

Łódź, dnia 28-05-2020 r.

DAR-UA-IX.6730.156.2020

KTW

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

DECYZJA NR DAR-UA-IX. 761 .2020
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) i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 256) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 17.03.2020 r., złożonego przez Widzewskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., z siedzibą przy al. Piłsudskiego 150/152 w Łodzi,

ustalam
warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem oraz częścią usługową (usługi nieuciążliwe: lokale biurowe, pracownie artystyczne), wiaty śmietnikowej i urządzeń budowlanych (w tym: budowę parkingu) oraz uzbrojenia terenu, przewidzianej do realizacji w Łodzi przy **ul. Przędzalnianej 101/103**, na działkach nr 76, 77/1, 84/1 i 84/3 w obrębie W-29.

I. Rodzaj inwestycji: mieszkaniowa wielorodzinna;

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:
 - **obowiązująca linia zabudowy:** od strony ulicy Przędzalnianej w granicy pasa drogowego tej ulicy (zgodnie z załącznikiem graficznym);
 - **wskaźnik wielkości powierzchni istniejącej i nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji** ustalono na poziomie od 0,30 do 0,50;
 - **szerokość elewacji frontowej dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego:** od 12 m do pełnej szerokości terenu inwestycji;
 - **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (do okapu): dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego:** od 8 m do 14 m. Dopuszcza się, zwiększenie wysokości elewacji do 16,5 m w odległości większej niż 14 m od granicy pasa drogowego ul. Przędzalnianej;
 - **geometria dachu: dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego:** dach płaski o nachyleniu głównych połaci od 1° do 10° i wysokości kalenicy/attyki od 8 m

do 14 m; Dopuszcza się, zwiększenie wysokości kalenicy/attyki do 16,5 m w odległości większej niż 14 m od granicy pasa drogowego ul. Przędzalnianej; dla wiaty śmietnikowej: dach płaski o nachyleniu głównych połaci od 1° do 10° i wysokości głównej kalenicy od 2,5 m do 3,3 m. Kierunek krawędzi dachu powinien być równoległy lub prostopadły do jednej z krawędzi działek objętych wnioskiem.

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 2019 r. poz. 1396 z późn. zm.);
2. ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody* (Dz. U. z 2020 r. poz. 55 j.t.), zwłaszcza przepisów dotyczących wycinki drzew i krzewów zawartych w Rozdziale 4 tej ustawy;
3. ustawą z dnia 13 września 1996 r. *o utrzymaniu czystości i porządku w gminach* (Dz.U. z 2019 r., poz. 2010 z późn. zm.); w tym m.in. art. 5 ust. 1 pkt 1:
„Właściciele nieruchomości zapewniają utrzymanie czystości i porządku przez wyposażenie nieruchomości w pojemniki służące do zbierania odpadów komunalnych oraz utrzymywanie tych pojemników w odpowiednim stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym, chyba że na mocy uchwały rady gminy, o której mowa w art. 6r ust. 3, obowiązki te przejmie gmina jako część usługi w zakresie odbierania odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości w zamian za uiszczoną przez właściciela opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi”.
4. ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. *o odpadach* (Dz. U. z 2019 r. poz. 701 z późn. zm.);
5. ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (Dz. U. z 2020 r. poz. 282 z późn. zm.),

Planowana inwestycja przewidziana jest do realizacji na nieruchomości usytuowanej na obszarze historycznego układu urbanistycznego oraz krajobrazu kulturowego dawnej osady rękodzielniczej „Ślązaki” wpisanego do gminnej ewidencji zabytków.

Prowadzone prace nie mogą wpłynąć negatywnie na zabytkowy układ. Nowe zainwestowanie powinno być harmonijne z krajobrazem kulturowym tego miejsca. Ustalony w niniejszej decyzji zakres zamierzeń inwestycyjnych w tym parametry zabudowy - nie naruszają zasad ochrony i opieki nad zabytkami oraz wartości kulturowych zabytkowego obszaru.

Jednocześnie informuje się, że zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. *O ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* „kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkryje przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:

- 1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
- 2) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
- 3) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta).”

3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

1. Zaopatrzenie w energię elektryczną, ciepło i wodę z sieci miejskich, odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych do kanalizacji miejskiej - na warunkach określonych przez gestorów sieci.

Inwestycja powinna być zgodna z ustawą z dnia 11.01.2018 r. *o elektromobilności i paliwach alternatywnych* (Dz.U. z 2019 r., poz. 1124 z późn. zm.).

2. Obsługa komunikacyjna inwestycji: z ul. Przędzalnianej (drogi powiatowej) przez projektowany zjazd.

Na podstawie art. 8 i 9 Kpa informuje się, że:

- budowa/przebudowa zjazdu zgodnie z art. 29 ust 1 ustawy o drogach publicznych (Dz. U. z 2020 r., poz. 470 j.t.) należy do właściciela lub użytkownika nieruchomości przyległych do drogi, po uzyskaniu, w drodze decyzji administracyjnej, zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację/przebudowę zjazdu. Podstawę do wyrażenia zezwolenia na lokalizację/przebudowę zjazdu może stanowić projekt budowy zjazdu spełniający warunki techniczne rozporządzenia MTiGM z dnia 02 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2016 r., poz. 124 z późn. zm.);
 - miejsca postojowe, przewidziane do obsługi planowanego zagospodarowania, powinny być zlokalizowane poza pasem drogowym drogi publicznej;
 - w odniesieniu do terenu pasa drogowego drogi publicznej zgodnie z art. 39 ust. 3 i 3a ustawy o drogach publicznych przed rozpoczęciem robót budowlanych inwestor jest zobowiązany do uzgodnienia lokalizacji sieci w pasie drogowym., uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia budowy oraz uzyskania zezwolenia zarządcy drogi na zajęcie pasa drogowego, dotyczącego prowadzenia robót lub na umieszczenie w nim obiektu lub urządzenia. Usytuowanie infrastruktury powinno uwzględniać zapisy zawarte w § 140 ust. 8 rozporządzenia MTiGM z dnia 02 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2016 r., poz. 124 z późn. zm.);
 - zgodnie z art. 40 ust 1 ustawy o drogach publicznych zajęcie pasa drogowego wymaga zezwolenia zarządcy drogi, wydanego w drodze decyzji administracyjnej.
3. Dla obsługi planowanej inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe/garażowe dla samochodów osobowych w liczbie:
- nie większej, niż 1 stanowisko na 1 mieszkanie
 - oraz do 25 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej zajętej pod usługi.

4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

1. Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2019 r., poz. 1186 j.t.) 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 terenu wymaga uzgodnienia z gestorami.

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 2019 r., poz. 1186 j.t.) 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 z późn. zm.);
 - rozporządzeniem Ministra Transportu Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2018 r., poz. 1935 z późn. zm.);
2. Ustawą z dnia 21.03.1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2020 r., poz. 470 j.t.) i rozporządzeniami wykonawczymi.

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

Uzasadnienie

W dniu 17.03.2020 r., wnioskodawca: Widzewskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o., z siedzibą przy al. Piłsudskiego 150/152 w Łodzi, złożył wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem oraz częścią usługową (usługi nieuciążliwe: lokale biurowe, pracownie artystyczne), wiaty śmietnikowej i urządzeń budowlanych (w tym: budowę parkingu) oraz uzbrojenia terenu, przewidzianej do realizacji w Łodzi przy ul. Przędzalnianej 101/103, na działkach nr 76, 77/1, 84/1 i 84/3 w obrębie W-29. Inwestor wnosił o budowę budynku o szerokości elewacji frontowej 13,5 m, wysokości górnej krawędzi elewacji do okapu 15 m, wysokości kalenicy 15 m, dachu płaskim wielospadowym z kątem nachylenia od 0° do 10° oraz wiaty śmietnikowej o wysokości 3 m i szerokości 3,5 m. Powierzchni zabudowy na działce miała wynosić od 650 do 750 m².

Wniosek spełnia wymogi art. 52 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przedmiotowa inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco wpływać na środowisko w myśl rozporządzenia z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 z późn. zm.). Zatem dla przedmiotowej inwestycji nie jest wymagane uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w myśl art. 71 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r., poz. 283 z późn. zm.).

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 o warunkach zabudowy.

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.
2. stanu prawnego i faktycznego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji:
 - właścicielem działek nr 76, 77/1, 84/1, 84/3, jest Wnioskodawca,
 - teren inwestycji (działki nr 76, 77/1, 84/1, 84/3) jest obecnie zabudowany budynkiem handlowo-usługowym, przeznaczonym do wyburzenia.

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. Nr 164, poz. 1588), wykazano, że sąsiednie nieruchomości wzdłuż ul. Przędzalnianej, ul. Łęczyckiej, ul. Łowickiej i ul. Przybyszewskiego 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 marca 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 ma dostęp do drogi publicznej - ul. Przędzalnianej (drogi powiatowej) przez projektowanyjazd.
Warunek spełniony.
- Ad 3). Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego:
- zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci miejskiej - przedłożono oświadczenie o zapewnieniu dostaw energii elektrycznej oraz warunkach przyłączenia obiektu budowlanego do sieci dystrybucyjnej przez gestora sieci PGE z 01.04.2020 r. nr 20-D7/WZD/00256/FO;
 - zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków z/do sieci miejskich – przedłożono pismo gestora sieci ZWiK z 26.02.2019 r., dotyczące możliwości podłączenia do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej dz. nr 76, 77/1, 84/1 i 84/3 przy ul. Przędzalnianej 101-103 w Łodzi na potrzeby budynku mieszkalnego wielorodzinnego; znak: WTT.424.469.2019/W/SZ;
 - zaopatrzenie w ciepło z sieci miejskiej – przedłożono pismo gestora sieci Veolia Energia Łódź S.A. z 28.01.2019. r. znak: HN/TP/956/2019 dotyczące podłączenia do ciepła systemowego projektowanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego w Łodzi przy ul. Przędzalnianej 101/103 (dz. nr 76, 77/1, 84/1, 84/3 obręb W29)
- Warunek spełniony.
- Ad 4). Zgodnie z wypisem z ewidencji gruntów działka nr 77/1 jest oznaczona jako B (tereny mieszkaniowe), działka nr jako Bi (inne tereny zabudowane) a działki nr 84/1 i 84/3 jako B (zurbanizowane tereny niezabudowane). Warunek braku konieczności uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nie rolnicze i nieleśne należy uznać za spełniony.
- Ad 5). Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
Warunek należy uznać za spełniony.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji o warunkach zabudowy dla planowanej inwestycji został przekazany do uzgodnienia z:

- Łódzkim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków
- Zarządem Dróg i Transportu w Łodzi - zarządcą drogi ul. Przędzalnianej

Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków uzgodnił przedłożony projekt decyzji postanowieniem z dnia 20.05.2020 r. znak: WUOZ-PP.5151.436.2020.KBR. Zgodnie z ww. postanowieniem: *„W projekcie decyzji zamieszczono prawidłowe ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Teren realizacji inwestycji znajduje się na obszarze ujętym w gminnej ewidencji zabytków miasta Łodzi jako historyczny układ urbanistyczny oraz krajobraz kulturowy dawnej osady rękodzielniczej „Ślązaki”. Prowadzone prace nie mogą wpłynąć negatywnie na zabytkowy układ, a nowe zainwestowanie powinno być harmonijne z krajobrazem kulturowym tego miejsca.*

Przedłożony projekt decyzji o warunkach zabudowy jest zgodny z zapisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2020 r. poz. 282 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.)."

ZDiT nie zajął stanowiska w sprawie uzgodnienia projektu decyzji w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie (z uwzględnieniem braku biegu terminu w okresie stanu zagrożenia epidemicznego i stanu epidemii ogłoszonego z powodu COVID-19 zgodnie z art. 15 z.zs ustawy z dnia 31 marca 2020 r. o zmianie ustawy o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych oraz niektórych innych ustaw - Dz.U. 2020, poz. 568), zatem zgodnie z art. 53 ust. 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – uzgodnienie uważa się za dokonane.

W trakcie postępowania, stosownie do wymogów procedury administracyjnej, zgodnie z art. 61 § 4 oraz art. 10 § 1 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego, z uwzględnieniem rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 20 marca 2020 r. w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii, Organ zawiadomił strony o toczącym się postępowaniu w sprawie ustalenia warunków zabudowy, zapewniając stronom możliwość otrzymania informacji dotyczących postępowania oraz wypowiedzania się co do zebranych materiałów i dowodów w sprawie do dnia wydania decyzji.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzenie projektu decyzji powierzono osobie, o której mowa w art. 5 ust. 4 w/w ustawy.

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.

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.

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 Architektury i Rozwoju Urzędu Miasta Łodzi w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji, z uwzględnieniem ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz.U. 2020 poz. 374 z zm.).

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.

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**

Jolanta Kubacka
Jolanta Kubacka

Otrzymują z załącznikami:

1. wnioskodawca: Widzewskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.
2. a/a

Otrzymują pozostałe strony bez załączników:

1. Urszula Urbaniak
2. Tadeusz Urbaniak
3. Robert Urbaniak
4. Mariusz Kik
5. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Towarzystwo Lokator” im. Franciszka Helińskiego

Do wiadomości:

1. Zarząd Lokali Miejskich, al. Kościuszki 47, 90-514 Łódź

Administratorem danych osobowych jest Prezydent Miasta Łodzi. Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych. Mają Państwo prawo do dostępu i sprostowania danych, ograniczenia przetwarzania danych, usunięcia danych, wniesienia sprzeciwu i cofnięcia wyrażonej zgody, na zasadach określonych w ogólnym rozporządzeniu. Klauzula informacyjna jest dostępna na stronie <https://bip.uml.lodz.pl>, pod każdą ze spraw realizowanych przez Urząd Miasta Łodzi.

Wydział Urbanistyki i Architektury w Departamencie Architektury i Rozwoju, Urząd Miasta Łodzi
90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104 – budynek G (wejście z Pasażu Schillera)
Sprawę prowadzi: inspektor Krzysztof Wroński, pok.205, tel. (42) 638 53 49

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

Załącznik nr 2 do
DECYZJI NR DAR-UA-IX. 761 .2020
o warunkach zabudowy
z dnia 28.05.2020 r.

WYNIKI ANALIZY URBANISTYCZNEJ

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

ul. Przędzalniana 101/103

sprawa nr DAR-UA-IX.6730.156.2020

- **Lokalizacja:** Łódź, ul. Przędzalniana 101/103, działki nr 76, 77/1, 84/1 i 84/3 w obrębie W-29
- **Inwestycja:** budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem oraz częścią usługową, wiaty śmietnikowej i urządzeń budowlanych oraz uzbrojenia terenu
- **Inwestor:** Widzewskie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Sp. z o.o.,
al. Piłsudskiego 150/152, 92-230 Łódź

Obszar analizowany – podstawa prawna i sposób wyznaczenia:

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 miejsca zagospodarowania przestrzennego, wokół działek budowlanych objętych wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, organ wyznaczył obszar analizowany obejmujący wszystkie działki w zasięgu trzykrotnej szerokości frontu terenu inwestycji, tj. $3 \times 24 \text{ m} = 72 \text{ m}$. Organ przeprowadził na tym obszarze 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 (Dz. U. z 2020 r., poz. 293).

Analiza spełnienia warunków określonych w art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Na obszarze poddanym analizie występuje zabudowa o podobnej funkcji (tj. mieszkaniowa wielorodzinna), która pozwala na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Warunek 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:

- **Linia zabudowy.** Ustalono obowiązującą linię zabudowy od strony ulicy Przędzalnianej w granicy pasa drogowego tej ulicy.
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 uskoki, 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”*

Niemal wszystkie budynki mieszkalne na działkach usytuowanych wzdłuż ulicy Przędzalnianej (drogi powiatowej) po stronie planowanej jest zlokalizowana w granicy pasa drogowego (tj. w odległości od ok. 2 do 3 m od krawędzi jezdni). Wyjątkami są jedynie: jeden z budynków mieszkalny na działce nr 78 oraz jeden z budynków mieszkalnych na działce nr 79, przy czym pozostałe budynki mieszkalne na tych działkach również są zlokalizowane w granicy pasa

drogowego. Uwzględniając powyższe ustalono linię zabudowy na terenie inwestycji w granicy pasa drogowego ul. Przędzalnianej.

– podstawa prawna wyznaczenia: § 4 ust. 4

- **Wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji** ustalono na poziomie od 0,30 do 0,50.

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.*”

Planowany stosunek powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki mieści się w przedziale od 0,411 ($650 \text{ m}^2 / 1581 \text{ m}^2$) do 0,474 ($750 \text{ m}^2 / 1581 \text{ m}^2$). Wartości wskaźnika na terenie analizowanym mieszczą się w granicach od 0,069 do 0,773, a średnia wartość wspomnianego wskaźnika wynosi 0,419. Uwzględniając powyższe ustalono przedział wskaźnika w granicach od 0,30 do 0,50 (z uwzględnieniem złożonego wniosku). Tak ustalone wartości nie odbiegają znacząco od średniej z obszaru analizowanego.

– podstawa prawna wyznaczenia: § 5 ust. 2.

- **Szerokości elewacji frontowej dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego** ustalono na poziomie od 12 m do pełnej szerokości terenu inwestycji.

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.*”

Wnioskodawca planuje wznieść budynek mieszkalny o szerokości elewacji frontowej wynoszącej 13,5 m. Na terenie analizowanym wartość tego parametru dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych kształtuje się w granicach od 6,5 do 71,0 m, na ogół jednak wartość tego parametru nie jest niższa, niż 12 m (wyjątkiem są jedynie budynki na działkach nr 78 i 79 o szerokości elewacji frontowej 7 m oraz na działce nr 35/1 o szerokości elewacji 6,5 m). Wartość średnia na obszarze analizy wynosi 27,0 m. Teren inwestycji ma szerokość ok. 24 m. Uwzględniając powyższe ustalono szerokość elewacji frontowej wnioskowanego budynku w przedziale od 12 m (wartość minimalna z wyłączeniem budynków na działkach nr 78, 79 i 35/1) do pełnej szerokości terenu inwestycji.

Wiata nie posiada elewacji, dlatego nie ustala się dla wnioskowanej wiaty śmietnikowej szerokości elewacji frontowej.

– podstawa prawna wyznaczenia: § 6 ust. 2.

- **Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (do okapu) dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego** ustalono na poziomie od 8 m do 14 m. Dopuszcza się, zwiększenie wysokości elewacji do 16,5 m w odległości większej niż 14 m od granicy pasa drogowego ul. Przędzalnianej.

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.*

Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (do okapu) budynków mieszkalnych wielorodzinnych na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskoki. Wartości tego parametru dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych na obszarze analizowanym mieszczą się w przedziale od 6 do 18 m a średnia wartość wynosi 12,6 m. w pierzei wzdłuż ul. Przędzalnianej usytuowana jest zabudowa o wysokości okapu nie przekraczającej 14 m. Na działce nr 77/2 (sąsiadującej bezpośrednio z terenem inwestycji) jest usytuowany budynek o wysokości okapu ok. 8 m. Wnioskodawca planuje wznieść budynek o wysokości górnej krawędzi (okapu) wynoszącej 15 m. Uwzględniając powyższe ustalono wartości wspomnianego parametru dla wnioskowanego budynku w granicach od 8 m (przybliżona wartość na działce nr 77/2) do 14 m (najwyższa wartość w pierzei ul. Przędzalnianej). Ze względu na to, że pomiędzy ul. Przędzalnianą, a Łęczycką na działkach nr 73/1 i 84/4 występują wyższe budynki, o wysokości górnej krawędzi elewacji ok. 16,5 m, dopuszcza się, aby za zabudową tworzącą pierzeję ul. Przędzalnianej (tj. za linią położoną w odległości 14 m od granicy pasa drogowego ul. Przędzalnianej) wnioskowany budynek posiadał wysokość elewacji do 16,5 m.

Wiaty nie posiada elewacji, dlatego nie ustala się dla wnioskowanej wiaty śmietnikowej wysokości elewacji frontowej.

– podstawa prawna wyznaczenia: § 7 ust. 4

- **Geometria dachu:** dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego: dach płaski o nachyleniu głównych połaci od 1° do 10° i wysokości kalenicy/attyki od 8 m do 14 m; Dopuszcza się, zwiększenie wysokości kalenicy/attyki do 16,5 m w odległości większej niż 14 m od granicy pasa drogowego ul. Przędzalnianej; dla wiaty śmietnikowej: dach płaski o nachyleniu głównych połaci od 1° do 10° i wysokości głównej kalenicy od 2,5 m do 3,3 m. Kierunek krawędzi dachu powinien być równoległy lub prostopadły do jednej z krawędzi działek objętych wnioskiem.

Zgodnie z § 8 ww. 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.”

Na obszarze analizowanym budynki mieszkalne wielorodzinne posiadają dachy płaskie, jednospadowe i dwuspadowe o nachyleniu do 20°. Wysokości kalenic budynków mieszkalnych wielorodzinnych na obszarze analizowanym mieszczą się w granicach od ok. 7 m do 19 m, a średnia wartość wynosi 13,3 m. Budynki w pierzei ul. Przędzalnianej osiadają wysokość kalenicy ok. 15 m. Wnioskodawca planuje wznieść budynek o dachu płaskim wielospadowym z nachyleniem od 0° do 10° i wysokości kalenicy wynoszącej 15 m.

Ustalono, że projektowany budynek powinien posiadać dach płaski o nachyleniu głównych połaci od 1° do 10° (zgodnie z wnioskiem i stosownie do nachylenia większości połaci dachowych budynków mieszkalnych na obszarze analizy). Po uwzględnieniu wcześniej ustalonych: wysokości górnej krawędzi elewacji oraz kąta nachylenia połaci dachowych ustalono, że wysokość głównej kalenicy/attyki w odległości do 14 m od granicy pasa drogowego ul. Przędzalnianej powinna mieścić się w przedziale od 8 m do 14 m. Tak ustalony przedział nie odbiega znacząco od średniej z obszaru analizowanego (13,2 m) i nie przekracza maksymalnej wysokości kalenicy budynków w pierzei ul. Przędzalnianej (ok. 15 m). Ze względu na to, że pomiędzy ul. Przędzalnianą, a Łęczycką na działkach nr 73/1 i 84/4 występują wyższe budynki, o wysokości kalenicy do ok. 16,5 m, dopuszcza się, aby za zabudową tworzącą pierzeję ul. Przędzalnianej (tj. za linią położoną w odległości 14 m od granicy pasa drogowego ul. Przędzalnianej) wnioskowany budynek posiadał wysokość kalenicy do 16,5 m.

Budynki gospodarcze (które mogą być podstawą do ustalenia geometrii dachu dla wnioskowanej wiaty śmietnikowej) posiadają dachy płaskie, o nachyleniu do 10°.

Wysokości kalenic budynków gospodarczych na obszarze analizowanym mieszczą się w granicach od ok. 2,5 m do 6 m, a średnia wartość wynosi 3,3 m. Wnioskodawca planuje wznieść wiatę śmietnikową o wysokości kalenicy 3 m. Krawędzie dachów budynków gospodarczych są równoległe lub prostopadłe do frontowych granic działek.

Ustalono, że projektowana wiatła powinna posiadać dach płaski o nachyleniu połaci od 1° do 10° (stosownie do nachylenia połaci dachowych budynków gospodarczych). Wysokość kalenicy wiatły śmietnikowej powinna mieścić się w przedziale od 2,5 m (wartość minimalna dla budynków gospodarczych) do 3,3 m (wartość średnia dla budynków gospodarczych). Kierunek krawędzi dachu powinien być równoległy lub prostopadły do jednej z krawędzi działek objętych wnioskiem.

– podstawa prawna wyznaczenia: § 8