

DAR-UA-X.6730.71.2012
MCz

DECYZJA NR DAR-UA-X.620.2012
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 2012 r. nr 0 poz.647) i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 r., Nr 98, poz.1071 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 25.10.2011 r., złożonego przez [REDAKTOWANE]

ustalam
warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na **budowie budynku magazynowego w gospodarstwie rolnym**, przewidzianej do realizacji w Łodzi przy ulicy **Tomaszowskiej 47/49** na terenie obejmującym części działek o numerach ewidencyjnych **112** oraz **114/8** w obrębie geodezyjnym numer **G-19**

I. Rodzaj inwestycji: zabudowa zagrodowa

Inwestycja obejmuje: budowę budynku magazynowego będącego uzupełnieniem obiektu gospodarczo-inwentarskiego w gospodarstwie rolnym (mieszczącego magazyn roślin, stajnię dla koni, ujeżdżalnię oraz pomieszczenia socjalne).

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

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 architektoniczno-krajobrazowe.

Zgodnie z wnioskiem inwestycja dotyczy budowy jednokondygnacyjnego budynku magazynowego w gospodarstwie rolnym, o pow. do 3000 m², kubaturze do 21000 m³ i wysokości do 7 m.

2. Zgodnie z art. 61 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2012 r. nr 0 poz.647), przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do zabudowy zagrodowej, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie

W związku z powyższym wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

- nie określa się.

2. Warunki ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zdrowia ludzi:

Inwestycja powinna być zgodna z:

1. Ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008, Nr 25, poz. 150. z późn. zm.).
2. Ustawą z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz.U. z 2012 r. Nr 0 poz.145).
3. Ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2009, Nr 151, poz. 1220 z późn. zm.).

4. Ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity Dz. U. z 2012, Nr 0, poz. 391), w tym art. 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;
5. Ustawą z dnia z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (Dz.U. z 2010, Nr 185, poz. 1243 z późn. zm.).
6. 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 2008, Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.).

3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

1. Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci miejskich - na warunkach określonych przez gestora sieci w umowie zawartej z Inwestorem.
2. Obsługa komunikacyjna inwestycji: z drogi publicznej Olechowskiej przez stanowiącą współwłasność Inwestora działkę nr 114/8. Teren inwestycji nie przylega do pasa drogowego drogi publicznej. Projekt decyzji o warunkach zabudowy nie podlega uzgodnieniu z zarządcą drogi na podstawie art.53 ust.4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

1. Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 Nr 243, poz.1623 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 (Dz. U. z 2010, Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.) i rozporządzeniami wykonawczymi, a w szczególności z:
 - Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002, Nr 75, poz.690 z późn. zm.);
 - Rozporządzeniem MTBiGM z dn.25.04.2012 w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2012, Nr 0, poz. 462),
 - Rozporządzeniem MTBiGM z dn.25.04.2012 w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 Nr 0, poz. 463).

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

Uzasadnienie

W dniu 25.10.2011 wnioskodawca [REDAKTOR] złożył wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku magazynowego w gospodarstwie rolnym, przewidzianej do realizacji w Łodzi przy ulicy Tomaszowskiej 47/49, na na terenie obejmującym części działek o numerach ewidencyjnych 112 i 114/8 w obrębie geodezyjnym numer G-19. Wniosek po uzupełnieniu w dniu 29.11.2011 spełnia wymogi art. 52 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 87 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązujący z dnia 27.03.2003 r. na terenie przedmiotowej nieruchomości plan zagospodarowania przestrzennego przestał obowiązywać z dniem 01.01.2004 r. 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:
 - współwłaścicielem terenu planowanej inwestycji jest Wnioskodawca oraz inne osoby fizyczne.
 - teren inwestycji obejmujący części działek nr 112 i 114/8 jest niezabudowany, natomiast na pozostałej części działki nr 112 jest realizowany obiekt gospodarczo-inwentarski w oparciu o wydane pozwolenie na budowę nr DR-UA-I.464.2011.

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

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

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

Ad. art. 61 ust. 4. *Przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do zabudowy zagrodowej, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie.*
Inwestycja dotyczy zabudowy zagrodowej. Inwestor jest posiadaczem gospodarstwa rolnego, związanego z projektowaną zabudową, którego powierzchnia przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w Gminie Łódź - przepis art. 61 ust. 1 pkt 1 nie ma zastosowania.

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, istniejące uzbrojenie terenu zostało zagwarantowane na piśmie przez gestora sieci elektrycznej.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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) Teren, na którym planowana jest przedmiotowa inwestycja jest częścią gospodarstwa rolnego, którego powierzchnia wg informacji Wnioskodawcy wynosi 13,3 ha i jest większa od średniej powierzchni gospodarstwa rolnego w Gminie Łódź. Zgodnie z art. 61 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do zabudowy zagrodowej, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie. W związku z powyższym nie ma konieczności spełnienia warunku istnienia co najmniej jednej działki sąsiedniej, dostępnej z tej samej drogi publicznej, zabudowanej w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy.
- 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*. Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji z ulicy Olechowskiej przez stanowiącą współwłasność Inwestora działkę nr 114/8. Warunek należy uznać za spełniony.
- Ad 3) Istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego o czym świadczy przedłożona umowa nr 0/2464/2009/21/0 z dn.28.10.2009 zawarta z PGE Łódzki Zakład Energetyczny S.A. dot. świadczenia usług dystrybucji i sprzedaży energii elektrycznej. Warunek należy uznać za spełniony.
- Ad 4) Zgodnie z informacją pochodzącą z ewidencji gruntów prowadzonej przez Łódzki Ośrodek Geodezji użytki na częściach działek nr 112 i 114/8 będących terenem inwestycji są oznaczone jako RIIIb i RIVa. Zgodnie z art. 5b ustawy z dnia 03.02.1995 o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 Nr 121 poz.1266 z późn. zmianami - Dz. U. z 2008 Nr 237 poz.1657) - „*przepisów ustawy nie stosuje się do gruntów rolnych stanowiących użytki rolne położonych w granicach administracyjnych miast*”. Wobec braku konieczności uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne warunek należy uznać za spełniony.
- Ad 5) Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi, w szczególności zawartymi w następujących ustawach :
- z dnia 3.02.1995 r. o *ochronie gruntów rolnych i leśnych* (Dz. U. z 2004 Nr 121 poz.1266 z późn. zm.),
 - z dnia 18.07.2001 *Prawo wodne* (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. Nr 0 poz.145),
 - z dnia 16.04.2004 o *ochronie przyrody* (Dz. U. z 2009, Nr 151, poz. 1220 z późn. zm.),
 - z dnia 27.04.2001 *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. z 2008, Nr 25, poz. 150. z późn. zm.),
 - z dnia 21.03.1985 r. o *drogach publicznych* (Dz. U. z 2007 Nr 19 poz. 115 z późn. zm.)
- Warunek należy uznać za spełniony.

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.

Spełnione zostały warunki art.61 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, umożliwiające wydanie decyzji o warunkach zabudowy. W związku z powyższym należało orzec jak w sentencji.

Wyniki analizy urbanistycznej sporządzonej na podstawie Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn.26.08.2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. nr 164 poz.1588) zostały zawarte w treści niniejszej decyzji.

Pouczenie

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

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją 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.

załączniki: (otrzymuje tylko Wnioskodawca - pozostałe strony postępowania mają prawo wglądu do załączników w siedzibie Wydziału)

- mapa geodezyjna w skali 1:500 zawierająca linie rozgraniczające teren inwestycji

otrzymuje :

[Redacted names]

otrzymują bez załączników :

1. [Redacted name]
2. [Redacted name]
3. [Redacted name]



Z upoważnienia
Prezydenta Miasta Łodzi
DYREKTOR
Wydziału Urbanistyki i Architektury
Małgorzata Kasprówicz

INSPEKTOR

Michał Czechowski

[Handwritten signature]

DYREKTOR
Wydziału Urbanistyki i Architektury
Małgorzata Kasprbicz

1:81
TK
1/81
j.osf.
207.70
207.38
207.65
208.51
208.52

119/5
147/4r
dr
G-37

207.27

206.95
206.84
206.90

Kotoniarska

206.38

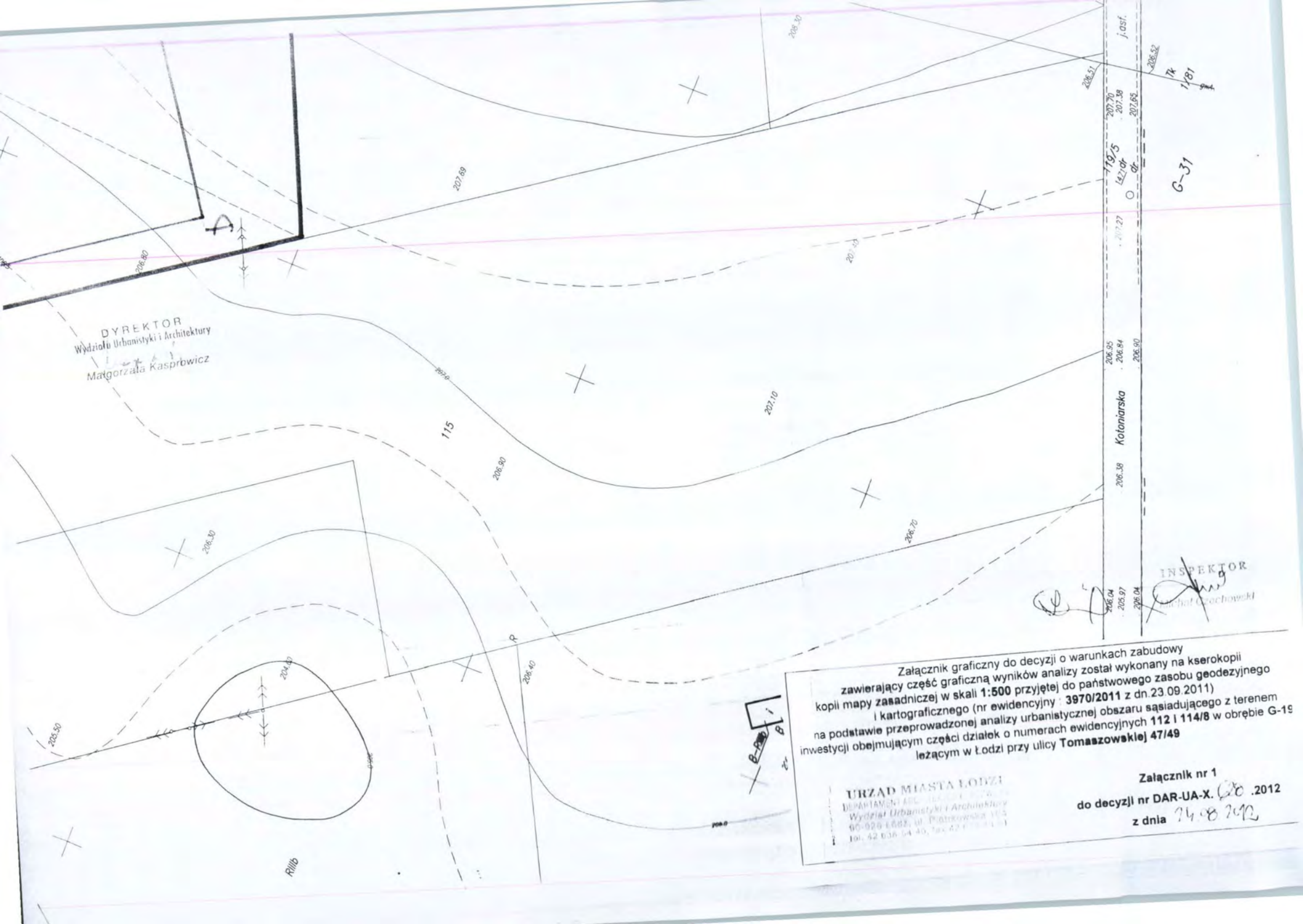
206.04
205.97
206.04

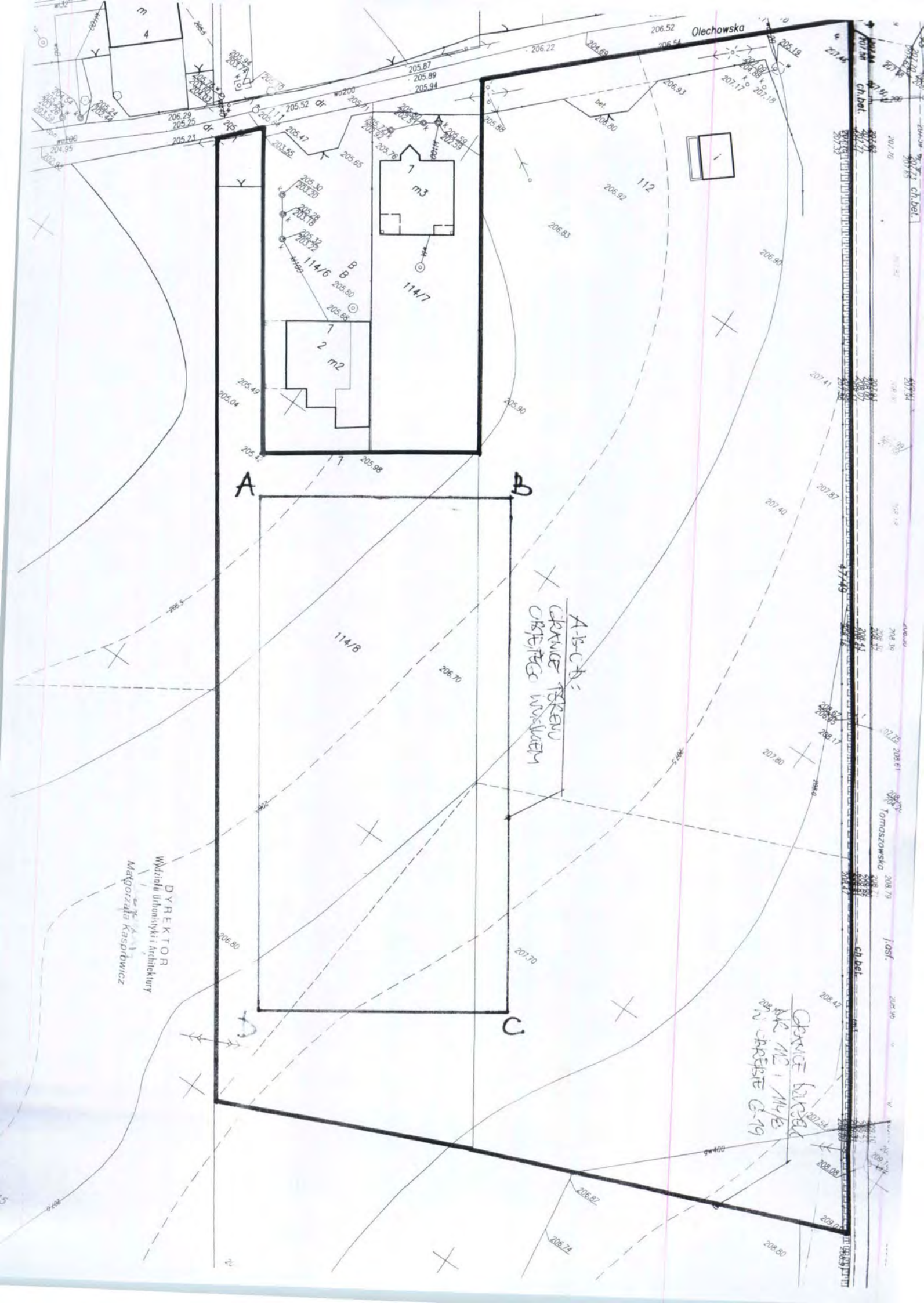
INSPEKTOR
Michał Czachowski

Załącznik graficzny do decyzji o warunkach zabudowy
zawierający część graficzną wyników analizy został wykonany na kserokopii
kopii mapy zasadniczej w skali 1:500 przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego
i kartograficznego (nr ewidencyjny: 3970/2011 z dn. 23.09.2011)
na podstawie przeprowadzonej analizy urbanistycznej obszaru sąsiadującego z terenem
inwestycji obejmującym część działek o numerach ewidencyjnych 112 i 114/8 w obrębie G-19
leżącym w Łodzi przy ulicy Tomaszowskiej 47/49

URZĄD MIASTA ŁODZI
DEPARTAMENT ARCH. I URBANISTYKI
Wydział Urbanistyki i Architektury
95-026 4882, ul. Piotrkowska 115
tel. 42 636 54 40, fax 42 636 54 51

Załącznik nr 1
do decyzji nr DAR-UA-X.20 .2012
z dnia 14.08.2012





DYREKTOR
Wydziału Urbanistyki i Architektury
Magorzata Kasprówiczy

A-B-C-H
OPRACOWANIE WYKONANE
W MIEJSCU

OPRACOWANIE KASPRÓWKA
M. 114/6
N. PROJEKT C-19

Olechowska

A B C

114/B

114/7

114/6

2 m2

3 m3

112

ch. bel.

tomiszowskiego

ch. bel.

ch. bel.

ch. bel.