

Łódź, 2007-01-10

UA.II/7331/265/06  
5217

[REDACTED]

**DECYZJA NR UA.II./...../07**  
**o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 60 ust.1 i art.59 ust.1 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. Nr 80 z 2003r/ oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r Kodeks postępowania administracyjnego /Dz. U. Nr 98, poz. 1071/ po rozpatrzeniu wniosku z dnia 13.04.2006 r. złożonego przez [REDACTED]

**u s t a l a m**  
**warunki zabudowy**

dla inwestycji polegającej na: budowie budynku gospodarczo-inwentarskiego dla potrzeb działalności rodzinnego gospodarstwa rolnego (pow. ok. 2880 m<sup>2</sup>) przewidzianej do realizacji w Łodzi przy ul. Tomaszowskiej 47/49 ( działka nr 112, 114/8, obręb G-19)

Rodzaj zabudowy : **zabudowa zagrodowa**

Inwestycja obejmuje: budowę budynku gospodarczo-inwentarskiego dla potrzeb działalności rodzinnego gospodarstwa rolnego zawierającego: magazyn roślin, stajnię dla koni, ujeżdżalnię, pomieszczenia socjalne i mieszkalne oraz budowę wybiegu dla koni, placu manewrowego z miejscami parkingowymi, wjazdu z ulicy Olechowskiej, szczelnego szamba bezodpływowego

**Warunki i szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych**

**1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

-zgodnie z art.1 ust.2 pkt 1,2,3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projektując inwestycję należy uwzględnić wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe

-zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r w sprawie ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego /Dz. U. Nr 164, poz. 1588/ w oparciu o przeprowadzoną analizę ustalono następujące zasady zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy dla planowanej inwestycji od strony ulicy Tomaszowskiej i ulicy Olechowskiej, zgodnie z załącznikiem graficznym, który jest integralną częścią niniejszej decyzji
- wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy do powierzchni terenu, szerokości elewacji frontowej wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej, układu i kąta

nachylenia połaci dachowych nie wyznacza się w oparciu o art. 61 ust.4 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (zabudowa zagrodowa)

- sposób zagospodarowania terenu i charakter obiektu powinny nawiązywać do układu przestrzennego sąsiedztwa urbanistycznego planowanej inwestycji
- 2. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury:**
- zmiany ukształtowania terenu oraz kolizję z istniejącą zielenią uzgodnić z Wydziałem Ochrony Środowiska i Rolnictwa UMŁ
  - inwestycja powinna być zgodna z ustawą z dnia 16.04. 2004 r. o ochronie przyrody /Dz. U. Nr 92, poz.880 z późn. zm./
  - stosownie do przepisów znowelizowanej ustawy Prawo ochrony środowiska dla inwestycji , które zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9.11.2004 r. w sprawie określenia przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. Nr 257, poz. 2573 z zm.) należą do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, należy uzyskać decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację przedsięwzięcia przed wystąpieniem z wnioskiem o decyzję o pozwoleniu na budowę. Wnioski o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach należy składać w Wydziale Ochrony Środowiska i Rolnictwa UMŁ, ul Piotrkowska 113
  - należy spełnić warunki wynikające z ustawy z dnia 12 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz.U. nr132/97 poz.622) w zakresie dotyczącym wyposażenia nieruchomości w urządzenia służące do gromadzenia odpadów komunalnych
- 3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**
- obsługa komunikacyjna inwestycji z istniejącego i projektowanego zjazdu z ul. Olechowskiej, uzgodniona postanowieniem ZDiT.TU-0717.2/8572,22297/410/06 z dnia 30.11.2006 r. Zarządu Dróg i Transportu:
    - przedmiotowe zjazdy powinny posiadać parametry techniczne odpowiednie dla sposobu zagospodarowania działki, zgodnie z Rozporządzeniem MTiGM z dnia 2.03.1999 w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. nr 43 poz. 430) § 55, § 77, § 78, § 79
    - zgodnie z art., 29.1 Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych/ tekst jednolity Dz. u. Nr 204 z 2004 r., poz. 2086 z późn. zm./ budowa zjazdu należy do właściciela lub użytkownika nieruchomości przyległych do drogi, po uzyskaniu, w drodze decyzji administracyjnej, zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację zjazdu. Podstawę do wyrażenia zezwolenia na lokalizację zjazdu może stanowić projekt budowy zjazdu spełniający warunki techniczne Rozporządzenia MTiGM z dnia 2.03. 1999 (Dz. U. nr 43 poz. 430) § 77, § 78, § 79
    - w docelowym układzie komunikacyjnym skrzyżowania ulic Tomaszowska/Olechowska (po przebudowie ul. Tomaszowskiej) zjazd na działkę nr ewid. 112 powinien zostać odsunięty na maksymalnie możliwa odległość od tego skrzyżowania

- miejsca postojowe, przewidziane do obsługi przedmiotowej nieruchomości, powinny być zlokalizowane poza pasem drogi publicznej
- zapewnienie obsługi inwestycji w zakresie dostaw energii elektrycznej i wody jest planowane poprzez projektowane przyłącza na warunkach gestorów mediów, odprowadzenie ścieków do lokalnego szamba, ogrzewanie z lokalnej kotłowni
- zgodnie z paragrafem 1 ust.1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24 stycznia 1986 roku, w sprawie wykonywania niektórych przepisów ustawy o drogach publicznych (Dz. U. Nr 6 poz. 33 z późn. zm.) zajęcie pasa drogowego na cele nie związane z budową, modernizacją, utrzymaniem i ochroną dróg wymaga zezwolenia zarządcy drogi

#### **4. Warunki dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

- kolizję z istniejącym uzbrojeniem oraz zakres pasów ochronnych wokół nich uzgodnić z gestorami mediów
- projekt budowlany winien być zgodny z art.5 ust.2 Prawa Budowlanego /Dziennik Ustaw Nr89 poz.414 z późniejszymi zmianami/  
Zgodnie z rozporządzeniem z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz w decyzji o warunkach zabudowy ochrona interesów osób trzecich winna obejmować:
  - dostęp do drogi publicznej
  - możliwość korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności
  - dostęp światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi
  - ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie
  - ochronę przed zanieczyszczeniami powietrza, wody i gleby

#### **5. Pozostałe warunki wynikające z charakteru inwestycji:**

Projekt budowlany winien być zgodny z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane i rozporządzeniami wykonawczymi, także obejmującymi inwestycje o charakterze specjalistycznym a w szczególności z :

- rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. /Dz. U. Nr75/02 poz.690 z późn. zm./ w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
- rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 3.07.2003r. /Dz. U. Nr 120/03 poz.1133/ w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego

#### **6. Warunki wynikające z uzgodnień :**

- inwestycja pozytywnie uzgodniona postanowieniem PR.III.7332-513/2006 z dnia 27.09.2006 r. Zarządu Województwa Łódzkiego
- inwestycja pozytywnie uzgodniona postanowieniem GKI.II.-7332-118/2006 z dnia 28.09.2006 r. Wydziału Geodezji, Katastru i Inwentaryzacji UMŁ

### **UZASADNIENIE**

W dniu 13.04.2006 r. [REDAKTOR] wystąpił do tutejszego Wydziału z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji obejmującej

budowę budynku gospodarczo-inwentarskiego dla potrzeb działalności rodzinnego gospodarstwa rolnego zawierającego: magazyn roślin, stajnię dla koni, ujeżdżalnię, pomieszczenia socjalne i mieszkalne, na posesji przy ul. Tomaszowskiej 47/49 w Łodzi. Zgodnie z art.87 ust.3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązujący na terenie nieruchomości plan zagospodarowania przestrzennego utracił swoją moc z dniem 1 stycznia 2004r. Zgodnie z art. 59 ust 1 zmiana zagospodarowania terenu polegająca na budowie obiektu budowlanego w przypadku braku planu miejscowego wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji.

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

- a) 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
- b) teren ma dostęp do drogi publicznej
- c) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego
- d) 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
- e) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Rozpatrując powyższe należy zważyć co następuje :

Ad.a) Zgodnie z art. 61 ust. 4 w/w ustawy do inwestycji związanych z zabudową zagrodową, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie – nie stosuje się przepisu art. 61 ust 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. t.j., nie jest wymagany warunek istnienia zabudowanej co najmniej jednej działki sąsiedniej dostępnej z tej samej drogi publicznej. Zgodnie z wypisem z planu zagospodarowania przestrzennego, który utracił moc 1 stycznia 2003 r., przedmiotowa nieruchomość była położona na terenach rolnych, oznaczonych symbolem 17.02.07/R.E4.13. . Warunek należy zatem uznać za spełniony.

Ad.b) Dostęp do drogi publicznej, czyli ul. Olechowskiej dla planowanej zabudowy jest zapewniony poprzez istniejący i projektowany zjazd z pasa drogowego w/w ulicy. Warunek dostępności do drogi należy zatem uznać za spełniony.

Ad.c) Zapewnienie obsługi inwestycji w zakresie dostaw energii elektrycznej, wody jest planowane z projektowanych przyłączy na warunkach gestorów mediów. Odprowadzenie ścieków do bezodpływowego szamba, ogrzewanie z lokalnej kotłowni. Należy zatem uznać, że uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.

Ad.d) Zgodnie z wypisami z rejestru gruntów działki nr: 112, 114/8, w obrębie G-19 będące terenem inwestycji składają się w całości z gruntów rolnych – RIIb, RIVa,

RIVb – jednak budowa planowanego budynku dla potrzeb działalności rodzinnego gospodarstwa rolnego nie stanowi zaniechania rolniczego wykorzystania gruntów a co za tym idzie, nie wymaga uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze. Warunek braku konieczności uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne należy zatem uznać za spełniony.

Po przeprowadzeniu analizy funkcji i zagospodarowania terenu stwierdzono, że lokalizacja planowanej inwestycji nie wprowadza uciążliwości dla obsługi istniejącej zabudowy i stanowi jej uzupełnienie. Lokalizacja planowanej inwestycji na przedmiotowym terenie jest zatem zgodna z wnioskami wynikającymi z analizy. Na podstawie przeprowadzonego postępowania stwierdzono, że przedmiotowe zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z wymogami wynikającymi z przepisów odrębnych i warunkami wynikającymi z uzgodnień oraz spełnia wymagania inwestora zawarte we wniosku.

W świetle powyższego należało orzec jak w sentencji

Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczone są na mapie stanowiącej załącznik graficzny do 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).

Zgodnie z przepisem art.63 ust.4 ustawy, wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy.

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

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

**Z upoważnienia  
Prezydenta Miasta Łodzi**



KIEROWNIK  
ODDZIAŁU URBANISTYKI

*Lidia Gzerezyńska*

Załącznik:

- mapa 1:500
- wnioski z analizy urbanistycznej

INSPEKTOR  
*[Signature]*  
Ryszard [?]

Opłata skarbową w wysokości 100,-  
*[Signature]* - pobrano  
w znaczkach skarbowych *[Signature]*  
Łódź, dn. 5.02.2007r.  
KP Nr 234/2007 (A62634)

## Wnioski z analizy urbanistycznej :

(dz. nr: 112, 114/8 ul.Tomaszowska 47/49 / Adam Kwiatkowski 7332/265/06)

dot.: Lokalizacja - dz. nr: 112, 114/8 w obrębie G-19, ul. Tomaszowska 47/49, Łódź

Inwestycja - budowę budynku gospodarczo-inwentarskiego (pow. ok.2880,0 m<sup>2</sup>) dla potrzeb działalności rodzinnego gosp. rolnego zawierającego: magazyn roślin, stajnię dla koni, ujeżdżalnię, pom. socjalne i mieszkalne, wybieg dla koni, plac manewrowy z miejscami parkingowymi, wjazd z ulicy Olechowskiej, szczelne szambo bezodpływowe

Inwestor - [REDACTED]

Lokalizacja przedmiotowej inwestycji zgodnie z nieobowiązującym już miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Miasta Łodzi, zatwierdzonym przez RMŁ uchwałą nr LVII/491/93 z dnia 2.06.1993 leżała na terenach o użytkowaniu rolnym, oznaczonych w planie symbolem 17.02.07./R.E4.13.

Ponieważ powierzchnia przedmiotowego gospodarstwa rolnego ( 7,587 ha) związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego (3,0400 ha) w tej gminie, to zgodnie z art. 61 ust.4 ustawy z dnia 27.03.2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu, odstąpiono od przeprowadzenia analizy opisanej w art. 61 ust.1 pkt.1 w/w ustawy.

- Planowana inwestycja nie narusza istniejących linii zabudowy, nie wprowadza uciążliwości dla obsługi istniejącego otoczenia i stanowi uzupełnienie istniejącej zabudowy.
- Ze względu na charakter inwestycji nie określa się niżej wymienionych parametrów :
  - wskaźnika powierzchni zabudowy do powierzchni działki
  - szerokości elewacji frontowej
  - wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej
  - układu i kąta nachylenia połaci dachowych
- W związku z planowanym poszerzeniem ulicy Tomaszowskiej do parametrów ulicy głównej – G 2/2 (szer. pasa drogowego w liniach rozgraniczających 35,0÷40,0 m), nieprzekraczalna linia zabudowy dla planowanej inwestycji od strony w/w ulicy nie może przekraczać jej docelowych linii rozgraniczających
- Projektując inwestycję należy uwzględnić następujące zalecenia:
  - sposób zagospodarowania terenu i charakter obiektu powinny nawiązywać do układu przestrzennego sąsiedztwa urbanistycznego planowanej inwestycji

Zgodnie z art. 61 ust.1 pkt.2 do 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym :

- teren ma dostęp do drogi publicznej – ul.: Tomaszowska, Olechowska
- istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia inwestycyjnego
- decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi

URZĄD MIASTA ŁODZI  
WYDZIAŁ URBANISTYKI I ARCHITEKTURY  
ul. Piotrkowska 104  
90-004 Łódź

Załącznik do pisma decyzji

z dnia 10.01.07

l.dz. 112/114/8/265/06

5217



