

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

DPRG-UA-VIII.6730.324.2021  
(AJ)

WITB Sp. z o.o.

wpłynęło dnia 19.04.2022

L. dz. 1722.1.2022

Dekretacja

Łódź, dnia 14.04.2022 r.

**Widzewskie Towarzystwo**  
**Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.**  
al. Piłsudskiego 150/152  
92-230 Łódź

## **DECYZJA NR DPRG-UA-VIII. 486 .2022** **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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 – tekst jednolity) i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2021 r. poz. 735 – tekst jednolity) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 28.07.2021 r., uzupełnionego w dniu 02.08.2021 r. złożonego przez Inwestora: Widzewskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., z siedzibą w Łodzi przy ul. Piłsudskiego 150/152.

### **ustalam** **warunki zabudowy**

dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz infrastruktury technicznej, przewidzianej do realizacji w Łodzi przy **ul. Oblęgorskiej / Chłodnej / Widok** na działkach o nr ewid. 6/2, 6/5 i 124/1 w obrębie B-54.

#### **I. Rodzaj inwestycji: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna**

Inwestycja obejmuje:

- budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego ;
- budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażami w parterze ;
- budowę urządzeń budowlanych, w tym m. in.: przyłączy i instalacji: wodociągowych, kanalizacyjnych i energii elektrycznej ;
- budowę miejsc parkingowych, wiaty śmietnikowej, placu zabaw itp.

#### **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:
  - **linie zabudowy:**
    - od ul. Oblęgorskiej - **obowiązująca** – dla budynku zlokalizowanego przy ulicy Oblęgorskiej - zgodnie z załącznikiem graficznym,
    - od ul. Widok - **obowiązująca** - dla budynku zlokalizowanego przy ulicy Widok - zgodnie z załącznikiem graficznym,
    - od ul. Chłodnej - **nieprzekraczalna** - zgodnie z załącznikiem graficznym,
  - **wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu** (dz. nr 6/2, 6/5 i 124/1 w obr. B-54) – od 0,34 do 0,50,
  - **szerokość elewacji frontowej:**
    - od ul. Oblęgorskiej – od 14,0 m do pełnej szerokości działki nr 121/1 w obr. B-54,
    - od ul. Widok – od 22,0 m do pełnej szerokości frontu terenu (dz. nr 6/2 i 6/5, obr. B-54).

**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

- **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej do gzymsu/attyki** – od 14,0 do 16,0 m, gzymsy/attyki usytuowane równolegle/lub prostopadle do wyznaczonych obowiązujących linii zabudowy - odpowiednio dla każdego budynku.
- **geometria dachu:**
  - dachy płaskie o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 0° do 10°. Najwyżej położone krawędzie dachu na wysokości od 15,5 m do 16,0 m usytuowane równolegle / lub prostopadle do wyznaczonych obowiązujących linii zabudowy - odpowiednio dla każdego budynku.

## 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* (Dz.U. z 2021 r., poz. 1973 - z późn. zm.) ;
2. ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody* (Dz.U. z 2021 r., poz. 1098 – tekst jednolity) - w tym w szczególności z art.6 ust 1 pkt 1-9, z art. 83 f ust. 14 pkt. 2, z art. 51 ust 1 i art. 52 ust. 2. oraz z rozporządzeniami wykonawczymi:
  - rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. poz. 2183) ;
  - rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. poz. 1409) ;
  - rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz. U. poz. 1408).
3. ustawą z dnia 13 września 1996 r. *o utrzymaniu czystości i porządku w gminach* (Dz.U. z 2021 r., poz. 888 – tekst jednolity) ;
4. ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* – (Dz.U. z 2021 r., poz. 710 – tekst jednolity) ;
5. ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. *Prawo wodne* – (Dz. U. z 2021 r., poz. 2233 – ze zm.).

## 3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

1. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej (projektowana infrastruktura):
  - zaopatrzenie w energię elektryczną i wodę z sieci miejskich, odprowadzanie ścieków sanitarnych do kanalizacji miejskiej, częściowe odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji miejskiej, pozostałą ilość wód opadowych należy zretencjonować na terenie posesji i odprowadzić do kanalizacji w dłuższym czasie lub zagospodarować na terenie nieruchomości - na warunkach gestorów.
  - możliwość podłączenia do ciepła systemowego z sieci miejskiej – zgodnie z warunkami gestora sieci.
2. Obsługa komunikacyjna inwestycji projektowanym zjazdem z ul. Chłodnej i projektowanym zjazdem ul. Obłęgorskiej (drogi gminne), które będą realizowane wg. odrębnego opracowania, uzgodniona z Zarządem Dróg i Transportu w Łodzi pismem znak: ZDiT-UU.40121.1.39.2022 z dnia 29.03.2022 r.
3. Dla obsługi planowanej inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe/garażowe dla samochodów na terenie inwestycji w liczbie: 0,5 mp/1 lokal mieszkalny.
4. Inwestycja powinna być zgodna ustawą z dnia 11 stycznia 2018 r. *o elektromobilności i paliwach alternatywnych* (Dz. U. z 2021 r. poz. 110 – tekst jednolity).

## 4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

1. Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 – ze 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 kolizji z istniejącym uzbrojeniem wymaga uzgodnienia z właściwymi gestorami sieci, w tym należy uwzględnić stanowisko PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź dotyczące oddziaływania na teren objęty wnioskiem Głównego Punktu Zasilającego wysokiego i średniego napięcia wraz z zasilającymi go liniami napowietrznymi wysokiego napięcia o napięciu znamionowym 110 kV zlokalizowanego na działce nr 71/16 w obr. B-54 przy ul. Źródłowej 10.



3. Wszystkie elementy planowanego zamierzenia budowlanego należy zlokalizować poza strefami kontrolowanymi gazociągów, określonymi w rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r., poz. 640).

#### 5. Pozostałe warunki wynikające z charakteru inwestycji:

Projekt budowlany winien być zgodny z:

1. Ustawą z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r., poz. 2351 – ze 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 (Dz. U. z 2019 r., poz. 1065 – tekst jednolity),
  - rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11.09.2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2020 r., poz. 1609),
  - rozporządzeniem Ministra Transportu Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r., poz. 463),
  - rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r., poz. 640).

### III. Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczone są na mapie stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

#### Uzasadnienie

W dniu 28.07.2021 r. Wnioskodawca: Widzewskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., z siedzibą w Łodzi przy ul. Piłsudskiego 150/152, złożył wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz infrastruktury technicznej, przewidzianej do realizacji w Łodzi przy ul. Obłęgorskiej / Chłodnej / Widok na działkach o nr ewid. 6/2, 6/5 i 124/1 w obrębie B-54. Po uzupełnieniu w dniu 02.08.2021 r. wniosek spełnił wymogi art.52 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wnioskowane parametry planowanej inwestycji:

- 2 budynki mieszkalne wielorodzinne (w tym 1 z garażami w parterze) o łącznej powierzchni zabudowy od 1000 m<sup>2</sup> do 1200 m<sup>2</sup>, szerokość elewacji frontowej - 45 m i 14-15 m, wysokość elewacji frontowej do attyki – 17 m (budynek 5 kondygnacyjny), najwyżej położona krawędź dachu na wysokości 17 m.

Powierzchnia terenu inwestycji tj. dz. nr ewid. 6/2, 6/5 i 124/1 w obr. B-54 wynosi 2503 m<sup>2</sup> i nie przekracza 2 ha oraz powierzchnia planowanych miejsc postojowych na terenie wraz z powierzchnią użytkową parkingu w budynku wraz z infrastrukturą towarzyszącą nie przekracza 0,5 ha. Wobec powyższego przedmiotowa inwestycja nie kwalifikuje się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839) w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

W piśmie z dnia 18.03.2022 r. Wydział Ochrony Środowiska i Rolnictwa w Departamencie Ekologii i Klimatu Urzędu Miasta Łodzi zaopiniował planowaną inwestycję pod kątem kolizji z istniejącą zielenią, wskazując, że – cyt. „(...) w granicy terenu objętego wnioskiem nie istnieją formy ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1098), ani działki te nie wchodzą w skład takich form. Na nieruchomości nie występują drzewa, których wymiary uzasadniałyby odmowę udzielenia zezwolenia na ich usunięcie na podstawie art. 83 f ust. 14 pkt 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

W związku z uwarunkowaniami przyrodniczymi (zadrzewienie nieruchomości) nie można wykluczyć wystąpienia na terenie inwestycji gatunków chronionych – zwłaszcza zwierząt. W decyzji ustalającej dopuszczalny zakres przekształcenia nieruchomości powinien znaleźć się zapis informujący inwestora, że w przypadku stwierdzenia występowania gatunków chronionych, prace związane z inwestycją mogą być prowadzone w granicach wyznaczonych przez zakazy,



o których mowa w art. 51 ust. 1 i art. 52 ust. 2 ustawy o ochronie przyrody, szczegółowo określone we właściwych rozporządzeniach Ministra Środowiska: z dnia 16 grudnia 2016 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz. U. poz. 2183), z dnia 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz. U. poz. 1409), z 9 października 2014 r. w sprawie ochrony gatunkowej grzybów (Dz. U. poz. 1408). Gdyby przedsięwzięcie ingerowało w siedliska i populacje gatunków chronionych, prowadząc do naruszenia ww. zakazów, inwestor powinien wystąpić na podstawie art. 56 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie przyrody odpowiednio do Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska lub Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi, zgodnie z właściwością, o wydanie zezwolenia na odstępstwo od ww. zakazów. Zezwolenie powinno być uzyskane przed rozpoczęciem prac budowlanych i zostać uwzględnione w pozwoleniu na budowę. Zgodnie z art. 35 ust. 1 ustawy Prawo budowlane przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę właściwy organ sprawdza zgodność projektu budowlanego m.in. z wymaganiami ochrony środowiska, do których należą kwestie związane z ochroną gatunkową. Realizacja robót naruszających zakazy dotyczące gatunków chronionych bez zgody RDOŚ naraża posiadacza nieruchomości na odpowiedzialność karną. W myśl art. 131 pkt 14 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody karze aresztu albo grzywny podlega kto bez zezwolenia lub wbrew jego warunkom narusza zakazy w stosunku do roślin, zwierząt lub grzybów objętych ochroną gatunkową. Ponadto zniszczenie lub uszkodzenie siedliska gatunku chronionego bez zezwolenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska lub Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska wyczerpuje przesłanki zaistnienia szkody środowisku w znaczeniu 2 ustawy z dnia 13 kwietnia 2007 r. o zapobieganiu szkodom w środowisku i ich naprawie (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 2187), z konsekwencjami przewidzianymi przez ww. ustawę.” – kon. cyt.

W piśmie z dnia 28.01.2022 r. planowana inwestycja została zaopiniowana przez Wydział Kształtowania Środowiska w Departamencie Ekologii i Klimatu UMŁ w odniesieniu do występowania prawnych form ochrony przyrody na wnioskowanym terenie – cyt. „(...) Wydział Kształtowania Środowiska UMŁ, po zapoznaniu się z przekazaną kopią wniosku wraz z charakterystyką graficzną inwestycji przedkłada następujące informacje:

1. Na nieruchomościach objętych zamierzeniem inwestycyjnym w granicach terenu oznaczonego literami A-B-C-D-E-F-G-H-A, nie występują formy ochrony przyrody o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1098 z późn. zm.).
2. Na prośbę Widzewskich TBS Sp. z o.o. Wydział Kształtowania Środowiska UMŁ wydał w dniu 07.02.2022 r. pismem znak: DEK-KS-VI.7012.15.2022 warunki akceptacji usunięcia części zieleni na działkach nr 6/2, 6/5 i 124/1 w obr. B-54 na terenie planowanej inwestycji przy ul. Oblęgorskiej i Widok. Stanowisko tutejszego Wydziału zostało opracowane na podstawie własnych oględzin terenowych, przedłożonej przez Inwestora aktualizacji inwentaryzacji zieleni oraz analizy istniejącego drzewostanu na tle koncepcji zabudowy. Ww. warunki nawiązują do zapisów Standardów kształtowania zieleni w Łodzi, stanowiących załącznik nr 1 do zarządzenia Nr 8378/VIII/21 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 24 września 2021 r. w sprawie standardów kształtowania, utrzymania i ochrony zieleni w Łodzi (...).
3. Wszelkie prace w zbliżeniu do zieleni powinny być ponadto wykonywane zgodnie z art. 87 a ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1098, 1718, z 2022 r. poz. 84): „Prace ziemne oraz inne prace wykonywane ręcznie, z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, wykonywane w obrębie korzeni, pnia lub korony drzewa lub w obrębie korzeni lub pędów krzewu, przeprowadza się w sposób najmniej szkodzący drzewom lub krzewom.” – kon. cyt.

Teren planowanej inwestycji położony jest na obszarze, dla którego nie ma obecnie obowiązującego miejscowego 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 o warunkach zabudowy.

Teren planowanej inwestycji leży na obszarze objętym uchwałą Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 22.12.2021 r. Nr LIII/1609/2 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Wojska Polskiego, Oblęgorskiej, Chłodnej, Źródłowej, Smugowej i Franciszkańskiej.

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 sierpnia 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.
2. stanu prawnego i faktycznego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji:
  - wg. danych z ewidencji gruntów:
    - właścicielem dz. nr 6/5, 6/2 i 124/1 w obr. B-54 jest wnioskodawca,
  - teren inwestycji – dz. nr 6/5, 6/2 i 124/1 w obr. B-54 jest obecnie niezabudowany, częściowo zadrzewiony. Na jego fragmencie działki nr 124/1 znajdują się nieurządzone miejsca parkingowe. Przez teren biegnie sieć ciepłownicza, która zgodnie z wnioskiem przeznaczona jest do likwidacji.
3. w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjętym uchwałą Rady Miejskiej w Łodzi nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. teren inwestycji leży na obszarze, który został oznaczony jako strefa konserwatorskiej ochrony archeologicznej. W tym samym Studium wskazuje się na konieczność wyznaczenia wyżej wymienionych stref w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego według wytycznych Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. W strefie konserwatorskiej ochrony archeologicznej postuluje się prowadzenie nadzoru archeologicznego podczas wszelkich robót ziemnych lub przy zmianie charakteru dotychczasowej działalności.
4. zgodnie z pismem PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź L.dz. RZ/AO/p.25320/w.16774/2021 z dnia 09.11.2021 r. w sąsiedztwie przedmiotowej nieruchomości znajduje się cyt. „(...) Główny Punkt Zasilający wysokiego i średniego napięcia wraz z zasilającymi go liniami napowietrznymi wysokiego napięcia o napięciu znamionowym 110 kV. Warunki pracy przedmiotowych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia oraz obiekty infrastruktury elektroenergetycznej przedmiotowej stacji rozdzielczej umożliwiają zabudowę ww. nieruchomości wg Państwa oczekiwań pod warunkiem przygotowania na etapie opracowywania projektu budowlanego analizy technicznej potwierdzającej spełnienie wymagań zawartych w poniższych przepisach i normach w zakresie dopuszczalnych odległości planowanej zabudowy od istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej. W szczególności opracowanie musi zawierać analizę wpływu istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej na planowaną lokalizację budynków mieszkalnych w zakresie dopuszczalnych wartości pola elektromagnetycznego i hałasu pochodzących od ww. infrastruktury sieciowej. Powyższe opracowanie powinno potwierdzić, iż w planowanej przez Państwo lokalizacji obiektów mieszkaniowych nie występuje negatywny wpływ istniejącej infrastruktury sieciowej na ww. zabudowę. Parametry istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej wymagane do przygotowania wymaganego opracowania należy pozyskać odrębnym pismem. Wyniki powyższej analizy wraz z projektem planu zagospodarowania przedmiotowych nieruchomości wymagają potwierdzenia przez osobę ze stosownymi uprawnieniami i kompetencjami odpowiadającymi zakresowi opracowania a następnie złożenia do PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź w celu uzyskania formalnej opinii planowanej lokalizacji budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych w strefie oddziaływania przedmiotowej infrastruktury sieciowej. Zabudowę i prace budowlane w strefach działania napowietrznych elektroenergetycznych linii wysokiego i średniego napięcia regulują następujące przepisy:
  1. Norma PN—E-05100-1 :1998 Elektroenergetyczne linie napowietrzne - projektowanie i budowa - Linie prądu przemiennego z przewodami roboczymi gołymi,
  2. Norma PN-EN 50341-1:2013-03 - Elektroenergetyczne linie napowietrzne prądu przemiennego powyżej 1 kV -- Część 1: Wymagania ogólne - Specyfikacje wspólne,
  3. Norma PN-EN 50341-2-22:2016-04 - Elektroenergetyczne linie napowietrzne prądu przemiennego powyżej 1 kV - Część 2-22: Krajowe Warunki Normatywne (NNA) dla Polski,
  4. Rozporządzenie Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku (Dz.U. 2019 poz. 2448),
  5. Rozporządzenie Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 12 czerwca 2018 r. w sprawie najwyższych dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych dla zdrowia w środowisku pracy (Dz.U. 2018 poz. 1286),
  6. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. 2007 nr 120 poz. 826),



7. Rozporządzenie Ministra Energii z dnia 28 sierpnia 2019 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy przy urządzeniach energetycznych (Dz.U. z 2019 r. poz. 1830 z późn. zm.),
8. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz.U. nr 47 poz. 401 z 2003 r.),
9. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003r. w sprawie informacji dotyczącej bezpieczeństwa i ochrony zdrowia oraz planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia (Dz. U. z 2003r. nr120 poz. 1126)."- kon. cyt.

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 wnioski 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. 2-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdzono:

Ad. art. 61 ust. 2. *Przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do inwestycji produkcyjnych lokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1.*

Inwestycja nie jest produkcyjna – przepis ust. 1 pkt 1 ma zastosowanie.

Ad. art. 61 ust. 3. *Przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej.*

Inwestycja nie dotyczy linii kolejowych - przepis ust.1 pkt 1 i 2 ma zastosowanie.

Ad. art. 61 ust. 4. *Przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do zabudowy zagrodowej, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie.*

Inwestycja nie dotyczy zabudowy zagrodowej - przepis ust.1 pkt 1 ma zastosowanie.

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; warunek o którym mowa w ust. 5 nie ma zastosowania.

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.
- 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 2021 r. poz. 428, 784 i 000), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
  - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
  - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.



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. z 2003 r. Nr 164, poz.1588), wykazano, że sąsiednie nieruchomości (np. ul. Wojska Polskiego 81, ul. Obłęgorska 4, 6, ul. Widok 4) są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w ww. zakresie. 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 objęty wnioskiem posiada bezpośredni dostęp do dróg publicznych: – ul. Chłodnej i ul. Obłęgorskiej (drogi gminne) poprzez projektowane zjazdy. Warunek spełniony.
- Ad 3). Projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego; przedłożono pisma gestorów sieci w zakresie przyłączenia do sieci miejskich:
- PGE Dystrybucja S.A. O/Łódź – oświadczenie o zapewnieniu dostaw energii elektrycznej oraz warunkach przyłączenia obiektu budowlanego do sieci dystrybucyjnej nr 21-D7/WZD/00178/JW z dnia 01.03.2021 r.
  - Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o. o. – pismo o możliwości przyłączenia do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej znak: WTT.424.681.2019/W/SZ z dnia 23.03.2021 r.
  - VEOLIA S.A. – pismo o możliwości podłączenia do Ciepła Systemowego znak: HN/PF/1471.2021 z dnia 05.03.2021 r.
- Warunek spełniony.
- Ad 4). Zgodnie z wypisem z ewidencji gruntów objęte wnioskiem działki nr 6/2, 6/5 i 124/1 w obr. B-54 są oznaczone jako „Bp” – zurbanizowane tereny niezabudowane. 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
- Ad 6). Zgodnie z warunkiem zawartym w punkcie 4 ppkt 3 niniejszej decyzji zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 6 lit b). Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 6 lit a), c) – warunek spełniony.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji o warunkach zabudowy dla planowanej inwestycji został uzgodniony z:

- Zarządem Dróg i Transportu w Łodzi - pismem znak: ZDiT-UU.40121.1.39.2022 z dnia 29.03.2022 r.

W ww. piśmie ZDiT informuje, że „(...) projektowany zjazd z ul. Chłodnej należy maksymalnie oddalić od skrzyżowań ww. ulicy z ul. Obłęgorską oraz ul. Widok, natomiast projektowany zjazd z ul. Obłęgorskiej należy oddalić od skrzyżowania z ul. Chłodną”.

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 stronom czynny udział w każdym stadium postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwił im wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów w sprawie.

Z możliwości tej skorzystał Wnioskodawca, który po zapoznaniu się ze sporządzonym projektem decyzji w piśmie z dnia 31.03.2022 r. wskazał, że *tylko w jednym z budynków (zlokalizowanym przy ul. Chłodnej i Widok) zaplanowano garaże w parterze. Drugi budynek (przy ul. Obłęgorskiej) ma mieć funkcję tylko mieszkalną* oraz zawnioskował o zmniejszenie minimalnej szerokości elewacji frontowej od ul. Obłęgorskiej z 17,6 m do 14-15 m (zgodnie z załączoną do wniosku koncepcją), wskazując na konieczność zachowania niezabudowanego pasa o szerokości minimum 5 m w celu umożliwienia lokalizacji zjazdu. Jednocześnie wskazał, że szerokość frontu działki od ul. Obłęgorskiej wynosi 20,4 m.

Organ przychylił się do wniosku Inwestora, doprecyzowując funkcję planowanych budynków oraz z uwagi na występowanie w obszarze analizy i przy ul. Obłęgorskiej budynków o mniejszej szerokości elewacji frontowej niż pierwotnie ustalono, wyznaczył minimalną

szerokość elewacji od ul. Obłęgorskiej na poziomie 14,0 m. Stwierdzono, że tak wyznaczony parametr nie zburzy ładu przestrzennego w obszarze analizy i umożliwi kontynuację zabudowy pierzejowej przy tej ulicy.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzenie projektu decyzji powierzono osobie wpisanej na listę izby 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.

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.

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 otrzymania decyzji.

W trakcie biegu w/w 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 staje się ostateczna i prawomocna.

Załączniki: (ze względów technicznych i ekonomicznych załączniki do decyzji otrzymuje tylko Wnioskodawca - pozostałe strony postępowania mają prawo wglądu do załączników)

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)

**Z upoważnienia  
Prezydenta Miasta Łodzi**



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

*J. Kubacka*  
**Jolanta Kubacka**

### Otrzymują:

1. Wdzewskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
2. Strony postępowania - wg rozdzielnika / w formie obwieszczenia /
3. a/a

### Do wiadomości:

1. Miasto Łódź – Wydział Gospodarki Komunalnej w Departamencie Pracy, Edukacji i Kultury UMŁ

Wydział Urbanistyki i Architektury w Departamencie Planowania i Rozwoju Gospodarczego, Urząd Miasta Łodzi  
90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104 – budynek G

Sprawę prowadzi: inspektor Agnieszka Jędrzejczak, tel. (42) 638 44 02



nr sprawy: DPRG-UA-VIII.6730.324.2021

**ZAŁĄCZNIK NR 2**

do decyzji NR DPRG-UA-VIII. 486 .2022  
z dnia 14.04.2022 r.

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

*Jolanta Kubacka*  
**Jolanta Kubacka**

podpis

**WYNIKI ANALIZY URBANISTYCZNEJ**

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

dotyczy:

- Lokalizacja – Łódź, ul. Oblęgorska/Chłodna/Widok, działka nr 6/2, 6/5 i 124/1 z obr. B-54.
- Inwestycja – budowa 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z infrastrukturą techniczną.
- Inwestor – Widzewskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.  
z siedzibą: ul. 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 działki budowlanej (terenu) objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy organ wyznacza obszar analizowany w odległości równej trzykrotnej szerokości frontu działki, nie mniej niż 50 m.

Teren inwestycji – (działki nr 6/2, 6/5 i 124/1 z obr. B-54) przylega do trzech ulic: Oblęgorskiej, Chłodnej i Widok. Obsługa komunikacyjna ma się odbywać poprzez projektowany zjazd z ul. Oblęgorskiej (droga gminna) i ul. Chłodnej (droga wewnętrzna). Jako front wnioskowanego terenu, przyjęto szerokość terenu inwestycji od strony ul. Oblęgorskiej, z której będzie obywatel się główny wjazd i wejście nadziałkę. Front terenu ma ok. 39 m (patrz załącznik graficzny analizy) zatem granice obszaru analizy wyznaczono w odległości  $3 \times 39,0 = 117,0$  m wokół terenu objętego wnioskiem.

Tak wyznaczony obszar odpowiada przepisom ustawy i rozporządzenia oraz zawiera charakterystyczne dla danego terenu funkcje i sposób zagospodarowania. W tak wyznaczonym obszarze przeprowadzono analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503 – tekst jednolity).

Zgodnie z obowiązującym orzecznictwem w analizie urbanistycznej uwzględniono nieruchomości sąsiednie względem terenu inwestycji, tj. wszystkie zabudowane działki znajdujące się w obszarze analizy. W przypadku gdy teren analizowany swoim zasięgiem nie obejmuje całych działek tylko ich fragmenty, to analizą zostały objęte takie działki w całości a nie tylko ich części.

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

W granicach obszaru analizy występuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna z zabudową towarzyszącą tj. budynkami gospodarczymi i garażami, w terenie występuje także zabudowa usługowa. W związku z powyższym, istnieje podstawa do ustalenia warunków zabudowy, gdyż funkcja wnioskowanych budynków – mieszkaniowa wielorodzinna - stanowi kontynuację funkcji występującej w obszarze analizowanym i jest jej uzupełnieniem. Co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań, dotyczących nowej zabudowy.

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:

**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**

### 1) linia nowej zabudowy:

Według § 4 ust. 1 w/w rozporządzenia: „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.”

#### Istniejące uwarunkowania:

- zabudowa frontowa przy ul. Widok i przy ul. Oblęgorskiej zlokalizowana jest w granicy z działkami drogowymi. Tworzy zabudowę pierzejową, która wymaga odtworzenia na działkach niezabudowanych. Teren inwestycji od strony ul. Oblęgorskiej graniczy z działką nr 8/1 (ul. Oblęgorska 9) zabudowaną budynkiem mieszkalnym wielorodzinnym stojącym w granicy z działką drogową. Wzdłuż ul. Widok, po jej wschodniej stronie najbliższa terenu inwestycji zabudowana budynkiem frontowym działka znajduje się przy ul. Widok 4 z budynkiem stojącym w granicy z działką drogową.
- przy ul. Chłodnej najbliższa zabudowa zlokalizowana jest w północno-zachodnim narożniku skrzyżowania ul. Widok z ul. Chłodną na działce nr 112/7 (ul. Widok 7/9) znajdującej się naprzeciw terenu inwestycji. Zabudowa zlokalizowana jest w odległości 1,0 m od pasa drogowego ul. Chłodnej.

Wnioskowany parametr: Inwestor (zgodnie z załącznikiem graficznym) planuje jeden budynek zlokalizować w granicy terenu inwestycji - dz. nr 6/2 i 6/5 w obr. B-54 z działką drogową nr 2/7 w obr. B-54 - ul. Widok (droga gminna) i z działką drogową nr 70/10 w obr. B-54 - ul. Chłodna (droga wewnętrzna) oraz drugi budynek w granicy działki nr 124/1 w obr. B-54 z działką drogową nr 9 w obr. B-54 - ul. Oblęgorska (droga wewnętrzna).

Na podstawie § 4 ust. 1 ustalono dla nowej zabudowy:

- od ul. Oblęgorskiej (dla budynku zlokalizowanego przy ulicy Oblęgorskiej): **obowiązująca** – w granicy z działką drogową nr 9 w obr. B-54 jako kontynuacja linii zabudowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego (frontowego) na działce nr 8/1 graniczącej z terenem inwestycji,
- od ul. Widok (dla budynku zlokalizowanego przy ul. Widok): **obowiązująca** – w granicy z działką drogową nr 2/7 w obr. B-54 jako kontynuacja linii zabudowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego (frontowego) na działce nr 4,
- od ul. Chłodnej: **nieprzekraczalna** – w granicy z działką drogową.

Tak ustalone linie zabudowy pozwalają na uzupełnienie zabudowy pierzejowej przy ul. Oblęgorskiej i ul. Widok i nie zburzą ładu przestrzennego w terenie.

### 2) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:

Zgodnie z § 5 ust. 1 w/w 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.”

#### Istniejące uwarunkowania:

Na działkach w obszarze analizy wskaźnik powierzchni istniejącej zabudowy w stosunku do powierzchni działki / terenu zawiera się w przedziale od 0,05 do 0,63 (średnio 0,34). Wskaźnik na działkach z zabudową mieszkalną wielorodzinną zawiera się w przedziale od 0,10 do 0,61 (średnio 0,44).

Wnioskowana powierzchnia zabudowy (łącznie) – od 1000 m<sup>2</sup> do 1200 m<sup>2</sup> w stosunku do powierzchni terenu – 2503 m<sup>2</sup> (dz. nr 6/2, 6/5 i 124/1 w obr. B-54).

Wnioskowany wskaźnik zabudowy: od 0,40 do 0,50.



Na podstawie § 5 ust. 1 i 2 ustalono wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji (dz. nr 6/2, 6/5 i 124/1 w obr. B-54) **od 0,34 do 0,50** – tj. od wartości średniej z terenu do wartości wnioskowanej. Tak wyznaczony parametr nie zburzy ładu przestrzennego w obszarze analizy, ponieważ odpowiada wskaźnikowi na działkach z zabudową mieszkalną wielorodzinną.

3) **szerokość elewacji frontowej:**

Zgodnie z § 6 ust. 1 w/w 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.”

Istniejące uwarunkowania:

Szerokość elewacji frontowej zabudowy z obszaru analizy zawiera się w przedziale od 3,5 m do 54,5 m (średnio 16,0 m, co z 20% tolerancją wynosi od 12,8 m do 19,2 m). Działki przy ul. Obłęgorskiej i ul. Widok (w kwartale ograniczonym ulicami: Obłęgorską, Chłodną, Widok) mają szerokości ok. 22,0 m. Budynki frontowe, przy tych ulicach tworzą zabudowę pierzejową, która obecnie ma liczne ubytki. Szerokość budynków frontowych w zabudowie pierzejowej - 22 m (co z 20% tolerancją wynosi od 17,6 m do 26,4 m).

Wnioskowana szerokość elewacji frontowej od ul. Obłęgorskiej – ok. 14,0-15,0 m, od ul. Chłodnej – 45,0 m, od ul. Widok – do pełnej szerokości frontu działki.

Na podstawie § 6 ust 2 ustalono szerokość elewacji frontowej planowanego budynku:

- od ul. Obłęgorskiej - **od 14,0 m do pełnej szerokości działki nr 121/1 w obr. B-54** – tj. od wartości wnioskowanej do szerokości działek z zabudową pierzejową przy tej ulicy.
- od ul. Widok - **od 20,0 m do pełnej szerokości terenu od tej ulicy (tj. ok. 39,0 m)** – tj. na podstawie szerokości budynków w zabudowie pierzejowej przy tej ulicy.

Tak wyznaczony parametr jest kontynuacją szerokości budynków tworzących zabudowę pierzejową w terenie analizowanym, przez co planowane budynki mogą stanowić uzupełnienie brakującej zabudowy w pierzei po wschodniej stronie ul. Widok i po zachodniej stronie ul. Obłęgorskiej. Tak wyznaczony parametr nie zburzy ładu przestrzennego w obszarze analizy i pozwala na realizację wnioskowanego zamierzenia.

4) **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej jej gzymsu lub attyki:**

Zgodnie z § 7 ust. 1 w/w 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.”

Istniejące uwarunkowania:

Budynki w znajdujące się w obszarze analizy mają wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej od 2,5 m do 16,0 m (od 1 do 5 kondygnacji). Średnia wysokość elewacji frontowej wynosi 8,5 m.

Budynki mieszkalne wielorodzinne mają wysokość elewacji frontowej od 8,0 m do 16,0 m. Budynek mieszkalny wielorodzinny na działce graniczącej z terenem inwestycji (dz. nr 8/1 w obr. B-54 - ul. Obłęgorska 9) ma wysokość elewacji 14,0 m.

Wnioskowana wysokość elewacji frontowej: 17,0 m (od 4 do 5 kondygn. nadziemnych). Elewacja budynku planowanego po wschodniej stronie terenu inwestycji równoległa do ul. Widok, elewacja budynku planowanego po zachodniej stronie terenu równoległa do ul. Obłęgorskiej.

Na podstawie § 7 ust. 3 i 4 ustalono wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej do gzymsu/attyki od 14,0 m do 16,0 m – tj. od wysokości budynku mieszkalnego wielorodzinnego w zabudowie pierzejowej, na działce nr 8/1 w obr. B-54 graniczącej z terenem inwestycji (ul. Oblęgorska 9) do wysokości maksymalnej z zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z terenu (ul. Widok 4). Tak wyznaczony parametr nie zburzy ładu przestrzennego w terenie analizy, ponieważ jest kontynuacją wysokości budynków o funkcji zbieżnej do wnioskowanej zlokalizowanych w terenie. Gzymsy/attyki usytuowane równolegle / lub prostopadle do wyznaczonych obowiązujących linii zabudowy – odpowiednio dla każdego budynku.

5) **geometria dachu:**

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

Istniejące uwarunkowania:

W obszarze analizowanym występują w różnorodne formy dachów: płaskie, dwuspadowe, jednospadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 0° do 40°. Główne kalenice / lub najwyżej położone krawędzie dachu są na wysokości od ok. 2,5 m (budynki gospodarczo-garażowe) do ok. 16,5 m. Kalenice są usytuowane równolegle, prostopadle lub ukośnie względem frontów działek.

Budynki mieszkalne wielorodzinne z terenu analizy mają kalenice na wysokości od 10,0 do 16,5 m.

Wnioskowana geometria dachu: dachy płaskie o spadku połaci od 0° do 10°, najwyżej położone krawędzie dachu na wysokości 17,0 m usytuowane równolegle/prostopadle do ul. Oblęgorskiej lub do ul. Widok.

Na podstawie § 8 ustalono: dach płaski o kącie nachylenia głównych połaci dachu od 0° do 10°. Najwyżej położone krawędzie dachu na wysokości od 15,5 m do 16,0 m usytuowane równolegle / lub prostopadle do wyznaczonej linii zabudowy od ul. Oblęgorskiej (dla budynku usytuowanego przy ul. Oblęgorskiej) lub do wyznaczonej linii zabudowy od ul. Widok (dla budynku usytuowanego przy ulicy Widok). Parametr odpowiada geometrii dachów zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej zlokalizowanej przy ul. Oblęgorskiej, przy ul. Widok i innej zabudowy w terenie analizowanym.

**Analiza spełnienia warunków wynikających z art. 61 ust. 1 pkt 2-6 oraz zasadności zastosowania przepisów art. 61 ust. 2-5 znajduje się w uzasadnieniu decyzji o warunkach zabudowy.**