

.....  
.....  
.....

**DECYZJA NR DPRG-UA-IX. 499 .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 (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 775) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 01.08.2022 r., złożonego przez .....,

**A.**

**ustalam warunki zabudowy**

dla inwestycji polegającej na rozbudowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z budową wiaty i niezbędnych urządzeń budowlanych (w tym urządzeń kanalizacji lokalnej), przewidzianej do realizacji w Łodzi przy **ul. Dworcowej 14**, na fragmencie działki nr 32/4 w obrębie W-38 oznaczonym na załączniku graficznym literami A B C D E F (tj. dla fragmentu działki nr 32/4 o klasoużytku Br-RV1 i oraz fragmentu działki nr 32/4 o klasoużytku LsV w pasie 50 m od pasa drogowego ul. Dworcowej).

oraz

**B.**

**odmawiam ustalenia warunków zabudowy**

dla inwestycji polegającej na rozbudowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z budową wiaty i niezbędnych urządzeń budowlanych (w tym urządzeń kanalizacji lokalnej), przewidzianej do realizacji w Łodzi przy **ul. Dworcowej 14**, na fragmencie działki nr 32/4 w obrębie W-38 oznaczonym na załączniku graficznym literami A F E D G H (tj. dla fragmentu działki nr 32/4 o klasoużytku LsV w odległości większej, niż 50 m od pasa drogowego ul. Dworcowej).

**ad A.:**

**I. Rodzaj inwestycji:** mieszkaniowa jednorodzinna;

**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 ze zm.), oraz o przeprowadzoną analizę urbanistyczną ustalono następujące zasady zabudowy:
- **nieprzekraczalna linia zabudowy:** w odległości 9,5 m od granicy pasa drogowego ul. Dworcowej (zgodnie z załącznikiem graficznym);
  - **wskaznik wielkości powierzchni istniejącej i nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki nr 32/4:** od 0,11 do 0,21;
  - **szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego po rozbudowie:** od 9,4 m do 15,0 m; Kierunek elewacji rozbudowywanej części budynku mieszkalnego powinien być równoległy/prostopadły do jednej z bocznych granic działki nr 32/4 ;
  - **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (do okapu) dla rozbudowywanej części budynku mieszkalnego:** od 3 m do 5 m;
  - **geometria dachu:** dla rozbudowywanej części budynku mieszkalnego dach jednospadowy lub dwuspadowy lub wielospadowy (w tym płaski) o nachyleniu głównych połaci od 1° do 25° i wysokości głównej kalenicy od 4,0 m do 8,5 m; dla wiaty: dach płaski o nachyleniu głównych połaci od 1° do 15° i wysokości głównej kalenicy od 2,5 m do 4,0 m.

## 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 2024 r. poz. 54 z późn. zm.);  
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 2019 r., poz. 1065 z późn. zm.) z uwzględnieniem mapy akustycznej Łodzi.
2. ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o *ochronie przyrody* (Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 j.t.), zwłaszcza przepisami dotyczącymi wycinki drzew i krzewów zawartych w Rozdziale 4 tej ustawy;
3. ustawą z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz.U. 2023 poz. 1587 j.t.);
4. ustawą z dnia 13 września 1996 r. o *utrzymaniu czystości i porządku w gminach* (Dz.U. z 2023 r., poz. 1469 z późn. zm.); w tym m.in. art. 5 ust. 1 pkt 1:  
„Właściciele nieruchomości zapewniają utrzymanie czystości i porządku przez wyposażenie nieruchomości w pojemniki służące do zbierania odpadów komunalnych oraz utrzymywanie tych pojemników w odpowiednim stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym, chyba że na mocy uchwały rady gminy, o której mowa w art. 6r ust. 3, obowiązki te przejmie gmina jako część usługi w zakresie odbierania odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości w zamian za uiszczoną przez właściciela opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi”.
5. ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o *odpadach* (Dz. U. z 2023 r. poz.1587 z późn. zm.);
6. ustawą 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 2023 r., poz. 1094 z późn. zm.);  
Należy spełnić warunki wynikające z decyzji Prezydenta Miasta Łodzi o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia Nr 97/U/2023 z dnia 10.01.2024 r., znak sprawy: DEK-OŚR-I.6220.40.2023.
7. ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* (Dz. U. z 2023, poz. 1478 z późn. zm.).

w tym m.in. art. 234 ust. 1 tej ustawy:

„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.”

W przypadku stwierdzenia na przedmiotowym obszarze urządzeń melioracji wodnych kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor zobowiązany jest we własnym zakresie do przebudowy urządzeń zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 roku.

8. ustawą z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. 2024 poz. 82 z późn. zm.)

Przed wystąpieniem o decyzję o pozwoleniu na budowę należy uzyskać w myśl art.11. w.w. ustawy decyzję o wyłączeniu z produkcji leśnej oraz może być konieczne uzyskanie decyzji o wyłączeniu z produkcji rolnej;

9. ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 z późn. zm.), zwłaszcza z art. 32 ust. 1:

„kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkryje 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 energię elektryczną z sieci miejskiej - na warunkach określonych przez gestora sieci.

Zaopatrzenie w wodę z sieci miejskiej - na warunkach określonych przez gestora sieci oraz z istniejącej studni.

Odprowadzenie ścieków sanitarnych do kanalizacji lokalnej (zgodnie z wnioskiem), do czasu realizacji miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej w ulicy.

- zgodnie z art. 394 ust. 1 pkt 13 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* (Dz. U. z 2023, poz. 1478 z późn. zm.), wykonanie urządzeń wodnych służących do wprowadzania do ziemi ścieków oczyszczonych w przydomowej oczyszczalni ścieków na potrzeby zwykłego korzystania z wód wymaga zgłoszenia wodnoprawnego;
  - zgodnie z § 2 ust. 1 rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 2 lipca 2010 r. *w sprawie rodzajów instalacji, których eksploatacja wymaga zgłoszenia* (Dz. U. z 2019 r., poz. 1510) zgłoszenia z uwagi na wprowadzenie ścieków do wód lub do ziemi wymagają oczyszczalnie ścieków o przepustowości do 5 m<sup>3</sup> na dobę wykorzystywane dla potrzeby własnego gospodarstwa domowego lub rolnego w ramach zwykłego korzystania z wód;
  - zgodnie 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.), jeżeli ilość ścieków jest większa od 5 m<sup>3</sup> na dobę, to ich gromadzenie lub oczyszczanie wymaga pozytywnej opinii właściwego terenowo inspektora ochrony środowiska.
2. Obsługa komunikacyjna inwestycji: z ul. Dworcowej (drogi gminnej) przez projektowany zjazd.  
Na podstawie art. 8 i 9 Kpa informuje się, że:
    - budowa/przebudowa zjazdu zgodnie z art. 29 ust 1 ustawy *o drogach publicznych* (Dz. U. z 2023 r., poz. 645 j.t.) należy do właściciela lub użytkownika nieruchomości przyległych do drogi, po uzyskaniu, w drodze decyzji

administracyjnej, zezwolenia zarządcy drogi na lokalizację/przebudowę zjazdu. Podstawę do wyrażenia zezwolenia na lokalizację/przebudowę zjazdu może stanowić projekt budowy zjazdu spełniający warunki techniczne rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. z 2022 r., poz. 1518);

- miejsca postojowe, przewidziane do obsługi planowanego zagospodarowania, powinny być zlokalizowane poza pasem drogowym drogi publicznej;
  - w odniesieniu do terenu pasa drogowego drogi publicznej zgodnie z art. 39 ust. 3 i 3a ustawy o drogach publicznych przed rozpoczęciem robót budowlanych inwestor jest zobowiązany do uzgodnienia lokalizacji sieci w pasie drogowym., uzyskania pozwolenia na budowę lub zgłoszenia budowy oraz uzyskania zezwolenia zarządcy drogi na zajęcie pasa drogowego, dotyczącego prowadzenia robót lub na umieszczenie w nim obiektu lub urządzenia. Usytuowanie infrastruktury powinno uwzględniać zapisy zawarte w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. z 2022 r., poz. 1518);
  - zgodnie z art. 40 ust 1 ustawy o drogach publicznych zajęcie pasa drogowego wymaga zezwolenia zarządcy drogi, wydanego w drodze decyzji administracyjnej.
3. Dla obsługi planowanej inwestycji należy zapewnić na terenie inwestycji, poza pasem drogi publicznej, miejsca postojowe/garażowe dla samochodów osobowych w liczbie nie mniejszej niż 2 stanowiska na 1 lokal mieszkalny.

#### **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 j.t.) 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 terenu wymaga uzgodnienia z gestorami. Docelowo projekt planowanej inwestycji powinien zostać zaopiniowany w PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź w zakresie kolizji, zbliżeń lub skrzyżowań planowanej inwestycji z siecią elektroenergetyczną SN, której właścicielem jest PGE Dystrybucja S.A.
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.

#### **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 j.t.) 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 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 z późn. zm.);
2. Ustawą z dnia 21.03.1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2023 r., poz. 645 j.t.) i rozporządzeniami wykonawczymi.

### **III. Linie rozgraniczające teren dla którego ustala się warunki zabuowy oznaczone są na mapie stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.**

## Uzasadnienie

### ad A i B.:

W dniu 01.08.2022 r., wnioskodawca: .....,  
....., złożył wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z budową wiaty i niezbędnych urządzeń budowlanych (w tym urządzeń kanalizacji lokalnej), przewidzianej do realizacji w Łodzi przy ul. Dworcowej 14, na działce nr 32/4 w obrębie W-38. Inwestor wnosił o to, by powierzchnia zabudowy po rozbudowie wynosiła od 320 m<sup>2</sup> do 375 m<sup>2</sup>, oraz, żeby rozbudowywana część budynku posiadała szerokości elewacji frontowej od 12,5 do 14,0 m, wysokości górnej krawędzi elewacji od 7,5 do 9,0 m, wysokości kalenicy od 7,5 m do 9,0 m, dachu płaskim z kątem nachylenia od 5° do 15°.

Wniosek (po uzupełnieniu w dniu 13.09.2022 r.) spełnia wymogi art. 52 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Następnie w dniu 03.04.2023r. (data wpływu) wnioskodawca: ....., złożył pismo do ww. wniosku o ustalenie warunków zabudowy z prośbą o zawieszenie postępowania administracyjnego w przedmiotowej sprawie.

Zgodnie z art. 98 ust.1 powołanej wyżej ustawy postanowieniem Nr DPRG-UA-IX.225.2023 z dnia 05.04.2023 r. postępowanie administracyjne w przedmiotowej sprawie zostało zawieszono.

W dniu 15.02.2024 r. (data wpływu), wnioskodawca: ....., złożył wniosek o podjęcie zawieszono postępowania, w związku z czym w dniu 16.02.2024 r. postanowieniem nr DPRG-UA-IX.127.2024 postępowanie zostało podjęte.

Do wniosku dołączono decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach Nr 97/U/2023 z dnia 10.01.2024 r., znak sprawy: DEK-OŚR-I.6220.40.2023.

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.
2. stanu prawnego i faktycznego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji:
  - właścicielem terenu planowanej inwestycji (działka nr 32/4) jest osoba fizyczna.
  - teren inwestycji (działki nr 32/4) jest obecnie zabudowany budynkiem mieszkalnym przeznaczonym do rozbudowy.

W dniu 05.04.2024 r. Inwestor poinformował o rozbiórce budynku gospodarczego na działce nr 32/4, co potwierdzono w terenie również w dniu 05.04.2024 r.

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 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 art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977) oraz 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. z 2003 r., nr 164 poz. 1588 ze zm.), wykazano, że sąsiednie nieruchomości wzdłuż ul. Dworcowej 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 ma dostęp do drogi publicznej - ul. Dworcowej (drogi gminnej) przez projektowany zjazd.  
Warunek spełniony.
- Ad 3). Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego:
  - zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci miejskiej - przedłożono umowę kompleksową sprzedaży energii elektrycznej i świadczenia usługi dystrybucji dla odbiorców Nr 0/3149/2022/30/0 z dnia 14.09.2022 r. z gestorem sieci PGE;
  - zaopatrzenie w wodę z sieci miejskiej – przedłożono umowę nr 02072/G/22 o zaopatrzenie w wodę z gestorem sieci ZWiK z 16.09.2022 r. oraz z istniejącej studni;
  - odprowadzanie ścieków do kanalizacji lokalnej (zgodnie z wnioskiem).Warunek spełniony.
- Ad 4). Zgodnie z wypisem z ewidencji gruntów działka nr 32/4 jest oznaczona Br-RVI (grunty rolne zabudowane na terenach zaklasyfikowanych jako RVI - gruntach ornych klasy VI) i LsV (lasy klasy V).  
Ad użytek Br-RVI:  
Zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 03 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. 2024 poz. 82 z późn. zm.) – przepisów rozdziału 2 pt. „Ograniczenie przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne” nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast. Warunek braku konieczności uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na działce nr 32/4 na cele nierolnicze i nieleśne należy uznać za spełniony.  
Ad użytek LsV:  
W planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi zatwierdzonym uchwałą Nr LVII/491/93 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 02.06.1993 r., który utracił moc na podstawie art. 67 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – użytek leśny położony na działce nr 32/4 znajdował się w jednostce urbanistycznej oznaczonej symbolem 15.09.02/R.E4.13 – tereny o użytkowaniu rolnym.

W ustaleniach dla tej jednostki dopuszczono „lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej przy równoczesnym spełnieniu warunków:

- sytuowanie zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej w ramach istniejących skupisk zabudowy wzdłuż istniejących dróg w pasie 50 m od drogi

- linie zabudowy oraz gabaryty budynków muszą nawiązywać do obiektów sąsiednich”,

przy czym „za skupisko zabudowy uważa się koncentrację nie mniej niż 5 gospodarstw z zabudowaniami zlokalizowanymi wzdłuż drogi po jednej lub obydwu jej stronach, na odcinku nie dłuższym, niż 400 m od skrajnych granic zabudowanych działek”.

Zgodnie z ortofotomapą z roku 1994 r. zamieszczoną na portalu internetowym mapa.lodz.pl prowadzonym przez Łódzki Ośrodek Geodezji, w roku 1994 działka nr 32/4 znajdowała się w obrębie skupiska zabudowy, o którym mowa w ww. planie.

Oznacza to, że użytek leśny na działce nr 32/4 w pasie 50 m od drogi był objęty zgodą na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne przy sporządzaniu tego planu.

Nie ma natomiast takiej zgody dla części terenu inwestycji znajdującej się w większej odległości, niż 50 m od drogi.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. 2022 poz. 2409 z późn. zm.) przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne „dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, sporządzonym w trybie określonym w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym”.

W związku z powyższym **dla fragmentu działki nr 32/4 o klasoużytku Br-RVI i oraz fragmentu działki nr 32/4 o klasoużytku LsV w pasie 50 m od drogi warunek przedstawiony art. 61 ust.1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uznać za spełniony.**

**Natomiast dla fragmentu działki nr 32/4 o klasoużytku LsV w odległości większej, niż 50 m od drogi warunek przedstawiony art. 61 ust.1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uznać za niespełniony.**

Ad 5). Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Warunek należy uznać za spełniony.

Ad 6). Zamierzenie budowlane nie znajdzie 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, ustanowiony został zakaz wznoszenia i utrzymywania obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi (o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy).

W pasie drogowym ul. Dworcowej, w odległości ok. 4,3 m od granic terenu inwestycji znajduje się sieć gazowa średniego ciśnienia. Wyżej wymieniona sieć gazowa została wybudowana po 2013 r., tj po wejściu w życie rozporządzenia 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). Zgodnie z § 10 ust. 6 pkt 1 ww. rozporządzenia szerokość strefy kontrolowanej omawianego gazociągu wynosi 1 m. Zatem zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu.

Zamierzenie budowlane nie znajdzie się również w obszarze strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Warunek spełniony.

## ad A.:

**Ponieważ wnioskowana inwestycja spełnia łącznie warunki zawarte w art.61 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla fragmentu działki**

nr 32/4 o klasoużytku Br-RVI i oraz fragmentu działki nr 32/4 o klasoużytku LsV w pasie 50 m od drogi, można ustalić warunki zabudowy dla tych fragmentów działki.

## ad B.:

Ponieważ wnioskowana inwestycja nie spełnia łącznie warunków zawartych w art.61 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla fragmentu działki nr 32/4 o klasoużytku LsV w odległości większej, niż 50 m od drogi nie można ustalić warunków zabudowy dla tego fragmentu działki.

## ad A i B.:

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

- Dyrektorem Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych;
- Dyrektorem Zarządu Zlewni w Sieradzu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie;
- Zarządem Dróg i Transportu w Łodzi - zarządcą drogi ul. Dworcowej;
- Marszałkiem Województwa Łódzkiego, ze względu na położenie terenu inwestycji na terenie udokumentowanego głównego zbiornika wód podziemnych nr 403.

Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych uzgodnił przedłożony projekt decyzji postanowieniem z dnia 22.02.2024 r, znak: ZS.224.3.141.2024, wskazując, że „w związku z faktem, iż inwestycja jest spójna z celem na jaki grunty leśne zostały przeznaczone w nieobowiązującym MPZP, tut. Organ postanowił uzgodnić przedłożony projekt decyzji o warunkach zabudowy. Jednocześnie wskazać należy, że niniejsze uzgodnienie nie zwalnia inwestora z obowiązku uzyskania decyzji zezwalającej na wyłączenie przedmiotowych gruntów leśnych z produkcji leśnej przed uzyskaniem pozwolenia na budowę”.

Dyrektor Zarządu Zlewni w Sieradzu, Zarząd Dróg i Transportu oraz Marszałek Województwa Łódzkiego nie zajęli 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.

W dniu 09.02.2023 r. wnioskodawca wniósł o ustalenie następujących parametrów w projekcie decyzji:

- 1) ustalenie górnej granicy wskaźnika powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na wartość 0,25;
- 2) ustalenie górnej granicy wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej na wartość 9 m;
- 3) wyznaczenie „nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony zachodniej działki w odległości 65 m od pasa drogowego ul. Dworcowej”.

W dniu 15.02.2024 r. Inwestor powtórzył wniosek w zakresie 1) i 3), a w odniesieniu do 2) zawniósł o ustalenie wysokości elewacji do 9,5 m.

Odnosząc się do ww. pism Inwestora, Organ zauważa co następuje:

- Ad 1) Maksymalna wartość wskaźnika powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki na obszarze analizowanym wynosi 0,209. W projekcie decyzji ustalono przedział wskaźnika do wartości 0,21, czyli do wartości maksymalnej z obszaru analizy po zaokrągleniu. Brak jest zatem podstaw prawnych do ustalenia wyższej wartości.
- Ad 2) Na obszarze analizowanym budynki mieszkalne są niemal wyłącznie budynkami z 1 pełną kondygnacją i poddaszem. Jedynym wyjątkiem jest budynek na przedmiotowej działce (przeznaczony do rozbudowy) o 2 pełnych kondygnacjach i wysokości elewacji ok. 6 m. Usytuowany jest on jednak w tylnej części działki (ok. 51 m od granicy działki drogowej) i posiada niewielką powierzchnię zabudowy: 33 m<sup>2</sup>.  
W projekcie decyzji ustalono wysokość elewacji frontowej dla rozbudowywanej części budynku mieszkalnego w granicach od 3 m do 5 m (wartość średnia z obszaru analizy z tolerancją ok. 1 m). Poza przedmiotowym budynkiem usytuowanym w tylnej części działki, na obszarze analizy nie występuje budynek o wysokości elewacji frontowej wyższej, niż ustalona wartość 5 m.  
Nie jest dlatego możliwe ustalenie wyższej wysokości elewacji frontowej dla rozbudowywanej części budynku.
- Ad 3) Linię zabudowy wyznacza się wyłącznie od strony przestrzeni publicznych, w tym: dróg. Organ zatem nie może wyznaczyć linii zabudowy od strony tylnej części działki (tak samo, jak i od bocznych granic działki). Dokładna lokalizacja budynku na przedmiotowej działce będzie uzależniona od przepisów odrębnych, w tym 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.).

W dniu 08.03.2023 r. jedna ze Stron postępowania złożyła pismo, w którym wyraziła wątpliwości, czy pomimo tego, że wniosek Inwestora dotyczy „rozbudowy budynku”, to „czy stan budynku faktycznie pozwala na jego rozbudowę, tj. dobudowanie nowej części”. W tym samym piśmie strona postępowania zwróciła się z prośbą o „odsunięcie budynku” od ogrodzenia, jeśli Inwestor planowałby rozebrać obecnie istniejący budynek i postawić nowy w tym śladzie. Strona poinformowała również, że obecnie istniejący budynek o wysokości ok. 6,5 metra jest usytuowany w odległości ok. 20 centymetrów od granicy jej działki i że „mur o długości ok. 8 metrów, sięgający jw. w tak bliskim sąsiedztwie, w dodatku od południowej strony, powoduje, że w tym miejscu docieranie światła słonecznego jest bardzo mocno ograniczone”.

Pismo Strony postępowania zostało przekazane Inwestorowi do ewentualnego ustosunkowania się.

Wydział wyjaśnia, że wniosek został określony jako „rozbudowa” istniejącego budynku. W przypadku jego rozbiórki, inwestycja polegałaby na budowie nowego budynku. W obu przypadkach obowiązują przepisy ustawy z dnia 07.07.1994 r. *Prawo budowlane* i rozporządzenia z dnia 12.04.2002 r. w *sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*, dotyczącego m.in. odległości budynków od granic działki, jak i dotyczące kwestii zacieniania. Warunki te muszą być spełnione na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę.

Strony postępowania składały kolejne pisma, które znajdują się w aktach sprawy, a które dotyczyły istniejącego zagospodarowania terenu inwestycji oraz działki przylegającej do terenu inwestycji.

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

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. Te bowiem 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) nie wniesiono sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy dokonanego przez innego wnioskodawcę;
- 3) inny wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane;
- 4) 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. Powyższe żądanie należy wnieść w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji o ustaleniu warunków zabudowy. Żądanie wniesione po terminie pozostawia się bez rozpoznania.

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  
KIEROWNIK  
Oddziału Urbanistyki IV**

**Jadwiga Fornal**

Otrzymują z załącznikami:

1. Wnioskodawca: .....
2. a/a

Otrzymują pozostałe strony bez załączników:

1. ....
2. ....
3. ....
4. ....
5. ....

---

Administratorem danych osobowych jest Prezydent Miasta Łodzi. Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych. Mają Państwo prawo do dostępu i sprostowania danych, ograniczenia przetwarzania danych, usunięcia danych, wniesienia sprzeciwu i cofnięcia wyrażonej zgody, na zasadach określonych w ogólnym rozporządzeniu. Klauzula informacyjna jest dostępna na stronie <https://bip.uml.lodz.pl>, pod każdą ze spraw realizowanych przez Urząd Miasta Łodzi.

---

Wydział Urbanistyki i Architektury w Departamencie Planowania i Rozwoju Gospodarczego, Urząd Miasta Łodzi  
90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104 – budynek G (wejście z Pasażu Schillera)  
Sprawę prowadzi: inspektor Krzysztof Wroński, pok.205, tel. (42) 638 53 49