postępowania (współwłaścicielką nieruchomości przy ul. Zarzewskiej 52 i właścicielką lokalu mieszkalnego nr 33 w budynku mieszkalnym wielorodzinnym znajdującym się na jej terenie). W treści pisma z dn.02.02.2021 r. przekazano stronie kopie dokumentów złożonych w sprawie i poinformowano ją o trybie ustalania warunków zabudowy.

Decyzja o warunkach zabudowy nie przesądza o szczegółach planowanych budynków, ich formie architektonicznej, obrysie na gruncie, a także usytuowaniu w stosunku do granic działek oraz innych obiektów znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie. Te bowiem okoliczności konkretyzują się w kolejnym etapie procesu inwestycyjnego - postępowaniu o wydanie pozwolenia na budowę."

Zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* sporządzenie projektu decyzji powierzono osobie, o której mowa w art. 5 ww. ustawy, albo osobie wpisanej na listę izby samorządu zawodowego architektów.

Spełnione zostały warunki art.61 ust.1 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, umożliwiające wydanie decyzji o warunkach zabudowy, a projekt decyzji został uzgodniony z organami, o których mowa w art. 53 ust. 4 ww. ustawy. W związku z powyższym należało orzec jak w sentencji.

Pouczenie

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust.2 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*).

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy (art. 63 ust. 4 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*).

Organ, który wydał niniejszą decyzję stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:

- 1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę
- 2) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łodzi za pośrednictwem, działającego z upoważnienia Prezydenta Miasta Łodzi, Dyrektora Wydziału Urbanistyki i Architektury w Departamencie Planowania i Rozwoju Gospodarczego Urzędu Miasta Łodzi, w terminie 14 dni od daty jej otrzymania. W trakcie biegu 14 dniowego terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja podlega wykonaniu (art. 130 § 4 Kpa).

załączniki :

- Nr 1 - mapa w skali 1:1000 (zawierająca linie rozgraniczające teren inwestycji oraz część graficzną wyników analizy urbanistycznej)
Nr 2 - wyniki analizy urbanistycznej (część opisowa)

Załączniki do decyzji otrzymuje tylko Wnioskodawca - pozostałe strony postępowania mają prawo wglądu do załączników.)

Otrzymują z załącznikami:

1. TBS Widzewskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o. o.
al. Piłsudskiego 150/152, 92-230 Łódź
2. Agnieszka Wrońska
3. aa.

Otrzymują bez załączników :

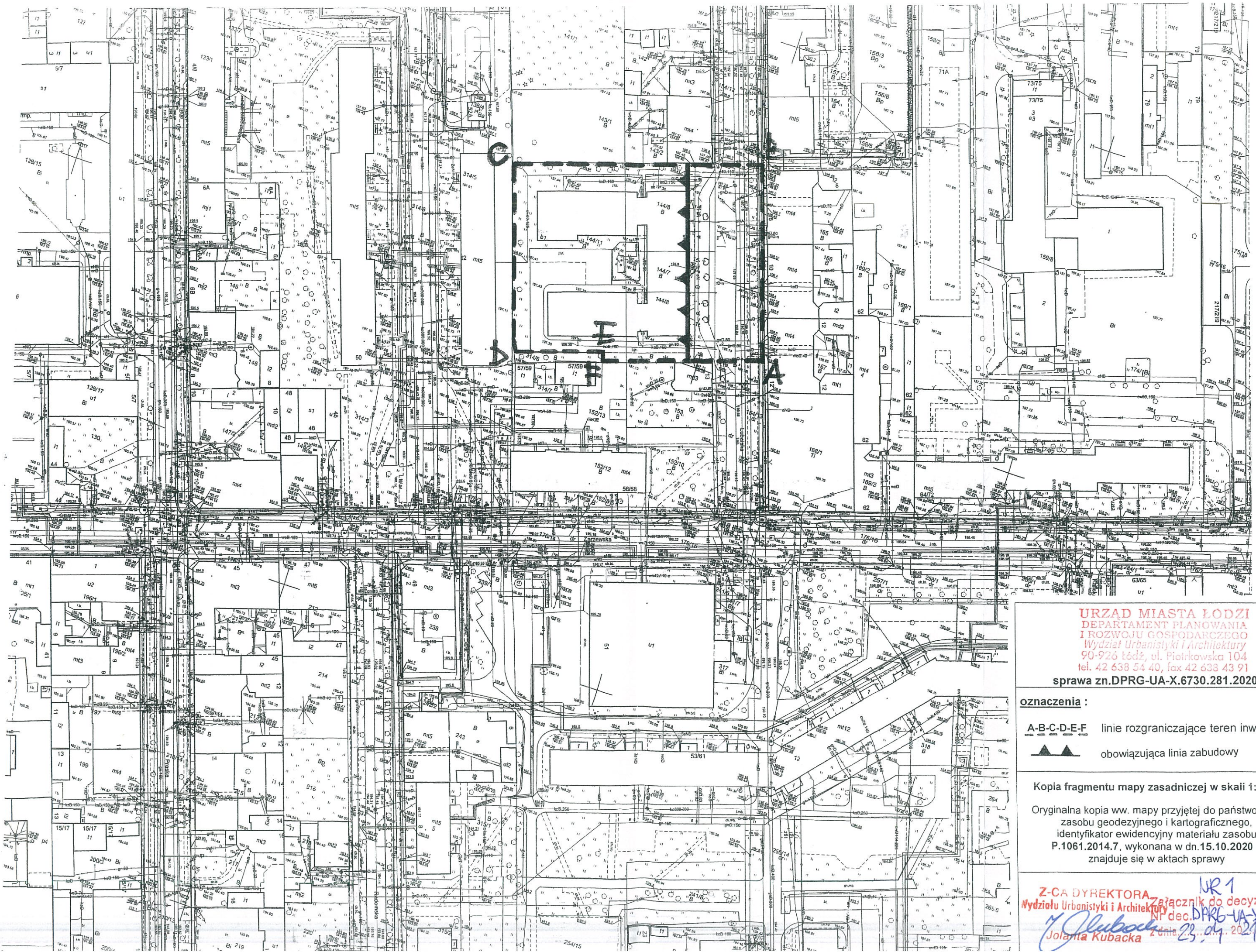
- strony wg rozdzielnika zawiadomione w trybie z art. 49a Kpa



**Z upoważnienia
Prezydenta Miasta Łodzi**


**Z-CA DYREKTORA
Wydziału Urbanistyki i Architektury**

J. Kubacka
Jolanta Kubacka



URZĄD MIASTA ŁÓDZI
 DEPARTAMENT PLANOWANIA
 I ROZWOJU GOSPODARCZEGO
 Wydział Urbanistyki i Architektury
 90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104
 tel. 42 638 54 40, fax 42 638 43 91

sprawa zn.DPRG-UA-X.6730.281.2020

- oznaczenia :**
- A-B-C-D-E-F** linie rozgraniczające teren inwestycji
 -  obowiązująca linia zabudowy

Kopia fragmentu mapy zasadniczej w skali 1:1000
 Oryginalna kopia ww. mapy przyjętej do państwowego
 zasobu geodezyjnego i kartograficznego,
 identyfikator ewidencyjny materiału zasobu
 P.1061.2014.7, wykonana w dn.15.10.2020 r.
 znajduje się w aktach sprawy

Z-C A DYREKTORA
 Wydziału Urbanistyki i Architektury
 Jolanta Kubacka
 załącznik do decyzji
 Nr 1
 z dnia 23.04.2021 r.
 Nr dec.DPRG-UA-X.608.2021

Wyniki analizy urbanistycznej

(art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Dotyczy:

- **Lokalizacja :** Łódź, ul. Lubelska 9/11 (działki nr 144/6, 144/7, 144/8, 144/11, 154/7, 154/8 i 154/9 oraz fragmenty działek drogowych numer 154/12 i 154/13 w obrębie geodezyjnym numer G-4)
- **Inwestycja :** budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem oraz urządzeniami budowlanymi
- **Wnioskodawca :** TBS Widzewskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego sp. z o. o., al. Piłsudskiego 150/152, 92-230 Łódź.

Obszar analizowany - podstawa prawna i sposób wyznaczenia:

Na podstawie § 3 ust. 1 i 2 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, wokół terenu objętego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy (działek nr 144/6, 144/7, 144/8, 144/11, 154/7, 154/8 i 154/9) organ wyznaczył obszar analizowany w odległości równej trzykrotnej szerokości jego frontu, tj. $3 \times 59 \text{ m} = 177 \text{ m}$ i przeprowadził na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.)

Analiza spełnienia warunku określonego w art. 61 ust. 1 pkt.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Na obszarze objętym analizą występuje zabudowa mieszkaniowa wielo oraz jednorodzinna, uzupełniająca ją gospodarcza i garażowa, a także obiekty o funkcji usługowej i produkcyjnej. Takie zagospodarowanie nieruchomości pozwala na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Warunek tzw. *dobrego sąsiedztwa* należy uznać za spełniony.

Na podstawie przepisów 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 ustalono:

• linię nowej zabudowy

Według § 4 ust. 1 ww. Rozporządzenia Ministra Infrastruktury: „obowiązującą linię nowej zabudowy na działce objętej wnioskiem wyznacza się jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.

§ 4 ust. 2: W przypadku niezgodności linii istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej z przepisami odrębnymi, obowiązującą linię nowej zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami.

§ 4 ust. 3: Jeżeli linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego.

§ 4 ust. 4: Dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej linii nowej zabudowy, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1.”

Na terenie objętym inwestycją wyznaczono obowiązującą linię zabudowy, która utrzymuje dotychczasową linię zabudowy na nieruchomości przy ulicy Lubelskiej 9/11. Tak określona linia zabudowy jest zgodna z przepisami ustawy o drogach publicznych w sprawie odległości obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni i pozwoli na zachowanie ładu przestrzennego na obszarze gdzie leży nieruchomość objęta inwestycją. Podstawa prawna wyznaczenia : § 4 ust. 1 ww. Rozporządzenia.

• wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki

Zgodnie z § 5 ust. 1 ww. Rozporządzenia: „wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu wyznacza się na podstawie średniego wskaźnika tej wielkości dla obszaru analizowanego.

§ 5 ust. 2: *Dopuszcza się wyznaczenie innego wskaźnika wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki albo terenu, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1.*

Ustalono wskaźnik wyrażony stosunkiem wielkości powierzchni istniejącej oraz nowej zabudowy łącznie do powierzchni terenu inwestycji (działek nr 144/6, 144/7, 144/8, 144/11, 154/7, 154/8 i 154/9) w przedziale od 0,24 (wielkość wskaźnika obliczona dla nieruchomości zlokalizowanej na analizowanym obszarze przy ul. Lubelskiej 4/6, zabudowanej nowym obiektem mieszkalnym wielorodzinnym zrealizowanym w 1998 roku) do 0,44 (średnia wielkość wskaźnika obliczona dla wszystkich zabudowanych nieruchomości zlokalizowanych na analizowanym obszarze). Wskazane wartości mieszczą się w przedziale wielkości wskaźnika zabudowy obliczonym dla działek leżących na obszarze objętym analizą i pozwolą na zachowanie na nim ładu przestrzennego. Podstawa prawna wyznaczenia: § 5 ust. 2 ww. Rozporządzenia.

• **szerokość elewacji frontowej :**

Zgodnie z **§ 6 ust. 1 ww. Rozporządzenia:** „szerokość elewacji frontowej, znajdującej się od strony frontu działki, wyznacza się dla nowej zabudowy na podstawie średniej szerokości elewacji frontowych istniejącej zabudowy na działkach w obszarze analizowanym, z tolerancją do 20%.”

§ 6 ust. 2: *Dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1.*

Ustalono szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego w przedziale od 27 m (średnia szerokość elewacji frontowej zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej na analizowanym obszarze) do 48 m (szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego na nieruchomości przy ul. Lubelskiej 4/6, o największej szerokości pośród obiektów o tej funkcji znajdujących przy ww. ulicy). Wskazane wartości mieszczą się w przedziale wielkości omawianego wskaźnika obliczonym dla zabudowy mieszkaniowej znajdującej się na analizowanym obszarze i pozwolą na zachowanie na nim ładu przestrzennego. Podstawa prawna wyznaczenia: § 6 ust. 2 ww. Rozporządzenia.

• **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu lub attyki:**

Zgodnie z **§ 7 ust. 1 ww. Rozporządzenia:** „wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy, jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.

§ 7 ust. 2: *Wysokość, o której mowa w ust. 1, mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku.*

§ 7 ust. 3: *Jeżeli wysokość, o której mowa w ust. 1, na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskoki, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na obszarze analizowanym.*

§ 7 ust. 4: *Dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości, o której mowa w ust. 1, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1.*

Ustalono wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego, jej gzymsu lub attyki w przedziale od 12 m (średnia wysokość elewacji frontowej obliczona dla całej zabudowy znajdującej się na terenie objętym analizą) do 14 m (wysokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanego na nieruchomości przy ul. Lubelskiej 4/6). Wskazane wartości mieszczą się w przedziale wielkości omawianego wskaźnika obliczonym dla zabudowy mieszkaniowej znajdującej się na analizowanym obszarze i pozwolą na zachowanie na nim ładu przestrzennego. Podstawa prawna wyznaczenia : § 7 ust. 4 ww. Rozporządzenia.

• **geometrię dachu:**

Zgodnie z **§ 8 ww. Rozporządzenia** „geometrię dachu (kąąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połączeń dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu działki) ustala się odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym.”

Ustalono geometrię dachu budynku mieszkalnego wielorodzinnego : dach dwu lub wielospadowy płaski o kąatach nachylenia głównych połączeń od 1° do 10° , o równoległym lub prostopadłym kierunku głównej kalenicy / attyki w stosunku do granicy terenu objętego wnioskiem z ulicą Lubelską oraz jej wysokości od 13 m (średnia wysokości kalenicy obliczona dla całej zabudowy znajdującej się na terenie objętym analizą) do 15 m (wysokości kalenicy / attyki budynku mieszkalnego wielorodzinnego zlokalizowanych przy ul. Zarzewskiej 52, na terenie znajdującym się w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości objętej wnioskiem). Przyjęto biorąc pod uwagę geometrię dachów budynków zlokalizowanych na obszarze objętym analizą, ze szczególnym uwzględnieniem geometrii dachów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej znajdującej się w najbliższym sąsiedztwie terenu inwestycji. Tak określona geometria dachu pozwoli na zachowanie ładu przestrzennego na obszarze gdzie leży nieruchomość objęta wnioskiem. Podstawa prawna wyznaczenia : § 8 ww. Rozporządzenia.

Analiza spełnienia warunków wynikających z art. 61 ust. 1 pkt 2-5 oraz zasadności zastosowania przepisów art. 61 ust. 2-5 znajduje się w uzasadnieniu decyzji o warunkach zabudowy.