

DPRG-UA-X.6730.371.2024  
MCH

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

## DECYZJA Nr DPRG-UA-X.15.2025 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* (t.j. Dz.U. z 2024 poz. 1130) i art. 104 ustawy z dnia 14.06.1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (t.j. Dz.U. z 2024 poz. 572) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 20.09.2024 r. złożonego przez pełnomocnika - ....., reprezentującego .....

### ustalam warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania części istniejącego budynku gospodarczego na funkcję usługowo-magazynową (punkt zbierania odpadów: styropian) z częścią socjalno-biurową, przewidzianej do realizacji w Łodzi przy **ul. Józefów 29**, na terenie oznaczonym, jako działka o nr ewidencyjnym **184/1** w obrębie geodezyjnym nr **G-45**.

#### I. Rodzaj inwestycji: usługowa

Planowana inwestycja obejmuje zmianę sposobu użytkowania części istniejącego budynku gospodarczego (oznaczonego nr 1 na załączniku graficznym) na budynek usługowo-magazynowy związany z gromadzeniem odpadów (styropian) wraz z częścią socjalno-biurową.

#### 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 inwestycję należy uwzględnić wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe.
- W oparciu o przeprowadzoną analizę urbanistyczną **ustalono następujące zasady zabudowy:**
  - **funkcja usługowa** (gromadzenie odpadów - styropian wraz z częścią socjalno-biurową) stanowi kontynuację funkcji występujących w obszarze analizowanym.

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

Inwestycja powinna być zgodna z:

- ustawą z dnia 27.04.2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz.U. z 2024 poz. 54 z późn. zm.),
- ustawą z dnia 16.04.2004 r. o *ochronie przyrody* (Dz.U. z 2023 poz. 1336 z późn. zm.),
- ustawą z dnia 20.07.2017 r. *Prawo wodne* (Dz.U. z 2024 poz. 1087 z późn. zm.),
- 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 (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1112). Należy spełnić warunki wynikające z ostatecznej decyzji Prezydenta Miasta Łodzi o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia Nr 36/U/2024 z dnia 11.06.2024 r. r., znak sprawy: DEK-OŚR-I.6220.121.2023

5. ustawą z dnia 13.09.1996 r. o *utrzymaniu czystości i porządku w gminach* (Dz.U. z 2024 poz. 399 z późn. zm.),
6. ustawą z dnia 14.12.2012 r. o *odpadach* (Dz.U. z 2023 poz. 1587 z późn. zm.)

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

1. Zaopatrzenie w energię elektryczną, wodę oraz odprowadzanie ścieków w oparciu o sieci miejskie na warunkach istniejących.  
Zaopatrzenie w ciepło z istniejącego indywidualnego źródła ciepła.  
Ewentualne zwiększenia/zmiana zapotrzebowania na dostawę/zapotrzebowanie w ww. media, wymaga zgody właściwego gestora sieci.
2. Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji z drogi publicznej ul. Józefów, poprzez istniejący zjazd.
3. Dla planowanej funkcji usługowej - na terenie planowanej inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe, poza pasami dróg publicznych w ilości min.: 4 m.p. na 10 zatrudnionych.

### **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 poz. 725 z późn. zm.) 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.

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

Projekt budowlany winien być zgodny z:

1. ustawą z dnia 07.07.1994 r. *Prawo budowlane* i rozporządzeniami wykonawczymi 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 poz. 1225 z późn. zm.),
  - rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11.09.2020 r. w *sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego* (Dz.U. z 2022 poz. 1679 z późn. zm.),
  - rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25.04.2012r. w *sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych* (Dz.U. z 2012 r. poz. 463),
2. ustawą z dnia 14.03.1985 r. o *Państwowej Inspekcji Sanitarnej* (Dz.U. z 2024 poz. 416 z późn. zm.). Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Łodzi postanowieniem z dnia 10.12.2024r. znak: OZNS.90280.1337.2024.MP uzgodnił przedmiotowy projekt decyzji, informując, że w ocenie PPIS w Łodzi przedmiotowa inwestycja w zakresie ujętym w przedłożonym projekcie decyzji o warunkach zabudowy, spełnia wymagania higieniczne i zdrowotne.
3. ustawa z dnia 21.03.1985 r. o *drogach publicznych* (Dz. U. 1985 Nr 14 poz. 60 z późn. zm.)

### **III. Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczone zostały na mapie stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji linią przerywaną oraz literami: A-B-C-D.**

#### **Uzasadnienie**

W dniu 20.09.2024 r. pełnomocnik – .....  
reprezentujący .....złożył wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na zmianie sposobu użytkowania budynku gospodarczego na funkcję związaną z gromadzeniem odpadów (styropian) wraz z częścią socjalno-biurową, przewidzianej do realizacji w Łodzi przy ul. Józefów 29, na terenie oznaczonym, jako działki o nr ewidencyjnych 184/1 w obrębie geodezyjnym nr G-45.

Projektowana inwestycja posiada cechy kwalifikujące ją do jednego z przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymaga zatem decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Zgodnie z załączoną do wniosku decyzją nr 36/U/2024 o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia wydaną na podstawie art. 71 ust. 2 pkt 2, art. 75 ust. 1 pkt 4 oraz art. 84 ust. 2 pkt 2 ustawy 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 (t.j. Dz.U. z 2023r., poz. 1094 ze zm.,) oraz na podstawie §3 ust. 1 pkt 83 lit b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (j.t. Dz.U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm., Prezent Miasta Łodzi stwierdza brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia polegającego na utworzeniu punktu zbierania odpadów na działce ewidencyjnej 184/1 w obrębie G-45 w Łodzi oraz określa 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.

Wniosek spełnił 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.

Stosownie do przepisów art. 4 ust. 2 pkt 2 ww. ustawy ustalenie warunków zabudowy w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

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

1. warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych:
  - w toku postępowania przeprowadzono analizę, o której mowa w art. 61 ust. 5a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która stanowi 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:
  - działka o nr ewidencyjnym 184/1 jest własnością osoby fizycznej nie będącej wnioskodawcą,
  - ww. działka aktualnie zabudowana dwoma budynkami mieszkalnym jednorodzinnym oraz zabudową towarzyszącą: dwoma budynkami gospodarczymi/garażami
  - teren inwestycji zlokalizowany jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – „Niecka Łódzka”
  - teren inwestycji przylega do drogi publicznej ul. Józefów
  - w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przedmiotowa działka znajduje się na terenach o wartościach dziedzictwa archeologicznego - obszar występowania śladów dawnego osadnictwa

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. Przez front terenu należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę”.

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

- przedmiotowa inwestycja nie jest zaliczana do inwestycji związanych z produkcją,

- przedmiotowa inwestycja nie jest linią kolejową, obiektem liniowym, urządzeniem infrastruktury technicznej, instalacją odnawialnego źródła energii,
- przedmiotowa inwestycja nie dotyczy zabudowy zagrodowej,
- warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 3 można uznać za spełniony (istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego/ przedłożono pisma odpowiednich gestorów sieci w zakresie dostaw mediów).

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, z uwzględnieniem ust. 5, 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) W wyniku przeprowadzonej analizy, zgodnej z art. 61 ust. 5a ww. ustawy oraz rozporządzeniem w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wykazano, że nieruchomości objęte zakresem obszaru analizowanego (m.in. nieruchomość przy ul. Józefów 21, przy ul. Józefów 36,) są zabudowane w sposób pozwalający na określenie sposobu zagospodarowania terenu w zakresie wskazanym we wniosku. Warunek tzw. dobrego sąsiedztwa należy uznać za spełniony. Analiza urbanistyczna stanowi 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 posiada dostęp do drogi publicznej – ul. Józefów (droga powiatowa we władaniu Zarządu Dróg i Transportu w Łodzi). Warunek należy uznać za spełniony.

Ad 3) Istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Nieruchomość objęta wnioskiem jest obsługiwana przez sieci:

- energetyczną - przedłożono umowę o przyłączenie do sieci dystrybucyjnej obiektu - budynek magazynowo-usługowy, lokalizacja: Łódź, ul. Józefów 29 nr 22-D7/UP/03104 zawartą w dniu 23.05.2022 r. z PGE Dystrybucja S.A. z siedzibą w Łodzi, przy ul. Ratajskiej 5/7;
- wodociągową i kanalizacyjną - przedłożono umowę o zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków nr 01838/H/21 zawartą w dn. 10.08.2024 z ZWiK Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi przy ul. Wierzbowej 52.

Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnego źródła ciepła.

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 leśnej, lecz występują grunty o klasyfikacji rolnej. Na terenie objętym wnioskiem występują grunty oznaczone symbolem RIVb (grunty orne klasy IV) oraz Br (grunty orne zabudowane). Zgodnie z art. 10 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. 2024, poz. 80) – przepisów rozdziału 2 pt. „Ograniczanie przeznaczania 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 i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne należy uznać za spełniony. spełniony.

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

Ad 6) Planowane zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 6 lit a), b), c). Warunek należy uznać za spełniony.

Projekt decyzji o warunkach zabudowy został przesłany do uzgodnienia na podstawie art. 53 ust. 4 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*:

- pkt 2a - pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych z właściwym organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej, tj. Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Łodzi,
- pkt 9 - w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego z właściwym zarządcą drogi-  
ul. Józefów, tj. Zarządem Dróg i Transportu w Łodzi.

Zarząd Dróg i Transportu w Łodzi nie zajął stanowiska w sprawie uzgodnienia projektu decyzji w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, zatem zgodnie z art. 53 ust. 5 ww. ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* – uzgodnienie uważa się za dokonane.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Łodzi postanowieniem z dnia 12.12.2024r. znak: OZNS.90280.1337.2024.MP uzgodnił przedmiotowy projekt decyzji.

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 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 im czynny udział w każdym stadium postępowania, a przed wydaniem decyzji umożliwił im wypowiedzenie się, co do zebranych dowodów i materiałów w sprawie.

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.

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) 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 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.

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 - analiza urbanistyczna (część graficzna) - mapa w skali 1:1000

Nr 2 - analiza urbanistyczna (część opisowa)

### **Z upoważnienia Prezydenta Miasta Łodzi**

p. o. KIEROWNIKA  
Oddziału Urbanistyki V

*Magdalena Borowiec*

Otrzymują wraz z załącznikami:

1. ....
2. aa.

Otrzymują bez załączników:

1. ....
2. ....
3. ....
4. ....
5. ....
6. ....
7. ....