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

Łódź, dnia 27-03-2024 r.

DPRG-UA-X.6730.**285.**2021
EJK

TREE DEVELOPMENT GROUP SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ MANAGEMENT SPÓŁKA KOMANDYTOWA
00-075 Warszawa, ul. Senatorska 2

DECYZJA NR DPRG-UA-X.467.2024
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 z późn. zm.) i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz.U. 2023 r. poz. 775 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 30.06.2021 r., złożonego przez pełnomocnika Wnioskodawcy **–** Panią XXXXX XXXXXX, uzupełnionego i zmienionego pismami datowanymi na: 29.07.2021 r., 18.01.2022 r., 21.02.2022 r., 08.03.2022 r., 21.03.2022 r., 05.10.2022 r., 16.02.2023 r., 23.02.2023 r., 15.05.2023 r., 03.01.2024 r. oraz 24.01.2024 r.

ustalam
warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażami oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, przewidzianej do realizacji w Łodzi przy **ul. Warneńczyka**, na działkach o numerach ewid.: 3/55, 3/36 oraz 3/59 i 3/60 (wcześniej część działki 3/50, następnie działka 3/54) oraz fragmencie działki drogowej o numerze ewid.: 671 w obrębie G-28.

I. Rodzaj inwestycji: mieszkaniowa wielorodzinna

Inwestycja obejmuje:
- budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażami;
- budowę wewnętrznego układu komunikacyjnego i stanowisk postojowych na terenie;
- budowę/rozbudowę instalacji po terenie;
- budowę niezbędnych budowli (w tym m.in. zbiornika/zbiorników retencyjnego/-ych) i urządzeń budowlanych.

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

1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 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.
- 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 (dla zabudowy mieszkaniowej planowego zespołu budynków)** – zgodnie z załącznikiem graficznym:

- ✓ nieprzekraczalna (od strony południowej terenu inwestycji tj. od ul. Warneńczyka);
- ✓ nieprzekraczalna (od strony ul. Rzgowskiej);

– **wskaźnik wielkości powierzchni projektowanej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu** (tj. działek o numerach ewid.: 3/55, 3/36 oraz 3/59 i 3/60 w obrębie G-28): od 0,13 do 0,33;

– **szerokość elewacji od strony głównych wejść do budynku/budynków:** od 10,5 m do 65,0 m;

– **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki** (głównego okapu): od 13,0 m do 29,0 m.

– **geometria dachu**:
- ✓ dachy płaskie (w tym: dwu- lub wielospadowe), o kącie do 10°;
- ✓ kierunek attyk / ścian elewacji frontowej:
  - prostopadły lub równoległy do kierunku granicy pomiędzy częścią działki o nr ewid.: 3/55, a działką o nr ewid.: 3/49 w obr. G-28 (jednocześnie prostopadły lub równoległy do kierunku attyk budynków zlokalizowanych na działce 3/49);
  - dla projektowanej części zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zlokalizowanej wzdłuż terenów kolejowych (działki o nr ewid.: 261/8) dopuszcza się kierunek attyki, jako przedłużenie kierunku attyki istniejącego budynku handlowo-usługowego zlokalizowanego na działkach: 3/48 i 2/1 w obr. G-28;
- ✓ wysokości kalenic głównych: od 13,0 m do 29,0 m.

Wskazane jest zróżnicowanie budynków projektowanego osiedla poprzez stopniowanie wysokości zabudowy od najniższej – od strony ul. Warneńczyka do najwyższej – wzdłuż terenów kolejowych.

Maksymalna wysokość projektowanej zabudowy liczona ze wszystkimi urządzeniami na dachu (antenami, wywietrznikami, kominami, itp.) nie może przekraczać wysokości zabudowy wyznaczonej przez powierzchnie ograniczające (zgodnie z mapą powierzchni ograniczających wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotniska Łódź).

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

Inwestycja powinna być zgodna z:

- ➢ ustawą z dnia 13 września 1996 r. *o utrzymaniu czystości i porządku w gminach* (tj. Dz.U. z 2024 r. poz. 399);
- ➢ ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. *o odpadach* (Dz.U. z 2023 r. poz. 1587 z późn. zm.).
- ➢ ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 54):
  a) m.in. należy stosować wymagania w zakresie ochrony przed hałasem zawarte w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14.06.2007 r. *w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku* (Dz.U. z 2014 r. poz. 112 z późn. zm.) i w Polskich Normach przywołanych w dziale IX rozporządzenia 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 z późn. zm.) z uwzględnieniem strategicznej mapy hałasu miasta Łodzi);
- ➢ ustawą z dnia 18 lipca 2001 r. *Prawo wodne* (Dz.U. z 2023 r. poz. 1478 z późn. zm.), w tym m.in. art. 234: właściciel gruntu, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może:
  1) zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł - ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
  2) odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie.

- ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody* (Dz.U. z 2023 r. poz. 1336 z późn. zm.):
  - zezwolenie na usunięcie drzewa lub krzewu z terenu nieruchomości wydaje wójt, burmistrz albo prezydent miasta, a w przypadku gdy zezwolenie dotyczy usunięcia drzewa lub krzewu z terenu nieruchomości lub jej części wpisanej do rejestru zabytków - wojewódzki konserwator zabytków – art. 83a ust. 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 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.);

Należy spełnić warunki wynikające z decyzji Prezydenta Miasta Łodzi o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia Nr 27/U/2022 z dnia 14.06.2022 r., znak pisma DEK-OŚR-I.6220.211.2021 (przeniesionej na Wnioskodawcę decyzją Nr 75/U/2022 z dnia 19.09.2022 r.), z ewentualnymi zmianami;

- ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (Dz.U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.):
  - kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkryje przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć ten przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić o tym wojewódzkiego konserwatora zabytków.
  - Przedmiotowa inwestycja będzie realizowana na terenie wpisanym do rejestru zabytków pod nr A/97 decyzją z dnia 10 września 2010 r. (zmienionej decyzją DOZ-OAiK-6700/1159/10 z dnia 20 marca 2012 r.), jako zespół budowlany dawnej fabryki firmy John, Krebs i Spółka, później Fabryki Kotłów i Radiatorów w Łodzi „FAKORA" wraz z otoczeniem zabytku (tj. budynek portierni, komin fabryczny). Działania inwestycyjne na obszarze wpisanym do rejestru zabytków, należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.
  - Zgodnie z postanowieniem Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, z dnia 27.02.2024 r., znak: WUOZ-PP.5151.144.2024.KP *„W zakresie ochrony archeologicznej, na obszarze inwestycji obowiązuje przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu".*
  - Zgodnie z pismem Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, z dnia 01.06.2021 r., znak: WUOZ-ZN.5183.267.2021.AB, dla działek 3/50, 3/36, 3/46 i 3/47 w obr. G-28, przy ul. Warneńczyka, przedłożono następujące wytyczne konserwatorskie:
    - *„W granicach planowanej inwestycji znajdują się obiekty wraz z otoczeniem wpisane do rejestru zabytków (tj. budynek portierni i komin fabryczny) będące elementami zespołu budowlanego dawnej fabryki firmy John, Krebs i Spółka, później Fabryki Kotłów i Radiatorów w Łodzi „FAKORA", które wpisane zostały do rejestru zabytków pod nr pod nr A/97, decyzją" WKZ z dnia 10.09.2010 r., MKiDN z 20.03.2012 r. W związku z tym, w ramach planowanych działań należy przywrócić tym zabytkom właściwy stan techniczny i historyczny wygląd.*
    - *Tutejszy Organ nie zgłasza uwag odnośnie planowanej nowej zabudowy przedstawionej w koncepcji. Wskazane jest żeby elewacje projektowanych budynków zostały wykończone z przewagą stonowanej kolorystyki i z materiałów odpornych na starzenie.*
    - *Poza granicami planowanej inwestycji znajdują się wodociągowa wieża ciśnień i ramy konstrukcyjne hali również będące elementami dawnej fabryki firmy John, Krebs i Spółka, później Fabryki Kotłów i Radiatorów w Łodzi „FAKORA"*

w związku z tym wskazane jest zastosowanie ogrodzeń ażurowych lub rezygnacja z grodzenia tego terenu od strony zachodniej.

- *Z uwagi na formę ochrony przed przystąpieniem do robót budowlanych, prac konserwatorskich lub restauratorskich, należy uzyskać decyzję pozwalającą na realizację prac zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2021 r. poz. 710) Tryb i zasady wydawania pozwoleń reguluje Rozporządzenie Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 2 sierpnia 2018 r. w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich , prac restauratorskich i badań konserwatorskich przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków albo na Listę Skarbów Dziedzictwa oraz robót budowlanych, badań architektonicznych i innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków, a także badań archeologicznych i poszukiwań zabytków (Dz.U. z 2021 r. poz. 81)".*

Z treści pisma Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 20.12.2023 r., znak: WUOZ-ZN.5183.671.2023.KKA wynika też, że zaleca się zróżnicowanie budynków na projektowanym osiedlu, np. poprzez zastosowanie rozróżnień w ich kolorystyce.

3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- *zaopatrzenie w media w zakresie*:
  - *dostaw wody* (w tym dla potrzeb wewnętrznej ochrony p.poż. w wymaganej ilości 10,0 dm^3/s dla całej inwestycji) – z sieci miejskiej, na warunkach gestora sieci.
  - *dostaw energii elektrycznej* – z sieci miejskiej, na warunkach gestora;
  - *dostaw ciepła systemowego* - z sieci miejskiej, na warunkach gestora;
  - *odprowadzanie ścieków* – do sieci miejskiej w ul. Rzgowskiej na warunkach gestora sieci.

    Dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do sieci miejskiej w ul. Warneńczyka (na warunkach gestora sieci oraz na podstawie zawartego w dniu 18.03.2022 r. porozumienia z właścicielem urządzenia hydrotechnicznego zlokalizowanego na działkach: 3/54, 3/55, 3/56, 3/57 i 3/58 – zgodnie z treścią aktu notarialnego z dnia 29.03.2022 r., Repertorium A numer 3075/2022).
  - *odprowadzanie wód opadowych i roztopowych* – do szczelnego, podziemnego zbiornika retencyjnego /*projektowany zbiornik retencyjny może być zaprojektowany jako kilka zbiorników retencyjnych, zgodnie z treścią załączonej do wniosku, decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach*/, a następnie regulowanym odpływem do sieci miejskiej (kanalizacji deszczowej), na warunkach gestora sieci.

    Zgodnie z pismem ZWiK znak: WTT.424.392.2021/W/MP z dnia 01.03.2021 r. maksymalna ilość wód opadowych z terenu działek 3/48, 3/49, 3/50*(obecnie działki o numerach ewid: 3/59, 3/60, 3/55, 3/61, 3/62, 3/57, 3/58)*, 2/1, 2/2 i 2/3 możliwych do odprowadzenia do sieci miejskich wynosi 70 dm^3/s.

    Ewentualne zwiększenie/zmiana zapotrzebowania na dostawę/zapotrzebowanie w ww. media, wymaga zgody odpowiedniego gestora sieci.
- *obsługa komunikacyjna inwestycji z ul. Rzgowskiej* – poprzez działki: 1/4 (na zasadzie służebności gruntowej, zgodnie z treścią aktu notarialnego Repertorium A nr 25698/2020 z dnia 17.12.2020 r. oraz zapisami widniejącymi w KW nr LD1M/00323468/2), a następnie poprzez działki drogowe o numerach ewid.: 2/2, 2/3 (będące we własności tego samego podmiotu prawnego, co teren inwestycji) i poprzez projektowany wjazd/wyjazd z działki drogowej o nr ewid.: 2/2 na działki 3/55 i 3/59 w obr. G-28, uzgodniona ostatecznie z Zarządem Dróg i Transportu w Łodzi zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 na mocy art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu przestrzennym;
- Dla obsługi planowanej inwestycji należy zapewnić *miejsca postojowe/garażowe* dla samochodów osobowych, na terenie inwestycji, poza pasami dróg publicznych w liczbie: min. 1 mp /1 mieszkanie, lecz nie mniej niż 1 mp na 60,0m^2 powierzchni mieszkań.

  – zgodnie z „polityką parkingową" miasta Łodzi dla wniosków złożonych przed 01.03.2022 r.

- Należy spełnić wymagania wynikające z ustawy z dnia 11 stycznia 2018 r. *o elektromobilności i paliwach alternatywnych* (Dz.U z 2023 r. poz. 875 z późn. zm.).

4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.) obiekt budowlany jako całość oraz jego poszczególne części, wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, w tym m.in. zapewniając poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich.
- Usunięcie ewentualnych kolizji z istniejącym uzbrojeniem terenu wymaga uzgodnienia z jego gestorami.
- W przypadku kolizji istniejącej instalacji wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, obsługującej posesję przy ul. Rzgowskiej 132/138 z planowaną zabudową, prace związane z jej przebudową należy prowadzić w porozumieniu i za zgodą właściciela posesji.
- Wzdłuż oraz przez północny fragment terenu inwestycji przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV, od której obowiązują pasy ochronne.
- Zgodnie z pismem PGE Dystrybucja S.A. z dnia 10.08.2023 r., znak: L.dz./RZ/MP/p.643918/w.85781/2023 ustala się obowiązek uzyskania opinii od PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź dotyczącej lokalizacji projektowanych elementów zabudowy na etapie opracowania projektu technicznego względem istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej Wysokiego Napięcia (WN) [w zakresie kolizji, zbliżeń lub skrzyżowań planowanej inwestycji z siecią elektroenergetyczną WN, której właścicielem jest PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź].
  - Przy projektowaniu i budowie stosować właściwe odległości od sieci i urządzeń elektroenergetycznych, a w przypadku kolizji z istniejącym uzbrojeniem ewentualna przebudowa na warunkach i za zgodą gestora sieci.
  - Usytuowanie elementów planowanej zabudowy w obrębie istniejącej elektroenergetycznej linii napowietrznej WN winno być zgodne z obowiązującymi przepisami i normami.
  - Wszystkie prace budowlane w pobliżu czynnych linii elektroenergetycznych, należy wykonywać zgodnie z wymaganiami zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 r. w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy (Dz.U. nr 169, poz. 1650), Rozporządzeniu Ministra Rodziny, Pracy i Polityki Społecznej z dnia 12 czerwca 2018r. w sprawie najwyższych dopuszczalnych stężeń i natężeń czynników szkodliwych dla zdrowia w środowisku pracy (Dz. U. z 2018 r. poz. 1286) oraz Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych (Dz.U. z 2003 r. nr 47, poz. 401).
  - Zawartość merytoryczna materiału do zaopiniowania lokalizacji planowanej inwestycji powinna zawierać zgodną z przepisami lokalizację obiektów na planie zagospodarowania terenu względem istniejącej infrastruktury elektroenergetycznej przygotowaną i potwierdzoną przez osobę ze stosowanymi kompetencjami i uprawnieniami projektowymi. Materiał dotyczący kształtu i lokalizacji obiektów winien zawierać m. in. opis ich konstrukcji, przeznaczenie, odległości izolacyjne do przewodów linii oraz profile ewentualnych skrzyżowań lub zbliżeń z el.-en. liniami napowietrznymi.
  - Ewentualna konieczność przebudowy infrastruktury elektroenergetycznej WN na koszt wnioskodawcy, odpowiednio zgodnie z obowiązującymi normami, przepisami w zakresie spełnienia wymaganych odległości przewodów roboczych dla zbliżenia lub skrzyżowania.

- 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.

5. Pozostałe warunki wynikające z charakteru inwestycji:

Projekt budowlany winien być zgodny z:

- ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (Dz.U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.) i rozporządzeniami wykonawczymi, a w szczególności z:
  - Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (Dz.U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.);
  - Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. *w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego* (Dz.U. z 2022 r. poz. 1679);
  - Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. *w sprawie przepisów techniczno - budowlanych dotyczących dróg publicznych* (Dz.U. z 2022 r. poz. 1518);
- ustawą z dnia 21.03.1985 r. *o drogach publicznych* (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 320);
- ustawą z dnia 3 lipca 2002 r. *Prawo lotnicze* (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 2110);
- ustawą z dnia 28 marca 2003 r. *o transporcie kolejowym* (Dz.U. z 2023 r. poz. 602 z późn. zm.): w tym szczególności art. 53 ust.1 i art. 53 ust. 2 tej ustawy oraz Rozporządzaniem Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia z 2008 r. (t.j. Dz.U. z 2020 r. poz. 1247) w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych.
- Z uwagi na fakt, iż przez działkę przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna należy w szczególności spełnić przepisy:
  - Rozporządzenia Ministra Zdrowia z dnia 17 grudnia 2019 r. *w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku* (Dz.U. z 2019 r. poz. 2448);
  - Rozporządzenia Ministra Klimatu z dnia 17 lutego 2020 r. *w sprawie sposobów sprawdzania dotrzymania dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych* w środowisku (Dz.U. z 2020 r. poz. 258).

III. <u>Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczone są literami A-B-C-D-… na mapie stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji</u>

Uzasadnienie

W dniu 30.06.2021 r. Pani XXXX XXXXX (XX-XXX XXXX), reprezentująca Wnioskodawcę - firmę „Tree Development Group Sp. z o.o. Managment Sp. komandytowa", złożyła z upoważnienia Inwestora, wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażami podziemnymi, niezbędną infrastrukturą techniczną, przewidzianej do realizacji w Łodzi przy **ul. Warneńczyka**, na działce o nr ewid.: **3/55** oraz na fragmencie działki o numerze ewid.: **3/54** w obrębie **G-28.**

Wniosek (po uzupełnieniu w dniu: 29.07.2021 r.) spełnił wymogi art. 52 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W dniu 11.08.2021 r. postępowanie w sprawie zostało wszczęte oraz został ustalony krąg stron postępowania.

Pismem z dnia 18.01.2022 r. (data wpływu: 04.02.2022 r.) Inwestor zmienił pełnomocników w sprawie. Osobą wskazaną do przekazywania korespondencji i głównego kontaktu w sprawie została Pani XXXXX XXXXXX.

Z dniem 13.01.2022 r. (na podstawie załączonego pełnomocnictwa) Inwestora w sprawie może reprezentować również Pani XXXXX XXXXX.

Z dniem 07.02.2022 r. Pani XXXXX XXXXX została wskazana jako główna osoba do kontaktu, doręczeń i odbioru korespondencji w niniejszej sprawie.

Kolejnym pismem z dnia 07.02.2022 r., upoważniona do reprezentacji Wnioskodawcy, została również Pani XXXX XXXXX (pełnomocnictwo z dnia 10.09.2021 r.).

W dniach 29.07.2021 r., 18.01.2022 r., 21.02.2022 r., 08.03.2022 r., 21.03.2022 r., 05.10.2022 r., 16.02.2022 r., 23.02.2023 r. Inwestor uzupełniał/zmieniał wniosek.

W dniu 10.05.2022 r., przekazano sporządzony (na podstawie przeprowadzonej analizy) projekt decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu (do 3) budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zbiornikiem retencyjnym, przewidzianej do realizacji przy ul. Warneńczyka, na działce 3/55 oraz fragmentach działek o numerach ewid.: 3/54 i 671 w obrębie G-28, do uzgodnienia z właściwymi organami, o których mowa w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. z:

- Prezesem Lotnictwa Cywilnego;
- Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego - w odniesieniu do obszarów przyległych do linii kolejowej o znaczeniu państwowym;
- Zarządem Dróg i Transportu.

ZDiT i ULC nie zajęły stanowiska w sprawie uzgodnienia projektu decyzji w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, zatem zgodnie z art. 53 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – uzgodnienie uważa się za dokonane.

UTK – uzgodnił ww. projekt postanowieniem z dnia 18.05.2022 r., znak: DOP-WPGP.484.503.2022.4.EW.

Pismem z dnia 18.05.2021 r. zawiadomiono strony niemniejszego postępowania o zebranych materiałach i dowodach w sprawie.

W dniu 06.06.2022 r. postanowieniem nr DPRG-UA-X.398.2022, na wniosek Inwestora z dnia 02.06.2022 r., zawieszono postepowanie w niniejszej sprawie.

W dniu 10.10.2022 r. wpłynął wniosek pełnomocnika Wnioskodawcy w niniejszej sprawie, stanowiący rozszerzenie wniosku o ustalenie warunków zabudowy dla dotychczas prowadzonego postępowania (dla części obszaru przy ul. Warneńczyka).

W dniu 13.10.2022 r. wpłynął wniosek jednego z pełnomocników Inwestora o podjęcie niniejszego postępowania.

Postanowieniem Nr DPRG-UA-X.880.2022 z dnia 24.10.2022 r. podjęto niniejsze postępowanie.

We wniosku z dnia 10.10.2022 r. nastąpiło doprecyzowanie parametrów planowanej inwestycji oraz poszerzono teren inwestycji do pełnych działek ewidencyjnych – zmianie uległy granice terenu objętego wnioskiem. W wyniku ww. korekt, przedmiotem niniejszego postępowania po podjęciu w dniu 24.10.2022 r. jest ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji pn. budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażami podziemnymi, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zbiornikiem retencyjnym, na terenie obejmującym działki o numerach ewid.: 3/36, 3/55, 3/59, 3/60 oraz fragment działki o nr ewid.: 671 w obr. G-28.

W związku z występującą rozbieżnością w zakresie granic terenu inwestycji wystąpiono w dniu 28.10.2022 r. z zapytaniem do Wydziału Ochrony Środowiska, „ (…) czy wyłączenie z granic terenu objętego wnioskiem, działek o numerach ewid.: 3/46 i 3/47 w obr. G-28, wymienionych w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach decyzji nr 27/U/2022 wydanej dnia 14.06.2022 r., /numer sprawy: DEKOŚR-I.6220.211.2021/ dla przedsięwzięcia (w wariancie inwestorskim) polegającym na budowie zabudowy mieszkaniowej, garaży podziemnych, parkingów naziemnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz drogi o nawierzchni twardej (…) na potrzeby budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi wraz z niezbędną infrastruktura techniczną w Łodzi przy ul. Warneńczyka (działki nr ew. 3/54, 3/55, 3/36, 3/46, 3/47 w obrębie G-28) ma wpływ na ustalenia i rozstrzygnięcia w niej zawarte?”

W odpowiedzi na powyższe w dniu 03.11.2022 r., uzyskano informację iż: „Wydział Ochrony Środowiska i Rolnictwa w DEK UMŁ po dokonaniu dokładnej analizy danych zawartych we wniosku - informuje, że proponowane zmiany w zakresie warunków wykorzystania terenu w fazie realizacji i eksploatacji nie wymagają konieczności zmiany decyzji.

W toku postępowania Inwestor wielokrotnie (m.in. w dniach 16.02.2023 r., 23.02.2023 r. oraz 15.05.2023 r.) uzupełniał/zmieniał wniosek, a w okresie od października 2022 r. do maja 2023 r. (data wpływu ww. zapewnienia) uzyskiwał aktualizację warunków technicznych ZWiK.

We wniosku pełnomocnika Inwestora z dnia 23.02.2023 r. wskazano iż, Wnioskodawca wciąż jest w fazie ustaleń ze ZWiK w zakresie optymalizacji pod względem technicznym pod kątem instalacji (sieci, przyłączy i instalacji zewnętrznych) - jednego z kluczowych zagadnień niniejszego postępowania.

Dopiero w dniu 15.05.2023 r. Inwestor załączył pełne wyjaśnienie (co do projektowanego uzbrojenia terenu inwestycji) wraz z pismem ZWiK.

W dniu 31.05.2023 r. projekt decyzji o warunkach zabudowy [sporządzony na podstawie analizy o większym zasięgu, w wyniku objęcia granicami terenu inwestycji całej działki ewidencyjnej o numerze 3/54 (obecnie 3/59 i 3/60)] dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażami podziemnymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną, na terenie obejmującym działki o numerach ewid.: 3/36, 3/55 oraz 3/59, 3/60 (wcześniej część działki 3/50, a następnie 3/54) w obr. G-28, został przekazany do uzgodnienia z właściwymi organami, o których mowa w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ww. projekt decyzji o warunkach zabudowy został przekazany do uzgodnienia z właściwymi organami, o których mowa w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. z:

- Prezesem Lotnictwa Cywilnego;
- Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego - w odniesieniu do obszarów przyległych do linii kolejowej o znaczeniu państwowym;
- Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

ULC, 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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – uzgodnienie uważa się za dokonane.

WKZ postanowieniem znak: WUOZ-PP.5151.547.2023.KP z dnia 12.06.2023 r. nie uzgodnił przedłożonego projektu decyzji o warunkach zabudowy (wskazując m.in., że zasadne jest wystąpienie o wydanie wytycznych konserwatorskich oraz przedłożenie wstępnej koncepcji realizacji planowanej inwestycji).

Prezes UTK postanowieniem, znak: DOP-WUDI.484.646.2023.3.AG z dnia 12.06.2023 r., uzgodnił projekt decyzji o warunkach zabudowy z dnia 01.06.2023 r. dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażami podziemnymi, niezbędną infrastrukturą techniczną, przewidzianej do realizacji w Łodzi przy ul. Warneńczyka, na działkach o numerach ewid.: 3/55, 3/36 oraz 3/59 i 3/60 (wcześniej część działki 3/50, następnie działka 3/54) w obr. G-28, w odniesieniu do obszaru przyległego do odcinka Łódź Kaliska - Ocice linii kolejowej nr 25 Łódź Kaliska – Dębica, która zgodnie z załącznikiem do rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 17 kwietnia 2013 r. w sprawie wykazu linii kolejowych o znaczeniu państwowym (Dz.U. z 2019 r. poz. 552, z późn. zm.), ma charakter linii kolejowej o znaczeniu państwowym.

Pismem z dnia 31.05.2023 r. wystąpiono o opinię do Zarządu Dróg w zakresie zaproponowanej we wniosku obsługi komunikacyjnej przedmiotowej, planowanej do realizacji inwestycji.

W odpowiedzi na powyższe wpłynęło pismo z dnia 14.06.2023 r.*: ”(…) Zarządu Dróg i Transportu iż obsługa komunikacyjna inwestycji planowanej na dz. nr 3/55, 3/59 w obrębie G-28, powinna odbywać się przez istniejący, osygnalizowany zjazd z pasa drogowego*

ul. Rzgowskiej na dz. nr 1/4 w obrębie G-28, następnie poprzez działki 2/3 i 2/2 w obrębie G-28 na teren inwestycji, zlokalizowanej na dz. nr 3/55, 3/59 obręb G-28.

Inwestor jest w trakcie uzgodnień ze Zarządem Dróg i Transportu oraz w Biurze Inżyniera Miasta dotyczących wpływu obsługi komunikacyjnej planowanej inwestycji na przepustowość skrzyżowania ul. Rzgowskiej i ul. Dachowej, a mianowicie czy wymagać będzie ona przebudowy skrzyżowania ulic Rzgowskiej i Dachowej wraz z modernizacją sygnalizacji świetlnej, zmiany stałej organizacji ruchu, czy dostosowania cykli sygnalizacji świetlnej.

Po przedstawieniu przez Inwestora wymaganych analiz i po zakończeniu postępowania obowiązkiem Inwestora będzie przebudowa ww. skrzyżowania wraz z modernizacją sygnalizacji świetlnej i/lub zmiana stałej organizacji ruchu i/lub dostosowanie cykli sygnalizacji świetlnej, stosownie do wydanej opinii."

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

Na podstawie art. 53 ust. 5e pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) Wydział Urbanistyki i Architektury w Departamencie Planowania i Rozwoju Gospodarczego UMŁ wystąpił o opinię do operatora systemu przesyłowego elektroenergetycznego (bo m.in. wzdłuż północnych granic terenu inwestycji przechodzą linie energetyczne wysokiego napięcia).

Polskie Sieci Elektroenergetyczne z siedzibą w Warszawie, w dniu 12.06.2023 r., z uwagi na niewystępowanie linii NN będących własnością PSE S.A. na terenie inwestycji, jak i w najbliższym otoczeniu, nie zgłosiły uwag do projektu decyzji o wydaniu warunków dla przedmiotowej inwestycji.

W związku z powyższym w dniu 15.06.2023 r. Organ wystąpił o opinię do PGE Dystrybucja S.A. w Łodzi w zakresie zagospodarowania planowanej przez Inwestora inwestycji, w związku z przebiegającymi wzdłuż oraz poprzez część terenu inwestycji, liniami energetycznymi wysokiego napięcia.

W związku z uzyskanymi ww. negatywnym uzgodnieniem WKZ oraz negatywną opinią Zarządu Dróg i Transportu w zakresie obsługi komunikacyjnej planowanej inwestycji, w dniu 14.07.2023 r., na wniosek Inwestora z dnia 12.07.2023 r., zawieszono niniejsze postępowanie, postanowieniem Nr DPRG-UA-X.436.2023.

W dniu 18.08.2023 r. (w okresie zawieszenia postępowania) do kancelarii UMŁ, wpłynęło pismo PGE Dystrybucja S.A. negatywnie opiniujące projekt decyzji o ustaleniu warunków zabudowy, w sprawie nr DPRG-UA-X.6730.285.2021.

W dniu 08.01.2024 r. wpłynął wniosek Inwestora z dnia 03.01.2024 r., z prośbą o odwieszenie niniejszego postępowania wraz z korektą wniosku w niniejszej sprawie (załączony został m.in. nowy załącznik graficzny oraz nowa analiza porównawcza karty informacyjnej przedsięwzięcia, pisma WUOZ i ZDiT).

W dniu 09.01.2024 r., podjęto postępowanie w sprawie, postanowieniem nr DPRG-UA-X.35.2024.

Dane charakteryzujące planowane zamierzenie budowlane, zgodnie z pismami z dnia 24.10.2022 r. oraz 03.01.2024 r.:

1. powierzchnia terenu inwestycji: ok. 41 867 m^2;
2. powierzchnia zabudowy: ok. 5720,0 m^2
3. szerokości elewacji frontowych (od ul. Rzgowskiej): ok. 15,0 m do 65,0 m;
4. wysokość elewacji/attyki: do 29,0 m;
5. wysokość kalenicy: jw.;
6. układ połaci dachowych: dachy płaskie;
7. kąt nachylenia połaci dachów: do 10º;
8. liczba kondygnacji nadziemnych: do VI do IX (zgodnie z załącznikiem graficznym);
9. obsługa komunikacyjna: od strony ul. Rzgowskiej, poprzez projektowany wjazd/wyjazd;

10. planowana liczba miejsc postojowych/parkingowych: 1 mp/60,0 m^2 mieszkania;
11. planowana ilość mieszkań: 627.

Przedmiotowa inwestycja (po zmianie granic terenu inwestycji) jest zaliczana do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w myśl Rozporządzenia z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.). Dla przedmiotowej inwestycji jest wymagane uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w myśl art. 71 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008r. *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).

Inwestor uzyskał i załączył do wniosku o ustalenie warunków zabudowy ostateczną decyzję Nr 27/U/2022 z dnia 14.06.2022 r., znak pisma DEK-OŚR-I.6220.211.2021 (przeniesioną decyzją Nr 75/U/2022 z dnia 19.09.2022 r.), dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zabudowy mieszkaniowej, garaży podziemnych, parkingów naziemnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz drogi o nawierzchni twardej, o którym mowa w § 3 ust. 1 pkt 58lit b, pkt 55 lit b tiret drugie oraz pkt 62 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. *w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko* (j.t. Dz.U. z 2019r. poz. 1839 ze zmianami) na potrzeby budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi wraz z niezbędną infrastrukturą.

W dniu 03.01.2024 r. Inwestor wraz z prośbą o podjęcie postępowania, załączył do wniosku nowy załącznik graficzny (zmienioną wstępną koncepcję zagospodarowanie terenu) oraz analizę porównawczą zawartą w Karcie Informacyjnej Przedsięwzięcia.

Po podjęciu postępowania w dniu 11.01.2024 r., Wydział Urbanistyki i Architektury UMŁ przekazał do Wydziału Ochrony Środowiska i Rolnictwa ww. kartą informacyjną w formie analizy porównawczej wraz z załącznikami dla przedsięwzięcia pn. „zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi niezbędną infrastrukturą" i wystosował pismo z prośbą o potwierdzenie wprowadzonych w niej zmian, jako nieistotnych odstąpień od ustaleń, wydanej w dniu 14.06.2022 r. decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia: Nr 27/U/2022, znak: DEK-OŚR-I.6220.211.2021 (przeniesionej na Wnioskodawcę decyzją Nr 75/U/2022 z dnia 19.09.2022 r.).

W odpowiedzi na powyższe, uzyskano w dniu 25.01.2024 r. informację od Wydziału Ochrony Środowiska i Rolnictwa UMŁ, iż „*w sprawie konieczności dokonania zmiany w zakresie rozwiązań technicznych dla przedsięwzięcia polegającego na budowie zabudowy mieszkaniowej, garaży podziemnych, 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 tiret drugie oraz pkt 62 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (j.t. Dz.U. z 2019r. poz. 1839 ze zmianami), na potrzeby budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi wraz z niezbędną infrastrukturą w Łodzi przy ul. Warneńczyka (działki nr ew. 3/55, 3/59, 3/60, 3/36 oraz fragmencie działki o nr ew. 671 w obrębie G-28) dla którego Prezydent Miasta Łodzi w dniu 14.06.2022 r. wydał decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach Nr 27/U/2022"* – Wydział Ochrony Środowiska i Rolnictwa, uznał po dokonaniu dokładnej analizy danych zawartych w zmienionym wniosku, że „***dokonane zmiany w zakresie warunków wykorzystania terenu w fazie realizacji i eksploatacji nie wymagają konieczności zmiany decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia*.**
(…) należy przyjąć, iż określone we wniosku proponowane zmiany nie będą negatywnie oddziaływać na środowisko oraz nie wpłyną na warunki wykorzystania terenu w fazie realizacji i eksploatacji inwestycji określone w decyzji Nr 27/U/2022. W związku z powyższym zmiana decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w tym zakresie nie jest wymagana (…)".

W odniesieniu do ostatecznie określonego przedmiotu inwestycji oraz jego granic stwierdzono:

Teren planowanej inwestycji położony jest na obszarze, dla którego nie ma obecnie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego i nie jest on nie jest objęty uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia planu.

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 *(podstawa prawna aktualna na dzień wpływu wniosku, tj. na dzień 30.06.2021 r.)*;
   - 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:
   - właścicielem działek o numerach ewid.: 3/36, 3/55, 3/59, 3/60 w obr. G-28 jest Gmina Miasto Łódź, a wieczystym użytkownikiem jest Spółka z o.o. Sp. komandytowa (której zgodnie z KRS wspólnikiem jest Wnioskodawca);
   - Teren inwestycji graniczy od północy z terenami kolejowymi (stacją Łódź-Chojny), ulicą Rzgowską i nieruchomościami o funkcji handlowo-usługowej od zachodu, a od południa (od strony ul. Warneńczyka) z terenami mieszkaniowymi.
     W przeszłości były to tereny zakładów przemysłowych, które zostały zlikwidowane. Ww. teren jest w większości niezabudowany (wyburzono pozostałe po tych zakładach budynki i pozostawiono jedynie ceglany komin fabryczny), występuje na nim nieuporządkowana zieleń niska i wysoka (wycinkę kolidujących z planowaną zabudową drzew i krzewów, należy ograniczyć do minimum);
   - Nieruchomości o nr ewid. 3/55 i 3/54 [obecnie działki o numerach ewid.: 3/59 i 3/60] w obr. G-28 wpisane są do rejestru zabytków nieruchomych województwa łódzkiego pod nr A/97 decyzją z dnia 10 września 2010 r. [zmienioną decyzją DOZ-OAiK-6700/1159/10 (MT/153/10) z dnia 20 marca 2012 r.] łącznie z zespołem zabytków, złożonym z dawnej odlewni żeliwa, portierni, wodociągowej wieży ciśnień i komina fabrycznego w zespole dawnej fabryki John, Krebs i Spółka, później Fabryki Kotłów i Radiatorów „Fakora".
   - Przez północną część terenu inwestycji przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV**;**
   - Na terenie inwestycji zlokalizowana są:
     - podziemna komora ciepłownicza,
     - podziemne komory wodociągowe.
   - Ze strategicznej mapy hałasu miasta Łodzi wynika, że na działkach, na których planowana jest inwestycja występuje hałas drogowy i szynowy, który może przekroczyć wartości dopuszczone dla zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej.

Zgodnie z § 3 ust. 1 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 *„w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek 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."

Wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy złożono w dniu 30.06.2021 r., tj. przed 03 stycznia 2022 r. (kiedy w ustawie *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* została wprowadzona nowa definicja frontu działki) – zatem front terenu inwestycji w niniejszym postępowaniu przyjęto zgodnie z obowiązującym zasadami w dniu złożenia wniosku.

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 art. 61 ust. 2 nie ma zastosowania.

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 art. 61 ust. 3 nie ma zastosowania.

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 art. 61 ust. 4 nie ma zastosowania.

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.*

Przepis art. 61 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 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 2021 r. 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.

Rozpatrując powyższe wykazano:

Ad 1) W wyniku przeprowadzonej analizy, zgodnej z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. 2003 Nr 164, poz. 1588) wykazano, że działki sąsiednie m.in. o nr ewid.: 203, 201/1, 198, 197, 196, 86/2, 79, 73/2, 152 w obr. G-16, czy np. działka o nr ewid.: 403/5 w obr. G-28, są zabudowane (budynkami o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej), w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w w/w zakresie.
Warunek tzw. „dobrego sąsiedztwa" należy uznać za spełniony.
Wyniki analizy urbanistycznej stanowią załącznik nr 2 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 planowanej inwestycji ma dostęp do drogi publicznej – ul. Rzgowskiej (droga powiatowa), poprzez istniejący zjazd, a następnie poprzez działkę 1/4 (służebność gruntowa na rzecz każdoczesnego właściciela działek 2/3 i 2/2 w pasie gruntu o powierzchni 492,0 m^2 - zgodnie z zapisami widniejącymi w księgach wieczystych: nr LD1M/00083794/1 oraz w akcie notarialnym Repertorium A nr 25698/2020 z dnia 17.12.2020 r.) oraz poprzez działki drogowe o numerach ewid.: 2/3, 2/2 (będących we własności podmiotu prawnego - właściciela terenu inwestycji), a następnie poprzez projektowany wjazd/wyjazd na teren inwestycji. Warunek należy uznać za spełniony.

Ad 3) Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego – przedłożone zostały zapewnienia właściwych gestorów sieci:

- energetycznej – pismo z dnia 28.11.2022 r., znak: 21-D7/WZD/00499/S.Sp.
- wodociągowej – pisma ZWiK, znak: IT.424.835.2023/W/MM z dnia 10.05.2023 r.;
- kanalizacyjnej – pisma ZWiK znak: WTT.423.303.2022/T/DW z dnia 25.05.2022 r. oraz ZWiK znak: IT.424.835.2023/W/MM dnia 10.05.2023 r., a także porozumienie z dnia 18.03.2022 r. właścicieli nieruchomości oraz akt notarialny z dnia 29.03.2022 r., Repertorium A numer 3075/2022, w którym zawarto zakres prawa do korzystania z urządzenia hydrotechnicznego (zasada służebności gruntowej polegającej na prawie budowy i rozbudowy kanalizacji sanitarnej dochodzącej do ul. Warneńczyka i kanalizacji deszczowej dochodzącej do ul. Rzgowskiej);
- ciepła systemowego – pismo Veolia Energia Łódź S.A., znak: HN/TP/…/2021 z dnia 07.04.2021 r. Warunek należy uznać za spełniony.

Ad 4) Zgodnie z informacją pochodzącą z ewidencji gruntów, prowadzonej przez Łódzki Ośrodek Geodezji, na terenie objętym wnioskiem występują następujące kategorie gruntu:

- ✓ grunty zabudowane i zurbanizowane:
  działki o nr ewid.:
  - 3/59, 3/60 – oznaczone symbolem Bi – inne tereny niezabudowane;
  - 3/36 – oznaczona symbolem Ba – tereny przemysłowe
- ✓ tereny komunikacyjne:
  działka drogowa o nr ewid.:
  - 3/55 – oznaczona symbolem dr – drogi.

Zatem 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.
Warunek należy uznać za spełniony.

Ad 6) Zgodnie z warunkiem zawartym w punkcie II.4. niniejszej decyzji, zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 6 lit a), b) i c) – warunek należy uznać za spełniony.

Organ po uzyskaniu niezbędnych informacji od:

- Wydziału Ochrony Środowiska i Rolnictwa – pismo z dnia 25.01.2024 r.
- Inwestora w postaci:
  - ✓ pism Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Łodzi, znak: WUOZ-ZN.5183.671.2023.KKA z dnia 20.12.2023 r. oraz znak: WUOZ-ZN.5183.267.2021 z dnia 01.06.2021 r.;
  - ✓ pisma Zarządu Dróg i Transportu, znak: ZDiT-UU.4014.2.34.2023 z dnia 27.07.2023 r.,
  - ✓ PGE Dystrybucja S.A. – pismo z dnia 10.08.2023 r. (data wpływu: 18.08.2023 r.), znak: L.dz.RZ/MP/p.643918/w.835781/2023

sporządził kolejny projekt decyzji przekazał go do właściwych organów, o których mowa w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, celem ich ponownego uzgodnienia , tj. do:

- Prezesa Lotnictwa Cywilnego,
- Prezesa Urzędu Transportu Kolejowego,
- Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków

  oraz
- Zarządu Dróg i Transportu (granice terenu inwestycji zgodnie z wnioskiem z dnia 09.01.2024 r., przylegają do drogi publicznej – ul. Rzgowskiej).

Ww. projekt przekazano również w dniu 15.02.204 r. do ww. operatora systemu przesyłowego – elektroenergetycznego, celem jego powtórnego zaopiniowania.

ULC nie zajął stanowiska w sprawie uzgodnienia ww. 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.

Z pisma załączonego przez Inwestora do akt sprawy w dniu 09.01.2024 r. (data wpływu) Zarządu Dróg i Transportu, znak: ZDiT-UU.4014.2.34.2023, z dnia 27.07.2023 r., wynika iż ZDiT *„po analizie akt sprawy i przedłożonej przez Inwestora ekspertyzy, poinformował iż dodatkowe obciążenie wygenerowane przez nowopowstałe osiedle nie spowoduje konieczności przebudowy skrzyżowania ulic Rzgowska – Dachowa oraz modernizacji sygnalizacji świetlnej.*

Niemniej jednak wzrost natężenia ruchu w przedmiotowej lokalizacji może wpłynąć na konieczność dokonania zmian w funkcjonowaniu programów pracy sygnalizacji świetlnej".

ZDiT 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.

UTK uzgodnił przedłożony ww. projekt decyzji o warunkach zabudowy postanowieniem, znak: DOP-WUDI.484.166.2024.4.EW z dnia 28.02.2024 r.;

ŁWKZ uzgodnił przedłożony ww. projekt decyzji o warunkach zabudowy postanowieniem, znak: WUOZ-PP.5151.144.2024.KP z dnia 27.02.2024 r.

PGE Dystrybucja S.A. pismem znak: L.dz./PGEDO226039KW24/2024 z dnia 05.03.2024 r. poinformowało, że w sprawie opinii projektu decyzji o warunkach zabudowy z dnia 15.02.2024 r., nie wnosi uwag.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzenie projektu decyzji powierzono osobie, o której mowa w art. 5 ust. 4 w/w ustawy.

W trakcie postępowania, stosownie do wymogów procedury administracyjnej (zgodnie z art. 61 § 4 (w dniu 11.08.2021 r.) oraz art. 10 § 1 (w dniach: 18.05.2022 r. oraz 01.03.2024 r.) ustawy Kodeks postępowania administracyjnego), organ zawiadomił strony o toczącym się postępowaniu w sprawie ustalenia warunków zabudowy, zapewniając stronom czynny udział w każdym stadium postępowania oraz zapoznawania i wypowiadania się, co do materiałów i dowodów gromadzonych w sprawie do dnia wydania decyzji.

W toku postępowania (w dniach od 08.12.2021 r. do 14.12.2021 r.) do kancelarii Urzędu Miasta Łodzi wpłynęły wnioski niektórych mieszkańców ulicy Warneńczyka, o uznanie ich za strony w postępowaniu w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażem podziemnym, niezbędną infrastrukturą techniczną, na działkach o numerach ewid.: 3/54, 3/55, 3/58, 3/46 i 3/47 w obr. G-28. Jednakże, Wydział nie prowadził wówczas postępowania na wskazanym terenie, a w sprawie ustalenia zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażem podziemnym, niezbędną infrastrukturą techniczną oraz zbiornikiem retencyjnym, przewidzianej do realizacji w Łodzi przy ulicy Warneńczyka na działce o numerze ewid.: 3/55 i fragmencie działki o numerze ewid.: 3/54 w obr. G-28). Zatem nie mógł uznać ich za strony (odpowiedzi udzielono w dniu 30.12.2021 r.).

W dniu 02.02.2022 r. wystosowano odpowiedź, na pismo z dnia 17 stycznia 2022 r. (17 mieszkańców ul. Warneńczyka), w sprawie dot. *„wyłączenia działek nr ew. 3/55, część 3/54 w obr. G-28 w Łodzi, ul. Warneńczyka z konieczności posiadania decyzji środowiskowej, wbrew obwieszczeniu Prezydent Miasta Łodzi z nr DEK-OŚR-I.6220.211.2021 z dnia 08.11.2021 r.”,* w której Wydział Urbanistyki i Architektury opisał i wyjaśnił m.in. okoliczności wymogu uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia oraz wskazał iż nie ma wpływu na treść składanych wniosków.

W dniach: 21.01.2022 r., 26.01.2022 r. oraz w dniu 03.02.2022 r. wezwano 4 osoby, na ich wnioski o uznanie ich za strony w niniejszym postępowaniu, o złożenie niezbędnych wyjaśnień dla rozstrzygnięcia, czy status strony im przysługuje.

Pismami z dnia 03.03.2022 r. ww. strony zostały poinformowane, że zdaniem organu, przesłanki podnoszone w odpowiedzi na powyższe, nie są wystarczające, aby przyznać im przymiot strony.

Na ww. pismo wpłynęło w dniu 23.03.2022 r. do kancelarii UMŁ odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego, jednej z ww. osób.

Decyzją SKO z dnia 04.05.2022 r., znak: SKO.4150.142.2022, Samorządowe Kolegium Odwoławcze orzekło niedopuszczalność ww. odwołania.

W związku z powyższym krąg stron w niniejszym postępowaniu nie uległ zmianie.

Po 23.03.2022 r. do Urzędu Miasta Łodzi wpływały kolejne pisma i zapytania e-mailowe (również w trybie wniosków o uzyskanie informacji publicznej) od ww. osoby, odwołującej się do Samorządowego Kolegium Odwoławczego (dotyczące m.in. nieuznania Pani za stronę w niniejszym postepowaniu, jak i zapytania o szczegóły niniejszego postępowania oraz ewentualnie innych postepowań prowadzonych przez Urząd Miasta Łodzi dla lokalizacji przy ul. Warneńczyka 18/20 w Łodzi).

Organ udzielił informacji na wszystkie wpływające do Urzędu Miasta Łodzi zapytania/wnioski (pisemne i elektroniczne), zgodnie z posiadaną wiedzą oraz z zebranym materiałem dowodowym.

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 właśnie 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.

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 1:1000 (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 z załącznikami:

1. Pani XXXXX XXXXX, „PORTYK SP. Z O.O. SP. K.”, ul. Różana 9, 05-816 Opacz-Kolonia – pełnomocnik Inwestora TREE DEVELOPMENT GROUP SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ MANAGEMENT SPÓŁKA KOMANDYTOWA, 00-075 Warszawa, ul. Senatorska 2;
2. a/a.

Otrzymują bez załączników:

1. TDG 18 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ CHOJNY SPÓŁKA KOMANDYTOWA, 90-350 Łódź Ks. Biskupa Wincentego Tymienieckiego 30A;
2. LIDL SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ SPÓŁKA KOMANDYTOWA, 62-080 JANKOWICE Poznańska 48;
3. GENESIS - LUCRO 1 SPÓŁKA Z OGRANICZONĄ ODPOWIEDZIALNOŚCIĄ, 60-648 Poznań ul. Piątkowska 133 nr lok.11.

Do wiadomości:

1. Wydział Dysponowania Mieniem, ul. Piotrkowska 104, 90-926 Łódź;
2. Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Łodzi, ul. Piotrkowska 99, 90-425 Łódź.