



Urząd Miasta Zgierza

Zgierz, dnia 8 kwietnia 2025 r.

Pan Łukasz Frątczak
Radny Rady Miasta Zgierza

W odpowiedzi na interpelację z dnia 1 kwietnia 2025 r. (data wpływu 3 kwietnia 2025 r.) przekazuję kopię decyzji nr 105/2023 o warunkach zabudowy z dnia 20 lipca 2023 r. wraz z załącznikami.


Z up. Prezydenta Miasta Zgierza
Bogdan Bączak
Zastępca Prezydenta Miasta Zgierza

WYDZIAŁ ORGANIZACYJNY Biuro Rady Miasta Zgierza	
Wpł. dnia	09-04-2025
L. dz. Nr	
Ilość załączników	



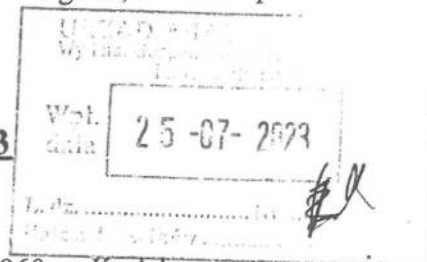
PREZYDENT MIASTA
ZGIERZA

UG.6730.72.2023.DK



Zgierz, dnia 20 lipca 2023r.

DECYZJA NR 105 /2023
o warunkach zabudowy



Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 775 z późn. zm.), art. 59, art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 977) oraz przepisów szczególnych, po rozpatrzeniu wniosku

ALDI Sp. z o.o.

oraz na podstawie przeprowadzonego postępowania administracyjnego obejmującego analizę terenu,

ustalam

warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku handlowo-usługowego wraz z niezbędną infrastrukturą instalacyjną i komunikacyjną, w tym z parkingiem oraz wiatą śmietnikową i pylonem reklamowym, ekranami akustycznymi i ścianami oddzielenia przeciwpożarowego, przewidzianej do realizacji w Zgierzu przy ul. 1 Maja 54-56 (działka numer ewid. 507, obręb 129) oraz przy ul. 1 Maja 58 (działka numer ewid. 315/2, obręb 129).

I. Warunki dotyczące nowej zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Rodzaj zabudowy i sposób użytkowania obiektów budowlanych i zagospodarowania działki: zabudowa usługowa.

2) Warunki ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- a) stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu: od 0,20 do 0,40;
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej: min 20%;
- c) szerokość elewacji frontowej: bez wymagań;
- d) wysokość zabudowy: max 7,00m;
- e) wysokość do okapu/gzymsu: max 7,00m;
- f) geometria dachu: symetryczny kąt nachylenia połaci dachowych do 30°, kalenica główna bez wymagań, dachy płaskie lub wielospadowe;
- g) powierzchnia sprzedaży: max 2000m²;
- h) ściany oddzielenia przeciwpożarowego realizować zgodnie z warunkami technicznymi;
- i) wysokość ekranów akustycznych: od 2,50m do 3,00m;
- j) wysokość pylonu reklamowego: max 10,00m;
- k) przebieg linii zabudowy nie odnosi się do lokalizacji pylonu reklamowego;
- l) obowiązek zapewnienia min 25 miejsc postojowych w granicach terenu inwestycji, poza układem drogowym;
- ł) obowiązek dostosowania inwestycji do przebiegu istniejącej sieci ciepłowniczej zgodnie z przepisami szczegółowymi oraz ustaleniami z gestorem przedmiotowej sieci;
- m) obowiązek odprowadzenia wód opadowych na nieutwardzone tereny własne, z ewentualną możliwością podłączenia do kanalizacji deszczowej i z kategorycznym zakazem odprowadzania wód opadowych na teren drogi oraz zmiany stosunków wodno-gruntowych ze szkodą dla gruntów sąsiednich;

- n) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych;
- o) obowiązek uzgodnienia projektu budowlanego z Wydziałem Urbanistyki, Gospodarki Przestrzennej i Geodezji Urzędu Miasta Zgierza;
- p) obowiązek uzgodnienia obsługi komunikacyjnej z Wydziałem Infrastruktury Technicznej Urzędu Miasta Zgierza.

3) Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej

- Zgodnie z art. 73 ust. 1 i 2 oraz art. 74 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2022r. poz. 2556 z późn. zm.).
- Zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019r. poz. 1839) przedmiotowe przedsięwzięcie nie została zaliczona do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

4) Warunki w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

Obsługa komunikacyjna istniejącym zjazdem z drogi gminnej Nr 220072 E - ul. 1 Maja (ewentualna zmiana lokalizacji zjazdu lub jego przebudowa wymaga zezwolenia zarządcy drogi w drodze decyzji administracyjnej).

Zasilanie w wodę w ramach projektowanego przyłączenia do sieci wodociągowej zgodnie z wstępnymi warunkami przyłączenia do sieci wod-kan z dnia 18 kwietnia 2023r. wydanymi przez "Wodociągi i Kanalizacja - Zgierz" Sp. z o.o.

Odprowadzenie ścieków w ramach projektowanego przyłączenia do kanału sanitarnego zgodnie z wstępnymi warunkami przyłączenia do sieci wod-kan z dnia 18 kwietnia 2023r. wydanymi przez "Wodociągi i Kanalizacja - Zgierz" Sp. z o.o.

Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych w ramach projektowanego przyłączenia do kanału deszczowego zgodnie z wstępnymi warunkami przyłączenia do sieci wod-kan z dnia 18 kwietnia 2023r. wydanymi przez "Wodociągi i Kanalizacja - Zgierz" Sp. z o.o.

Zasilanie w gaz w ramach projektowanego przyłączenia do sieci gazowej zgodnie z oświadczeniem o możliwości przyłączenia do sieci gazowej obiektu budowlanego z dnia 11 kwietnia 2023r. wydanymi przez Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Łodzi.

Zasilanie w energię cieplną w ramach projektowanego przyłączenia do sieci ciepłowniczej zgodnie z informacją o technicznej i ekonomicznej możliwości podłączenia obiektu do sieci ciepłej z dnia 11 kwietnia 2023r. wydaną przez PGE Energia Ciepła S..A. Oddział Elektrociepłownia w Zgierzu.

Zasilanie w energię elektryczną w ramach projektowanego przyłączenia energii elektrycznej nn zgodnie z oświadczeniem nr 23-D8/WZD/00139 o zapewnieniu dostaw energii elektrycznej oraz warunkach przyłączenia obiektu budowlanego do sieci dystrybucyjnej z dnia 11 kwietnia 2023r. wydanym przez PGE Dystrybucja S.A. po spełnieniu wymagań obejmujących budowę linii zasilających średniego napięcia, odpowiedniej ilości stacji transformatorowych SN/nN, linii zasilających niskiego napięcia oraz przyłącza elektroenergetycznego niskiego napięcia.

Inwestycja nie wymaga uzgodnienia z art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ponieważ Prezydent Miasta Zgierza wydający przedmiotową decyzję jest jednocześnie zarządcą drogi gminnej - ul. 1 Maja (zgodnie z art. 19 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych - t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 645 z późn. zm.).

W związku z powyższym dokonanie uzgodnienia z art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym w trybie art. 106 kpa jest niedopuszczalne, gdyż ma ono zastosowanie tylko w przypadku współdziałania różnych organów (wyrok NSA z dnia 11 kwietnia 2012r. sygn. akt OSK 111/11).

5) wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- zapewnienie dostępu do drogi publicznej;
- ochrona przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności – poprzez spełnienie warunków zawartych w przepisach szczególnych;
- ochrona przed pozbawieniem dopływu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi – poprzez spełnienie warunków zawartych w przepisach szczególnych;
- ochrona przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie – poprzez spełnienie warunków zawartych w przepisach szczególnych;
- ochrona przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby – poprzez spełnienie warunków zawartych w przepisach szczególnych.

II. Linie rozgraniczające teren inwestycji oraz oznaczenia graficzne przedstawione są na mapie stanowiącej załącznik do niniejszej decyzji.

III. Integralną część decyzji stanowi załącznik graficzny w skali 1 : 1000

Uzasadnienie

W dniu 7 kwietnia 2023r. wpłynął do tut. wydziału wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku handlowo-usługowego wraz z niezbędną infrastrukturą instalacyjną i komunikacyjną, w tym z parkingiem oraz wiatą śmietnikową i pylonem reklamowym przewidzianej do realizacji w Zgierzu przy ul. 1 Maja 54-56 (działka numer ewid. 507, obręb 129) oraz przy ul. 1 Maja 58 (działka numer ewid. 315/2, obręb 129) Pismem z dnia 4 maja 2023r. wezwano wnioskodawcę do uzupełnienia braków formalnych, w myśl art. 64 § 2 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 775 z późn. zm.). W dniu 4 maja 2023r. wniosek uzupełniono o pełnomocnictwa i dokumenty potwierdzające zapewnienie dostępu inwestycji w zakresie sieci wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej, kanału deszczowego, sieci ciepłowniczej, sieci gazowej i sieci elektroenergetycznej. W dniu 19 maja 2023r. dokonano kolejnego uzupełnienia wniosku oraz rozszerzono zakres inwestycji o ewentualne ekrany akustyczne i ściany oddzielenia przeciwpożarowego w granicy działki numer ewid. 507. Kolejno w dniu 30 maja 2023r. wezwano pełnomocnika wnioskodawcy do uzupełnienia wniosku w zakresie przedmiotu rozszerzenia. W odpowiedzi na wezwanie, w dniu 19 czerwca 2023r. przedłożono uzupełnienie wniosku.

Zgodnie z art. 10 § 1, art. 61 § 1 i § 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 775 z późn. zm.) pismem z dnia 21 czerwca 2023r. powiadomiono strony postępowania o wszczęciu postępowania administracyjnego w powyższej sprawie.

Rozpatrując sprawę organ I instancji rozstrzyga sprawę pod kątem przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z uwagi na brak miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, warunki zabudowy dla terenu określonego we wniosku -

ustala się po przeprowadzonym postępowaniu administracyjnym zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 977) oraz Rozporządzeniem 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. Nr 164, poz. 1588 z późn. zm.).

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023r. poz. 977), wokół terenu objętego wnioskiem wyznaczony został obszar analizowany i na nim przeprowadzona została analiza cech oraz funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w ust.1. Granice obszaru analizowanego wyznaczone zostały na kopii mapy zasadniczej, w skali 1:1000, w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu objętego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy.

Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1-6 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, z uwzględnieniem ust. 5 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;
- 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 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz.U. z 2021r. 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, na którym planowana jest inwestycja spełnia przesłanki wynikające z art. 61 w/w ustawy: sklasyfikowany jest w rejestrze gruntów jako grunty zabudowane i zurbanizowane (B i Bp), posiada dostęp do drogi publicznej, posiada zabudowę sąsiednią, zapewnione jest zasilanie w media.

Planowana inwestycja jest zgodna z przepisami szczególnymi.

Inwestycja będzie realizowana na terenach zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej jako uzupełnienie podstawowej funkcji zabudowy.

Planowana inwestycja jest zgodna z istniejącym zagospodarowaniem i nie powoduje kolizji urbanistycznej.

Mając powyższe na uwadze należało orzec jak w sentencji.

Pouczenia:

1. Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.
2. Wnioskodawca, który nie uzyskał prawa do dysponowania gruntem przeznaczonym na cele budowlane nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją o warunkach zabudowy.
3. Decyzja o warunkach zabudowy wygasa jeżeli: inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę; dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
4. Decyzja nie uprawnia do podjęcia jakichkolwiek działań związanych z rozpoczęciem robót budowlanych. Należy uzyskać w Starostwie Powiatowym w Zgierzu pozwolenie na budowę.
5. Od niniejszej decyzji służy odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łodzi ul. Piotrkowska 86 za pośrednictwem organu wydającego decyzję w terminie 14 dni od jej doręczenia.
6. Stronie przysługuje prawo do zrzeczenia się prawa do odwołania. Zgodnie z art. 127a kpa "§ 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."
7. W przypadku niewydania przez właściwy organ decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy w terminie 90 dni od dnia złożenia wniosku o wydanie takiej decyzji, organ wyższego stopnia (t.j. Wojewoda Łódzki) wymierza temu organowi, w drodze postanowienia, na które przysługuje zażalenie, karę pieniężną w wysokości 500zł za każdy dzień zwłoki. Wpływy z kar pieniężnych stanowią dochód budżetu państwa. Postępowanie w sprawie wymierzenia ww. kary pieniężnej, wszczyna się z urzędu, jeżeli podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, wniesie żądanie wymierzenia tej kary.

Projekt decyzji sporządził:

dr hab. inż. arch. Michał Domińczak
Łódzka Okręgowa Izba Architektów 298




Szczepan Zaręba
Naczelnik Wydziału

**NINIEJSZA DECYZJA JEST
OSTATECZNA I PRAWOMOCNA
OD DNIA 16 SEPPIA 2023**

Podinspektor

Otrzymują:

1. Strony postępowania
2. a/a

UG.6730.72.2023.DK

ANALIZA WARUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEGO ZABUDOWY

przeprowadzona zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 977) oraz zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588 z późn. zm.)

Adres inwestycji: Zgierz, ul. 1 Maja 54-56 (działka numer ewid. 507, obręb 129)
Zgierz, ul. 1 Maja 58 (działka numer ewid. 315/2, obręb 129).

Zakres inwestycji:

Budynek budynku handlowo-usługowego (powierzchnia sprzedaży: max. 2000m²) wraz z niezbędną infrastrukturą instalacyjną i komunikacyjną, w tym z parkingiem oraz wiatą śmietnikową i pylonem reklamowym, ekranami akustycznymi i ścianami oddzielenia przeciwpożarowego.

Granice obszaru analizowanego:

W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 977), wokół terenu objętego wnioskiem wyznaczony został obszar analizowany i na nim przeprowadzona została analiza cech oraz funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu.

Granice obszaru analizowanego wyznaczone zostały na kopii mapy zasadniczej, w skali 1:1000, w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu objętego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniejszej jednak niż 50m. Obszar analizowany wyznaczono w odległości trzykrotnej szerokości frontu terenu w odległości 64m x 3 = 192m, co stanowi minimalne granice obszaru analizowanego.

Analiza funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu:

Zabudowa w obszarze analizowanym

W obszarze analizowanym dokonano analizy parametrów, współczynników i wskaźników istniejącej zabudowy pod kątem typologii budowlanej. Teren ten to jednostka morfologiczna o miejskim charakterze zabudowy i infrastruktury, położona w obszarze o zwartej strukturze funkcjonalnej zabudowy śródmiejskiej, z dominującą zabudową mieszkaniową wielorodzinną uzupełnioną o zabudowę handlowo-usługową oraz obiekty użyteczności publicznej.

W obszarze analizowanym występuje zarówno zabudowa wolnostojąca, usytuowana w odległości nie mniejszej niż 4,00m w przypadku obiektu budowlanego zwróconego ścianą z oknami lub drzwiami w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną lub nie mniejszej niż 3,00m w przypadku budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy), jak i zabudowa usytuowana bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub działką drogową.

Dominująca funkcja zabudowy w obszarze analizowanym:

zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	
zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	X
zabudowa gospodarcza	
zabudowa usługowa	
zabudowa produkcyjna	
inna	

Zabudowa na działkach sąsiednich:

zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	X
zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	X
zabudowa gospodarcza	
zabudowa usługowa	X
zabudowa produkcyjna	
inna	

Przewaga funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej w obszarze analizowanym nie wyklucza możliwości realizacji zabudowy handlowo-usługowej przewidzianej w ramach kontynuacji funkcji handlowo-usługowej, występującej w obszarze analizowanym, stanowiąc jednocześnie uzupełnienie funkcji mieszkaniowej tworząc w ten sposób harmonijną całość urbanistyczną - spełnienie warunku kontynuacji funkcji zabudowy ma miejsce zarówno w sytuacji, gdy planowana zabudowa powtarza jeden z istniejących w obszarze analizowanym sposobów zagospodarowania terenu, jak i stanowi uzupełnienie jednej z istniejących już funkcji pozostając z nią w zgodzie i nie powodując kolizji urbanistycznej.

Kontynuacja funkcji handlowo-usługowej w oparciu o obiekty budowlane występujące w obszarze analizowanym:

Zgierz, ul. 1 Maja 65 (działka numer ewid. 376/1, obręb 129).

Zgierz, ul. 1 Maja 67 (działka numer ewid. 377, obręb 129).

Zgierz, ul. 1 Maja 69A (działka numer ewid. 380/34, obręb 129).

Zgierz, ul. Łódzka 65 (działka numer ewid. 326, obręb 129).

Zgierz, ul. Łódzka 69 (działka numer ewid. 328, obręb 129).

Zgierz, ul. Łódzka 71 (działka numer ewid. 329, obręb 129).

Dostęp do drogi publicznej

Obsługa komunikacyjna istniejącym zjazdem z drogi gminnej Nr 220072 E - ul. 1 Maja.

Istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu

Uzbrojenie terenu wystarczające do realizacji planowanego zamierzenia inwestycyjnego w ramach w pełni samodzielnego układu infrastrukturalnego, co potwierdzają dokumenty wydane przez operatorów sieci infrastruktury technicznej.

Zgoda na zmianę przeznaczenia gruntów

Teren objęty wnioskiem nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Zgodność z przepisami odrębnymi

Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Analiza cech zabudowy i zagospodarowania terenu

Linie zabudowy:

Nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona w nawiązaniu do zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej zlokalizowanej w Zgierzu przy 1 Maja 48-52 (działka numer ewid. 511/7, obręb 129) - przebieg linii zabudowy zobrazowany na załączniku graficznym.

Wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu:

Wyznacza się inny wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, który wynika z analizy o której mowa w § 5 pkt 2 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. Nr 164, poz. 1588 z późn. zm.). Stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu wyznaczono na poziomie: od 0,20 do 0,40 - rozwiązanie to nie ogranicza możliwości zagospodarowania terenu objętego wnioskiem oraz nawiązuje do istniejącego zagęszczenia zabudowy występującego w otoczeniu inwestycji.

Wartość opisująca dolny próg parametru nawiązuje do wielkości parametru dla nieruchomości położonej przy ul. 1 Maja 72 w Zgierzu (dz. numer ewid. 474/7, obręb 129) kształtującego się na poziomie 0,20. Wartość opisująca górny próg parametru nie przekracza maksymalnej wartości parametru w obszarze analizowanym równego 1 (działki numer ewid. 475/1, 475/2, 475/3, 475/4, 475/5, 475/6, 475/6, 476/6, 475/7, 475/8, 475/9, 475/10, 475/11, 475/12, 475/13, obręb 129, w Zgierzu) oraz jest mniejsza od przykładowych wartości parametru wskazanych poniżej:

Lokalizacja	Powierzchnia działki (m ²)	Powierzchnia zabudowy (m ²)	Stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu
Zgierz, ul. Łódzka 63 działka numer ewid. 449/2, obręb 129	344	190	0,55
Zgierz, ul. Łódzka 61 działka numer ewid. 309, obręb 129	607	294	0,48

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej.

Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w rozumieniu Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 1225) - min. 20%.

Szerokość elewacji frontowej:

Wyznacza się inną szerokość elewacji frontowej, która wynika z analizy o której mowa w § 6 pkt 2 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. Nr 164, poz. 1588 z późn. zm.), szerokość elewacji frontowej budynku handlowo-usługowego bez określonych wymagań w zakresie wartości parametru z uwagi na dużą rozbieżność wartości parametru obiektów budowlanych w obszarze analizowanym.

W obszarze analizowanym szerokość elewacji frontowej kształtuje się na poziomie od 3,00m do 66,50m (przykłady obiektów budowlanych o skrajnych wartościach parametru wykazane w tabelach).

Przykładowe obiekty budowlane o największej szerokości elewacji frontowej:

Lokalizacja	Szerokość elewacji frontowej (m)
Zgierz, ul. Łódzka 69A dz. numer ewid. 515, obręb 129	66,50
Zgierz, ul. Łąkowa 2A-10A dz. numer ewid. 313/15, obręb 129	57,00
Zgierz, ul. 1 Maja 72 dz. numer ewid. 474/7, obręb 129	55,00
Zgierz, ul. Łódzka 69A dz. numer ewid. 515, obręb 129	50,40

Przykładowe obiekty budowlane o najmniejszej szerokości elewacji frontowej:

Lokalizacja	Szerokość elewacji frontowej (m)
Zgierz, ul. 1 Maja 50C dz. numer ewid. 500/2, obręb 129	3,00
Zgierz, ul. Łódzka 69A dz. numer ewid. 328, obręb 129	3,40
Zgierz, ul. 1 Maja 67 dz. numer ewid. 377, obręb 129	3,60

Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej/okapu:

Wyznacza się inną wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki obiektu handlowo-usługowego, która wynika z analizy o której mowa w § 7 pkt 4 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2023r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz.1588 z późn. zm.) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki budynku handlowo-usługowego ustala się odpowiednio do wielkości występujących w obszarze analizowanym na poziomie do 7,00m – wskazana wartość mieści się w przedziale wartości progowych występujących w obszarze analizowanym kształtujących się na poziomie od 2,00m (liczna zabudowa gospodarcza i garażowa występująca w obszarze analizowanym) do 37,00m (wysokość attyki w przypadku obiektów kubaturowych zlokalizowanych w Zgierzu przy ul. 1 Maja 69-81 w Zgierzu - działka numer ewid. 380/38, obręb 129).

Geometria dachu:

Geometrię dachu (kąt nachylenia, wysokość głównej kalenicy i układ połaci dachowych, a także kierunek głównej kalenicy dachu w stosunku do frontu terenu) ustalono odpowiednio do geometrii dachów występujących na obszarze analizowanym z dopuszczeniem dachów płaskich lub wielospadowych o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowej do 30°, z kalenicą główną bez wymagań. Wysokość zabudowy budynku handlowo-usługowego mierzona do głównej kalenicy (lub gzymsu wieńczącego) określono na poziomie do 7,00m – wskazana wartość mieści się w przedziale wartości progowych w obszarze analizowanym wynoszących od 2,50m (liczna zabudowa gospodarcza i garażowa występująca w obszarze analizowanym) do 37,00m (wartości wykazane w przypadku obiektów kubaturowych zlokalizowanych w Zgierzu przy ul. 1 Maja 69-81 w Zgierzu - działka numer ewid. 380/38, obręb 129).

Wysokość ekranów akustycznych:

Wysokość ekranów akustycznych: od 2,50m do 3,00m;

Wysokość pylonu reklamowego:

Wysokość pylonu reklamowego: do 10,00m;

Wnioski:

W związku ze spełnieniem wymagań określonych w art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023r. poz. 977) przygotowano decyzję o warunkach zabudowy.

Analizę sporządził:

dr hab inż. arch. Michał Domińczak
Łódzka Okręgowa Izba Architektów 298

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Michał Domińczak', with a stylized, flowing script.

