

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

Łódź, dnia 17.04.2024 r.

DPRG-UA-IX.6730.61.2024

KS

wg

Eko-Vit Sp. z o.o.
ul. Techniczna 16/18
92-518 Łódź

DECYZJA NR DPRG-UA-IX. 541 .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.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2023 r., poz. 775), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 16.02.2024 r., złożonego przez spółkę Eko-Vit Sp. z o.o.,

ustalam
warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na budowie 3 hal produkcyjno-magazynowych z częściami socjalno-biurowymi, przewidzianej do realizacji w Łodzi przy **ul. Śnieżnej 6/8** na działkach nr 7/3, 7/4, 7/6, 7/10 oraz częściach działek nr 6/19 i 6/20 w obrębie W-7.

I. Rodzaj inwestycji: zabudowa produkcyjno-magazynowa.

Inwestycja obejmuje:

- budowę trzech hal produkcyjno-magazynowych z częściami socjalno-biurowymi;
- budowę obiektów pomocniczych, w tym wiat śmietnikowych, pylonu reklamowego, muru oporowego;
- budowę obiektów technicznych, uzbrojenia oraz urządzeń budowlanych, w tym zbiornika wody do celów p.poż., pompowni, podziemnego zbiornika retencyjnego, trafostacji, instalacji zewnętrznych, wewnętrznego układu komunikacji i parkowania;
- likwidację dwóch studni głębinowych,
- montaż paneli fotowoltaicznych.

II. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych a w szczególności:

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 architektoniczno-krajobrazowe.
2. Zgodnie z art. 61 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r.

W związku z powyższym wymagania dotyczące nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – przyjmuje się zgodnie z wnioskiem:

- powierzchnia zabudowy – do 9500 m²,
- szerokości elewacji frontowych hal produkcyjno-magazynowych – do 105,0 m,
- wysokość zabudowy – do 15,0 m,
- geometria dachów – dachy płaskie o spadku połaci dachowych od 1° do 10°.

Dla zachowania ładu przestrzennego ustala się:

- linia zabudowy od strony ul. Śnieżnej (nie dotyczy obiektów pomocniczych i technicznych) – jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działce nr 6/19:

URZĄD MIASTA ŁODZI
DEPARTAMENT PLANOWANIA
I ROZWOJU GOSPODARSTWA
Wydział Urbanistyki i Architektury
90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104
tel. 42 638 54 10, fax 42 638 10 01

- obowiązująca (dla przeważającej części płaszczyzny elewacji) – dla hali/hal usytuowanych od strony ul. Śnieżnej,
 - nieprzekraczalna – dla pozostałych hal,
- kierunek elewacji/attyk:
- dla hali/hal usytuowanych w obowiązującej linii zabudowy równoległy lub prostopadły do tej linii,
 - dla pozostałej zabudowy – równoległy/prostopadły do wyznaczonej linii zabudowy lub do odpowiadającej granicy terenu inwestycji.

Maksymalna wysokość projektowanej inwestycji liczona ze wszystkimi urządzeniami na dachu (antenami, wywiewnikami, kominami, itp.) nie może przekraczać rzędnej określonej na mapie lotniczych urządzeń naziemnych i ich powierzchni ograniczających zabudowę.

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);
2. 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);

Inwestycja musi być projektowana i prowadzona zgodnie z decyzją Nr 7/U/2024 z dnia 24.01.2024 r. o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia.

3. ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r., poz. 1336);
4. ustawą z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2023 r., poz. 633).

Zgodnie z postanowieniem Marszałka Województwa Łódzkiego z dnia 28.03.2024 r., znak GKIII.7634.1497.2024.AS:

Na terenie objętym inwestycją, na działce nr 6/20, obr. W-7, znajdują się dwa ujęcia wód podziemnych udokumentowane w zasobach archiwalnych Wojewódzkiego Archiwum Geologicznego.

W przypadku likwidacji ww. ujęć wód podziemnych proces musi być przeprowadzony stosownie do wymogów wynikających z przepisów m. in. ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze, wymagającej sporządzenia projektu robót na likwidację otworu studziennego, a następnie stosownej dokumentacji geologicznej.

5. ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2023 r., poz. 1469), w tym m.in. art. 5 ust. 1 pkt 1:

Właściciele nieruchomości zapewniają utrzymanie czystości i porządku przez (...) wyposażenie nieruchomości w urządzenia służące do zbierania odpadów komunalnych oraz utrzymywanie tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym.

6. ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2023 r., poz. 1587);
7. ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r., poz. 840).

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

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

3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

1. Zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną z sieci, odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód deszczowych do sieci kanalizacji miejskich – na warunkach gestorów sieci oraz zgodnie z warunkami zawartymi w decyzji Nr 7/U/2024 z dnia 24.01.2024 r. o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia.
2. Obsługa komunikacyjna inwestycji: z ul. Śnieżnej (droga wewnętrzna) przez istniejący dojazd (do przebudowy).

Zarządu Dróg i Transportu w Łodzi pismem z dnia 19.03.2024 r., znak ZDiT-UU.40121.6.7.2024, poinformował, że pozytywnie opiniuje zaproponowaną obsługę

komunikacyjną przez istniejący, przeznaczony do przebudowy dojazd z drogi wewnętrznej ul. Śnieżnej (dz. nr 4/5 w obrębie W-7) pod następującymi warunkami:

- przebudowę dojazdu należy zaprojektować w taki sposób, aby nie kolidował on z peronem przystankowym oraz
- należy uzgodnić przesunięcie latarni pozostającej w kolizji z przebudowywanym dojazdem.

3. Dla obsługi planowanej inwestycji należy zapewnić miejsca parkingowe dla samochodów osobowych na terenie inwestycji w liczbie:

- dla funkcji przemysłowej, logistyki – 1,5-2,5 mp na 10 osób zatrudnionych,
- dla funkcji magazynowej – 1,0-3,0 mp na 10 stanowisk pracy.

4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

1. Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r., poz. 682) obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy projektować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając m.in. poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienie dostępu do drogi publicznej.

2. Usunięcie ewentualnych kolizji z istniejącym uzbrojeniem wymaga uzgodnienia z jego gestorami.

5. Pozostałe warunki wynikające z charakteru inwestycji:

Projekt budowlany winien być zgodny z:

1. ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane 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),
- rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r., poz. 1679 z późn. zm.),
- rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. z 2022 r., poz. 1518);

2. ustawą z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze (Dz. U. z 2023 r., poz. 2110).

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

Uzasadnienie

W dniu 16.02.2024 r. (wraz ze zmianami w dniach 01.03.2024 r., 11.03.2024 r. i 18.03.2024 r.) Wnioskodawca – spółka Eko-Vit Sp. z o.o. złożyła wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie 3 hal produkcyjno-magazynowych z częściami socjalno-biurowymi, przewidzianej do realizacji w Łodzi przy ul. Śnieżnej 6/8 na działkach nr 7/3, 7/4, 7/6, 7/10 oraz częściach działek nr 6/19 i 6/20 w obrębie W-7.

W związku z zaklasyfikowaniem przedmiotowej inwestycji do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54b i 58b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10.09.2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839) do wniosku dołączono decyzję nr 7/U/2024 z dnia 24.01.2024 r. o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia.

Zgodnie z wnioskiem i decyzją środowiskową w projektowanych halach prowadzone będą procesy przyjęcia dostaw, magazynowania, kompletacji i przygotowania wysyłek towarów, przyjmowania zwrotów. Magazynowane mogą być produkty przemysłowe, spożywcze, farmaceutyczne itp. Możliwe będzie również prowadzenie działalności w zakresie konfekcjonowania, montażu, etykietowania lub innych nieuciążliwych usług i produkcji.

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

Teren planowanej inwestycji położony jest na obszarze, dla którego nie ma obecnie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego i dla którego nie została podjęta uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie został także ujęty w zarządzeniu Nr 52/2023 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 12 stycznia 2023 r., *zmieniającym zarządzenie w sprawie ustalenia harmonogramu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla miasta Łodzi na lata 2019-2024+*. Wobec powyższego nie zawieszono postępowania na podstawie art. 62 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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:
 - projekt decyzji o warunkach zabudowy został uzgodniony z organami, o których mowa w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
2. stanu prawnego i faktycznego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji:
 - właścicielem działek nr 6/19, 6/20, 7/3, 7/4, 7/6 i 7/10 jest Eko-Vit Sp. z o.o. (Wnioskodawca);
 - teren inwestycji jest obecnie zabudowany budynkami przemysłowo-magazynowymi, zgodnie z wnioskiem przeznaczonymi do rozbiórki;
 - teren planowanej inwestycji zlokalizowany jest na obszarze zbiornika wód podziemnych nr 401 – Niecka Łódzka (zgodnie z mapą głównych zbiorników wód podziemnych).

Zgodnie z art. 61 ust. 2-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

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.

Działki nr 6/19, 6/20, 7/3, 7/4, 7/6 i 7/10, na których planowana jest przedmiotowa inwestycja, zgodnie z nieobowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego dla miasta Łodzi, który zatwierdzony był przez Radę Miasta Łodzi w dniu 2 czerwca 1993 r. uchwałą nr LVII/491/93, znajdują się w jednostce P.Z1.2 (tereny zakładów przemysłowych i obsługi technicznej).

Zgodnie z art. 61 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisów art. 61 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 z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, tj. nie wymaga spełnienia warunku istnienia co najmniej jednej działki sąsiedniej, dostępnej z tej samej drogi publicznej, zabudowanej w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy.

Wobec powyższego odstępuje się od sporządzenia analizy, o której mowa w rozporządzeniu 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 w zakresie warunku, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy i nie ustala się wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Ad. art. 61 ust. 3.

Przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.

Inwestycja nie dotyczy linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, instalacji odnawialnego źródła energii – 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 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.

Warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 3 można uznać za spełniony; warunek zawarty w ust. 5. nie ma zastosowania.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia dostępna z tej samej drogi publicznej jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022 r., poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r., poz. 595), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Rozpatrując powyższe wykazano:

Ad 1). Nie stosuje się.

Ad 2). Zgodnie z art. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dostęp do drogi publicznej należy rozumieć jako *bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.*

Teren inwestycji ma dostęp do dróg publicznych – ul. Stokowskiej (droga gminna) i ul. Brzezińskiej (droga krajowa) przez drogę wewnętrzną – ul. Śnieżną; planowana obsługa komunikacyjna przez istniejący dojazd z ul. Śnieżnej (planowany do przebudowy).

Warunek spełniony.

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

- zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci: oświadczenie PGE Dystrybucja S.A., Oddział Łódź, Rejon Energetyczny Łódź, ul. Ratajska 5/7, 91-231 Łódź, o zapewnieniu dostaw energii oraz warunkach przyłączenia do sieci dystrybucyjnej z dnia 01.03.2024 r., znak 24-D7/WZD/00140/SL;
- zaopatrzenie w wodę z sieci oraz odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód deszczowych do sieci kanalizacji miejskich: pismo Zakładu Wodociągów

i Kanalizacji Sp. z o.o., ul. Wierzbowa 52, 90-133 Łódź, z dnia 04.04.2022 r., znak WTT.424.621.2022/W/AW.

Warunek spełniony.

Ad 4). Zgodnie z wypisami z ewidencji gruntów działki nr 6/19, 6/20, 7/3 i 7/4 oznaczone są jako Ba – tereny przemysłowe, działka nr 7/6 oznaczona jest jako Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy, działka nr 7/10 oznaczona jest jako Bi – inne tereny zabudowane.

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

Ad 5). Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

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

Warunek spełniony.

Organ odstąpił od uzyskania opinii operatora systemu przesyłowego elektroenergetycznego i gazowego, operatora systemu dystrybucyjnego gazowego, podmiotu zajmującego się transportem ropy naftowej lub produktów naftowych, ponieważ nie zostały spełnione przesłanki z art. 53 ust. 5e ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 5 projekt decyzji o warunkach zabudowy dla planowanej inwestycji został uzgodniony z Marszałkiem Województwa Łódzkiego – postanowieniem z dnia 28.03.2024 r., znak GKIII.7634.1497.2024.AS.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2a, 5 lit. b i 13 projekt decyzji o warunkach zabudowy dla planowanej inwestycji został przekazany do uzgodnienia z Powiatową Stacją Sanitarno-Epidemiologiczną w Łodzi oraz Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego. Żaden z ww. Organów 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 – uzgodnienia uważa się za dokonane.

W trakcie postępowania, stosownie do wymogów procedury administracyjnej (zgodnie z art. 61 § 4 oraz art. 10 § 1 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego), organ zawiadomił strony o toczącym się postępowaniu w sprawie ustalenia warunków zabudowy, zapewniając stronom czynny udział w każdym stadium postępowania i umożliwił im wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów w sprawie do dnia wydania decyzji.

W dniu 15.04.2024 r. Pełnomocnik Inwestora złożył pismo z prośbą o „uzupełnienie we wniosku punktu 8: – dodatkowy wjazd pomocniczy (na potrzeby służb ratowniczych – straż pożarna) od strony północnej (działki nr 6/49)”. Po analizie obsługi komunikacyjnej inwestycji stwierdzono, że wnioskowany „dodatkowy wjazd pomocniczy” w rzeczywistości stanowi rozbudowę istniejącej jezdni (a nie drogi na wydzielonych działkach) usytuowanej w części na terenie inwestycji i w części na działkach przylegających, będących własnością Inwestora (rozbudowa w liniach rozgraniczających teren inwestycji).

Wyniki analizy urbanistycznej w zakresie art. 61 ust. 1 do 5 zawarte zostały w treści decyzji.

Spełnione zostały warunki art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, umożliwiające wydanie decyzji o warunkach zabudowy, a projekt decyzji został uzgodniony z organami, o których mowa w art. 53 ust. 4 ww. ustawy.

W związku z powyższym należało orzec jak w sentencji.

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

Pouczenie

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

URZĄD MIASTA ŁÓDZI
DEPARTAMENT PLANOWANIA
I ROZWOJU GOSPODARCZEGO
Wydział Urbanistyki i Architektury
90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104
tel. 42 638 54 40, fax 42 638 43 91

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.

Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, 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.

Załącznik: (ze względów technicznych i ekonomicznych załącznik do decyzji otrzymuje tylko Wnioskodawca – pozostałe strony postępowania mają prawo wglądu do załącznika w siedzibie Wydziału)

- mapa w skali 1:1000 (zawierająca linie rozgraniczające teren inwestycji)



**Z upoważnienia
Prezydenta Miasta Łodzi**

**Z-CA DYREKTORA
Wydziału Urbanistyki i Architektury**

Jolanta Kubacka
Jolanta Kubacka

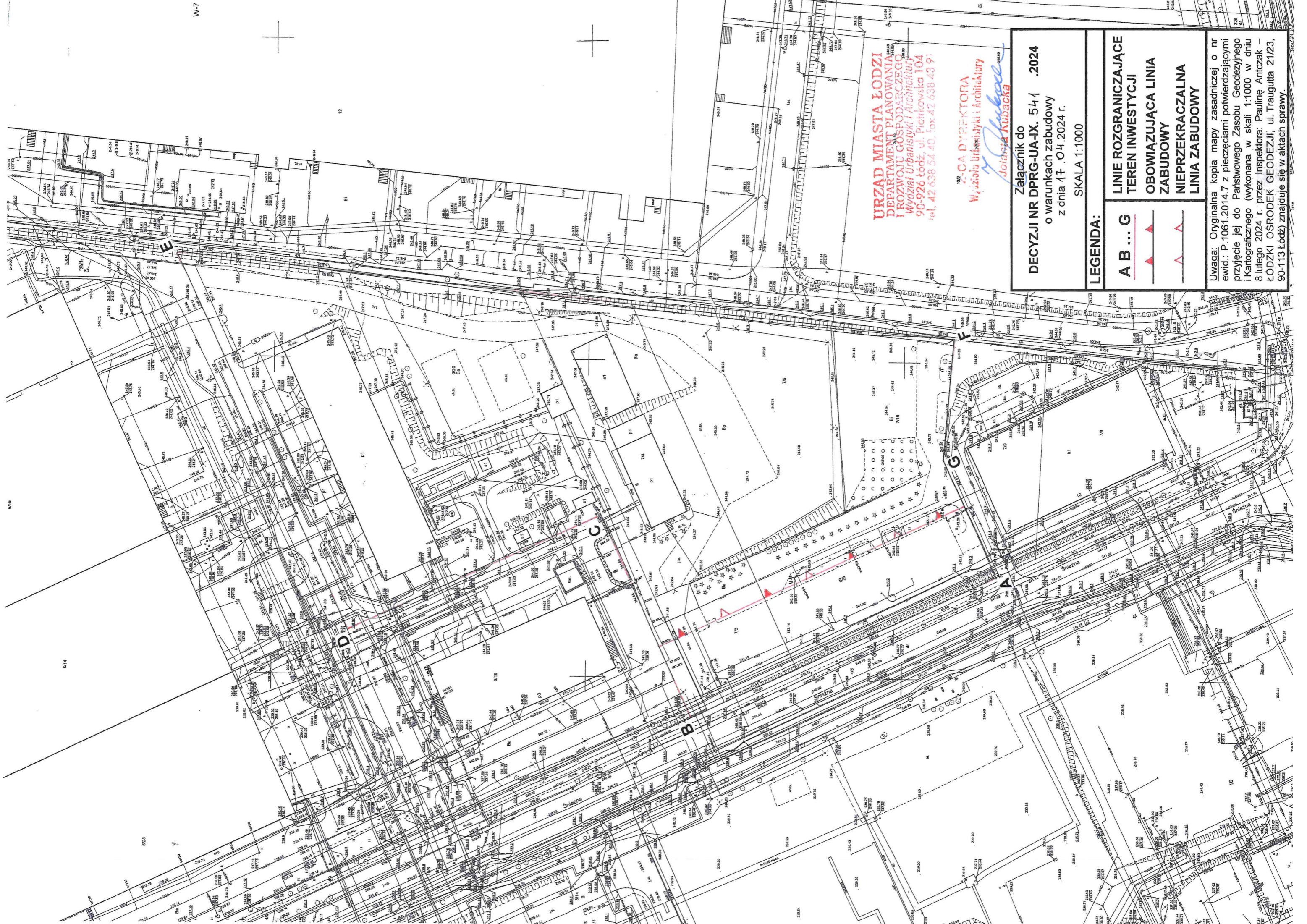
Otrzymują:

1. Wnioskodawca: Eko-Vit Sp. z o.o., ul. Techniczna 16/18, 92-518 Łódź – Pełnomocnik:

2. a/a

Otrzymują strony postępowania:

1. Eko-Vit Sp. z o.o., ul. Techniczna 16/18, 92-518 Łódź
2. CURLING ŁÓDŹ Sp. z o.o., ul. Śnieżna 10, 92-103 Łódź
3. EPP RETAIL – M1, ul. Konstruktorska 12A, 02-673 Warszawa



URZĄD MIASTA ŁÓDZI
 DEPARTAMENT PLANOWANIA
 I ROZWOJU GOSPODARZEGO
 Wydział Urbanistyki i Architektury
 90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104
 tel. 42 638 54 40, fax 42 638 43 91

INŻYNIERKA
Z-CIA DYREKTORA
 Wydział Urbanistyki i Architektury
Jolanta Kubacka

Załącznik do
DECYZJI NR DPRG-UA-IX. 541 .2024
 o warunkach zabudowy
 z dnia 17.04.2024 r.
 SKALA 1:1000

LEGENDA:

A B ... G	LINE ROZGRANICZAJĄCE TEREN INWESTYCJI
	OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

Uwaga: Oryginalna kopia mapy zasadniczej o nr ewid.: P.1061.2014.7 z pieczęciami potwierdzającymi przyjęcie jej do Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego (wykonana w skali 1:1000 w dniu 8 lutego 2024 r. przez Inspektora: Paulinę Antczak – ŁÓDZKI ÓSRODEK GEODEZJI, ul. Traugutta 21/23, 90-113 Łódź) znajduje się w aktach sprawy.