

PRACOWNIA PLANOWANIA
PRZESTRZENNEGO
97-300 Piotrków Trybunalski
ul. Farna 8
tel./fax 732 15 10



A. Dyniak

PPP.4140.86.2021

Piotrków Trybunalski dnia 30 .08.2021r.

DECYZJA nr 211/2021
O WARUNKACH ZABUDOWY

Na podstawie art. 4 ust.2 pkt.2 art. 59 ust.1, art. 61 ust.1 w związku z art. 60 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r., poz. 741), § 1-9 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. z 2003r. nr 164, poz. 1588), §2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury 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 (Dz. U. z 2003r. Nr 164, poz. 1589) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2021r. poz. 735) oraz Uchwały Rady Miasta w Piotrkowie Trybunalskim nr XLI/710/05 z dnia 5 października 2005r. w sprawie upoważnienia Dyrektora Pracowni Planowania Przestrzennego w Piotrkowie Trybunalskim do załatwiania indywidualnych spraw z zakresu administracji publicznej (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 327, poz.2988 z późniejszymi zmianami), po rozpoznaniu wniosku z dnia 19.04.2021r, w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy:

ustalam

dla Miasta Piotrków Trybunalski, Pasaż Rudowskiego 10, 97-300 Piotrków Trybunalski,
reprezentowanego przez Wiceprezydenta Miasta Pana Adama Karzewnika,



sposób zagospodarowania i warunki zabudowy terenu
dla zamierzenia inwestycyjnego polegającego na budowie:

- 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.

Linie rozgraniczające teren inwestycji wyznaczono na mapie w skali 1:1000 stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej decyzji.

Realizacja zamierzenia wymaga spełnienia następujących warunków i szczegółowych zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy w zakresie:

1. Warunków i wymagań ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

A/ LINIA ZABUDOWY:

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, balkonu, 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:

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 10m² do 400m².

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 inwestycje realizować z zachowaniem wyznaczonych linii rozgraniczających teren inwestycji oraz obowiązujących przepisów odrębnych.



SZEROKOŚĆ ELEWACJI FRONTOWEJ:

od 17,0m do 45,0m.

WYSOKOŚĆ GÓRNEJ KRAWĘDZI ELEWACJI FRONTOWEJ, OSTATNIEGO GZYMSU LUB ATTYKI:

od 7,5 m do 12,5 m.

GEOMETRIA DACHU:

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

2. WARUNKI OCHRONY ZDROWIA LUDZI, ŚRODOWISKA, PRZYRODY, KRAJOBRAZU:

- Warunki zagospodarowania przestrzennego wynikające z potrzeb ochrony środowiska o którym mowa w szczególności w art. 72 i 73 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r.- Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627, z późniejszymi zmianami): **nie dotyczy**.
- Warunki zagospodarowania przestrzennego wynikające z obowiązujących ustaleń planów ochrony ustanowionych dla parków narodowych, rezerwatów przyrody i parków krajobrazowych, a także dla innych form ochrony przyrody o których mowa w przepisach o ochronie przyrody: nie dotyczy.

3. WARUNKI OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ:

- Na fragmencie południowej granicy działki nr 15/10 obr. 21, wzdłuż ul. Wojska Polskiego, usytuowany jest historyczny mur („front bramy pocztowej konnej”), który jest pozostałością ścian frontowych po rozebranych dwóch parterowych oficynach. Obowiązuje nakaz zachowania historycznego muru wraz z detalami architektonicznymi, przy czym dopuszcza się wkomponowanie muru w projektowaną elewację frontową.
- Nieruchomość objęta wnioskiem położona jest w obszarze wpisanym do rejestru zabytków nieruchomości województwa łódzkiego pod nr rej.: 189-XI-35 z 23.02.1962 oraz z 23.02.2004r. pod nazwą „Dzielnica starego miasta”.
- Przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego;
- Istniejący obiekt – kamienica na dz. nr 15/9 obr. 21 zlokalizowana w frontowej części działki objęta jest ochroną konserwatorską i figuruje w wojewódzkiej oraz gminnej ewidencji zabytków.
- Inwestor zobowiązany jest prowadzić wszystkie czynności związane z realizacją inwestycji w zgodzie z art. 36 ust.1 pkt.1 Ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (*tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 710 z późn. zm.*).

4. WARUNKI OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACJI

A/ sposób zaopatrzenia inwestycji w niezbędną 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

B/ Sposób odprowadzenia wód opadowych: w uzgodnieniu z gestorem sieci.

C/ 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 50m² 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.

5. WARUNKI WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW SZCZEGÓLNYCH :

projekt budowlany winien spełniać warunki określone w;

- Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2015r., poz. 1422 z późniejszymi zmianami).
- Rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. 2018r. poz. 1935).
- Rozporządzeniu Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r. w sprawie geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. 2012, poz. 463).
- innych stosownie do tematyki opracowania.

6. WYMAGANIA DOTYCZĄCE OCHRONY INTERESÓW OSÓB TRZECICH :

Realizacja przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego nie może powodować:

- ograniczenia dostępu do drogi publicznej,
- możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej, gazu ziemnego oraz ze środków łączności,
- ograniczenia lub pozbawienia dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
- należy zapewnić ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowania, a także przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

7. USTALENIA DOTYCZĄCE GRANIC I SPOSOBÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE , ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych : brak

POUCZENIE :

1. Decyzja o warunkach zabudowy wiąże organ wydający decyzje o pozwoleniu na budowę (w związku z art. 64 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
2. W odniesieniu do tego samego terenu decyzję o warunkach zabudowy można wydać więcej niż jednemu wnioskodawcy, doręczając odpis decyzji do wiadomości pozostałym wnioskodawcom i właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu nieruchomości (art. 63 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
3. Decyzja niniejsza nie rodzi praw do terenu i nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
4. Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy (art.63 ust.4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).
5. Organ który wydał decyzję o warunkach zabudowy stwierdza jej wygaśnięcie jeżeli: inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę; dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji, chyba że została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 ust. 1 i 2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)
6. Decyzja niniejsza jest ważna do dnia jej wygaszenia odrębną decyzją z powodów określonych w art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wygaśnięcie decyzji stwierdza w formie decyzji organ, który ja wydał.
7. O pozwolenie na budowę bądź zgłoszenie należy wystąpić do organu administracji budowlanej przy Prezydencie Miasta Piotrkowa Trybunalskiego pełniącego funkcje Starosty przedkładając dokumenty wymagane przepisami Ustawy – Prawo budowlane.

Uzasadnienie

Po dokonaniu analizy warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych, stanu faktycznego, ze względu na charakter i położenie inwestycji niniejsza decyzja podlega uzgodnieniu z:

- Zarządem Dróg i Utrzymania Miasta w Piotrkowie Trybunalskim, ul. Kasztanowa 31 – postanowienie z dnia 13.07.2021r. znak DUD.424-1/33/2021,
- Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Łodzi, ul. Piotrkowska 99 – postanowienie z dnia 5.08.2021r. znak WUOZ-PP.5151.644.2021.AD

Wnioskowana inwestycja spełnia łącznie warunki określone w art. 61 ust.1.

Pouczenie :

Od niniejszej decyzji służy stronom prawo do wniesienia odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Piotrkowie Trybunalskim za pośrednictwem Dyrektora Pracowni Planowania Przestrzennego w terminie 14 dni od daty jej doręczenia.

Odwołanie powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres zadania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające żądanie.

Zgodnie z treścią art. 127a ustawy Kodeks postępowania administracyjnego:
§ 1. W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.
§ 2. Z dniem doręczenia organowi administracji publicznej oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Na podstawie art. 130 § 4 jeżeli wszystkie strony zrzekły się prawa do wniesienia odwołania decyzja podlega wykonaniu.

Projekt decyzji sporządziła:

mgr inż. arch. Katarzyna Wąchała

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

Z up. Dyrektora
Pracowni Planowania Przestrzennego
Anna Dylas
Z-ca Dyrektora



.....
podpis osoby działającej w imieniu organu
imię, nazwisko
stanowisko służbowe

Załączniki:

- załącznik nr 1 – Załącznik graficzny decyzji
- załącznik nr 2 – Część tekstowa wyników analizy
- załącznik nr 3 – Część graficzna wyników analizy

Otrzymują:

- ✓ 1. Wnioskodawca: Miasto Piotrków Trybunalski
Wiceprezydent Miasta Pan Adam Karzewnik
97-300 Piotrków Trybunalski, ul. Szkolna 28
2. Strony postępowania wyznaczone zgodnie z art. 28 k.p.a.:
 - UM Referat Gospodarki Nieruchomościami
97-300 Piotrków Trybunalski, ul. Szkolna 28
 - TBS Sp. z o.o.
97-300 Piotrków Trybunalski, Al. 3 Maja 31
 - Wojewódzki Związek Zrzeszeń Kupców i Usługodawców
90-244 Łódź, ul. Jaracza 45
 - Państwo Renata i Paweł Gielec
 - Pani Wioletta Michalak
 - Pan Ryszard Filipiak
 - Pani Barbara Świątkowska
 - Pani Urszula Chylińska
3. a/a

Do wiadomości:

- a. UM Referat Architektury i Budownictwa
97-300 Piotrków Trybunalski, ul. Szkolna 28