

PREZYDENT MIASTA ŁÓDZI

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104

DPRG-UA-VIII.6730.292.2022

JJ

Łódź, dnia 31 sierpnia 2023 r.

DECYZJA NR DPRG-UA-VIII. 1005 .2023**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 2023 r., poz. 977) i art. 104 ustawy z dnia 14.06.1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 23.12.2022 r., ostatecznie zmienionego w dniu 18.04.2023 r., [REDAKTED]
[REDAKTED] reprezentowanego przez pełnomocników [REDAKTED]
[REDAKTED]

ustalam**warunki zabudowy**

dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi i zewnętrznymi miejscami parkingowymi oraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, przewidzianej do realizacji w Łodzi przy **ul. Inflanckiej 120**, działki nr 1/5, 1/6, 3/6, 3/9, 3/13, fragment działki nr 3/11 i fragment działki nr 1/37 w obrębie B-51.

I. Rodzaj inwestycji: mieszkaniowa wielorodzinna;

Inwestycja obejmuje:

- budowę zespołu do 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi,
- budowę do 2 stacji transformatorowych,
- budowa wewnętrznego układu komunikacyjnego z naziemnymi miejscami postojowymi,
- budowę urządzeń budowlanych, w tym m.in: budowę przyłączy, budowę / przebudowę zewnętrznych instalacji,

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:

- **linia zabudowy** - obowiązująca linia zabudowy (nie dotyczy stacji transformatorowych) – zgodnie z załącznikiem graficznym;
- **wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy nadziemnej w stosunku do powierzchni terenu inwestycji, działek nr 1/5, 1/6, 3/6, 3/9, 3/13, fragmentu działek nr 3/11, 1/37** od 0,20 do 0,28;
- **szerokość elewacji frontowej:** od strony ul. Inflanckiej,
 - dla budynku wielorodzinnego – od 14,0 do 37,0 m,
 - dla stacji transformatorowej – od 2,5 do 8 m, zgodnie z wnioskiem;
- **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu, attyki :**
 - dla budynku wielorodzinnego – od 15 do 38 m;
 - dla stacji transformatorowej – od 2,5 do 4 m, zgodnie z wnioskiem;

INSPEKTOR

Tomasz Jastrzębski

31.08.2023

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 97

KIEROWNIK
Oddziału Urbanistyki III
Agnieszka Dybowska

- geometria dachu :

- budynków wielorodzinnych – dach jedno, dwu, wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych od 1° do 10°, wysokości głównych kalenic (najwyższych krawędzi dachu) – od 15,0 do 38,0 m, usytuowanych równolegle do linii zabudowy. Dopuszcza się na fragmencie budynków attyki równoległe lub prostopadłe do granicy działki nr 1/37 z działką nr 1/26,
- dla stacji transformatorowej, dach płaski tj. od 1° do 10°, wysokość głównej kalenicy (najwyższej krawędzi dachu) – od 2,5 do 4 m;

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

Inwestycja powinna być zgodna z:

1. Ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska*, (Dz. U. z 2022 r., poz. 2556), m.in. należy spełnić wymagania zawarte w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14-06-2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112);
2. Ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody* (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336);
3. Ustawą z dnia 13 września 1996 r. *o utrzymaniu czystości i porządku w gminach* (Dz. U. z 2023 r., poz. 1469);
4. Ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* (Dz. U. z 2023, poz. 1478);
5. Ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*, (Dz. U. z 2022 r. poz. 840);
6. Ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. *o odpadach* (Dz. U. z 2022 r. poz. 699)
7. Ustawą z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094) oraz rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839).
8. decyzją Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 9 listopada 2022 r. Nr 96/U/2022, znak: DEK-OŚR-I.6220.72.2022 o środowiskowych uwarunkowaniach stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi i zewnętrznymi miejscami parkingowymi oraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w Łodzi przy ul. Inflanckiej 120, o jakim mowa w §3 ust.1 pkt 58b rozporządzenia ooś.

3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

1. Zaopatrzenie w media;
 - zaopatrzenie w wodę – z sieci miejskiej - z planowanej do wybudowana przez Inwestora ze środków własnych, sieci wodociągowej, na działce nr 550/24, obręb B-23 oraz działkach nr 28/3, 4/4, 2/60, 2/62, 3/14, 3/10, 3/12 w obrębie B-51, nie będącej przedmiotem niniejszego postępowania - zgodnie z umową przedwstępną przejęcia sieci wodociągowej na własność Łódzkiej Spółki Infrastrukturalnej Sp. z o.o., Nr BTE/98/2023, z dnia 3.07.2023 r.,
 - odprowadzanie ścieków – do sieci miejskiej – do planowanej do wybudowana przez Inwestora ze środków własnych, sieci kanalizacyjnej, na działce nr 550/24, obręb B-23 oraz działkach nr 28/3, 4/4, 2/60, 2/62, 3/14, 3/10, 3/12 w obrębie B-51, nie będącej przedmiotem niniejszego postępowania - zgodnie z umową przedwstępną przejęcia sieci wodociągowej na własność Łódzkiej Spółki Infrastrukturalnej Sp. z o.o., Nr BTE/99/2023, z dnia 3.07.2023 r.,
 - odprowadzanie wód opadowych - do sieci miejskiej, na warunkach określonych przez gestora sieci,
 - energia elektryczna - z sieci miejskiej, na warunkach określonych przez gestora sieci,
 - możliwość zaopatrzenia w ciepło systemowe z sieci miejskiej, na warunkach określonych przez gestora sieci.
2. Inwestycja powinna być zgodna z ustawą z dnia 11 stycznia 2018 r. o elektromobilności i paliwach alternatywnych, (Dz. U. z 2022 r., poz. 1083 t.j.).
3. Obsługa komunikacyjna inwestycji – do dwóch zjazdów, w tym istniejącym planowanym do przebudowy i projektowanym zjazdem z ul. Inflanckiej (droga krajowa), po uzgodnieniu ich lokalizacji z Zarządem Dróg i Transportu w Łodzi – nie objętych niniejszą decyzją.

Zarząd Dróg i Transportu w Łodzi, pismem znak: ZDiT-UU.40121.1.24.2023 z dnia 10.08.2023 r.: „pozytywnie zaopiniował projekt decyzji o warunkach zabudowy w zakresie obsługi komunikacyjnej inwestycji, przewidzianej do realizacji przy ul. Inflanckiej 120: „do dwóch zjazdów, w tym istniejącym planowanym do przebudowy i projektowanym zjazdem z ul. Inflanckiej (droga krajowa)”, pod następującymi warunkami:

1. możliwość przebudowy istniejącego zjazdu należy uzgodnić z Wydziałem Kształtowania Środowiska UMŁ w zakresie prowadzenia prac w zbliżeniu do drzewa w pasie drogowym.
2. istniejący zjazd planowany do przebudowy powinien funkcjonować jako wyjazd, natomiast nowoprojektowany zjazd – jako wjazd, dla którego należy zaprojektować pas wyłączeń,
3. należy zapewnić widoczność w każdym kierunku na jezdnię, chodnik oraz drogę dla rowerów.”
4. Dla obsługi planowanej inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe/garażowe dla samochodów osobowych na terenie inwestycji w liczbie:
 - min. od 1 do 2 mp/garażowe na każde 60 m² powierzchni użytkowej. Przy obliczaniu wymaganej liczby stanowisk postojowych dla samochodów, uzależnionej od powierzchni budynku, należy uwzględnić jego powierzchnię użytkową, pomniejszoną o powierzchnię pomieszczeń pomocniczych, technicznych, gospodarczych i technologicznych nieprzeznaczonych na pobyt ludzi, powierzchnię magazynową oraz zaplecze komunikacyjne, w tym powierzchnię garażową.

4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

1. Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r., poz. 682) 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. Wszystkie elementy planowanego zamierzenia budowlanego należy zlokalizować poza strefami kontrolowanymi gazociągów, określonymi w rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 26.04.2013 r. (Dz.U. z 2013, poz. 640).
3. Usunięcie ewentualnych kolizji z istniejącym uzbrojeniem terenu wymaga uzgodnienia z ich gestorami.

5. Pozostałe warunki wynikające z charakteru inwestycji:

Projekt budowlany winien być zgodny z:

1. ustawą z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r., poz. 682) 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 2022 r., poz. 1225),
 - rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2020, 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).
2. Ustawa z dnia 21.03.1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2022, poz. 1693); w tym:
 - rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych, (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225).
3. Ustawa z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2023 r., poz. 602) i rozporządzeniami wykonawczymi, a w szczególności z:
 - rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych, (Dz. U. 2020 nr 1247).
4. Ustawą z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych, (Dz. U. z 2023 r. poz. 887) wraz z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia jakich terenów pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze, (Dz. U. z 1959, 62, 315).

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

Uzasadnienie

W dniu 23.12.2022 r., [REDAKTOWANE], reprezentowany przez pełnomocników [REDAKTOWANE]

[REDAKTOWANE], złożył wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi i zewnętrznymi miejscami postojowymi oraz z niezbędną infrastrukturą techniczną przewidzianej do realizacji w Łodzi przy ul. Inflanckiej 120, działki nr 1/5, 1/6, 3/6, 3/9, 3/13, fragment działki nr 3/11 i fragment działki nr 1/37 w obrębie B-51 oraz działki drogowe nr 3/10, 3/14, 4/2, 2/62, 4/1, 32/2, 31/2, 30/2, 29/2, 28/3 i fragmenty działek drogowych nr 2/60, 3/12, 4/4 w obrębie B-51, fragment działki drogowej nr 550/24 w obrębie B-23,

Pismem z dnia 27.01.2023 r., wezwano Inwestora o uzupełnienie braków formalnych wniosku, który został skorygowany i uzupełniony pismem z dnia 14.02.2023 r..

Ponadto w dniu 23.02.2023 r., do organu została złożona korekta wniosku polegająca na zmianie docelowej ilości budynków mieszkalnych wielorodzinnych - do trzech oraz ilości stacji transformatorowych - do dwóch..

Pismem z dnia 18.04.2023 r., Inwestor dokonał zmiany wniosku, korygując zakres planowanej inwestycji i jej teren. Ostatecznie organ rozpatrywał wniosek dotyczący budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi i zewnętrznymi miejscami parkingowymi oraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, przewidzianej do realizacji w Łodzi przy ul. Inflanckiej 120, działki nr 1/5, 1/6, 3/6, 3/9, 3/13, fragment działki nr 3/11 i fragment działki nr 1/37 w obrębie B-51.

Po korekcie, inwestycja obejmuje:

- budowę do 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi,
- budowę do 2 stacji transformatorowych,
- budowę wewnętrznego układu komunikacyjnego z zewnętrznymi miejscami parkingowymi,,
- budowę urządzeń budowlanych, w tym m.in.: budowę przyłączy, budowę / przebudowę zewnętrznych instalacji,

Dla planowanej inwestycji przewidziano następujące parametry:

- powierzchnia zabudowy – 1600 - 3867 m²,
- szerokość elewacji frontowej – bud. wielorodzinny – od 14 m do 37 m, trafostacja – 2,5 m – 8 m,
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – budynku wielorodzinnego, 15 - 38 m, przy zróżnicowana ilość kondygnacji od VI do XII. Trafostacja – do 4 m,
- geometria dachu - dla bud. wielorodzinnego, dach płaski, wielospadowy, wysokość kalenicy 15 - 38 m, dla trafostacji dach płaski, kalenica – do 4m.

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

Do wniosku dołączono decyzję Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 9 listopada 2022 r. Nr 96/U/2022, o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla planowanego przedsięwzięcia w przedmiocie o jakim mowa w §3 ust.1 pkt 58b rozporządzenia ooś tj. przedsięwzięcia polegającego na budowie garaży, parkingów samochodowych lub zespoły parkingów, na potrzeby zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5 ha na obszarach nie objętych formami ochrony przyrody.

Pismem z dnia 8.05.2023 r., Pełnomocnik [REDAKTOWANE] w imieniu swojego mocodawcy wniósł o zawieszenie przedmiotowego postępowania. W dniu 10.05.2023 r. Prezydent Miasta Łodzi wydał postanowienie Nr DPRG-UA-VIII.304.2023 i zawiesił przedmiotowe postępowanie. Następnie Pełnomocnik pismem z dnia 7.07.2023 r., wniósł o podjęcie sprawy. Postanowieniem Nr DPRG-UA-VIII.437.2023 z dnia 14.07.2023 r., organ podjął postępowanie.

Teren planowanej inwestycji położony jest na obszarze, dla którego nie ma 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.

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 art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, której wyniki stanowią integralną część niniejszej decyzji,
 - projekt decyzji o warunkach zabudowy został uzgodniony z właściwymi organami, o których mowa w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. stanu prawnego i faktycznego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji:
 - właścicielem terenu planowanej inwestycji są:
 - działek nr 1/5, 1/6, 3/6, 3/9, 3/13, 3/11, 1/37 – osoba fizyczna,
 - teren inwestycji - działki nr 1/5, 1/6, 3/6, 3/9, 3/13, fragm. działki nr 3/11, 1/37 w obrębie B-51 jest zabudowany budynkami magazynowymi, które zostaną wyburzone,
 - inwestycja przylega do drogi krajowej ul. Inflanckiej, w pasie drogowym, której znajduje się sieć energetyczna, kanalizacja deszczowa oraz po południowej stronie ulicy znajduje się przewód gazowy średniego ciśnienia (gsA.400),
 - ze strategicznej mapy hałasu miasta Łodzi wynika, że na działkach, na których planowana jest inwestycja występuje hałas drogowy, przekraczający wartości dopuszczone dla zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej.

W piśmie z dnia 28.02.2022 r., uzyskanym w innym postępowaniu, które obejmowało ten sam teren, Wydział Kształtowania Środowiska UMŁ poinformował, że:

„(...) • Na obszarze koncepcji zagospodarowania terenu nie stwierdza się indywidualnych i obszarowych form ochrony przyrody.

• Na terenie rozgraniczającym oznaczonym na koncepcji zagospodarowania terenu numerami od 1 do 10 zinwentaryzowano następujące drzewa:

- 3 szt. Daglezi zielonych o obwodach pni 120 cm każda;
- grupa orzechów włoskich rosnąca we wschodniej części nieruchomości;
- lipa drobnolistna o obwodzie pnia 100 cm;
- lipa drobnolistna o obwodzie pnia 120 cm;
- Robinia akacja o obwodzie pnia 430 cm – drzewo zrosnięte z kilku drzew;
- 2 szt. świerków pospolitych o obwodach pni po 60 cm każdy;
- klon jesionolistny o obwodzie pnia 200 cm;
- liczne samosiewy głównie klonu jesionolistnego.

Ponadto na terenie działek drogowych ul. Inflanckiej rośnie szpaler około 40 szt. drzew z gatunku robinia akacja o obwodach pni od 100 do 180 cm. Na wysokości ul. Kaufmana w pasie drogi ul. Inflanckiej rosną kilkunastoletnie planowe nasadzenia liściaste w zadowalającym stanie zdrowotnym. Planowana inwestycja nie może kolidować z istniejącą zielenią zlokalizowaną w pasie drogowym ul. Inflanckiej. (...), koniec cytatu.

Zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 m, i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w ust. 1 ustawy.”

W odniesieniu do przepisów art. 61 ust. 2-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdzono:

- przedmiotowa inwestycja nie jest zaliczana do inwestycji związanych produkcją,
- przedmiotowa inwestycja nie jest linią kolejową, obiektem liniowym, urządzeniem infrastruktury technicznej, instalacją odnawialnego źródła energii,
- przedmiotowa inwestycja nie dotyczy zabudowy zagrodowej,

a zatem: wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla tej inwestycji jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia punktów 1-6 zawartych w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, czyli:

- 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 art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741) oraz 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. z 2003 r., Nr 164, poz.1588), wykazano, że sąsiednie nieruchomości znajdujące się w obszarze analizy (ulica Kolińskiego nr 27, 31, Jonschera 4-10,3,7, Radlińskiej 2,3-9, ul. Niemojewskiego 8,10/12) 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 ma dostęp do drogi publicznej – ul. Inflanckiej (droga krajowa) istniejącym, przebudowywanym zjazdem oraz projektowanym. Warunek spełniony.

Ad 3) – Projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego; przedłożono pisma gestorów sieci w zakresie dostaw mediów z:

- woda i odprowadzanie ścieków i wód opadowych – pismo ZWiK z dnia 22.11.2021 r., znak: WTT.423.689.2021/T/AKa oraz umowy zawarte między Inwestorem a ŁSI Sp. z o.o. z dnia 3.07.2023 r., Nr BTE/98/2023 i Nr BTE/98/2023,
- energia elektryczna – pismo z PGE o zapewnieniu dostaw z dnia 22.11.2022 r., znak: 22-D7/WZD/00492/.....,
- pismo VEOLIA – znak: VECP/HRSR/MKO/2023 z dnia 24.01.2023 r., dotyczące podłączenia do ciepła systemowego.

Warunek jest spełniony.

Ad 4) - Zgodnie z wypisem z ewidencji gruntów działki nr 1/5, 1/6, 3/6, 3/9, 3/13, 3/11, 1/37 w obrębie B-51 są oznaczone symbolem „Bi”. 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) - a) Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze 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. Warunek należy uznać za spełniony.

b) Zgodnie z warunkiem zawartym w pkt 4 ppkt 2 niniejszej decyzji zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 6 lit. b). Warunek należy uznać za spełniony.

c) Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu. Warunek należy uznać za spełniony.

Organ odstąpił od uzyskania opinii operatora systemu przesyłowego elektroenergetycznego i gazowego, ponieważ nie zostały spełnione przesłanki z art. 53 ust. 5e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art.53 ust.4 pkt 9, 9a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji o warunkach zabudowy dla planowanej inwestycji został przekazany do uzgodnienia z: – Zarządem Dróg i Transportu - zarządcą drogi ul. Inflancka (droga krajowa) oraz Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego w odniesieniu do obszarów przyległych do linii kolejowej o znaczeniu państwowym.

Zarządu Dróg i Transportu w Łodzi, pismem znak: ZDiT-UU.40121.1.24.2023 z dnia 10.08.2023 r., pozytywnie zaopiniował projekt decyzji o warunkach zabudowy w zakresie obsługi komunikacyjnej obsługi inwestycji.

Prezes Urzędu Transportu Kolejowego, postanowieniem, DOP-WUDI.484.902.2023.3.EW z dnia 16.08.2023 r., *uzgodnił projekt decyzji o warunkach zabudowy dla ww. inwestycji.*

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.

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

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.

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

W związku z powyższym należało orzec jak w sentencji.

Pouczenie

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

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

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

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

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

W trakcie biegu 14 dniowego terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu, który wydał decyzję.

Z dniem doręczenia organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna.

W przypadku naruszenia terminu, określonego w art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, ma prawo do wniesienia do Wojewody Łódzkiego, za pośrednictwem działającego z upoważnienia Prezydenta Miasta Łodzi, Dyrektora Wydziału Urbanistyki i Architektury w Departamencie Planowania i Rozwoju Gospodarczego Urzędu Miasta Łodzi, żądania wymierzenia Organowi kary pieniężnej, która ma stanowić dochód budżetu państwa.

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)

KIEROWNIK
Oddziału Urbanistyki III
Agnieszka Dybowska



Z upoważnienia
Prezydenta Miasta Łodzi

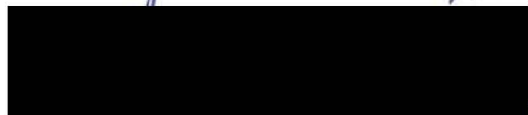
Z-CA DYREKTORA
Wydziału Urbanistyki i Architektury

Jolanta Kubacka
Jolanta Kubacka

Otrzymują:

1. [REDACTED] – (Pełnomocnik)
2. [REDACTED]
3. [REDACTED]
4. [REDACTED]
5. Polskie Koleje Państwowe Sp. z o.o., A. Jerozolimskie 142a A, 02-305 Warszawa,
(ePUAP: /PKPSA_Centrala/SkrytkaESP)
6. a/a.

Janusz 05.09.2023



Departament Planowania i Rozwoju Gospodarczego, Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Łodzi
Łódź, ul. Piotrkowska 104 – budynek G

Sprawę prowadzi: inspektor Janusz Jastrzębski, pok. 303, tel. 042 638 51

URZĄD MIASTA ŁODZI
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



nr sprawy: DPRG-UA-VIII.6730.292.2022

JJ

ZAŁĄCZNIK NR 2do decyzji Nr DPRG-UA-VIII.10052023
z dnia 31 sierpnia 2023 r.Z-C A DYREKTORA
Wydziału Urbanistyki i Architektury

podpis

Jolanta Kubacka

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

- Lokalizacja – Łódź, ul. Inflancka 120, działka nr 1/5, 1/6, 3/6, 3/9, 3/13, fragment działki nr 3/11, 1/37 w obrębie B-51
- Inwestycja – budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi i zewnętrznymi miejscami postojowymi oraz z niezbędną infrastrukturą techniczną,
- Inwestor – [REDAKOWANE]

Obszar analizowany – podstawa prawna i sposób wyznaczenia:

Zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 m, i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w ust. 1 ustawy.”

Przez front terenu, w rozumieniu przywołanej Ustawy, należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę. W przedmiotowej sprawie front terenu objętego wnioskiem od ul. Inflanckiej wynosi 150 m (patrz zał. graficzny analizy), zatem odległość równa jego trzykrotności wynosi 450 m ($3 \times 150 \text{ m} = 450 \text{ m}$). Granice obszaru analizy wyznaczono w odległości 450 m od granic terenu inwestycji i przeprowadzono w nich 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 2023 r., poz. 977).

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

W granicach obszaru analizy występują prawie wszystkie formy zabudowy, z dominującą zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz wielorodzinną. Zabudowa wielorodzinna w obszarze analizy występuje wzdłuż ulic Kolińskiego nr 27, 31, Jonschera 4-10, 3, 7, Radlińskiej 2, 3-9, ul. Niemojewskiego 8, 10/12 – wymienione nieruchomości stanowią północny fragment większego terenu zabudowy wielorodzinnej. Występujące na tym terenie budynki wielorodzinne są zróżnicowane pod względem wysokości (15 – 38 m) i liczby kondygnacji, (IV, V oraz wysokie X-XII kondygnacji). W obszarze analizy znajdują się również budynki o funkcji: handlowo – usługowej, produkcyjnej, magazynowej, biurowej, oświatowej. Natomiast od strony północnej – ul. Inflanckiej znajdują się tereny z budynkami magazynowymi oraz tereny niezagospodarowane.

Analizując układ urbanistyczny obszaru analizy, należy zauważyć, że można w nim wyróżnić oś podziału między zabudową wysoką – charakterystyczną dla zabudowy wielorodzinnej i niską – zabudowę jednorodzinną. Oś ta przebiega wzdłuż ulicy Kolińskiego i na jej zakończeniu znajduje się obszar pomiędzy ul. Inflancką, Pamięci Ofiar Litmanstadt Getto i torów kolejowych, do którego przynależy teren inwestycji. Zabudowa wysoka wielorodzinna zlokalizowana jest po stronie południowej ul. Kolińskiego, natomiast zabudowa jednorodzinna niska po jej stronie północnej. Biorąc pod uwagę zabudowę w obszarze analizy należy zauważyć jej dualizm, co do funkcji jak i gabarytów istniejących tam budynków mieszkalnych. Planowanej inwestycji będzie kontynuacją występującej w analizowanym obszarze zabudowy wielorodzinnej położonej po południowej stronie osi wzdłuż ul. Kolińskiego tj. zabudowy, na którą składają się wysokie budynki mieszkalne, w tym budynki posiadające XII kondygnacji (ul. Kolińskiego 27 i 31, Jonschera 10).

Warunek „dobrego sąsiedztwa” należy uznać za spełniony. Na podstawie przepisów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustalono:

INSPEKTOR

Janusz Jastrzębski

URZĄD MIASTA ŁÓDZI
DEPARTAMENT PLANOWANIA
I ROZWOJU GOSPODARCZEGO
Wydział Urbanistyki i Architektury
90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104
tel) 42 638 51 40, fax 42 638 43 91KIEROWNIK
Oddziału Urbanistyki

Agnieszka Dybowska

• **linie nowej zabudowy:**

Zgodnie z **ww. Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury** :

- § 4 ust. 1: „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.”

Budynki wzdłuż ulic Kolińskiego, Zagajnikowej, Gibalskiego, Kauffmana) znajdujące się w obszarze analizy, nie wyznaczają czytelnej linii zabudowy, są one zlokalizowane w odległości od ulicy od 0 do 26 m. Jedynie północna strona ul. Inflanckiej do Al. Pamięci Ofiar Litzmannstadt Getto zachowuje czytelna linie zabudowy, która jest oddalona od granicy z działkami drogowymi ok. 5 m. Wnioskowany teren położony jest w sąsiedztwie cmentarza.

Na podstawie § 4 ust. 4 – wyznacza się **obowiązującą linię zabudowy** w odległości 50 m od granicy cmentarza - zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze. Stanowi to kontynuację układu zabudowy wielorodzinnej wzdłuż ul. Inflanckiej do Al. Pamięci Ofiar Litzmannstadt Getto. Dopuszcza się budowę trafostacji przed ustaloną linią zabudowy, na terenie Inwestora.

• **wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki:**

Zgodnie z **ww. Rozporządzeniem**:

- § 5 ust. 1: „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.”

Wskaźnik wielkości powierzchni istniejącej zabudowy w stosunku do powierzchni działki w obszarze analizowanym zawiera się w przedziale: 0,02 – 0,51, średni wskaźnik zabudowy wynosi 0,20. W obszarze analizy zabudowa wielorodzinna realizuje wskaźnik w przedziale od 0,13 do 0,36, średnia 0,24, jednak większość działek z budynkami wielorodzinnymi zabudowana jest w przedziale od 20 % do 30 %.

Wnioskowana zabudowa: od 1600 m² do 3867 m², stanowi od 12 % do 28% w stosunku do powierzchni terenu inwestycji, który wynosi 13664 m².

Na podstawie § 5 ust. 2 - wskaźnik wielkości powierzchni istniejącej i nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji zlokalizowanego na działkach budowlanych (fragment działki nr 3/11 i 1/37, działki nr 1/5,1/6,3/6,3/9,3/13 o powierzchni 13664 m²), wyznaczono **od 0,20 do 0,28** tj. w przedziale od wartości średniej wskaźnika dla całej zabudowy w obszarze analizy do wysokości wskaźnika, który znajdującej się w przedziale najczęściej występującej wartości dla zabudowy wielorodzinnej. Takie ustalenie wskaźnika zabudowy wpisuje się w istniejący ład przestrzenny i będzie kontynuował wielkość zabudowy i zieleni występującą w obszarze analizy.

• **szerokość elewacji frontowej:**

Zgodnie z **ww. Rozporządzeniem**:

- § 6 ust. 1: „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.”

Szerokość elewacji frontowej zabudowy obszaru analizy zawiera się w przedziale: 2 m - 178 m; średni wskaźnik wynosi 14 m. Dla budynków wielorodzinnych w przedziale 11 – 58 m, przy średniej 37 m.

Wnioskowana szerokości elewacji frontowej - budynek wielorodzinny – od 14 m do 38 m.

- trafostacja – 2,5 m – 8 m.

Na podstawie § 6 ust. 2 – ustalono szerokość elewacji frontowej dla budynku wielorodzinnego od strony ul. Inflanckiej **od 14 m do 37 m**, tj. w przedziale od średniej szerokości elewacji istniejącej zabudowy w obszarze analizy do średniej wartości szerokości elewacji dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w obszarze analizy. Dla budynku stacji transformatorowej – **od 2,5 do 8 m**. Takie ustalenie wpisuje się w istniejący ład przestrzenny.

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

Zgodnie z **ww. Rozporządzeniem:**

- § 7 ust. 1: 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 uskok, 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, jej gzymsu lub attyki zabudowy w obszarze analizowanym zawiera się w przedziale: od 2 m ÷ 38 m, średni wskaźnik wynosi 4,8 m. Dla budynków wielorodzinnych w przedziale 15 – 38 m, przy średniej 21 m.

Wnioskowana wysokość elewacji budynków wielorodzinnych, 15 - 38 m, ilość kondygnacji od VI do XII. Trafostacja – do 4 m.

Na podstawie § 7 ust. 4 wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej do gzymsu, attyki, do okapu ustalono w przedziale **od 15 m do 38 m** tj. w przedziale wysokość elewacji frontowej dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych występujących w obszarze analizy. Dla stacji transformatorowej – **od 2,5 do 4 m**. Attyki budynków równolegle i prostopadle do linii zabudowy;

• **Geometria dachu:**

Zgodnie z **ww. Rozporządzeniem:**

- § 8 : „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."

W obszarze analizowanym występują różne formy dachów - dachy jednospadowe, dwuspadowe o kątach nachylenia głównych połaci dachowych od 15° do 45° oraz dachy płaskie (o kątach nachylenia połaci do 10°). Wysokość głównych kalenic od ok. 2 do 38 m. Dla budynków wielorodzinnych wysokość głównych kalenic zamyka się w przedziale od 15 – do 38 m, Usytuowanie kalenic równolegle lub prostopadle względem frontów działek.

Wnioskowana geometria dachu – dach płaski, kalenica dla budynku wielorodzinnego 15 - 38 m, dla trafostacji – dach płaski, kalenica – do 4 m.

Na podstawie § 8 ustalono – odpowiednio do geometrii dachów i wysokości ich kalenic występujących w obszarze analizy tj. dach jedno, dwu, wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych **od 1° do 10°**, wysokości głównej kalenicy (najwyższych krawędzi dachu) **od 15 m do 38 m**, tj. w przedziale wysokości kalenic budynków mieszkalnych wielorodzinnych występujących w obszarze analizy. Główne kalenice (najwyższe krawędzie dachu) usytuowane równolegle do linii zabudowy. Dopuszcza się na fragmencie budynków, attyki równolegle lub prostopadle do granicy działki nr 1/37 z działką nr 1/26, Dla stacji transformatorowej – dach płaski **od 1° do 10°**, kalenica (krawędzi dachu) **od 2,5 do 4 m**. Attyki, okapy, usytuowane równolegle lub prostopadle do linii zabudowy. Parametry dla planowanej zabudowy ustalono odpowiednio do geometrii dachów w obszarze analizy

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.

KIEROWNIK
Oddziału Urbanistyki III
Agnieszka Dybowska

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

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

nr sprawy: DPRG-UA-VIII.6730.292.2022
JJ

ZALĄCZNIK NR 1

do decyzji
Nr DAR-UA-VIII. 1005.2023
z dnia 31. 08. 2023 r.

dla nieruchomości położonej w Łodzi
przy ul. Inflanckiej 120
(działka nr 1/5, 1/6, 3/6, 3/9, 3/13,
fragm. działki nr 3/11, 1/37 w obrębie B-51

zawierający linie rozgraniczające teren inwestycji
oraz część graficzną wyników analizy urbanistycznej.

Wykonano na kopii mapy zasadniczej wydanej przez Łódzki
Ośrodek Geodezji w Łodzi w dn. 24.10.2022 r. pod numerem
ewidencyjnym P.1061.2014.7 w skali 1:1000. Oryginalna
kopia mapy z pieczętkami potwierdzającymi przyjęcie jej do
Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego
znajduje się w aktach sprawy.

Legenda:

A — J linie rozgraniczające teren
inwestycji
obowiązująca linia
zabudowy

Z-CIA DYREKTORA
Wydziału Urbanistyki i Architektury
Jolanta Kubacka

podpis

INSPEKTOR
Janusz Jankowski
31.08.2023