

PREZYDENT MIASTA ŁODZI
90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104

Łódź, dnia 15.04.2016 r.

DAR-UA-VI.6730.30.2016

S

Teatr Powszechny w Łodzi
91-069 Łódź, ul. Legionów 21

DECYZJA NR DAR-UA-VI.527.2016
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 2015 r. poz.199 z późn. zm.) i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity z 2016 r. poz. 23 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 26.02.2016 r. (uzupełnionego w dniu 21.03.2016 r.) Teatru Powszechnego w Łodzi, w imieniu którego występuje pełnomocnik pan Ireneusz Kaczka

ustalam
warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na rozbudowie i nadbudowie Teatru Powszechnego (w tym: rozbudowie budynku B - widownia w kierunku zachodnim, nadbudowie części budynku D - stolarnia o jedną kondygnację), przewidzianej do realizacji w Łodzi przy **ul. Legionów 21/23**, na działkach o numerach ewidencyjnych 18/1, 18/2, 18/3 znajdujących się w obrębie geodezyjnym S-1.

I. Rodzaj inwestycji: zabudowa usługowa (usługi kultury)

Inwestycja obejmuje:

- rozbudowie budynku B - widownia w kierunku zachodnim;
- nadbudowie części budynku D - stolarnia o jedną kondygnację.

II. Warunki i szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:

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 architektoniczne i krajobrazowe.
2. W oparciu o rozporządzenie 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 (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588) oraz o przeprowadzoną analizę urbanistyczną ustalono następujące zasady zabudowy:
 - **linia zabudowy:** bez zmian;
 - **wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy (nowej i istniejącej) w stosunku do powierzchni terenu objętego wnioskiem:**
 - powierzchnia nowej zabudowy (tj. rozbudowy budynku B - widowni w kierunku zachodnim) do 50 m²;
 - **szerokość elewacji frontowej:** bez zmian - zabudowa w głębi terenu objętego wnioskiem;
 - **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki:**
 - dla stolarni - nadbudowa do wysokości elewacji do 8 m;
 - dla nowej zabudowy (tj. rozbudowy budynku B) – do 15 m.
 - **geometria dachu:** maksymalny spadek połaci dachowych wyznacza się do 15°. Kierunek kalenicy zabudowy frontowej - równoległy do zachodniej/wschodniej granicy terenu objętego wnioskiem.

Ze względów urbanistycznych dopuszcza się zabudowę w granicy z działkami sąsiednimi.

2. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Inwestycja powinna być zgodna z:

1. ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (tekst jednolity Dz. U. z 2013 r., poz. 1232 z późn. zm.);
2. ustawą z dnia 13 września 1996 r. *o utrzymaniu czystości i porządku w gminach* (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 250 z późn. zm.), w tym m.in. 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; chyba że na mocy uchwały rady gminy, o której mowa w art. 6 r ust. 3, obowiązki te przejmie gmina jako część usługi w zakresie odbierania odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości w zamian za uiszczoną przez właściciela opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi.

3. ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (tekst jednolity Dz. U. z 2014 r. poz. 1446 z późn. zm.).

Zgodnie z postanowieniem Miejskiego Konserwatora Zabytków z dnia 07.04.2016 r. znak DAR-MKZ-II.4125.137.2016.MB.

Teren objęty wnioskiem, zlokalizowany na działkach o numerach ewidencyjnych: 18/1, 18/2 i 18/3 w obrębie geodezyjnym S-1, znajduje się na obszarze objętym ochroną konserwatorską – należy do historycznego układu urbanistycznego oraz krajobrazu kulturowego dzielnicy pn. „WIAZOWA 1865”.

3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

1. Zaopatrzenie w media z sieci miejskich na warunkach określonych przez gestorów sieci.
2. Teren inwestycji przylega bezpośrednio do pasa drogi publicznej – ul. Legionów. Obsługa komunikacyjna inwestycji na warunkach dotychczasowych istniejącym tj. zjazdem z ul. Legionów i zgodnie z opinią ZDiT (zarządcą ww. drogi) z dnia 31.03.2016 r. znak ZDiT-TZ.40126.4.31.2016.
 - Dla obsługi planowanej inwestycji należy zapewnić miejsca parkingowe/garażowe dla samochodów osobowych poza pasami dróg publicznych w liczbie nie większej niż:
 - 40 mp / 1000 m² pow. użytkowej – zgodnie z wnioskiem.

4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

1. Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 290 z późn. 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 na warunkach i po uzgodnieniu z gestorami odpowiednich sieci.

5. Pozostałe warunki wynikające z charakteru inwestycji:

Projekt budowlany powinien być zgodny z:

1. Ww. ustawą *Prawo budowlane* i rozporządzeniami wykonawczymi, a w szczególności z:
 - rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 1422 z późn. zm.);
 - rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. *w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego* (Dz. U. z 2012 r. poz. 462).

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

Uzasadnienie

W dniu 26.02.2016 r. Teatr Powszechny w Łodzi z siedzibą przy ul. Legionów 21, w imieniu którego występuje pełnomocnik pan Ireneusz Kaczka adres koresp. j. w. - złożył wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie i nadbudowie Teatru Powszechnego (w tym: rozbudowie budynku B - widownia w kierunku zachodnim, nadbudowie części budynku D - stolarnia o jedną kondygnację), przewidzianej do realizacji w Łodzi przy ul. Legionów 21/23, na działkach o numerach ewidencyjnych 18/1, 18/2, 18/3 znajdujących się w obrębie geodezyjnym S-1.

Wniosek ten po uzupełnieniu w dniu 21.03.2016 r. spełnia wymogi art. 52 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Teren planowanej inwestycji położony jest na obszarze, dla którego nie ma obecnie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. 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:

- w toku postępowania przeprowadzono analizę, o której mowa w § 3 ust. 1 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*, której wyniki stanowią integralną część niniejszej decyzji.
- projekt decyzji o warunkach zabudowy został uzgodniony z właściwymi organami, o których mowa w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. stanu prawnego i faktycznego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji:

- dz. nr 18/1, 18/2, 18/3 - zurbanizowane inne tereny zabudowane, oznaczone symbolem - Bi,

Zgodnie z § 3 ust. 1 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* „w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół działki budowlanej, której dotyczy wnioski o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy.”.

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 produkcyjna – przepis ust. 1 pkt 1 ma zastosowanie.

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 - przepis ust. 1 pkt 1 i 2 ma zastosowanie.

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 nie dotyczy zabudowy zagrodowej - przepisy ust. 1 pkt 1 ma zastosowanie.

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; warunek o którym mowa w ust. 5 nie ma zastosowania.

W odniesieniu do przepisów art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdzono:

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ww. ustawy 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) W wyniku przeprowadzonej analizy, zgodnej 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), wykazano, że sąsiednie nieruchomości (przy ul. Legionów 17, 19, 27, 29) są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w ww. zakresie.
Warunek jest spełniony (tzw. dobrego sąsiedztwa).
Wyniki analizy urbanistycznej stanowią załącznik do niniejszej decyzji.
- 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*.
Teren inwestycji przylega bezpośrednio do drogi publicznej – ul. Legionów i obsługiwany jest istniejącym zjazdem z tej drogi.
Warunek jest spełniony.
- Ad 3) Istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego; przedłożono opinie gestorów sieci w zakresie dostaw mediów z:
- Sieci wodociągowej, kanalizacji ogólnospławnej i deszczowej - pismo ZWiK z dnia 02.04.2013 r. znak TT.W-412-787/13;
- Sieci energetycznej – pismo PGE z dnia 05.04.2013 r. znak RP/PP/EP/5961310209/13;
- Ciepła Systemowego – pismo Dalkia Łódź z dnia 18.03.2013 znak HN/PF/3783/13;
Warunek jest spełniony.
- Ad 4) Zgodnie z wypisem z ewidencji gruntów teren objęty wnioskiem to użytek jako - tereny zurbanizowane, w granicach administracyjnych miast - nie wymagające zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Warunek jest spełniony.
- Ad 5) W wyniku przeprowadzonego postępowania stwierdzono zgodność niniejszej decyzji z przepisami odrębnymi.
Warunek jest spełniony.

Projekt decyzji - zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2 i 9 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - uzgodniony został z:

- Miejskim Konserwatorem Zabytków - postanowienie z dnia z dnia 7.04.2016 r. znak DAR-MKZ-II.4125.137.2016.MB;
- Zarządem Dróg i Transportu opinią z dnia 31.03.2016 r. znak ZDiT-TZ.40126.4.31.2016.

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, a projekt decyzji został uzgodniony z organami, o których mowa w art. 53 ust. 4 ww. ustawy.

W związku z powyższym należało orzec jak w sentencji.

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: (ze względów technicznych i ekonomicznych załączniki do decyzji otrzymuje tylko Wnioskodawca - pozostałe strony postępowania mają prawo wglądu do załączników w siedzibie Wydziału)

Nr 1 – mapa w skali 1:500 (zawierająca linie rozgraniczające teren inwestycji oraz część graficzną wyników analizy urbanistycznej)

Nr 2 – wyniki analizy urbanistycznej (część opisowa)

**Z upoważnienia
Prezydenta Miasta Łodzi**



**Z-CA DYREKTORA
Wydziału Urbanistyki i Architektury**

Jolanta Kubacka

Otrzymują:

1. Ireneusz Kaczka
adres koresp.:
91-069 Łódź, ul. Legionów 21
(jako pełnomocnik Teatru Powszechnego w Łodzi)
2. pozostałe strony postępowania wg rozdzielnika
3. aa.