

31.08.2018
STAROSTWO POWIATOWE
w PABIANICACH
WYDZIAŁ

ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA
95-200 Pabianice, ul. Piłsudskiego 2
tel. 42 225-40-47 fax 42 225-40-63

Dr. Jan Radny
Mark B. To

31.07.2018

W nawiązaniu do interpelacji z LII sesji Rady Powiatu Pabianickiego - Wydział Architektury i Budownictwa informuje, co następuje.

Decyzja nr 684/2016 znak: AB.6740.484.2016 z dnia 05.10.2016 r. obejmuje budowę budynku usługowo-handlowego z instalacjami, na działce nr ewid. 398 w Woli Zaradzyńskiej, przy ul. mjr Hubala, gm. Ksawerów.

Zgodnie z wytycznymi § 12 ust. 5 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – w myśl którego usytuowanie budynku na działce budowlanej w sposób, o którym mowa w § 12 ust. 2-4 powołanego rozporządzenia, powoduje objęcie sąsiedniej działki obszarem oddziaływania obiektu w rozumieniu art. 3 pkt 20 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane. W związku z powyższym, stronami w tym postępowaniu, byli jedynie właściciele działki nr ewid. 400 w Woli Zaradzyńskiej, przy ul. mjr Hubala 106, gm. Ksawerów, z uwagi na lokalizację projektowanego budynku w odległości 1,50m i 2,00m od granicy z tą działką.

Przedmiotowa nieruchomość znajduje się na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem: 3MN/U – gdzie zgodnie z zapisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ksawerów, zatwierdzonego uchwałą nr V/25/11 przez Radę Gminy Ksawerów w dniu 31 stycznia 2011 r. ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy nowej realizowanej w ramach uzupełniającego przeznaczenia terenu: a) maksymalną wysokość zabudowy wynoszącą 9,00m, b) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45 stopni, zalecana symetria połaci dachowych, oraz c) obowiązek uwzględnienia ustaleń rozdziału 2 § 7 planu miejscowego, określającego zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Dopuszcza się także lokalizację zabudowy w odległości nie mniejszej niż 1,50m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy działek.

Powołany wyżej plan miejscowy określa również maksymalną (ogólną) powierzchnię zabudowy, tj. 60% powierzchni działki inwestycyjnej oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - jako 40% powierzchni tej działki.

Z wypisu z rejestru gruntów wynika, iż działka nr ewid. 398 ma powierzchnię 1,4461 ha, jednakże zgodnie z wytycznymi planu miejscowego, pod zabudowę, przeznaczoną jest tylko część przedmiotowej działki, tj. 4259 m², a więc:

100% - 4259 m²

60% powierzchni zabudowy – to 2555,40 m² działki

40% powierzchni biologicznie czynnej – to 1703,60 m² działki



ZAŁĄCZNIK NR 5

Pabianice, dnia 30 lipca 2018 r.

W projekcie budowlanym znajduje się, sporządzone przez uprawnionego projektanta, zestawienie powierzchni oraz bilans terenu, w których określa on, iż powierzchnia zabudowy przedmiotowego budynku wynosi 1048,40 m², co stanowi 28,6 % powierzchni działki, pozostawiając 56,2 % powierzchni biologicznie czynnej.

Definicje z planu miejscowego:

#przeznaczenie podstawowe – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które uznaje się za dominujące na danym terenie;

#przeznaczenie uzupełniające – należy przez to rozumieć ustalony rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe lub może z nim współistnieć na warunkach określonych w powołanej wyżej uchwale.

Z przedstawionych w projekcie wyliczeń wynika, iż powierzchnia zabudowy projektowanego budynku usługowo-handlowego nie przekracza połowy powierzchni działki przewidzianej pod zabudowę, oraz że pozostawiono rezerwę terenu pod ewentualną zabudowę o przeznaczeniu podstawowym.

Na podobnym stanowisku stoi Wojewoda Łódzki, co wynika z treści decyzji nr 141/2018 z dnia 27 kwietnia 2018 r. odmawiającej stwierdzenia nieważności wymienionej wyżej decyzji Starosty Pabianickiego o pozwoleniu na budowę.

INSPEKTOR W WYDZIALE
ARCHITECTURY I BUDOWNICTWA

Violetta Tokarczyk

WICESTAROSTA PABIANICKI

Robert Jakubowski