

**DECYZJA NR DPRG-UA-VIII. 1386 .2024**  
**o warunkach zabudowy**

Na podstawie art. 59 ust. 1 i art. 60 ust. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) i art. 104 ustawy z dnia 14.06.1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r., poz. 572), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 30.06.2023 r., ostatecznie zmienionego w dniu 02.10.2024 r., złożonego przez Inwestora: Vision Development 1 sp. z o.o. ul. Piotrkowska 44, 90-265 Łódź, reprezentowanego przez Pełnomocnika Pana ....., ul. Piłsudskiego 43/8, 90-307 Łódź

**ustalam**  
**warunki zabudowy**

dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterach (w części budynków) oraz garaży podziemnych i miejsc parkingowych naziemnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą (techniczną), przewidzianej do realizacji w Łodzi przy **ul. Pojezierskiej 81/81A**, na działkach nr 138/21, 138/24, 138/11, 138/8 i 138/7 w obrębie B-27

**I. Rodzaj zabudowy: mieszkaniowa wielorodzinna z usługami**

Inwestycja obejmuje budowę:

- zespołu 9 budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami podziemnymi oraz z usługami w parterach w części budynków (drobne usługi typu fryzjer, kosmetyczka, biuro rachunkowe itp., małopowierzchniowe lokale handlu detalicznego, lokale gastronomiczne). Dla każdego pojedynczego budynku łączna powierzchnia sprzedaży poniżej 2000 m<sup>2</sup>.
- układu komunikacji wewnętrznej i miejsc postojowych na terenie
- placu zabaw
- miejsc gromadzenia odpadów stałych
- urządzeń budowlanych, w tym m. in.: zewnętrznych instalacji doziemnych: elektroenergetycznych, kanalizacji teletechnicznej, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej wraz ze zbiornikami retencyjnymi.

**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 26.08.2003 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:
  - **linia zabudowy** : nieprzekraczalna, zgodnie z załącznikiem graficznym.
  - **wskaźnik wielkości powierzchni nowej i istniejącej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu objętego wnioskiem (działek nr 138/21, 138/24, 138/11, 138/8 i 138/7 w obrębie B-27):** od 0,24 do 0,26.
  - **szerokość elewacji frontowej (od ul. Pojezierskiej):** od 26,7m do 80m.

- **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej do gzymsu/attyki:** od 13,3 m do 17m, Kierunek attyk prostopadły lub równoległy do granicy działki 138/24 z działką 145.  
Dopuszcza się zwiększenie wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej dla części budynków do 26m, pod warunkiem ich odsunięcia o 240m od granicy pasa drogowego ul. Pojezierskiej, zgodnie z wnioskiem.
- **geometria dachu:** dach płaski o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 0° do 10° i wysokości najwyższej krawędzi dachu od 13,3 m do 17m i jej kierunku prostopadłym lub równoległym do granicy działki 138/24 z działką 145.  
Dopuszcza się zwiększenie wysokości najwyższej krawędzi dachu dla części budynków do 26m, pod warunkiem ich odsunięcia o 240m od granicy pasa drogowego ul. Pojezierskiej, zgodnie z wnioskiem.

## **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 27.04.2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r., poz. 54 );  
m.in. należy spełnić wymagania 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);
2. ustawą z dnia 16.04.2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r., poz. 1478);  
Należy uwzględnić warunki wynikające z Umowy warunkowej regulującej zasady utrzymania i pielęgnacji zieleni zawartej dnia 8 marca 2022 r. pomiędzy Miastem Łódź- Zarządem Zieleni Miejskiej, a Vision Development 1 Sp. z o.o.
3. ustawą z dnia 13.09.1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2024 r., poz. 399);
4. ustawą z dnia 14.12.2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2023 r., poz. 1587);
5. ustawą z dnia 20.07.2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r., poz. 1087);
6. ustawą z dnia 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r., poz. 840).
7. ustawą z dnia 11 stycznia 2018 r. o elektromobilności i paliwach alternatywnych (Dz. U. 2023 poz. 1681).
8. 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 2024 r. poz. 1112) oraz rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839).
9. Decyzją Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 27.05.2024 r. Nr 34/U/2024 o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia (w wariantcie inwestorskim) pn. „Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz garaży podziemnych i naziemnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą (techniczną) przy ul. Pojezierskiej 81/81A na terenie działek o numerach ewidencyjnych 138/24, 138/21, 138/7, 138/8, 138/11, obręb B-27 w Łodzi, określającą istotne warunki oraz wymagania korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji przedmiotowego przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich oraz postanowieniem znak DEK-OŚR-I.6220.59.2023 z dnia 23.09.2024 r. o sprostowaniu z urzędu oczywistej omyłki w decyzji Prezydenta Miasta Łodzi Nr 34/U/2024 z dnia 27.05.2024 r. o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia.

## **3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.**

1. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
  - zaopatrzenie w energię elektryczną, z sieci miejskiej na warunkach gestora sieci.
  - zaopatrzenie w wodę, z projektowanej sieci wodociągowej realizowanej przez inwestora na warunkach gestora sieci oraz zgodnie z umową przedwstępną

przejęcia sieci wodociągowej na własność ŁSI sp. z o.o. Nr BTE/201/2023 z dnia 29.12.2023 r.

- odprowadzanie ścieków sanitarnych i wód deszczowych do sieci miejskich, na warunkach gestora sieci.
  - możliwość zaopatrzenia w ciepło z sieci miejskiej, na warunkach gestora sieci oraz zgodnie z umowami o przyłączenie do sieci ciepłowniczej Veolia Energia Łódź S.A. Nr 8-14/2024, z dnia 27.02.2024 r.
2. Obsługa komunikacyjna inwestycji projektowanymi dwoma zjazdami z ul. Pojezierskiej planowanej do przebudowy na podstawie umowy ZDiT-UDII.5032.10.2024 z dnia 27.03.2024 r. zawartej pomiędzy Inwestorem, a Miastem Łódź – Zarządem Dróg i Transportu.
  3. Dla obsługi planowanej inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe/garażowe dla samochodów na terenie inwestycji w liczbie:
    - dla funkcji mieszkaniowej: 1 - 2 mp na każde 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - dla funkcji usługowej: 1,5 - 2 mp na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,Przy obliczaniu wymaganej liczby stanowisk postojowych dla samochodów, uzależnionej od powierzchni budynku, należy uwzględnić jego powierzchnię użytkową, pomniejszoną o powierzchnię pomieszczeń pomocniczych, technicznych, gospodarczych i technologicznych nieprzeznaczonych na pobyt ludzi, powierzchnie magazynową oraz zaplecze komunikacyjne, w tym powierzchnie garażową.

#### **4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

1. Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r., poz. 725 t.j.) 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 ew. kolizji z istniejącym uzbrojeniem wymaga uzgodnienia z jego gestorami.
3. Wszystkie elementy planowanego zamierzenia budowlanego należy zlokalizować poza strefami kontrolowanymi gazociągów, określonymi w rozporządzeniu Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. z 2013 r., poz. 640).

#### **5. Pozostałe warunki wynikające z charakteru inwestycji:**

Projekt budowlany winien być zgodny z:

1. Ustawą z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z zm.);
  - rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11.09.2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r., poz. 1679);
  - rozporządzeniem Ministra Transportu Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25.04.2012 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r., poz. 463);
  - rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz.U. z 2013 r., poz. 640).
  - rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 24.06.2022 r. 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 (Dz. U. z 2023 r., poz. 645 – tekst jednolity) i rozporządzeniami wykonawczymi.

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

## Uzasadnienie

W dniu 30.06.2023 r., wnioskodawca Vision Development 1 sp. z o.o. ul. Piotrkowska 44, 90-265 Łódź, reprezentowany przez Pana ....., ul. Piłsudskiego 43/8, 90-307 Łódź, złożył wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterach, przewidzianej do realizacji w Łodzi przy ul. Pojezierskiej 81/81A, na działkach nr 138/21, 138/24, 138/11, 138/8 i 138/7 w obrębie B-27.

Wniosek, po uzupełnieniu w dniu 20.07.2023 r., spełnił wymogi art. 52 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Pismem z dnia 25.07.2023 r. wezwano wnioskodawcę do uzupełnienia wniosku o decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach dla ww. inwestycji oraz umowy z gestorami sieci gwarantujące wykonanie wystarczającego dla planowanej inwestycji uzbrojenia terenu w sieci m. in. kanalizacji sanitarnej, wodociągowej, i ciepłowniczej.

W dniu 02.08.2023 r. pełnomocnik inwestora wystąpił z wnioskiem o zawieszenie postępowania w przedmiotowej sprawie.

Na wniosek strony organ zawiesił postępowanie postanowieniem Nr DPRG-UA-VIII.497.2023 z dnia 03.08.2023 r.

W dniu 01.07.2024 r. pełnomocnik wnioskodawcy złożył wniosek o podjęcie zawieszono postępowania w przedmiotowej sprawie oraz dostarczył ostateczną decyzję Nr 34/U/2024 o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia z dnia 27.05.2024 r. oraz umowy gestorów sieci. Jednocześnie w ww. wniosku pełnomocnik inwestora poinformował, że *„decyzją inwestora zrezygnowano z wykonywania sieci kanalizacji sanitarnej i została ona zastąpiona przez instalację zewnętrzną kanalizacji sanitarnej wraz z przyłączami, które będą realizowane na podstawie odrębnych opracowań.”*

W związku z powyższym postępowanie podjęto postanowieniem Nr DPRG-UA-VIII.516.2024 z dnia 18.07.2024 r.

W dniu 03.09.2024 r. inwestor zmienił przedmiot wniosku na budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterach (w części budynków) oraz parkingów podziemnych i naziemnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą (techniczną, przewidzianej do realizacji w Łodzi przy ul. Pojezierskiej 81/81A, na działkach nr 138/21, 138/24, 138/11, 138/8 i 138/7 w obrębie B-27 oraz skorygował powierzchnię sprzedaży.

Zgodnie ze zmienionym i uzupełnionym w dniu 03.09.2024 r. wnioskiem planowane usługi w parterach to drobne usługi typu fryzjer, kosmetyczka, biuro rachunkowe itp., mało powierzchniowe lokale handlu detalicznego, lokale gastronomiczne. Dla każdego pojedynczego budynku łączna powierzchnia sprzedaży wynosi poniżej 2000 m<sup>2</sup>.

Planowana powierzchnia zabudowy wynosi od 14000m<sup>2</sup> do 15000m<sup>2</sup>, szerokości elewacji frontowych od 35 do 80m, wysokości budynków od 15 do 35 m (od V do IX kondygnacji) Inwestor planuje dach płaski o kącie nachylenia połąci od 0<sup>o</sup> do 10<sup>o</sup>.

Do wniosku dołączono decyzję Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 27.05.2024 r. Nr 34/U/2024 o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia (w wariantcie inwestorskim) pn. *„Budowa zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz garaży podziemnych i naziemnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą (techniczną) przy ul. Pojezierskiej 81/81A na terenie działek o numerach ewidencyjnych 138/24, 138/21, 138/7, 138/8, 138/11, obręb B-27 w Łodzi, określającą istotne warunki oraz wymagania korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji przedmiotowego przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich. Ww. decyzja stała się ostateczna w dniu 25.06.2024 r.*

Zgodnie z charakterystyką przedsięwzięcia stanowiącą załącznik do ww. decyzji Nr 34/U32024 z dnia 27.05.2024r. *„zakres prowadzonych prac polegać będzie na budowie :*

- *zespołu 9 budynków mieszkalnych wielorodzinnych do 11 kondygnacji*
- *garaży podziemnych i miejsc parkingowych nadziemnych*
- *infrastruktury technicznej towarzyszącej budowie garaży i budynków mieszkalnych*
- *lokali usługowych w ramach obiektów budynków mieszkalnych.”*

Pismem z dnia 06.09.2024 r. wystąpiono do Wydziału Ochrony Środowiska i Rolnictwa o udzielenie informacji czy inwestycja jest zgodna z załączoną do wniosku decyzją Nr 34/U/2024 z dnia 27.05.2024 r. o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia.

Wydział Ochrony Środowiska i Rolnictwa pismem z dnia 12.09.2024 r. uzupełnionym pismem z dnia 19.09.2024 r. udzielił odpowiedzi, w której nie stwierdził sprzeczności przedmiotowej inwestycji z ww. decyzją.

Ponadto w dniu 24.09.2024 r. inwestor dostarczył postanowienie Wydziału Ochrony Środowiska i Rolnictwa znak DEK-OŚR-I.6220.59.2023 z dnia 23.09.2024 r. o sprostowaniu z urzędu oczywistej omyłki w decyzji Prezydenta Miasta Łodzi Nr 34/U/2024 z dnia 27.05.2024 r. o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia.

Teren planowanej inwestycji położony jest na obszarze, dla którego nie ma obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Stosownie do przepisów art. 4 ust. 2 pkt 2 ww. ustawy ustalenie warunków zabudowy w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

W myśl art. 62 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: *Postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy można zawiesić na czas nie dłuższy niż 18 miesięcy od dnia złożenia wniosku o ustalenie warunków zabudowy.*

*Wójt, burmistrz albo prezydent miasta podejmuje postępowanie i wydaje decyzję w sprawie ustalenia warunków zabudowy, jeżeli:*

- a) w ciągu dwóch miesięcy od dnia zawieszenia postępowania rada gminy nie podjęła uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego albo*
- b) w okresie zawieszenia postępowania nie uchwalono miejscowego planu lub jego zmiany.*

Teren planowanej inwestycji położony jest na obszarze, dla którego nie została podjęta uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a zgodnie z zarządzeniem Nr 52/2023 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 21 marca 2024 r., *zmieniającym zarządzenie w sprawie ustalenia harmonogramu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla miasta Łodzi na lata 2019-2024+*, znajduje się w granicach terenów, dla których plan miejscowy planowany jest do uchwalenia po 2024 roku.

Wobec powyższego nie znaleziono podstaw do zawieszenia postępowania i odstąpiono od zastosowania art. 62 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano analizy:

1. warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych:
  - w toku postępowania przeprowadzono analizę, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, której wyniki stanowią integralną część niniejszej decyzji.
  - 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:
  - wg. danych z ewidencji gruntów właścicielami terenu planowanej inwestycji są:
    - dz. nr ewid. nr 138/21, 138/24, , 138/8 i 138/7 w obrębie B-27 – Skarb Państwa, a użytkownikiem wieczystym Inwestor - Vision Development 1 sp. z o.o.
    - dz. nr ewid. nr 138/11, obręb B-27 – Skarb Państwa, a użytkownikiem wieczystym PGE Dystrybucja SA
  - teren inwestycji jest obecnie niezabudowany porośnięty zielenią, ogrodzony.

- w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Łodzi przyjętym uchwałą Rady Miejskiej w Łodzi nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. teren działek nr 113/19, 113/20, 113/21, 113/22, 113/23, 113/24, obręb B-45 znajduje się w granicach terenów wyłączonych spod zabudowy, oznaczonych jako „M3” – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- ze strategicznej mapy hałasu miasta Łodzi wynika, że na działkach, na których planowana jest inwestycja występuje hałas drogowy, przekraczający wartości dopuszczone dla zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej.
- teren planowanej inwestycji położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 – Niecka Łódzka (zgodnie z mapą głównych zbiorników wód podziemnych)

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 m, i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w ust. 1 ustawy.*

W odniesieniu do przepisów art. 61 ust. 2-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdzono:

Ad. art. 61 ust. 2. *Przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do inwestycji produkcyjnych 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 ust. 1 pkt 1 ma zastosowanie.

Ad. art. 61 ust. 3. *Przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, 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 ww. obiektów – przepis ust. 1 pkt 1 i 2 ma zastosowanie.

Ad. art. 61 ust. 4. *Przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do zabudowy zagrodowej, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w danej gminie.*

Inwestycja nie dotyczy zabudowy zagrodowej – przepis ust. 1 pkt 1 ma zastosowanie.

Ad. art. 61 ust. 5. *Warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, uznaje się za spełniony, jeżeli wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem.*

Inwestor przedstawił:

- umowę przedwstępną przejęcia sieci wodociągowej na własność ŁSI sp. z o.o. Nr BTE/201/2023 z dnia 29.12.2023 r.
- umowy o przyłączenie do sieci ciepłowniczej Veolia Energia Łódź S.A. Nr 8-14/2024, z dnia 27.02.2024 r.

Warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 3 można uznać za spełniony.

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 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,
  - 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. z 2003 r. Nr 164, poz.1588) wykazano, że sąsiednie nieruchomości (m.in. przy ul. Hipotecznej, Olsztyńskiej, Gdyńskiej, Mackiewicza, Kilara, Pojezierskiej, Kalinowej, Jana, Osinowej, Morwowej, Kniaziewiczza, Teresy, Nad Sokołówką i Liściastej) 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 objęty wnioskiem posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Pojezierskiej (droga powiatowa Nr 1156E) planowanej do przebudowy na podstawie umowy ZDiT-UDII.5032.10.2024 z dnia 27.03.2024 r. zawartej pomiędzy Inwestorem, a Miastem Łódź – Zarządem Dróg i Transportu, poprzez projektowane zjazdy. Warunek należy uznać za spełniony.
- Ad 3). Projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego; przedłożono pisma gestorów sieci w zakresie możliwości przyłączenia do sieci:
- PGE Dystrybucja S.A. – oświadczenie znak 23-D7/WZD/00292/ z dnia 22.06.2023 r. oświadczenie o zapewnieniu dostaw energii elektrycznej oraz warunkach przyłączenia obiektu budowlanego do sieci dystrybucyjnej,
  - PGE Dystrybucja S.A. – informacja techniczna z dnia 07.06.2023 r. L.dz. RZ/ZU/PC/p.511555/w.598884/2023 r. dotyczące kolizyjnej zmiany lokalizacji – st.10419-m. – ul. Pojezierska 81A
  - Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o. o. – pismo dotyczące:
    1. wymagań technicznych na budowę sieci wodociągowej na działkach nr 138/21, 138/24 obręb B-27,
    2. wymagań technicznych na budowę sieci kanalizacji sanitarnej na działkach nr 138/21, 138/24 obręb B-27

3. warunków przyłączenia do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z usługami (A-I) projektowanych na terenie działek nr 138/21, 138/24 obręb B-27, z dnia 29.08.2022 r., znak WTT.423.475.2022/T/AKa.

- umowa przedwstępna przejęcia sieci wodociągowej na własność ŁSI sp. z o.o. Nr BTE/201/2023 z dnia 29.12.2023 r.
- Veolia Energia Łódź S.A. – Warunki przyłączenia do sieci ciepłowniczej Nr 403/22 z dnia 23.11.2022 r.
- Veolia Energia Łódź S.A. – umowy o przyłączenie do sieci ciepłowniczej Nr 8-14/2024, z dnia 27.02.2024 r.
- Orange Polska S.A. pismo NT TTDSILU/ASK.213-6323/23 z dnia 12.04.2023 r. techniczne warunki nawiązania do sieci telekomunikacyjnej budynków mieszkalnych wielorodzinnych w m. Łódź ul. Pojezierska 81.

Na podstawie przedłożonych materiałów należy stwierdzić, że istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Warunek spełniony.

Ad 4). Zgodnie z wypisem z ewidencji gruntów teren objęty wnioskiem oznaczony jest jako „Bi” – inne tereny zabudowane, „Bz” – tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, „Tr” – tereny różne, „Ba”- tereny przemysłowe.

Warunek należy uznać za spełniony..

Ad 5) Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi. Warunek należy uznać za spełniony.

Ad 6). Zamierzenie budowlane nie znajduje się na obszarze o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 6 ppkt a i c. Zgodnie z warunkiem zawartym w pkt 4 ppkt 3 niniejszej decyzji zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 6 lit. b. Warunek należy uznać za spełniony.

Warunek należy uznać za spełniony.

Zgodnie z art. 53 ust.4 pkt. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji przekazany został do uzgodnienia do Zarządu Dróg i Transportu w Łodzi.

Zarząd Dróg i Transportu w Łodzi nie zajął stanowiska w sprawie uzgodnienia projektu decyzji w terminie wynikającym z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z powyższym 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.

Pismem z dnia 24.09.2024 r., po zapoznaniu się z projektem decyzji Pełnomocnik inwestora wystąpił o „korektę projektu decyzji w następującym zakresie:

#### **1. Linia zabudowy**

*W związku z uregulowaną w księdze wieczystej służebnością gruntową o powierzchni ok. 9404 m2 zajmującą wschodnią oraz południowo-wschodnią część obszaru inwestycji, na mocy której inwestor zobowiązany jest do powstrzymania się od zabudowy na jej terenie prosimy o korektę linii zabudowy nieprzekraczalnej. Ze względu na ww. służebność najbliższa zabudowa może powstać w odległości ok. 93,5 m od granicy z działką nr 145 oraz 105 m od budynku jednorodzinnego na działce nr 137.*



Wnioskuje o zachowanie obecnego przebiegu linii nieprzekraczalnej na wschodnim odcinku frontu inwestycji (na szerokości terenu objętego służebnością) oraz wprowadzenie nowego przebiegu na odcinku zachodnim frontu inwestycji w odległości zbliżonej do ul. Pojezierskiej.

Prosimy również o wprowadzenie dodatkowej linii wysokości zgodnie z pkt. 2.

## **2. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej do gzymsu/ attyki**

(...)Wnioskuje o dopuszczenie w części terenu stanowiącego obszar inwestycji zabudowy wyższej niż V kondygnacji. Z informacji zawartych w wynikach analizy urbanistycznej wynika, że 16% budynków wielorodzinnych występujących w obszarze analizy stanowią budynki o wysokości od 6 do 11 kondygnacji (od 6 do 8 -11,5%, od 9 do 11- 4,5%).

Proszę o dopuszczenie zabudowy o wysokości do 8 kondygnacji na fragmencie działki stanowiącym ok. 20% jej powierzchni (zgodnie z załącznikiem graficznym- linia na przedłużeniu ostatniego budynku jednorodzinnego będącego w zbliżeniu z inwestycją). Linia wysokości w odległości 240 m od granicy z działką drogową (liczona od narożnika z działką nr 145) oraz 236 m od granicy z działką drogową (liczona od narożnika z działką nr 140/4)

Wyróżnienie takiej powierzchni pozwala na wykonanie ok. 16% powierzchni zabudowy projektowanych budynków jako wyższych.

Max. powierzchnia zabudowy wynikająca z projektu decyzji  $(0,26) = 14\,283,26\text{ m}^2 - 100\%$ . Szacunkowa powierzchnia zabudowy budynków wyższych niż V kondygnacji (zgodnie z załącznikiem graficznym) =  $2\,128,20\text{ m}^2 - 14,9\%$

Wnioskowana wysokość dla tego fragmentu inwestycji od 13,3m do 26 m.

## **3. Usunięcie omyłek pisarskich w punkcie II.2, w zakresie zdublowanej informacji:**

### **4. Sprostowanie wymagań zawartych w punkcie 3.3**

Ponadto pismem z dnia 02.10.2024 r., pełnomocnik inwestora zmienił nazwę inwestycji w następującym zakresie:

1. Zmiana tytułu inwestycji zgodnie z pismem WOSIR znak DPRG-UA-VIII.6730.140.2023 na: „dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami w parterach (w części budynków) oraz **garaży** podziemnych i **miejsc parkingowych** naziemnych wraz z infrastrukturą towarzyszącą (techniczną) przy ul. Pojezierskiej 81/81A, na terenie działek o numerach ewidencyjnych 138/24, 138/21, 138/7, 138/8, 138/11, obręb B-27 w Łodzi”
2. Zmianę w punkcie I projektu decyzji, sformułowania „parkingami podziemnymi” na „garażami podziemnymi”.

Po ponownym przeanalizowaniu zgromadzonego materiału dowodowego w tym sporządzonej w toku postępowania analizy urbanistycznej organ przychylił się do wniosku inwestora o zmianę ustalonej linii zabudowy uznając argument, że w związku ze służebnością gruntową, na mocy której inwestor zobowiązany jest do powstrzymania się od zabudowy na jej terenie, najbliższa zabudowa może powstać w odległości ok. 93,5 m od granicy z działką nr 145 oraz 105 m od budynku jednorodzinnego na działce nr 137. Z uwagi na fakt że nowe budynki będą oddalone o ponad 100m od istniejącej zabudowy i dodatkowo oddzielone od niej zadrzewionym terenem zielonym wyznaczenie linii zabudowy jako kontynuacji istniejących budynków (Pojezierska 77 do 67) nie będzie widoczne w przestrzeni.

Jednocześnie budynek istniejący na nieruchomości sąsiedniej (Pojezierska 83) znajduje się w granicy z pasem drogowym drogi powiatowej ul. Pojezierskiej, w odległości ok. 3m od krawędzi jezdni, co jest niezgodne z odległością wynikającą z art. 43 ust 1 ustawy o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 645) wynoszącą 8m od krawędzi jezdni.

W związku z powyższym nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczono w odległości 8m od krawędzi jezdni drogi powiatowej – ul. Pojezierskiej.

Jednocześnie z uwagi na fakt, iż w obszarze analizy znajdują się budynki mieszkalne wielorodzinne o wyższej wysokości, organ przychylił się do wniosku inwestora o umożliwienie zwiększenia wysokości części budynków planowanych w oddaleniu od ul. Pojezierskiej i istniejącej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, do 26m po warunkiem ich odsunięcia o 240m od ul. Pojezierskiej, zgodnie z wnioskiem.

Ponadto skorygowano wnioskowane zapisy dotyczące ilości miejsc parkingowych w punkcie 3.3 i kierunku kalenicy w punkcie II.2.

W związku z wprowadzonymi zmianami skorygowany projekt decyzji ponownie przekazano, zgodnie z art. 53 ust.4 pkt. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, do uzgodnienia do Zarządu Dróg i Transportu w Łodzi.

Zarząd Dróg i Transportu w Łodzi nie zajął stanowiska w sprawie uzgodnienia projektu decyzji w terminie wynikającym z art. 53 ust. 5 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z powyższym uzgodnienie uważa się za dokonane.

Pismem z dnia 07.10.2024 r. ponownie zawiadomiono strony o zebraniu materiału dowodowego.

W dniu 15.10.2024 r., po zapoznaniu się z zebranymi materiałami i dowodami w sprawie, Pani ..... właścicielka działki sąsiedniej (dz. nr 140/7 przy ul. Pojezierskiej 83) złożyła następujące uwagi:

*„(...) większość planowanych budynków w tym również bardzo wysokich będzie posadowiona w granicy z moją działką przy ul. Pojezierskiej 83 w Łodzi. Pragnę podkreślić, że moja działka jest działką rolną (RIVa, RIIIb, RV), a sąsiadująca ze mną inwestycja będzie miała negatywny wpływ na wykorzystanie zgodne z przeznaczeniem oraz narusza zasadę „dobrego sąsiedztwa” w planowanym kształcie.”*

W odpowiedzi na powyższe należy stwierdzić, że sporządzona w przedmiotowej sprawie analiza urbanistyczna wykazała możliwość realizacji inwestycji w ustalonych parametrach.

Niniejsza decyzja w swoich ustaleniach w punkcie II Warunki i szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych w ustępie 4 zawiera zapisy dotyczące ochrony interesów osób trzecich.

Ewentualnej weryfikacji ustalonych parametrów może dokonać organ II instancji w przypadku złożenia przez zainteresowane strony odwołania od niniejszej decyzji.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzenie projektu decyzji powierzono osobie wpisanej na listę izby architektów.

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 na kolejnym etapie procesu inwestycyjnego – postępowaniu o wydanie pozwolenia na budowę.

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).

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy (art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Organ, który wydał niniejszą decyzję stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:

- 1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę
- 2) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łodzi za pośrednictwem, działającego z upoważnienia Prezydenta Miasta Łodzi, Dyrektora Wydziału Urbanistyki i Architektury w Departamencie Planowania i Rozwoju Gospodarczego Urzędu Miasta Łodzi, w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji.

W trakcie biegu w/w 14 dniowego terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu, który wydał decyzję.

Z dniem doręczenia organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

W przypadku naruszenia terminu, określonego w art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, ma prawo do wniesienia do Wojewody Łódzkiego, za pośrednictwem działającego z upoważnienia Prezydenta Miasta Łodzi, Dyrektora Wydziału Urbanistyki i Architektury w Departamencie Planowania i Rozwoju Gospodarczego Urzędu Miasta Łodzi, żądania wymierzenia Organowi kary pieniężnej, która ma stanowić dochód budżetu państwa.

**Załączniki:** (ze względów technicznych i ekonomicznych załączniki do decyzji otrzymuje tylko Wnioskodawca - pozostałe strony postępowania mają prawo wglądu do załączników 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

*Anna Szatkowska*

Otrzymują:

1. .... pełnomocnik Vision Development 1 sp. z o.o.  
Design Lab Group Poland Sp. z o.o., ul. Andrzeja Struga 2, 90-426 Łódź
2. aa  
Pozostałe strony postępowania
3. PGE Dystrybucja S.A., ul. Juliana Tuwima 25, 90-021 Łódź
4. ....
5. ....
6. ....
7. ....
8. ....
9. ....
10. Gmina Miasto Łódź - Wydział Sportu UMŁ
11. Gmina Miasto Łódź - Wydział Gospodarki Komunalnej

Administratorem danych osobowych jest Prezydent Miasta Łodzi. Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych. Macie 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

Sprawę prowadzi: inspektor Katarzyna Cegielska, tel. (42) 638 51 29