

### WYNIKI ANALIZY ARCHITEKTONICZNO - URBANISTYCZNEJ

przeprowadzonej na podstawie §3 ust.1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U.2003, Nr 164, poz. 1588) dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na:

- **Budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażami oraz usługami w parterze budynku wraz z wykonaniem niezbędnej infrastruktury technicznej,**

**z lokalizacją inwestycji na terenie nieruchomości oznaczonej nr ewid. 15/10; 15/9; 15/1; 15/2; 15/3; 15/4; 15/5; 15/6; 15/7 obręb 21 przy ul. Wojska Polskiego 29a - 29/31 w Piotrkowie Trybunalskim.**

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 – 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyznaczono wokół działki, której dotyczy wniosek obszar analizowany na którym dokonano analizy funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu obejmujący: trzykrotną szerokość frontu działki lecz nie mniejszy niż 50,0m. Przyjęto obszar analizy – 231,0m mierząc od każdej granicy działki objętej postępowaniem.

### **SPRAWDZENIE ŁĄCZNEGO SPEŁNIENIA WARUNKÓW określonych na podstawie art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

- 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,**

Teren nieruchomości objętej wnioskiem zlokalizowany jest w ukształtowanej strefie mieszkaniowej miasta. W obszarze analizy usytuowana jest zabudowa mieszkalna wielorodzinna, jednorodzinna, handlowa, usługowa. Istniejąca zabudowa pozwala na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie 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**

Dostęp do drogi publicznej poprzez istniejące zjazdy i projektowany zjazd z ul. Wojska Polskiego.

Na terenie nieruchomości objętej postępowaniem należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych w ilości nie mniejszej niż:

- minimum 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny,
- minimum 0,75 miejsca postojowego na każde 50m<sup>2</sup> projektowanej powierzchni użytkowej funkcji handlowej, usługowej (wynik należy zaokrąglić w górę do liczby całkowitej).

*Zgodnie z wykazem przebiegu dróg gminnych w Piotrkowie Trybunalskim ustalonym: Uchwałą Nr XVIII/311/08 Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 30.01.2008 r., zmienioną Uchwałą nr XXXII/551/08 z dnia 23.12.2008 r. i Uchwałą nr XXXV/666/2013 z dnia 28.08.2013 r., Uchwałą nr XXI/310/16 z dnia 22.04.2016r. i Uchwałą nr LVI/714/18 z dnia 27.06.2018r. Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego oraz zmianami kategorii dróg wprowadzonymi: Uchwałą nr XXI/309/16 Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 22.04.2016r., Uchwałą nr XXXVII/463/17 Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 29.03.2017r., Uchwałą nr XL/514/17 Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 28.06.2017r., Uchwałą nr LVI/713/18 Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 27.06.2018r., Uchwałą nr LIX/737/18 Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 19.09.2018r. oraz art. 10 ust. 5 udp w związku z budową S8. NUMERACJA dróg gminnych ustalona: uchwałą Nr 717/06 Zarz. Woj. Łódz. (06.319.2482) zmienioną uchwałami: Nr 519/07 (07.176.1671); Nr 1876/08 (08.401.4160); Nr 2267/09 (10.2.23); Nr 35/12(2012.291); Nr 1279/13 (2013.4513); Nr 693/14 (2014.3043); Nr 1179/14 (2014.3497); Nr 1565/14 (2015.593); Nr 295/15 (2015.1806); Nr 1496/15 (2016.81); Nr 190/17 (2017.1210)– ul. Wojska Polskiego jest drogą publiczną.*

***W świetle powyższego stwierdza się spełnienie warunku dostępu do drogi publicznej.***

- 3/istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego,**

Zaopatrzenie planowanej inwestycji w infrastrukturę techniczną:

- woda – poprzez budowę przyłącza do istniejącej sieci na warunkach określonych przez właściwego gestora sieci (do wniosku załączono pismo PWiKS sp. z o.o. z dnia 03.03.2021r., L. dz. TN.800-24/2021);
- odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych – poprzez budowę przyłącza do istniejącej sieci na warunkach określonych przez właściwego gestora sieci (do wniosku załączono pismo PWiKS sp. z o.o. z dnia 03.03.2021r., L. dz. TN.800-24/2021);

- ciepło –z projektowanej sieci i budowę przyłącza na warunkach określonych przez właściwego gestora sieci;
- energia elektryczna – poprzez budowę przyłącza na warunkach określonych przez właściwego gestora sieci (do wniosku załączono PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź – Teren z dnia 06.04.2021r., L. dz. 21-D1/WZD/00245).
- gromadzenie odpadów stałych komunalnych przewidziano na terenie nieruchomości objętej postępowaniem. Usuwanie odpadów w oparciu o miejski system oczyszczania.

***W świetle powyższego stwierdzono, iż realizacja infrastruktury technicznej sposobem określony we wniosku umożliwi zaopatrzenie proj. zabudowy w niezbędną infrastrukturę techniczną.***

**4/ teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, na nieruchomości nie występują grunty rolne.**

***W świetle powyższego stwierdzono spełnienie warunku.***

**5/ decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi:** nie narusza przepisów szczególnych.

**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 922), 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.**

Teren planowanej inwestycji 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 922), ustanowiony został zakaz wznoszenia i utrzymywania obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi;
- strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu;
- strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

**Stwierdza się łączne spełnienie warunków określonych w art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

**Na podstawie przeprowadzonej analizy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi ustalono następujące warunki:**

**A/ LINIA ZABUDOWY:**

*określona na podstawie § 4. 4. rozporządzenia 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 – „dopuszcza się inne wyznaczenie obowiązującej linii nowej zabudowy jeżeli wynika to z analizy”,*

Obowiązująca linia zabudowy określona w linii granicy z pasem drogowym ul. Wojska Polskiego, należy przez to rozumieć linię graniczną sytuowania budynku, względem której należy sytuować budynek w następujący sposób: w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez tę linię musi się znaleźć nie mniej niż 70% powierzchni ścian widocznych w elewacji

(w rysunku architektoniczno-budowlanym) z dopuszczeniem przekraczania tej linii w kierunku linii rozgraniczającej drogi lub innych przestrzeni publicznych: nadwieszonych części budynku powyżej parteru (o maksymalnym wysięgu 1,5m), elementów architektonicznych budynku jak: nadwieszonych części budynku powyżej parteru, balkony, schody, niezadaszony taras, gzyms, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych elementów architektonicznych na trwale związanych z konstrukcją i funkcją budynku).

*Wyznaczona w ten sposób linie zabudowy wymaga uzyskania zgody od zarządcy drogi na odstępstwo od przepisów ustawy o drogach publicznych, w przypadku lokalizacji projektowanej zabudowy w odległości mniejszej niż 6,0m od zewnętrznej krawędzi jezdni .*

**B/ WIELKOŚĆ POWIERZCHNI ZABUDOWY W STOSUNKU DO POWIERZCHNI DZIAŁKI,**

**W TYM UDZIAŁ POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ:**

*określona na podstawie § 5. 2. rozporządzenia 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 – „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 projektowanej powierzchni zabudowy do powierzchni dz. nr ewid. 15/10; 15/9; 15/1; 15/2; 15/3; 15/4; 15/5; 15/6; 15/7 obręb 21: od 8,78% do 18,67%.

Powierzchnia sprzedaży od 10m<sup>2</sup> do 400m<sup>2</sup>.

Obowiązek zachowania min. 10% dz. nr ewid. 15/10; 15/9; 15/1; 15/2; 15/3; 15/4; 15/5; 15/6; 15/7 obręb 21 jako powierzchni aktywnej przyrodniczo, niezabudowanej, nieutwardzonej nawierzchnią sztuczną.

**C/ GABARYTY PROJEKTOWANEJ ZABUDOWY:** projektowaną inwestycję realizować z zachowaniem wyznaczonych linii rozgraniczających teren inwestycji oraz obowiązujących przepisów odrębnych.

**SZEROKOŚĆ ELEWACJI FRONTOWEJ:**

określona na podstawie § 6 ust. 2. Rozporządzenia 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 – „Dopuszcza się wyznaczenie innej szerokości elewacji frontowej jeżeli wynika to z analizy”.

od 17,0m do 45,0m.

**WYSOKOŚĆ GÓRNEJ KRAWĘDZI ELEWACJI FRONTOWEJ, OSTATNIEGO GZYMSU LUB ATTYKI:**

określona na podstawie § 7 ust. 4. Rozporządzenia 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 - „Dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości, o której mowa w ust. 1, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1.”

od 7,5 m do 12,5 m.

**GEOMETRIA DACHU:**

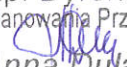
określona na podstawie § 8 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – „geometrię dachu (kąąt nachylenia, wysokość głównej 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”.

- dach dwupołaciowy lub wielopołaciowy (kąąt nachylenia połaci od 20° do 30°);
- wysokość głównej kalenicy od 9,0 m do 15,5m;
- kierunek głównej kalenicy równoległy do ul. Wojska Polskiego.

**Wyniki analizy sporządziła:**

**mgr inż. arch. Katarzyna Wachała**

wpisana na listę członków Łódzkiej Okręgowej Izby Architektów pod numerem LO 0459.

Z up. Dyrektora  
Pracowni Planowania Przestrzennego  
  
**Anna Dulas**  
Z-ca Dyrektora

