

Łódź, dnia 07.09.2023 r.

```

XXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

```

D E C Y Z J A N r DPRG – UA - X. 1027 .2023
o warunkach zabudowy

[illegible]

**ustalam
warunki zabudowy**

dla inwestycji polegającej na: **budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, budowie budynku wielorodzinnego z usługami wraz z uzbrojeniem terenu i urządzeniami budowlanymi oraz budowie zbiornika retencyjnego**, przewidzianej do realizacji w Łodzi przy ulicy **Śląskiej 99**, na terenie oznaczonym, jako działki o numerach ewidencyjnych **32/1, 32/2, 32/3, 32/4, 32/5, 32/6, 32/7** w obrębie geodezyjnym numer **G-19**.

I. Rodzaj inwestycji: mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna

Inwestycja obejmuje budowę:

- zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej;
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami (o powierzchni usług do 200m²);
- uzbrojenia terenu i urządzeń budowlanych w tym sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej na terenie inwestycji, oraz niezbędnych przyłączy i instalacji;
- układu komunikacji wewnętrznej;
- zbiornika retencyjnego;

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

1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Zgodnie z art.1 ust.2 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projektując inwestycje należy uwzględnić wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe.
2. W oparciu o rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164 poz. 1588), oraz o przeprowadzoną analizę urbanistyczną ustalono następujące zasady zabudowy:
 - **linia zabudowy** - wg załącznika graficznego do decyzji;
 - **wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu** obejmującego działki nr ewid.32/1, 32/2, 32/3, 32/4, 32/5, 32/6, 32/7 obręb geodezyjny G-19 od 0,15 do 0,18 ;
 - **szerokość elewacji frontowej** dla pojedynczego budynku w zabudowie szeregowej od strony planowanej wewnętrznej drogi dojazdowej od 7,0m do 10,0m nie więcej niż 48,0m dla zespołu szeregu budynków tworzących jedną bryłę;
dla budynku wielorodzinnego z usługami od 30,0m do 40,0m
 - **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, do gzymsu, attyki, okapu**:
dla budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej od 3,0m do 6,0m;
dla budynku wielorodzinnego od 7,0m do 8,0m.

- geometria dachów:

dla budynków jednorodzinnych dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci od 20° do 30° (jednakowe dla wszystkich budynków) o kierunku głównej kalenicy równoległym lub prostopadłym do wschodniej granicy terenu inwestycji oraz przy wysokości głównej kalenicy do 8,0 m (jednakowej dla wszystkich budynków).

dla budynku wielorodzinnego z usługami dach płaski o kącie nachylenia głównych połaci od 0 do 10° oraz o równoległym kierunku głównej kalenicy / attyki w stosunku do frontu działki od strony ul. Śląskiej przy wysokości attyki do 8,0m

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

Inwestycja powinna być zgodna z:

1. Ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (tekst jednolity Dz.U. z 2022 r. poz. 2556 ze zm.).

2. Ustawą z dnia 18 lipca 2001 r. *Prawo wodne* (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 2625).

3. Ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody* (tekst jednolity Dz.U. 2022 r. poz. 916).

4. Ustawą z dnia 03 lutego 1995 r. *o ochronie gruntów rolnych i leśnych* (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 2409 ze zm.) :

- przed wystąpieniem o decyzję o pozwoleniu na budowę należy uzyskać decyzję o wyłączeniu z produkcji rolnej - art. 11.

5. Ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r.,poz. 840).

6. Ustawą z dnia 13 września 1996 r. *o utrzymaniu czystości i porządku w gminach* (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 888 ze zm.).

7. Ustawą z dn.3.10.2008 r. *o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie,udziale społeczeństwa w ochr.środ. oraz ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz.U.z 2022 r. poz.1029).
Inwestycja musi być zgodna z ustaleniami zawartymi w decyzji nr 23/U/2023 z dnia 28.02.2023r. o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia.

3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

1. Zaopatrzenie w energię elektryczną, oraz pobór wody i odprowadzenie ścieków bytowych z/do sieci miejskich na warunkach określonych przez właściwych gestorów sieci. Istnieje możliwość zaopatrzenia w gaz.

2. Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji zgodnie z wnioskiem poprzez projektowany zjazd z drogi publicznej ulicy Śląskiej nie objęty ustaleniami niniejszej decyzji.

- Zgodnie z art. 40 ust 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy *o drogach publicznych* zajęcie pasa drogowego i prowadzenie robót budowlanych w pasie drogowym wymaga zezwolenia zarządcy drogi, wydanego w drodze decyzji administracyjnej.

Na terenie inwestycji należy przewidzieć miejsca postojowe (garażowe) dla samochodów osobowych w ilości minimum 1 miejsce postojowe (garażowe) / 1 lokal mieszkalny budynku, dla planowanej zabudowy wielorodzinnej – na każde 60m² powierzchni użytkowej min 1mp dla planowanej zabudowy usługowej – na 100m² powierzchni użytkowej min. 2,5mp. .

4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

1. Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (tekst jednolity Dz .U. z 2021 r. poz. 2351 ze zm.) obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy projektować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając m.in. poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienie dostępu do drogi publicznej.

2. Usunięcie ewentualnych kolizji z istniejącym uzbrojeniem wymaga uzgodnienia z ich gestorami.

5. Pozostałe warunki wynikające z charakteru inwestycji:

Projekt budowlany winien być zgodny z :

1. Ustawą z dnia 07.07.1994 r. *Prawo budowlane* (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 ze zm.) i rozporządzeniami wykonawczymi, a w szczególności z:

- rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (tekst jednolity Dz.U. z 2019 r., poz.1065)

- rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dn.11.09.2020 *w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego* (Dz. U. z 2022 r., poz. 1679),

- rozporządzeniem Ministra Transport Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dn. 25.04.2012 *w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych* (Dz. U. z 2012 poz. 463).

2. Ustawą z dn.21.03.1985 r. o *drogach publicznych* (tekst jednolity Dz.U.z 2022 r. poz. 1693 ze zm.).
3. Ustawą z dnia 28 marca 2003r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2003r. poz. 602 z późn. zm.)

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

Uzasadnienie

W dniu 15.05.2020r. firma xx.
xx, złożyła wniosek o wydanie decyzji o warunkach
zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych
w zabudowie szeregowej, budowie budynku wielorodzinnego z usługami wraz z uzbrojeniem terenu
i urządzeniami budowlanymi, przewidzianej do realizacji na terenie położonym w Łodzi przy ulicy
Śląskiej 99, na terenie oznaczonym, jako działki o nr ewid.32/1, 32/2, 32/3, 32/4, 32/5, 32/6, 32/7 G-19.

W dniu 26.06.2020r. organ I instancji wezwał inwestora do uzupełnienia wniosku na mocy art. 64 § 2 Kpa. Zgodnie z informacjami przekazanymi przez pełnomocnika wnioskodawcy w piśmie z dnia 13.07.2020r decyzja środowiskowa zostanie dostarczona w późniejszym terminie, a także skorygowany został przedmiot inwestycji.

W dniu 04.08.2020r. organ wszczął postępowanie w sprawie, a następnie wezwał inwestora do uzupełnienia wniosku w trybie art. 50 § 1 Kpa i przedłożenia decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla planowanego zamierzenia.

W dniu 18.08.2020r. pełnomocnik inwestora wystąpił z wnioskiem o zawieszenie prowadzonego postępowania w przedmiotowej sprawie do czasu uzyskania ww. decyzji środowiskowej. Postępowanie zgodnie z art. 98 § 1 Kpa zostało zawieszone w dniu 27.08.2020r. postanowieniem nr DPRG-UA-X199.2020.

W dniu 14.04.2023r. wpłynął wniosek o podjęcie zawieszonego w sprawie postępowania, który zawierał w swej treści zmiany w stosunku do pierwotnego wniosku. Korekcie uległ przedmiot inwestycji, którym objęto budowę zespołu 56 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej zamiast wnioskowanych wcześniej 80 budynków. Dodatkowo wniosek zawiera budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami w parterze we frontowej części terenu inwestycji zamiast bryły szeregowego zespołu budynków jednorodzinnych z usługami. Wnioskodawca poinformował również że w trakcie zawieszenia postępowania nastąpił podział geodezyjny terenu inwestycji i aktualnie dawnej działce o numerze ewidencyjnym 32 nadano nowe numery 32/1, 32/2, 32/3, 32/4, 32/5, 32/6, 32/7. Do wniosku o podjęcie postępowania dołączona została decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach. Postępowanie w sprawie zostało podjęte w dniu 25.04.2023r. na mocy postanowienia nr DPRG-UA-X.270.2023.

Wnioskodawca określił następujące parametry planowanej inwestycji :

- powierzchnię zabudowy ok. 4505 m²,
- szerokości elewacji frontowych od 7m do 10m dla pojedynczego budynku i do 60m dla szeregu budynków,
- wysokość do okapu/attyki/gzymsu od 7m do 9m
- wysokość głównej kalenicy dachów od 9m do 11m, dachy płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia 15-25° lub 1-10°

Wniosek uzupełniony i skorygowany spełnia wymogi art. 52 ust. 2 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Teren planowanej inwestycji położony jest na obszarze, dla którego nie ma obecnie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Stosownie do przepisów art.4 ust.2 pkt.2 ww. ustawy ustalenie warunków zabudowy w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego następuje w drodze decyzji 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 § 3 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, której wyniki stanowią integralną część niniejszej decyzji.
 - projekt decyzji o warunkach zabudowy został uzgodniony z właściwymi organami, o których mowa w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. stanu prawnego i faktycznego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji:
 - teren objęty wnioskiem oznaczony, jako działki o numerach ewidencyjnych: 32/1, 32/2, 32/3, 32/4, 32/5, 32/6, 32/7 obręb G-19. jest własnością osób fizycznych .
 - ww. teren jest aktualnie niezabudowany.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi w sąsiedztwie terenu inwestycji (od strony terenów kolejowych) przewidywany jest przebieg korytarza komunikacyjnego projektowanej drogi będącej przedłużeniem ul. Ofiar Terroryzmu 11 września, a także łącznicy kolejowej relacji Łódź Olechów – Łódź Dąbrowa

Zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy 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 metrów, 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. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - nie dotyczy

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

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

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

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

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

- 1) *co najmniej jedna działka sąsiednia dostępna z tej samej drogi publicznej jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;*
- 2) *teren ma dostęp do drogi publicznej;*
- 3) *istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;*
- 4) *teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art.67 ustawy o której mowa w art.88 ust.1;*
- 5) *decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.*

Rozpatrując powyższe wykazano:

Ad 1) W wyniku przeprowadzonej analizy, zgodnej z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dn.26.08.2003r.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 ze zm.), wykazano, że nieruchomości leżące w najbliższym terenie inwestycji zlokalizowane w obrębie ulic: Śląskiej, Przedborskiej, Lodowej, Sosnowieckiej i Mysłowickiej są zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi z obiektami towarzyszącymi.

Taki sposób zabudowy analizowanego obszaru, a szczególnie tej jego części, która jest położona w bezpośrednim sąsiedztwie (przy ul. Śląskiej 101) działek objętych wnioskiem

pozwala na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie wskazanym we wniosku. Warunek „dobrego sąsiedztwa” należy uznać za spełniony. Wyniki analizy urbanistycznej stanowią załącznik do niniejszej decyzji.

Ad 2) Zgodnie z art. 2 ustawy z dn.27.03.2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* dostęp do drogi publicznej należy rozumieć, jako *bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.*

Teren inwestycji posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej (powiatowa) ul. Śląska przez projektowany zjazd. Warunek należy uznać za spełniony.

Ad 3) Projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Przewidywane jest podłączenie inwestycji do sieci :

- wodociągowej i kanalizacji sanitarnej - gestor sieci ZWiK sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi przy ul.Wierzbowej 52, pismem zn.WTT.423.216.2020/T/AK/KB z dn.22.04.2020 r., określił sposób zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzenia ścieków planowanej inwestycji;
- elektrycznej : oświadczenie PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź przy ul.Ratajskiej 5/7, zn.20-D7/WZD/00245/AK z dn.25.03.2020 r., o zapewnieniu dostaw energii elektrycznej oraz warunkach przyłączenia obiektu budowlanego do sieci dystrybucyjnej;
- gazowej - oświadczenie Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Łodzi ul. Targowa 18, o warunkach przyłączenia do sieci gazowej obiektu budowlanego(pismo z dnia 27.04.2020r. zn. WJ00/0000053123/00001/2020/00000);
- zaopatrzenie budynków w ciepło - alternatywne :z sieci gazowej lub za pomocą źródeł własnych (powietrzne pompy ciepła)

Warunek należy uznać za spełniony.

Ad 4) Zgodnie z informacją pochodzącą z ewidencji gruntów prowadzonej przez Łódzki Ośrodek Geodezji na terenie inwestycji nie występują grunty leśne. Natomiast znajdują się grunty orne określone symbolami RIIIa, RIIIb, RIVa i RV. Zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 03.02.1995 r. o *ochronie gruntów rolnych i leśnych* (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz.2409) - przepisów rozdziału 2 pt. „*Ograniczenie przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne*” nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast.

Warunek braku konieczności uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne należy uznać za spełniony.

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

Projekt decyzji na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 6, 9, 9a i 10a ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* został przesłany do uzgodnienia z :

1. PGW Wody Polskie Zarząd Zlewni w Sieradzu - organem właściwym w sprawach melioracji wodnych;
2. Zarządem Dróg i Transportu w Łodzi jako zarządcą drogi ul. Śląska ;
Organy te nie zajęły pisemnego stanowiska w sprawie uzgodnienia projektu decyzji w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, zatem zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – uzgodnienie uważa się za dokonane.
3. Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego - w odniesieniu do obszarów przyległych do linii kolejowej o znaczeniu państwowym, który postanowieniem z dnia 27 lipca 2023r. znak: DOP-WUDI.484.829.2023.2.AG uzgodnił projekt decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.
4. Wojewodą i Marszałkiem województwa w zakresie zadań rządowych albo samorządowych służących realizacji celu publicznego.
5. Marszałek Województwa Łódzkiego postanowieniem z dnia 25 lipca 2023r. znak: GKIII.7634.1166.2023.AM uzgodnił projekt decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.
Wojewoda Łódzki nie zajął pisemnego stanowiska w sprawie uzgodnienia projektu decyzji w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, zatem zgodnie z art. 53 ust. 5 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*), organ zawiadomił strony o toczącym się postępowaniu w sprawie ustalenia warunków zabudowy, zapewniając im

możliwość otrzymania informacji dotyczących postępowania oraz wypowiedziania się co do materiałów oraz dowodów gromadzonych w sprawie.

W tym czasie jedna ze stron postępowania xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx w piśmie z dnia 01.08.2023r. skierowanym do tut. Wydziału wniosła następujące uwagi:

„ Planowana zabudowa wielorodzinna (jeden budynek z 12 lokalami mieszkalnymi i dwoma lokalami usługowymi) jest niespójna z otaczającą zabudową mieszkaniową. Na tym odcinku ul. Śląskiej występują tylko budynki jednorodzinne, a najbliższe budynki wielorodzinne są usytuowane dopiero przy ul. Gojawiczyńskiej i Rolniczej, gdzie nawiązują do zabudowy wielorodzinnej w tamtej okolicy. Planowany budynek wielorodzinny naruszałby strukturę istniejącej zabudowy w tej części ul. Śląskiej.

Planowane w tej samej lokalizacji punkty usługowe mogą generować dodatkowe uciążliwości dla mieszkańców (hałas).

Okna i balkony na pierwszej kondygnacji planowanego budynku wielorodzinnego są skierowane bezpośrednio na sąsiadujące budynki jednorodzinne co będzie dodatkowo naruszało prywatność mieszkańców domów jednorodzinnych.

Działki wzdłuż drogi wewnętrznej są zaplanowane niesymetrycznie względem istniejących działek przy wewnętrznej drodze osiedla przy ul. Śląskiej 101. Przy wytyczaniu nowych granic działek i planowaniu zabudowy właściwym byłoby uwzględnienie istniejącego stanu zagospodarowania sąsiadującego terenu.”

Odnosząc się do ww. uwag, Organ I instancji wyjaśnia:

Działki wchodzące w skład przedmiotowej inwestycji położone są na obszarze, dla którego nie ma obecnie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, stąd ustalenie warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy. W tym celu organ wyznaczył wokół działek (których dotyczy wnioszek) obszar analizy i przeprowadził analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust.1 pkt 1 ww. ustawy.

W przedmiotowej sprawie granice obszaru analizy wyznaczono w odległości równej trzykrotnej szerokości frontu terenu inwestycji tj. ok. 170m od granicy terenu objętego wnioskiem, wokół tego terenu. Na tym obszarze wyodrębniono tereny o następujących funkcjach;

- tereny intensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ul. Śląskiej 101
- tereny rozproszonej zabudowy jednorodzinnej – budynki wolnostojące
- tereny aktywności gospodarczej przy ul. Śląskiej i Lodowej
- tereny kolejowe;

W kontekście istniejących funkcji w wyznaczonym obszarze analizy , planowana inwestycja wykazuje zgodność z występującym sposobem (funkcja mieszkaniowa) wykorzystania terenu i jest kontynuacją wiodącej funkcji zabudowy tj. zabudowy mieszkaniowej, a w szczególności intensywnej zabudowy w zespole budynków mieszkalnych jednorodzinnych przy ul. Śląskiej 101.

Dla planowanego budynku mieszkalnego wielorodzinnego ustalone zostały w niniejszej decyzji podobne zasady zabudowy jak dla budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej tworzących jedną bryłę. Wobec tego planowana zabudowa będzie tworzyła harmonijną całość z funkcją na tym obszarze dominującą.

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

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

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

W związku z powyższym należało orzec jak w sentencji.

Pouczenie

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

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

2) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

W trakcie biegu w/w 14 dniowego terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

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

Jolanta Kubacka

1. XX
XX
XX

otrzymują bez załączników
zgodnie z rozdzielnikiem