

Łódź, dnia 18.09.2023 r.

DPRG-UA-VIII.6730.70.2023
(AJ)

Activ Górka Narodowa 2
Sp. z o.o. Sp. k.
ul. Lipińskiego 3A, 30-349 Kraków

DECYZJA NR DPRG-UA-VIII. 1058 .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 – tekst jednolity) i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r. poz. 775 – tekst jednolity) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 22.03.2023 r., ostatecznie zmienionego w dniu 05.06.2023 r. złożonego przez Inwestora: Activ Górka Narodowa 2 Sp. z o.o. Sp. k. - ul. Lipińskiego 3A, 30-349 Kraków reprezentowanego przez pełnomocnika: Pana

ustalam
warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków o funkcji mieszkaniowej, biurowej i usługowej, garaży, parkingów naziemnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, urządzeniami budowlanymi oraz dróg o nawierzchni twardej, układem komunikacji wewnętrznej, przewidzianej do realizacji w Łodzi przy **ul. Hipotecznej 7/9** na działkach nr 280/27, 280/30, 280/35, 280/39, 280/44, 280/45, 280/46, 280/47, 280/49, 280/50, 280/51, 280/52, 280/53, 280/54, 280/55, 299/17 i 299/18 w obr. B-29.

I. Rodzaj inwestycji: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami

Inwestycja obejmuje :

- budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, mieszkalnych wielorodzinnych z usługami i budynku biurowego (w tym np. usługi nieuciążliwe, biura, handel nieuciążliwy o powierzchni sprzedaży do 1200 m²) ;
- budowę garaży w kondygnacjach parteru i podziemnych ;
- budowę urządzeń budowlanych, w tym m. in.: odcinków sieciowych, przyłączy i instalacji po terenie: wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, energii elektrycznej i c.o. ;
- budowę zbiorników retencyjnych ;
- budowę trafostacji ;
- budowę układu komunikacji i parkowania (w tym dróg o nawierzchni twardej) ;
- budowę elementów małej architektury w tym np. ławek, placów zabaw, elementów oświetlenia terenu itp. ;
- urządzenie terenów zieleni z zachowaniem istniejącego w północno-zachodniej części terenu na dz. nr 280/44 w obr. B-29 drzewostanu (tzw. „zieleń przywillowa”) – zgodnie z wnioskiem.

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:
 - linie zabudowy - **nieprzekraczalne** – od ul. Hipotecznej i ul. Srebrnej – zgodnie z załącznikiem graficznym.

- **wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu** (dz. nr 280/27, 280/30, 280/35, 280/39, 280/44, 280/45, 280/46, 280/47, 280/49, 280/50, 280/51, 280/52, 280/53, 280/54, 280/55, 299/17 i 299/18 w obr. B-29) – **od 0,33 do 0,40**;
- **szerokość elewacji frontowej od strony ul. Hipotecznej:**
 - dla każdego budynku z wyłączeniem budynku biurowego – **od 12 m do 75 m**,
 - dla budynku biurowego – **od 5 m do 6 m**,
- **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu / attyki:**
 - dla każdego budynku z wyłączeniem budynku biurowego – **od 16 m do 19,5 m**,
 - dopuszcza się zwiększenie wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej – **do 28,5 m** poza zabudową lokowaną wzdłuż ulic (tj. poza pasem terenu o szerokości 22 m od granicy z działką drogową ul. Hipotecznej i poza pasem terenu o szerokości 55 m od granicy z działką drogową ul. Srebrnej).
 - dla budynku biurowego – **od 3,5 m do 7 m**,
 - główne attyki/gzymsy/okapy usytuowane równolegle/lub prostopadle do wyznaczonych linii zabudowy - odpowiednio dla budynków wzdłuż ul. Hipotecznej i ul. Srebrnej.
 - dopuszcza się na działkach nr 280/35, 280/39, 280/50, 280/51, 280/54, 280/55, 299/17 i 299/18 w obr. B-29 usytuowanie głównych attyk/gzymsów/okapów równolegle/lub prostopadle do granicy pomiędzy działką nr 280/39 a działką nr 292/1 w obr. B-29.
- **geometria dachu:**
 - dla każdego budynku z wyłączeniem budynku biurowego: dachy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych **do 12°**. Główne kalenice / lub najwyższej położone krawędzie dachu na wysokości **od 15 m do 19,5 m**.
 - dopuszcza się zwiększenie wysokości głównych kalenic / lub najwyższej położonych krawędzi dachu – **do 28,5 m** poza zabudową lokowaną wzdłuż ulic (tj. poza pasem terenu o szerokości 22 m od granicy z działką drogową ul. Hipotecznej i poza pasem terenu o szerokości 55 m od granicy z działką drogową ul. Srebrnej).
 - dla budynku biurowego – dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych **do 12°**, główna kalenica / lub najwyższej położona krawędź dachu na wysokości **od 3 m do 7 m**.
 - dla dachów płaskich kierunków kalenic nie ustala się.

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* (Dz.U. z 2022 r., poz. 2556 - ze zm.) ;
 - m.in. należy spełnić wymagania zawarte w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. z 2014 r. poz. 112);
2. ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody* (Dz.U. z 2023 r., poz. 1336 – ze zm.), w tym m.in.:
 - z art. 87 a ust.1 „*Prace ziemne oraz inne prace wykonywane ręcznie, z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, wykonywane w obrębie korzeni, pnia lub korony drzewa lub w obrębie korzeni lub pędów krzewu, przeprowadza się w sposób najmniej szkodzący drzewom i krzewom*”.
3. ustawą z dnia 13 września 1996 r. *o utrzymaniu czystości i porządku w gminach* (Dz.U. z 2023 r., poz. 1469 – tekst jednolity) ;
4. ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* – (Dz.U. z 2022 r., poz. 840 – ze zm.).
5. ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. *Prawo wodne* – (Dz.U. z 2023 r., poz. 1478 – tekst jednolity).
6. Ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. *o odpadach* (Dz.U. z 2022 r., poz. 699 – ze zm.).
7. Ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r., poz. 1094 – ze zm.).

Należy spełnić warunki wynikające z:

- decyzji Prezydenta Miasta Łodzi Nr 16/U/2023 z dnia 20.02.2023 r. o środowiskowych

uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia polegającego na budowie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, garażu podziemnego, parkingów naziemnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz drogi o nawierzchni twardej, o którym mowa w § 3 ust. 1 pkt 58 lit. b, pkt 55 lit. b oraz pkt 62 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (j.t. Dz.U. z 2019 r. poz.1839 ze zmianami) na potrzeby realizacji zespołu budynków o funkcji mieszkaniowej i biurowej z garażami i usługami wraz z urządzeniami budowlanymi, zjazdami i układem komunikacji wewnętrznej przewidzianej do realizacji w Łodzi przy ul. Hipotecznej 7/9 (działki nr ew. 280/27, 280/30, 280/35, 280/39, 280/44, 280/45, 280/46, 280/47, 280/49, 280/50, 280/51, 280/52, 280/53, 280/54, 280/55, 299/17 oraz 299/18 w obrębie B-29.

- postanowienia Prezydenta Miasta Łodzi znak: DEK-OŚR-I.6220.136.2022 z dnia 28.02.2023 r.

3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

1. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej (projektowana infrastruktura):
 - zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci miejskiej – na warunkach gestora sieci.
 - zaopatrzenie w wodę z sieci miejskiej poprzez planowaną do wybudowania przez Inwestora, ze środków własnych, sieć wodociągową, nie będącą przedmiotem niniejszego postępowania – zgodnie z umową przedwstępną przejęcia sieci wodociągowej na własność ŁSI Sp. z o.o. Nr BTE/66/2022 z dnia 28.12.2022 r.
 - odprowadzenie ścieków sanitarnych do kanalizacji miejskiej, częściowe odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji miejskiej, pozostałą ilość wód opadowych należy po zretencjonowaniu odprowadzić do kanalizacji miejskiej w dłuższym czasie lub zagospodarować na terenie nieruchomości - na warunkach gestora.
 - możliwość zaopatrzenia w c.o. z sieci miejskiej – na warunkach gestora sieci.
 - dopuszcza się zaopatrzenie w media z odnawialnych źródeł energii.
2. Obsługa komunikacyjna inwestycji: z ulicy Hipotecznej (droga powiatowa) i z ul. Srebrnej (droga gminna), zgodnie z Porozumieniem znak: ZDIT-UDII.5032.22.2023 z dnia 21.08.2023 r. zawartym pomiędzy „Miasto Łódź – ZDiT” a Inwestorem, realizowana wg. odrębnej procedury. Zjazd z ul. Polnej (droga gminna) przeznaczony jest zgodnie z wnioskiem do likwidacji. Należy spełnić warunki ww. Porozumienia.
3. Dla obsługi planowanej inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe/garażowe dla samochodów na terenie inwestycji w liczbie:
 - dla funkcji mieszkaniowej: min. 1- 2 mp na każde 60 m² powierzchni użytkowej,
 - dla funkcji usługowej i handlowej: min. 1,5-2 mp na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - dla funkcji biurowej: 1,5-2 na 100 m² powierzchni użytkowej.

/ Przy obliczaniu wymaganej liczby stanowisk postojowych dla samochodów, uzależnionej od powierzchni budynku, należy uwzględnić jego powierzchnię użytkową, pomniejszoną o powierzchnię pomieszczeń pomocniczych, technicznych, gospodarczych i technologicznych nieprzeznaczonych na pobyt ludzi, powierzchnię magazynową oraz zaplecze komunikacyjne, w tym powierzchnię garażową /.
4. Inwestycja powinna być zgodna ustawą z dnia 11 stycznia 2018 r. o *elektromobilności i paliwach alternatywnych* (Dz. U. z 2022 r. poz. 1083 – ze zm.).

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 – tekst jednolity) 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 właściwymi gestorami.
3. Wszystkie elementy planowanego zamierzenia budowlanego należy zlokalizować poza strefami kontrolowanymi gazociągów, określonymi w rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 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 07.07.1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r., poz. 682 – ze zmianami) 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 – tekst jednolity),
 - rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11.09.2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r., poz. 1679 – tekst jednolity),
 - rozporządzeniem Ministra Transportu Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r., poz.463).
 - rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz.U. z 2013 r., poz. 640 – ze zm.).

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

Uzasadnienie

W dniu 22.03.2023 r. Wnioskodawca: Activ Górka Narodowa 2 Sp. z o.o. Sp.k. z siedzibą: ul. Lipińskiego 3A, 30-349 Kraków reprezentowany przez pełnomocnika: Pana, złożył wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (o funkcji mieszkaniowej, biurowej i usługowej), garażu podziemnego, parkingów naziemnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, urządzeniami budowlanymi oraz drogi o nawierzchni twardej wraz ze zjazdami i układem komunikacji wewnętrznej, przewidzianej do realizacji w Łodzi przy ul. Hipotecznej 7/9 na działkach nr 280/27, 280/30, 280/35, 280/39, 280/44, 280/45, 280/46, 280/47, 280/49, 280/50, 280/51, 280/52, 280/53, 280/54, 280/55, 299/17 i 299/18 w obrębie B-29, na działkach drogowych nr 279/17, 279/1 w obr. B29 oraz na fragmentach działek drogowych nr 279/20, 279/15 i 279/19 w obr. B-29 i 141/21 w obr. B-28), spełniający wymogi art.52 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W piśmie z dnia 20.04.2023 r. i 15.05.2023 r. Inwestor doprecyzował przedmiot planowanej inwestycji oraz wyjaśnił, że istniejąca brama wjazdowa od ul. Polnej przewidziana jest do likwidacji. Na dz. nr 280/30 w obr. B-29 objętej wnioskiem planowane jest wyłącznie dojście piesze (chodnik / ciąg pieszy).

W piśmie z dnia 15.05.2023 r. Inwestor wyjaśnił, że budowa zjazdów będzie realizowana wg. odrębnej procedury, wykreślił z przedmiotu wniosku działki drogowe oraz skorygował określenie przedmiotu planowanej inwestycji.

Wnioskowane parametry planowanej inwestycji:

- budynki mieszkalne wielorodzinne z usługami o łącznej powierzchni zabudowy – do 18465 m², szerokość elewacji frontowej – 5÷75 m (szerokość elewacji frontowej połączonych budynków od ul. Hipotecznej nie powinna przekraczać 100 m), wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej – 3,0÷28,5 m, liczba kondygnacji nadziemnych – od 1 do 9, dach o kącie nachylenia pości do 12°. Wysokość najwyższej położonej krawędzi dachu 3,5÷28,5 m, okap/attyka równoległa/prostopadła do ulicy Hipotecznej lub do granicy pomiędzy działką nr 280/39 a działką nr 292/1 w obr. B-29 (z załącznika graficznego wniosku).

Zgodnie z rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10.09.2019 r. w sprawie *przedsięwzięć mogąco znacząco oddziaływać na środowisko* (Dz.U. z 2019 r. poz.1839 ze zm.) planowana inwestycja jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Do wniosku inwestor dołączył decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia Nr 16/U/2023 z dnia 20.02.2023 r.

W dniu 04.05.2023 r. organ wystąpił do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Łodzi o informację, czy na ww. nieruchomości istnieją formy ochrony zabytków.

W piśmie z dnia 22.05.2023 r. Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Łodzi, poinformował, że:

cyt. – „(...) Na terenie objętym planowaną inwestycją nie są zlokalizowane obiekty wpisane indywidualnie do rejestru zabytków nieruchomych województwa łódzkiego, wojewódzkiej

ewidencji zabytków oraz gminnej ewidencji zabytków miasta Łodzi. Teren planowanej inwestycji nie jest usytuowany na obszarze objętym ochroną konserwatorską z tytułu wpisu do rejestru zabytków lub włączenia do wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków. Na obszarze objętym inwestycją nie są zlokalizowane stanowiska archeologiczne figurujące w rejestrze bądź ewidencji zabytków, brak także strefy ochrony archeologicznej.

Należy jednakże zaznaczyć, iż w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej inwestycji zlokalizowane są dwa obiekty zabytkowe: dawna willa Karola Teodora Böhle, usytuowana przy ul. Srebrnej 32 (na terenie działki nr ewid. 280/22, obręb B-29), która figuruje w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz w gminnej ewidencji zabytków miasta Łodzi, a także dawna kotłownia i zmiękczalnia wody Zakładów Przemysłu Jedwabniczego Generała Walerego Wróblewskiego, dawniej Zakładów Włókienniczych Karola T. Böhle, która figuruje w gminnej ewidencji zabytków miasta Łodzi. W przypadku stwierdzenia oddziaływania ww. inwestycji na stan zachowania ww. obiektów, projekt budowlany należy przedłożyć do akceptacji Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.” - kon cyt.

W dniu 25.05.2023 r. na podstawie art. 53 ust. 4 pkt. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji o warunkach zabudowy został przekazany do Zarządu Dróg i Transportu w Łodzi celem uzgodnienia. Pismem z dnia 09.06.2023 r. znak: ZDiT-UU.40121.1.60.2023 zarządca drogi zaopiniował negatywnie przedłożony projekt decyzji.

Zgodnie z ww. pismem „(...) zaproponowana w projekcie o warunkach zabudowy obsługa komunikacyjna nie jest możliwa do akceptacji, ze względu na to, że istniejąca konstrukcja jezdni i parametry techniczne tych dróg zapewniają dostateczny komfort dla obecnego zagospodarowania nieruchomości przyległych, ale są niewystarczające dla zachowania bezpieczeństwa w ruchu pojazdów generowanego przez planowane zagospodarowanie terenu nieruchomości objętego projektem decyzji o warunkach zabudowy, zarówno na etapie budowy, jak i jej użytkowania.

Dla bezpieczeństwa uczestników ruchu drogowego oraz bezpieczeństwa i komfortu użytkowników planowanego zagospodarowania Inwestor inwestycji niedrogowej powinien przebudować na koszt własny i własnym staraniem fragment układu drogowego wraz istniejącą infrastrukturą oraz usunąć wszelkie kolizje w rejonie planowanej inwestycji w zakresie niezbędnym dla zapewnienia bezpieczeństwa w ruchu drogowym, tj. przebudować fragment ul. Hipotecznej na wysokości nieruchomości objętej projektem decyzji o warunkach zabudowy w zakresie budowy pasa włączeń i wyłączeń oraz dodatkowego pasa ruchu do skrętu w lewo oraz pas drogowy ul. Srebrnej na odcinku od ul. Hipotecznej do wyniesionego skrzyżowania z ul. Polną, zarówno w zakresie jezdni, jak i chodników.

Zgodnie z art. 16 pkt 1 Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz.U. 2023 r., poz. 645) „Budowa lub przebudowa dróg publicznych spowodowana inwestycją niedrogową należy do inwestora przedsięwzięcia”. Zgodnie z powyższym Inwestor inwestycji niedrogowej powinien na koszt własny i własnym staraniem przebudować drogę wraz z niezbędną infrastrukturą w zakresie niezbędnym dla obsługi komunikacyjnej inwestycji oraz usunąć wszelkie kolizje.

W tym celu inwestor planowanej inwestycji winien przedłożyć zarządcy drogi koncepcję przebudowy ww. ulic oraz projekt stałej organizacji ruchu, który musi uzyskać akceptację Oddziału Zarządzania Ruchem na Drogach w Biurze Inżyniera Miasta UMŁ, a następnie zawrzeć umowę na ich przebudowę zgodnie z art. 16 pkt 2 Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz.U. 2023 r., poz. 645) „Szczegółowe warunki budowy lub przebudowy dróg, o których mowa w ust.1 określa umowa między zarządcą dróg, a inwestorem inwestycji niedrogowej (...)”.

Z uwagi na powyższe w dniu 14.06.2023 r. do pełnomocnika wnioskodawcy zostało skierowane wezwanie do zajęcia stanowiska w sprawie obsługi komunikacyjnej planowanej inwestycji z ul. Hipotecznej i ul. Srebrnej w świetle ww. pisma Zarządu Dróg i Transportu z dnia 09.06.2023 r. znak: ZDiT-UU.40121.1.60.2023.

W dniu 22.08.2023 r. Inwestor przedłożył do akt sprawy Porozumienie znak: ZDiT-UDII.5032.22.2023 z dnia 21.08.2023 r. zawarte pomiędzy „Miasto Łódź – ZDiT” a Activ Górka Narodowa 2 Sp. z o.o. Sp. k. (Inwestor) dotyczące warunków przebudowy układu drogowego drogi publicznej ul. Hipotecznej oraz remontu ulicy Srebrnej w związku z przebudową zjazdów z ulicy Hipotecznej a także z ulicy Srebrnej.

Teren planowanej inwestycji położony jest na obszarze, dla którego nie ma obecnie obowiązującego miejscowego 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.
2. stanu prawnego i faktycznego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji:
 - wg. danych z ewidencji gruntów:
 - właścicielem działek nr 280/27, 280/30, 280/35, 280/39, 280/44, 280/45, 280/46, 280/47, 280/49, 280/50, 280/51, 280/52, 280/53, 280/54, 280/55, 299/17 i 299/18 w obrębie B-29 jest Inwestor,
 - teren inwestycji – działki nr 280/27, 280/30, 280/35, 280/39, 280/44, 280/45, 280/46, 280/47, 280/49, 280/50, 280/51, 280/52, 280/53, 280/54, 280/55, 299/17 i 299/18 w obrębie B-29 są obecnie niezabudowane. W północnej i w północno-zachodniej części terenu rosną drzewa. Zgodnie z wnioskiem istniejący na działce nr 280/44 w obr. B-29 drzewostan (tak zwana „zieleń przywillowa”) zostanie zachowany. W południowej części teren inwestycji zlokalizowane jest kryte koryto rzeki Bałutki (pismo ZWiK nr WTT.424.1877A.2021/W/KW z dnia 26.08.2021 r.), które zgodnie z wnioskiem przewidziane jest do likwidacji.
 - przez teren inwestycji nie przebiega sieć gazowa. Sieci gazowe zlokalizowane są na działkach drogowych ulic: Hipotecznej, Srebrnej i Polnej.

Zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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 m, i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w ust. 1 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 zlokalizowanych 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 - przepis 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.
- 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 2021 r. poz. 428, 784 i 000), 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 2021 r. poz. 741) 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 (np. ul. Hipoteczna 13, 15, 25, 27, Hipoteczna/Olsztyńska 25, Mackiewicza 4, 5, 6) 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 27.03.2003 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 objęty wnioskiem posiada bezpośredni dostęp do dróg publicznych: ul. Hipotecznej (droga powiatowa) i ul. Srebrnej (droga gminna), a obsługa komunikacyjna będzie realizowana wg odrębnej procedury zgodnie z Porozumieniem znak: ZDiT-UDII.5032.22.2023 z dnia 21.08.2023 r. zawartym pomiędzy „Miasto Łódź – ZDiT” a Inwestorem. Warunek spełniony.
- Ad 3). Projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego; przedłożono pisma gestorów sieci w zakresie przyłączenia do sieci miejskich:
- PGE Dystrybucja S.A. – warunki przyłączenia nr 23-D7/WP/00725 z dnia 23.02.2023 r., nr 23-D7/WP/00729 z dnia 23.02.2023 r., nr 23-D7/WP/00730 z dnia 24.02.2023 r., nr 23-D7/WP/00731 z dnia 24.02.2023 r., nr 23-D7/WP/00732 z dnia 27.02.2023 r., nr 23-D7/WP/00727 z dnia 24.02.2023 r., nr 23-D7/WP/00728 z dnia 27.02.2023 r., nr 23-D7/WP/00733 z dnia 27.02.2023 r.
 - Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o. o. – pismo nr WTT.423.662.2022/T/KD z dnia 28.12.2022 r., nr WTT.424.1877.2021/W/KW z dnia 26.07.2022 r., nr WTT.424.1877A.2021/W/KW z dnia 26.08.2021 r., umowa przedwstępna przejęcia sieci wodociągowej na własność ŁSI Sp. z o.o. Nr BTE/66/2022 z dnia 28.12.2022 r.
 - VEOLIA Energia Łódź S.A. – zamienne nr 2 warunki przyłączenia do sieci ciepłowniczej nr 410/22 z dnia 28.11.2022 r.
- Warunek spełniony.
- Ad 4). Zgodnie z wypisem z ewidencji gruntów objęte wnioskiem działki nr 280/27, 280/30, 280/35, 280/44, 280/45, 280/46, 280/47, 280/49, 280/50, 280/51, 280/52, 280/53, 280/54, 280/55, 299/17 i 299/18 w obr. B-29 są oznaczone jako „Bi” – inne tereny zabudowane, działka nr 280/39 w obr. B-29 jest oznaczona jako „Bp” – zurbanizowane tereny niezabudowane oraz działki nr 279/20, 279/15 i 279/19 w obr. B-29 i 141/21 w obr. B-28 są oznaczona jako „dr” – tereny drogowe. 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). a) Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze 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 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy. Warunek należy uznać za spełniony.

b) Szerokość stref kontrolowanych dla przewodów gazowych zawarta jest w Rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 26.04.2013 r. (Dz. U. z 2013 r., poz. 640) w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

Zgodnie z warunkiem zawartym w pkt 4 ppkt 3 niniejszej decyzji zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 6 lit b.

Warunek należy uznać za spełniony.

c) Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Warunek należy uznać za spełniony.

Pismem z dnia 05.06.2023 r., po zapoznaniu się z projektem decyzji o warunkach zabudowy, pełnomocnik inwestora Pan wystąpił z wnioskiem o zmianę ustalonych w projekcie decyzji następujących wskaźników:

- 1) zwiększenie wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej do gzymsu/attyki dla każdego budynku z wyłączeniem budynku biurowego z przedziału od 16 m do 19 m na przedział od 3 m do 19,5 m wraz z dopuszczeniem zwiększenia wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej poza zabudową lokowaną wzdłuż ulic z 28 m na 28,5 m.
- 2) zwiększenie wysokości najwyższej położonej krawędzi dachu z przedziału od 15,5 m do 19 m na przedział od 15 m do 19,5 m wraz z dopuszczeniem zwiększenia najwyższej położonej krawędzi dachu poza zabudową lokowaną wzdłuż ulic z 28 m na 28,5 m.

Organ po ponownej ocenie cech i parametrów zabudowy zlokalizowanej w obszarze analizy przychylił się do wniosku inwestora. Na podstawie przeprowadzonej analizy ustalono dla nowej zabudowy wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej od 16,0 m do 19,5 m wraz z dopuszczeniem zwiększenia wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej poza zabudową lokowaną wzdłuż ulic do 28,5 m oraz ustalono wysokość najwyższej położonej krawędzi dachu od 15,0 m do 19,5 m wraz z dopuszczeniem zwiększenia najwyższej położonej krawędzi dachu poza zabudową lokowaną wzdłuż ulic do 28,5 m. Jednocześnie organ wyjaśnia, że wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej do gzymsu/attyki określa wysokość najwyższej krawędzi elewacji budynku, co nie wyklucza tego, że budynek może mieć fragmenty o niższej wysokości elewacji niż maksymalna.

Stwierdzono, że takie wyznaczenie parametrów wysokości, na podstawie zabudowy zlokalizowanej w terenie analizy nie będzie miało negatywnego wpływu na ład przestrzenny zastany w obszarze.

Zgodnie z art. 53 ust.4 pkt. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji (po dokonanych zmianach) został przesłany do uzgodnienia z:

– Zarządem Dróg i Transportu w Łodzi,

Zarząd Dróg i Transportu w Łodzi nie zajął stanowiska w sprawie uzgodnienia projektu 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, 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.

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. Te bowiem okoliczności konkretyzują się w kolejnym etapie procesu inwestycyjnego - postępowaniu o wydanie pozwolenia na budowę.

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

W trakcie biegu w/w 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 (część 1/2 i 2/2) – 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. – pełnomocnik wnioskodawcy
2. Strony postępowania - wg rozdzielnika / w formie obwieszczenia /
3. a/a

Do wiadomości:

1. Zarząd Lokali Miejskich

Wydział Urbanistyki i Architektury w Departamencie Planowania i Rozwoju Gospodarczego, Urząd Miasta Łodzi
90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104 – budynek G

Sprawę prowadzi: inspektor Agnieszka Jędrzejczak, tel. (42) 638 44 02