

**DECYZJA Nr UA.I. 576. /10
o warunkach zabudowy**

Na podstawie art.59 ust.1 i art.60 ust.1 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z 2003 r. z późn. zm.) i art.104 ustawy z dnia 14.06.1960 kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz.U. Nr 98, poz.1071 z 2000 r. z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku złożonego dn. 22.09.2009 r. przez Panią Katarzynę Jastrzębską-Starczyk zamieszkałą w Łodzi przy ul. Leszczyńskiej 18/37

ustalam

warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na: budowie budynków biurowo-handlowych (pow. sprzedaży do 4800 m²) i mieszkalnego wielorodzinnego z garażami w kondygnacjach podziemnych i nadziemnych przewidzianej do realizacji w Łodzi przy ul. Kilińskiego 1/3 (dz. nr 160/5, 160/7, 160/9, 160/10, 160/12, 160/13, 160/14 i 160/15 w obr. B-48).

I. Rodzaj zabudowy : zabudowa usługowo-mieszkaniowa

Inwestycja obejmuje :

- budowę budynków biurowo-handlowych i mieszkalnego wielorodzinnego z garażami w kondygnacjach podziemnych i nadziemnych .
- budowę infrastruktury technicznej na bazie istniejących przyłączy.

II. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych a w szczególności:

A. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Zgodnie z art.1 ust. 2 pkt. 1,2,3, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717) projektując inwestycje należy uwzględnić wymagania ładu przestrzennego , w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczno - krajobrazowe.
2. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. w sprawie ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego /Dz.U. Nr 164, poz.1588/ w oparciu o przeprowadzoną analizę ustalono następujące zasady zabudowy:
 - Linię zabudowy – zgodnie z załącznikiem graficznym
 - Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działek – maksymalnie 0,69 – zgodnie z wnioskiem
 - Szerokość elewacji frontowej od ul. Północnej w pierzei do całej szerokości wnioskowanego terenu, szerokości elewacji frontowej od ulicy Kilińskiego nie wyznacza się – zabudowa jest planowana w głębi działki poza istniejącymi wzdłuż tej ulicy liniami zabudowy.
 - Maksymalna wysokość obiektu – V kondygnacji nadziemnych – zgodnie z wnioskiem
 - Ustala się dla wnioskowanej inwestycji dach płaski lub dwuspadowy o nachyleniu połaci nie przekraczającym spadku 20°

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

1. Zgodnie z ustawą o ochronie przyrody - z dn.16.04.2004 r. (Dz.U. Nr 92 z 2004 r., poz. 880 ze

INSPEKTOR

Edward Scęgielniak

- zm.) należy chronić walory krajobrazowe bez względu na to, czy są objęte szczególnymi formami ochrony przyrody. Istniejącą zielenią i drzewostanem należy w maksymalnym stopniu chronić, a prace prowadzone w pobliżu drzew winny być poprzedzone zabiegami zabezpieczającymi je przed negatywnym wpływem prac ziemnych. Usunięcie drzew lub krzewów może nastąpić z terenu nieruchomości za pozwoleniem Wydziału Ochrony Środowiska i Rolnictwa UMŁ.
2. Inwestycja powinna być zgodna z ustawą z dnia 27.04.2001 r. Prawo ochrony środowiska /Dz.U. Nr 25 z 2008 r., poz. 150 ze zmianami/
 - w trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac a w szczególności ochronę gleb, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych (art. 75 ust.1).
 3. Należy spełnić warunki wynikające z ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach z dnia 13 września 1996 r. (Dz.U. Nr 236 poz. 2008 z późn. zm.) w zakresie dotyczącym, wyposażenia nieruchomości w urządzenia służące do gromadzenia odpadów komunalnych.
 4. Projekt budowlany powinien uwzględniać ustawę o odpadach – (Dz.U. Nr.62/2001, poz.628)
 - należy wskazać sposób postępowania z masami ziemnymi i innymi odpadami wytworzonymi podczas robót budowlanych

C. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- obsługa techniczna inwestycji z istniejących przyłączy z sieci miejskich na warunkach gestorów zgodnie z umowami:
 - o ŁZE Dystrybucja SA. z dn. 17.08.2006 r. nr 500592..
 - o ZWiK Sp. z o.o., z dn. 26.07.2006 r. nr 1155/4/2006
 - o Mazowiecka Spółka Gazownictwa Sp. z o.o., z dn. 28.11.2003 r. nr 215/2003
- obsługa komunikacyjna inwestycji – istniejącymi zjazdami z ulic Kilińskiego i Północnej
- projekt decyzji uzgodniony z ZDiT, postanowieniem znak: ZDiT.UZD-402290-97/10 z dnia 09.06.2010 r. pod warunkami : cyt: "Obsługa komunikacyjna dla planowanego (...) zagospodarowania, przy istniejącym stanie układu komunikacyjnego, może odbywać się przez zjazd z ulicy Północnej przebudowany do parametrów technicznych zjazdu publicznego obsługującego dostawę do części handlowej oraz przez istniejący zjazd indywidualny z ulicy Kilińskiego obsługujący tylko pojazdy osobowe. Zjazdy z ulicy Północnej i ulicy Kilińskiego powinny obsługiwać tylko relacje skrętów w prawo ze względu na istniejące torowisko tramwajowe co należy potwierdzić w projekcie organizacji ruchu." kon.cyt.
- należy zapewnić na własnym terenie na każde 1000 m² powierzchni użytkowej części usługowej obiektu 20 miejsc postojowych oraz 1 miejsce na 1 mieszkanie.

D. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

1. Obiekt budowlany należy zaprojektować zgodnie z obowiązującymi przepisami, zwłaszcza zgodnie z art.5 ustawy Prawo Budowlane z dn. 01.09.2006. (Dz.U. Nr 156 poz. 1118 z 2006r. z późn. zm.). Dotyczy to w szczególności: zapewnienia dostępu do drogi publicznej, ochrony przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody kanalizacji, energii elektrycznej oraz dostępnych na danym terenie środków łączności. Ponadto zapewniony ma być dostęp do światła dziennego w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi, ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie, ochronę przed zanieczyszczeniem powietrza, wody lub gleby.
2. Usunięcie ewentualnych kolizji z uzbrojeniem należy rozwiązać w uzgodnieniu z właściwymi gestorami sieci.

E. Pozostałe warunki wynikające z charakteru inwestycji:

Projekt budowlany powinien być zgodny z ustawą z dn. 01.09.2006 r. Prawo Budowlane i rozporządzeniami wykonawczymi a w szczególności z :

- warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dn.12.04.2002 r. (Dz.U. Nr 75, poz. 690 z późn. zmian.).
 - Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 3.07.2003r. (Dz.U. Nr 120 poz. 1133) w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.
- oraz z ustawą o drogach publicznych z dn. 21.03.1985 r. (tekst jednolity Dz.U. Nr 19 z 2007 r. poz. 115 z późn. zm.)

Projekt decyzji został uzgodniony z organami o których mowa w art.53 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym :

- Postanowieniem Zarządu Dróg i Transportu, znak: ZDiT.UZD-4002290-97/10 z dnia 09.06.2010 r.

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

Uzasadnienie

W dniu 03.06.2008 r. do tutejszego Wydziału wpłynął wniosek złożony dn. 22.09.2009 r. przez Panią Katarzynę Jastrzębską-Starczyk zamieszkałą w Łodzi przy ul. Leszczyńskiej 18/37 o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynków biurowo-handlowych i mieszkalnego wielorodzinnego z garażami w kondygnacjach podziemnych i nadziemnych przewidzianej do realizacji w Łodzi przy ul. Kilińskiego 1/3 (dz. nr 160/5, 160/7, 160/9, 160/10, 160/12, 160/13, 160/14 i 160/15 w obr. B-48). Po uzupełnieniach w dniu 24.09.2009 r. i 10.05.2010 r. wniosek spełniał wymagania art. 52, ust.2, pkt. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. /Dz.U. Nr 80 z 2003 r. poz.717/.

Stosownie do przepisów art. 4 ust. 2 pkt. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenie warunków zabudowy , w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, następuje w decyzji o warunkach zabudowy.

Według art.61 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27.03.2003 r. /Dz.U.03.80.717/ 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, z uwzględnieniem ust.5 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. Na obszarze poddanym analizie występuje zabudowa o podobnej funkcji, tj. zabudowa usługowa i mieszkaniowa wielorodzinną, która pozwala na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – wg zał. Nr 2 "Wnioski z analizy urbanistycznej".

Ad.2. Teren ma dostęp do dróg publicznych – ulic Kilińskiego i Północnej istniejącymi zjazdami.

Warunek dostępności do drogi publicznej należy uznać za spełniony.

- Ad.3. Zapewnienie obsługi inwestycji w zakresie mediów planowane jest z istniejących przyłączy – zgodnie z umowami gestorów sieci.
- Ad.4. W rejestrze gruntów teren jest opisany jako inny teren niezabudowany - "Bi" i niezabudowany teren zurbanizowany – „Bp”. Warunek braku konieczności uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nie rolnicze i nieleśne należy uznać za spełniony.
- Ad.5. Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Wszystkie warunki art. 61 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały spełnione.

W toku postępowania zapewniono stronom możliwość czynnego udziału poprzez zawiadomienia o wszczęciu postępowania i zgromadzeniu materiałów.

W związku z powyższym postanowiono jak w sentencji decyzji.

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 o warunkach zabudowy (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Niniejsza decyzja wygaśnie jeżeli inny wnioskodawca uzyska pozwolenie na budowę lub zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zawierający ustalenia inne niż ustalenia decyzji z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łodzi, za pośrednictwem, działającego z uprawnienia Prezydenta Miasta Łodzi, Dyrektora Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Łodzi w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji.

Załączniki : /otrzymuje tylko Inwestor, pozostałe strony mają prawo wglądu do załączników w tut. Wydziale/.

1. Załącznik nr 1 - mapa 1:500
2. Załącznik nr 2 - wnioski z analizy

Z upoważnienia Prezydenta Miasta Łodzi



p.o. KIEROWNIKA
Oddziału Urbanistyki

mgr inż. arch. Lidia Ozarczyńska

Otrzymują:

1. Pani Katarzyna Jastrzębska-Starczyk
ul. Leszczyńskiej 18/37
93-347 Łódź
2. a/a

Do wiadomości :

1. RUiAA-B Łódź - Bałuty, ul. Zachodnia 47, 91-066 Łódź.
2. WGM w/m
3. WGKiL w/m

Otrzymują strony postępowania /bez załączników/: wg rozdzielnika

Do dnia...15.02.2011.....
nie wpłynęło do tut. Wydziału
odwołanie od niniejszej decyzji
decyzja ostateczna

PODINSPEKTOR

A. Król
Anna Król

Wnioski z analizy urbanistycznej.

Dotyczy :

- Lokalizacja – Łódź, ul Kilińskiego 1/3; nr działek – 160/5, 160/7, 160/9, 160/10, 160/12, 160/13, 160,14, 160/15 obręb B-48.
- Inwestycja – budowa budynków biurowo - handlowych i mieszkalnego wielorodzinnego z garażami w kondygnacjach podziemnych i nadziemnych.
- Inwestor - Katarzyna Jastrzębska-Starczyk
93-347 Łódź, ul. Leszczyńskiej 18/37

Zgodnie z art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27.03.2003r. /Dz.U. Nr 80.poz.717/ wydanie decyzji jest możliwe po łącznym spełnieniu następujących warunków:

1. Co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi 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, z uwzględnieniem ust.5 jest wystarczające do zamierzenia budowlanego
4. Teren nie wymaga 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 jest mowa w art. 88 ust.1.
5. Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Ad. 1.

Na obszarze poddanym analizie występuje liczna zabudowa mieszkaniowa i usługowa, pozwalająca ustalić cechy i parametry projektowanej zabudowy.

- Wyznaczono obowiązującą linię zabudowy pierzei wzdłuż ulicy Północnej zgodnie z istniejącą zabudową na działce 176/1. Nie wyznaczano linii zabudowy wzdłuż ulicy Kilińskiego ponieważ od tej strony zabudowa ma znajdować się w głębi działki.
- Wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni działki mieści się w przedziale: 0,19 - 1 średnio 0,57.
Przyjęto, zgodnie z wnioskiem, maksymalny wskaźnik – 0,69
- Ponieważ w analizowanym terenie dominuje zabudowa pierzejowa i istniejąca zabudowa od strony ul. Północnej zawiera się w pierzei ulicy, przyjęto dla nowej zabudowy szerokość elewacji od tej strony do całej szerokości wnioskowanego terenu.
Szerokości elewacji frontowej od strony ul. Kilińskiego nie wyznaczono – zabudowa ma znajdować się w głębi działki, poza istniejącymi w tej ulicy liniami zabudowy.
- Budynki obszaru analizowanego posiadają wysokość od I do V kondygnacji – średnio III i ½ kondygnacji nadziemnej.
Przyjęto, zgodnie z wnioskiem, maksymalną wysokość obiektu – V kondygnacji nadziemnych.
- Dachy analizowanej zabudowy jedno- i dwuspadowe nie przekraczają spadku 20°, Przyjmuje się maksymalne nachylenie połaci dachowych - 20°

INSPEKTOR


Edward Soćka

Załącznik do pisma-decyzji UA.1.576/10
z dnia...14.10.....2010. r.
dz. UA.1.2331-128109....

Ad.2. Teren ma bezpośredni dostęp do ulic Kilińskiego i Północnej

Ad.3. Teren wnioskowany jest uzbrojony. Istniejące przyłącza zaopatrzą inwestycję w wodę, kanalizację, gaz i energię elektryczną zgodnie z umowami gestorów sieci.

Ad.4. W rejestrze gruntów teren jest opisany jako niezabudowany teren zurbanizowany – „Bp” i inny teren zabudowany – „Bi”. Warunek braku konieczności uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nie rolnicze i nieleśne należy uznać za spełniony.