

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

DPRG-UA-IX.6730.63.2023
MSZ

Łódź, dnia 23-08-2023 r.

PERFECTUM DEVELOPMENT SP. Z O.O.
ul. Tadeusza Kościuszki 6 lok. 4
40-049 Katowice

DECYZJA NR DPRG-UA-IX. 935.2023
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 (Dz. U. z 2023 r., poz. 977) i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 775), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 20.02.2023 r., (uzupełnionego i zmienionego w dniach 09.03.2023r., 30.03.2023r 31.05.2023r. oraz 22.06.2023r.) złożonego przez p. Filipa Kwaśnego – prezesa PERFECTUM DEVELOPMENT SP. Z O.O.,

ustalam
warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na budowie sześciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w tym dwóch mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze wraz z garażami podziemnymi, urządzeniami budowlanymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną i towarzyszącą, przewidzianej do realizacji w Łodzi, przy **ul. Wodnej**, na działkach o numerach ewidencyjnych 65/28, 65/29, 72 i 160/6 (część dawnej działki 160/5) w obrębie W-24.

I. Rodzaj inwestycji: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi

Inwestycja obejmuje budowę:

- sześciu budynków mieszkalnych, w tym dwóch budynków frontowych z usługami w parterze (*w tym handel o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m²*)
- garaży podziemnych,
- uzbrojenia terenu w tym m.in.: sieci / instalacji elektrycznej, centralnego ogrzewania, wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej (z urządzeniami do retencjonowania wody) trafostacji,
- wewnętrznego układu komunikacyjnego w tym m.in.: parkingów naziemnych, dróg wewnętrznych i przeciwpożarowych, ciągów pieszo-rowerowych, chodników i schodów,
- obiektów małej architektury w tym m.in. wiat śmietnikowych, placów zabaw, urządzeń terenowych,
- murów oporowych/palisad

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 oraz o przeprowadzoną analizę urbanistyczną ustalono następujące zasady zabudowy:
 - **linia zabudowy:** obowiązujące linie zabudowy od strony ul. Wodnej i ul. Tuwima
– wg załącznika graficznego
 - **wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji składającego się z działek: 65/28, 65/29 i 72** – od 0,25 do 0,4;
 - **szerokości elewacji frontowych:**
 - budynku (zwartego zespołu budynków) zlokalizowanego w linii zabudowy od strony ul. Wodnej – pełna szerokość frontu – zabudowa pierzejowa z uwzględnieniem historycznych granic działek poprzez zaznaczenie w kompozycji elewacji frontowej

- indywidualnego zakomponowania każdego z tak wydzielonych segmentów elewacji o szerokości 21,6 m z tolerancją 20%, tj. 17,0 m - 26,0 m (po zaokrągleniu).
- budynku zlokalizowanego w linii zabudowy od strony ul. Tuwima – pełna szerokość terenu w granicach wyznaczonej obowiązującej linii zabudowy.
- budynków zlokalizowanych w głębi terenu, tj. poza zabudową pierzejową, od strony głównych wejść do budynków – od 30,0 m do 75,0 m.
- **wysokości górnych krawędzi elewacji frontowych, ich gzymsów lub attyk:**
 - od ul. Tuwima i ul. Wodnej – od 12,0 do 21,0 m;
 - dopuszcza się zwiększenie wysokości elewacji frontowych do 25,0 m pod warunkiem usytuowania ich w odległości co najmniej 15,0 m od wyznaczonej linii zabudowy.
- **geometria dachów** – dachy o kącie nachylenia połaci 0°- 20° (w tym dachy płaskie), wysokość kalenic/attyk: dla budynków usytuowanych w wyznaczonych obowiązujących liniach zabudowy – do 21,0 m; pozostała zabudowa do 25,0 m.
Kierunek głównych kalenic/attyk równoległy/prostopadły do wyznaczonej linii zabudowy wzdłuż ul. Wodnej.

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 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r., poz. 1029);
Należy spełnić warunki zawarte w decyzji Nr 13/U/2023. o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia z dnia 10.02.2023 r.
2. ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r., poz. 2556);
Należy stosować wymagania w zakresie ochrony przed hałasem zawarte w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 sierpnia 2007r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014r.; poz. 112 z póź. zm.) z uwzględnieniem strategicznej mapy hałasu miasta Łodzi oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022r, poz. 1679 z póź. zm.).
3. ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2022 r., poz. 916);
4. ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2022 r., poz. 2519), w tym m.in. art. 5 ust. 1 pkt 1:
Właściciele nieruchomości zapewniają utrzymanie czystości i porządku przez (...) wyposażenie nieruchomości w urządzenia służące do zbierania odpadów komunalnych oraz utrzymywanie tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym;
5. ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2022 r., poz. 699);
6. ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r., poz. 840).
Inwestycja planowana do realizacji przy ul. Wodnej 11/13 znajduje się na obszarze ujętym w gminnej ewidencji zabytków (zarządzenie nr 772/2023 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 6 kwietnia 2023r). tj. na terenie historycznego układu urbanistycznego oraz krajobrazu kulturowego dawnej osady rękodzielniczej "Nowa Dzielnica". Prowadzone prace nie mogą wpłynąć negatywnie na cechy jego rozplanowania.
Projekt budowlany podlega uzgodnieniu na podstawie przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego (art. 39 ustawy Prawo Budowlane - Dz. U. z 2023 r., poz. 682).
Należy spełnić wymogi Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zawarte w piśmie z dnia 31.05.2023r., znak: WUOZ-ZN.5183.373.2023r KSZ w tym m.in.:
„(...) 2. Budynki wewnątrz działki powinny być przynajmniej częściowo lokalizowane prostopadle do zabudowy frontowej, tak jak w przypadku historycznej zabudowy łódzkich parceli. Zabieg ten umożliwi również otwarcie zabudowy na projektowany w miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego ciąg pieszo-rowerowy.
3. Zaleca się zaakcentowanie poprzez działania projektowe narożnika zabudowy przy skrzyżowaniu ul. Tuwima i ul. Wodnej.”

Ponadto zgodnie z art. 32 ust.1 ustawy o zabytkach,

Kto, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:

- 1) *wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;*
- 2) *zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;*
- 3) *niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta).*

3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

1. Zaopatrzenie w media:
 - w energię elektryczną z sieci miejskiej na warunkach gestora,
 - w ciepło z sieci ciepłowniczej na warunkach gestora,
 - w wodę z sieci miejskiej – umowa przedwstępna przejęcia sieci wodociągowej na własność ŁSI Sp. z o.o. Nr BTE/15/2022 z dnia 28.07.2022r
 - odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód deszczowych do miejskiej sieci kanalizacyjnej – umowa przedwstępna przejęcia sieci kanalizacyjnej na własność ŁSI Sp. z o.o. Nr BTE/85/2023 z dnia.20.06.2023r.
2. Inwestycja powinna być zgodna z ustawą z dnia 11.01.2018 r. o *elektromobilności i paliwach alternatywnych* (Dz. U. z 2022 r., poz. 1083).
3. Obsługa komunikacyjna inwestycji: z ul. Wodnej (droga gminna) przez projektowany zjazd, zgodnie z decyzją ZDiT z dnia 19.10.2022r. znak: ZDiT-UU.40122.5.179.2022.
4. Dla obsługi planowanej inwestycji należy zapewnić miejsca parkingowe w liczbie co najmniej 0,7 do 2 m.p. na każde 60 m² powierzchni użytkowej mieszkań oraz 1-1,5 m.p na 100 m² powierzchni użytkowej usług, przy czym łączna liczba miejsc parkingowych nie może przekraczać 524 (zgodnie z decyzją Nr 13/U/ o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia 2023 z dnia 10.02.2023 r.).
 - *Przy obliczaniu wymaganej liczby stanowisk postojowych dla samochodów, uzależnionej od powierzchni budynku, należy uwzględnić jego powierzchnię użytkową, pomniejszoną o powierzchnie pomieszczeń pomocniczych, technicznych, gospodarczych i technologicznych nieprzeznaczonych na pobyt ludzi, powierzchnię magazynową oraz zaplecze komunikacyjne w tym powierzchnie garażową.*

4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

1. Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r., poz. 682) 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 kolizji z istniejącym uzbrojeniem wymaga uzgodnienia z ich gestorami.
3. Wszystkie elementy planowanego zamierzenia budowlanego należy zlokalizować poza strefami kontrolowanymi gazociągów, określonymi w rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 26.04.2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r., poz. 640).

5. Pozostałe warunki wynikające z charakteru inwestycji:

Projekt budowlany winien być zgodny z:

1. ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r., poz. 682) 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 (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225),
 - rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r., poz. 1679 z późn. zm.),
 - rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r., poz. 463 z późn. zm.).
2. ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2022 r., poz. 1693);

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

Uzasadnienie

W dniu 20.02.2023r. p. Filip Kwaśny - prezes spółki PERFECTUM DEVELOPMENT SP. Z O.O., złożył wniosek (uzupełniony i zmieniony w dniach 09.03.2023r., 30.03.2023r, 31.05.2023r. oraz 22.06.2023r.) o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie sześciu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w tym dwóch mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterze wraz z garażami podziemnymi, urządzeniami budowlanymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną i towarzyszącą, przewidzianej do realizacji w Łodzi, przy **ul. Wodnej**, na działkach o numerach ewidencyjnych 65/28, 65/29, 72 i 160/6 (część dawnej działki 160/5) w obrębie W-24.

Zgodnie z wnioskiem:

- planowana powierzchnia zabudowy dla wszystkich budynków mieszkalnych wielorodzinnych łącznie do ok. 6334,41 m²
- wysokości elewacji frontowych – 21,5-25,0 m,
- szerokości elewacji frontowych – dwa budynki od 30,0 do 45,0 m, pozostałe od 60,0 do 75,0 m
- dachy płaskie o kącie nachylenia głównych połaci 0-12°, wysokość zabudowy 21,5 - 25,0 m.

W związku z zaklasyfikowaniem przedmiotowej inwestycji do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 58b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10.09.2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839), do wniosku dołączono ostateczną decyzję nr 26/U/2023 z dnia 17.03.2023 r. o środowiskowych uwarunkowaniach.

Wniosek spełnia wymogi art. 52 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Teren planowanej inwestycji położony jest na obszarze, dla którego Rada Miejska w Łodzi w dniu 14.06.2018r. podjęła uchwałę nr LXXII/1946/18 o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru miasta położonego w rejonie alei Marszałka Józefa Piłsudskiego oraz ulic: Targowej, Juliana Tuwima i Wodnej.

Ze względu na stan zaawansowania prac planistycznych (zgodnie z harmonogramem sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wprowadzonym zarządzeniem Nr 52/2023r Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 12 stycznia 2023r. plan przewidziany do uchwalenia w 2024 r.) oraz fakt, iż inwestycja nie jest sprzeczna z projektem planu Organ nie zawiesił postępowania na podstawie art. 62 ust. 1 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 art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, której wyniki stanowią integralną część niniejszej decyzji,
 - projekt decyzji o warunkach zabudowy został uzgodniony z 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:
 - właścicielem działek nr 65/28 i 72 jest PERFECTUM DEVELOPMENT SP. Z O.O. (Wnioskodawca); działki nr 65/29 i 160/6 są własnością Gminy Miasto Łódź
 - teren inwestycji stanowi dawny zakład „GILLETTE”, obecnie w trakcie rozbiórki .

Zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: *W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 metrów, i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w ust. 1.*

W odniesieniu do przepisów art. 61 ust. 2-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdzono:

- | | |
|--------------------------|---|
| <u>Ad art. 61 ust. 2</u> | <i>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.</i>
Inwestycja nie jest produkcyjna – przepis ust. 1 pkt 1 ma zastosowanie. |
| <u>Ad art. 61 ust. 3</u> | <i>Przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.</i>
Inwestycja nie dotyczy linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, instalacji odnawialnego źródła energii – przepis ust. 1 pkt 1 i 2 ma zastosowanie. |
| <u>Ad art. 61 ust. 4</u> | <i>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.</i>
Inwestycja nie dotyczy zabudowy zagrodowej – przepisy ust. 1 pkt 1 ma zastosowanie. |
| <u>Ad art. 61 ust. 5</u> | <i>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.</i>
Warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 3 można uznać za spełniony; przedłożono umowy z ŁSI Sp. z o.o. dotyczące budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, zatem projektowane uzbrojenie w sieci zostało zagwarantowane zgodnie z art. 61 ust. 5, |

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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;
- 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 2022 r. poz. 273), 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.

Rozpatrując powyższe wykazano:

- Ad 1). W wyniku przeprowadzonej analizy, zgodnej z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503) oraz 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. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588), wykazano,

że sąsiednie nieruchomości wzdłuż ulic: Wodnej, Tuwima, Nawrot, Targowej i Wysokiej są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w ww. zakresie.

Warunek tzw. dobrego sąsiedztwa należy uznać za spełniony. Wyniki analizy urbanistycznej stanowią załącznik do niniejszej decyzji.

Ad 2). Zgodnie z art. 2 ustawy z dnia 27 marca 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 ma dostęp do drogi publicznej – ul. Wodnej (droga gminna); planowana obsługa komunikacyjna przez projektowany zjazd – decyzja z dnia 19.10.2022 r. na lokalizację zjazdu, znak ZDiT-UU.40122.5.179.2022.

Warunek spełniony.

Ad 3). Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego:

- zaopatrzenie w wodę z sieci miejskiej, odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód deszczowych do sieci miejskich: wymagania techniczne nr WTT.423.368.2022/T/KD z dnia 20.06.2022 r., określone przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.,
- umowa przedwstępna z przejęcia sieci wodociągowej na własność ŁSI Sp. z o.o. Nr BTE/15/2022 z dnia 28.07.2022r.
- umowa przedwstępna z przejęcia sieci kanalizacyjnej na własność ŁSI Sp. z o.o. Nr BTE/85/2023 z dnia 20.06.2023r.
- zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci miejskiej: warunki przyłączenia nr 23-D7/S/00356 z dnia 08.02.2023 r., określone przez PGE Dystrybucja S.A.,
- zaopatrzenie w ciepło z sieci miejskiej: warunki przyłączenia nr 219/22 z dnia 15.06.2022r., określone przez Veolia Energia Łódź S.A., ul. Andrzejewskiej 5, 92-550 Łódź.

Warunek spełniony.

Ad 4). Zgodnie z wypisem z ewidencji gruntów działki nr 65/28, 65/29 i 72 oznaczone są jako Ba, działka nr 160/6 jako dr.

Warunek braku konieczności uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne należy uznać za spełniony.

Ad 5). Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Ad 6). Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Warunek spełniony.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2, 9 i 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji o warunkach zabudowy dla planowanej inwestycji został przekazany do uzgodnienia z:

- Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Łodzi. – postanowienie Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 12.07.2023r znak: WUOZ-PP.5151.663.2023.KP.
- Zarządem Dróg i Transportu w Łodzi (zarządcą drogi publicznej – ul. Wodnej)
- Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego

Zarząd Dróg i Transportu w Łodzi oraz Urząd Lotnictwa Cywilnego nie zajęły stanowiska w sprawie uzgodnienia projektu ww. decyzji w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, zatem zgodnie z art. 53 ust. 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – uzgodnienie uważa się za dokonane.

Organ odstąpił od uzyskania opinii operatora systemu przesyłowego elektroenergetycznego i gazowego, ponieważ nie zostały spełnione przesłanki z art. 53 ust. 5e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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 i umożliwił im wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów w sprawie do dnia wydania decyzji.

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.

Decyzja o warunkach zabudowy nie przesądza o szczegółach planowanych budynków, ich formie architektonicznej, obrysie na gruncie, a także usytuowaniu w stosunku do granic działek oraz innych obiektów znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie. Wymienione wyżej okoliczności konkretyzują się w kolejnym etapie procesu inwestycyjnego – postępowaniu o wydanie pozwolenia na budowę.

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 Planowania i Rozwoju Gospodarczego Urzędu Miasta Łodzi w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji.

W trakcie biegu ww. 14-dniowego terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu, który wydał decyzję.

Z dniem doręczenia organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

W przypadku naruszenia terminu, określonego w art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, ma prawo do wniesienia do Wojewody Łódzkiego, za pośrednictwem działającego z upoważnienia Prezydenta Miasta Łodzi, Dyrektora Wydziału Urbanistyki i Architektury w Departamencie Planowania i Rozwoju Gospodarczego Urzędu Miasta Łodzi, żądania wymierzenia Organowi kary pieniężnej, która ma stanowić dochód budżetu państwa.

Załączniki: (ze względów technicznych i ekonomicznych załączniki do decyzji otrzymuje tylko Wnioskodawca – pozostałe strony postępowania mają prawo wglądu do załączników)

Nr 1 – mapa w skali 1:1000 (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. Wnioskodawca: PERFECTUM DEVELOPMENT SP. Z O.O ul. Kościuszki 6/4, 40-049 Katowice,
2.
3. strony wg rozdzielnika w trybie art. 49a i 49 § 1 Kpa
4. a/a

Do wiadomości:

Zarząd Lokali Miejskich, al. Kościuszki 47, 90-514 Łódź

Strony postępowania w trybie art. 49a i 49 § 1 Kpa

1.
2.
3.
4.
5.
6.
7.
8.
9.
10.
11.
12.
13.
14.
15.
16.
17. ,
18.
19.
20.
21.
22.
23.
24.
25.
26.
27.
28.
29.
30.
31.
32.