

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

D E C Y Z J A N r DPRG-UA-X.857.2024
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 2024 r. poz. 572) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 07.05.2024 r., złożonego przez XXXCXX reprezentowaną przez pełnomocnika XXX

ustalam warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na **budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, usługami w parterze budynków oraz uzbrojeniem terenu i urządzeniami budowlanymi**, przewidzianej do realizacji w Łodzi przy ulicy **Wieniawskiego 7**, na nieruchomości oznaczonej jako działki o numerach ewidencyjnych **77/21 i 77/22** w obrębie geodezyjnym numer **G-1**.

I. Rodzaj inwestycji: mieszkaniowa wielorodzinna z usługami

Inwestycja obejmuje budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, usługami w parterze, takimi jak np. przedszkole, fryzjer, kosmetyka, lokale biurowe, gastronomiczne, handlowe o pow. sprzedaży do 400 m²) oraz uzbrojeniem terenu i urządzeniami budowlanymi, w tym między innymi : instalacji elektrycznej, ciepła systemowego, wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, zbiorników retencyjnych oraz układu komunikacji wewnętrznej wraz z miejscami parkingowymi.

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 z późn. zm.), oraz o przeprowadzoną analizę urbanistyczną ustalono następujące zasady zabudowy:
 - linie zabudowy od strony ulic Wieniawskiego i Obywatelskiej określone na załączniku nr 1 (graficznym) do decyzji, wyznaczone w sposób opisany w załączniku nr 2 (wynikach analizy urbanistycznej) do decyzji,
 - wskaźnik zabudowy wyrażony stosunkiem wielkości powierzchni istniejącej oraz nowej zabudowy łącznie do powierzchni terenu inwestycji (działek nr 77/21 i 77/22) od 0,23 do 0,36,
 - szerokości elewacji frontowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych od strony ulic Wieniawskiego i Obywatelskiej (usytuowanych najbliżej ww. ulic) w przedziale od 19 m do 29 m, dla pozostałych budynków zespołu, zlokalizowanych w głębi terenu inwestycji dopuszcza się zwiększenie maksymalnej szerokości elewacji frontowej do 70 m pod warunkiem podzielenia jej na kilka jednorodnych części, z których każda będzie miała szerokość zawierającą się w przedziale od 19 m do 29 m,
 - wysokości górnych krawędzi elewacji frontowych budynków, ich gzymsów lub attyk od 13 m do 16,5 m,
 - geometrię dachów budynków : dachy płaskie, o kątach nachylenia głównych połaci od 1^o do 10^o, o równoległych lub prostopadłych kierunkach głównych kalenic / attyk w stosunku do wschodniej granicy działki nr 77/21 (od strony ul.Wieniawskiego) i ich wysokościach od 13 m do 16,5 m.

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

Inwestycja powinna być zgodna z:

- Ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r. poz. 54),
 - m.in. należy spełnić wymagania zawarte w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. *w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku* (Dz. U. z 2014 r. poz. 112).

2. Ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1478).
3. Ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody* (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1336).
4. Ustawą z dnia 11.01.2018 r. *o elektromobilności i paliwach alternatywnych* (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 875).
5. Ustawą z dnia 28 marca 2003 r. *o transporcie kolejowym* (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1786) :
- w szczególności z art. 53 ust. 2 i art. 54.
6. Ustawą z dnia 03.10.2008 r. *o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2023 r., poz. 1094).
Inwestycja musi być zgodna z ustaleniami zawartymi w decyzji nr 5/U/2023 z dn.26.01.2023 r. o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia.
7. Ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 840).
8. Ustawą z dnia 13 września 1996 r. *o utrzymaniu czystości i porządku w gminach* (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 399).

3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

1. Zaopatrzenie w energię elektryczną i ciepło systemowe, pobór wody oraz odprowadzenie ścieków bytowych i wód opadowych w oparciu o sieci miejskie na warunkach określonych przez gestorów tych sieci.
2. Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji z drogi publicznej ulicy Wieniawskiego przez zjazdy, które zostaną objęte odrębnym opracowaniem. Zasady współpracy stron dotyczące realizacji inwestycji, polegającej na przebudowie układu drogowego drogi publicznej ulicy Wieniawskiego, w związku z planowanym zamierzeniem zostały określone w umowie numer ZDIT-UDII.5032.30.1.2023 zawartej w dniu 19.10.2023 r. pomiędzy Zarządem Dróg i Transportu w Łodzi a inwestorem.
Na nieruchomości objętej planowanym zamierzeniem, poza granicami pasów drogowych należy przewidzieć miejsca postojowe dla samochodów osobowych, zlokalizowane w garażach podziemnych i na terenie inwestycji w ilości :
 - dla funkcji mieszkaniowej od 1 do 2 na każde 60 m² pow. użytkowej, pomniejszonej o pow. pomieszczeń pomocniczych, technicznych, gospodarczych i technologicznych nie przeznaczonych na pobyt ludzi, pow. magazynową oraz zaplecze komunikacyjne, w tym pow. garażową.
 - dla funkcji usługowej, takiej jak biura, handel i gastronomia od 1,5 do 2 na 100 m² pow. użytkowej, pomniejszonej o pow. pomieszczeń pomocniczych, technicznych, gospodarczych i technologicznych nie przeznaczonych na pobyt ludzi, pow. magazynową oraz zaplecze komunikacyjne, w tym pow. garażową,
 - dla funkcji usługowej, takiej jak przedszkole od 1,5 do 2 na 10 osób zatrudnionych.

4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

1. Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 725) 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 ich gestorami. Na terenie objętym wnioskiem znajdują się rozdzielcze podziemne i nadziemne przewody elektroenergetyczne niskiego napięcia, natomiast przez działkę nr 77/22, w sąsiedztwie jej północnej granicy przebiega rozdzielczy napowietrzny przewód elektroenergetyczny wysokiego napięcia, dla którego należy zachować pas ochronny o szerokości uzgodnionej z gestorem sieci.

5. Pozostałe warunki wynikające z charakteru inwestycji:

Projekt budowlany winien być zgodny z :

1. Ustawą z dnia 07.07.1994 r. *Prawo budowlane* (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 725) 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* (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 1225.);
 - Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dn.11.09.2020 r. *w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego* (Dz. U. 2022 poz. 1679),
 - Rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dn.25.04.2012 *w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych* (Dz. U. 2012 poz. 463).
 - Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dn.24.06.2022 *w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych* (Dz. U z 2022 r., poz. 1518).
2. Ustawą z dnia 21.03.1985 r. *o drogach publicznych* (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 320).
3. Ustawą z dnia 03.07.2002 r. *Prawo lotnicze* (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 2110).
Teren objęty wnioskiem leży w rejonie Portu Lotniczego Łódź. Maksymalna wysokość projektowanej inwestycji, liczona ze wszystkimi urządzeniami na dachu (antenami, wywiewnikami, kominami itp.) musi być zgodna z mapą powierzchni ograniczających wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotniska Łódź im.W.Reymonta.

4. Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dn.07.08.2008 r. 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 utrzymania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r. poz. 1247 z późn. zm.)

III. Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczone zostały na mapie stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji linią przerywaną oraz cyframi : 1-2-3-4-5-6-7-8-9-10-11-12-13-14.

Uzasadnienie

W dniu 07.05.2023 r. XX reprezentowana przez pełnomocnika XX złożyła wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi, usługami w parterze budynków oraz uzbrojeniem terenu i urządzeniami budowlanymi, przewidzianej do realizacji w Łodzi przy ulicy Wieniawskiego 7, na terenie oznaczonym jako działki o numerach ewidencyjnych 77/21 i 77/22 w obrębie geodezyjnym numer G-1.

Wnioskodawca określił następujące parametry inwestycji : wielkość powierzchni zabudowy od 9524 m² do 19876 m², budynki mieszkalne wielorodzinne od IV do VII kondygnacji nadziemnych, o szerokościach elewacji frontowych od 16 m do 70 m, ich wysokościach od 13,1 m do 23,9 m, przekryte dachami płaskimi o katach nachylenia połaci do 10° oraz wysokościach głównych kalenic do 23,9 m. W parterze budynków przewidywane usługi takie jak np. przedszkole, fryzjer, kosmetyka, lokale biurowe i handlowe o pow. sprzedaży do 400 m². Do wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy zostały załączone kopie :

- ostatecznej decyzji Prezydenta Miasta Łodzi numer 5/U/2023 z dn.26.01.2023 r. o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia,
- umowy numer ZDIT-UDII.5032.30.1.2023 zawartej w dniu 19.10.2023 r. pomiędzy Zarządem Dróg i Transportu w Łodzi a inwestorem, określającej zasady współpracy stron dotyczące realizacji inwestycji, polegającej na przebudowie układu drogowego drogi publicznej ulicy Wieniawskiego.

W dniu 09.05.2024 r. organ wszczął postępowanie w sprawie, zawiadamiając wszystkie strony o wnioskowanym zamierzeniu inwestycyjnym.

Ponadto w dniu 21.06.2024 r. wnioskodawca złożył (przesłał za pośrednictwem skrzynki pocztowej e-mail) dokumenty, z których w sposób jednoznaczny wynika, że faktyczna nazwa spółki występującej z wnioskiem brzmi : ALFA-BET POLSKA Sp. z o. o.

Nieruchomość objęta inwestycją leży 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

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 26.08.2003 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.
 - 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:
 - działki nr 77/21 i 77/22 objęte inwestycją, leżące przy ul. Wieniawskiego 7 są własnością wnioskodawcy.
 - aktualnie na terenie objętym wnioskiem znajduje się jeden obiekt będący pozostałością dawnej zabudowy produkcyjno-magazynowej, przewidziany przez wnioskodawcę do rozbiórki.

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

W odniesieniu do przepisów art. 61 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - nie dotyczy

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

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, projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla planowanego zamierzenia budowlanego.

W odniesieniu do przepisów art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdzono:

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

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia dostępna z tej samej drogi publicznej jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art.67 ustawy o której mowa w art.88 ust.1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 000), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
 - 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 ze zm.), wykazano, że na analizowanym obszarze znajdują się nieruchomości zabudowane obiektami mieszkalnymi wielorodzinnymi. Między innymi taki rodzaj zabudowy występuje na działkach przy ul.Wieniawskiego 5a i 16. Ponadto na analizowanym obszarze występuje również funkcja usługowa, np na nieruchomościach przy ul.Obywatelskiej 60, 66, 70, 84, 85, 92a, 94, 98, 100, 102/104, 115 i 117 oraz Wieniawskiego 34-38, 40, 46 i 70. Takie zagospodarowanie terenu pozwala na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie wskazanym we wniosku. Warunek tzw. *dobrego sąsiedztwa* należy uznać za spełniony. Wyniki analizy urbanistycznej stanowią załącznik do niniejszej decyzji.
- Ad 2) Zgodnie z art. 2 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dostęp do drogi publicznej należy rozumieć jako *bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej*. Teren inwestycji przylega bezpośrednio do dróg publicznych, ulic Wieniawskiego i Obywatelskiej. Warunek należy uznać za spełniony.
- Ad 3) Projektowane uzbrojenie terenu może być wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Zgodnie z wnioskiem planowana inwestycja będzie podłączona do sieci :
- a) wodno-kanalizacyjnej : warunki przyłączenia nr IT.424.649.2024.SZ z dn.04.04.2024 r. uzyskane przez wnioskodawcę z ZWiK sp. z o. o. z siedzibą w Łodzi przy ul.Wierzbowej 52,
 - b) elektroenergetycznej : oświadczenie PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź Rejon Energetyczny Łódź z siedziba przy ul.Ratajskiej 5/7, zn.24-D7/WZD/00303 z dn.23.05.2024 r,
 - c) ciepła systemowego : pismo Veolia Energia Łódź S.A. z siedzibą w Łodzi przy ul.Andrzejewskiej 5, zn.HN/CK/2021 z dn.08.11.2021 r.
- Warunek należy uznać za spełniony.
- Ad 4) Zgodnie z informacją pochodzącą z ewidencji gruntów prowadzonej przez Łódzki Ośrodek Geodezji na terenie objętym wnioskiem nie występują grunty o klasyfikacji rolnej i leśnej, natomiast znajduje się użytek oznaczony symbolem Ba (tereny przemysłowe). 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) Na terenie objętym wnioskiem oraz w jego sąsiedztwie brak jest strategicznych sieci przesyłowych, gazociągów dla których obowiązują strefy kontrolowane oraz rurociągów od których obowiązują strefy bezpieczeństwa. Warunek należy uznać za spełniony.

Projekt decyzji został na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 2a, 5, 9, 9a i 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przesłany do uzgodnienia z :

- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Łodzi i uzgodniony w myśl art. 53 ust. 5,
- Marszałkiem Województwa Łódzkiego i uzgodniony w myśl art. 53 ust. 5,
- zarządcą drogi (ZDiT w Łodzi) i uzgodniony w myśl art. 53 ust. 5,
- Prezesem Urzędu Transportu Kolejowego i uzgodniony postanowieniem zn.DOP-WUDI.484.680.2024.2.AC z dn.07,06.2024 r.,
- Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego i uzgodniony w myśl art. 53 ust. 5.

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 im możliwość otrzymania informacji dotyczących postępowania oraz wypowiedzenia się co do materiałów i dowodów gromadzonych w sprawie.

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.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* sporządzenie projektu decyzji powierzono osobie, o której mowa w art. 5 ww. ustawy, albo osobie wpisanej na listę izby samorządu zawodowego architektów.

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

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).

Wnioskodawca, 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 07.07.1994 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 jej otrzymania.

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.

załączniki :

- 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)

Załączniki do decyzji otrzymuje wyłącznie Wnioskodawca - pozostałe strony postępowania mają prawo wglądu do załączników.

Otrzymują wraz z załącznikami:

1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
XX
pełnomocnik wnioskodawcy :
XX
2. aa.

**Z upoważnienia
Prezydenta Miasta Łodzi**

DYREKTOR
Wydziału Urbanistyki i Architektury

Małgorzata Kasprovicz

Otrzymują bez załączników :

- Pozostałe strony wg rozdzielnika zawiadomione w trybie z art. 49a Kpa