

DECYZJA NR DPRG-UA-VIII. 677 .2025
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 2024 r. poz. 1130 – ze zm.) i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572 – ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 17.03.2025 r., uzupełnionego i zmienionego w dniu 26.03.2025 r., złożonego przez Inwestora: MARTIS REAL ESTATE Sp. z o.o. z siedzibą w Aleksandrowie Łódzkim przy ul. Zgierskiej 5/11, reprezentowanego przez pełnomocnika: [REDAKTOWANE]

ustalam
warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na budowie zespołu przemysłowo-magazynowo-usługowego wraz z towarzyszącą infrastrukturą, przewidzianej do realizacji w Łodzi przy **ul. Traktorowej 111**, na działkach nr ewid. 100, 101/11, 109/9, 109/16, 109/25 i 109/27 w obr. B-32.

I. Rodzaj inwestycji: zabudowa produkcyjno-usługowa

Inwestycja obejmuje:

- budowę hali produkcyjno-magazynowej z dokami rozładunkowymi i częściami biurowo-socjalnymi przeznaczonej pod wynajem ;
- budowę budynku segmentowego (6 segmentów) o funkcji produkcyjno-magazynowo-biurowej przeznaczonej pod wynajem ;
- budowę 6 wiat ;
- budowę zbiornika wody p.poż wraz z fundamentem oraz budynku pompowni ;
- budowę układu komunikacji pieszej i kołowej wraz z miejscami parkingowymi ;
- budowę/przebudowę infrastruktury technicznej i urządzeń budowlanych w tym m.in. przyłączy i instalacji doziemnych np. wody wraz z instalacją hydrantową, kanalizacji deszczowej wraz z wpustami, urządzeniami towarzyszącymi (w tym np. z podziemnym szczelnym zbiornikiem retencyjnym), kanalizacji sanitarnej, energii elektrycznej wraz z oświetleniem terenu, ciepłowniczej, itp.
- budowę murów oporowych ;
- budowę fundamentu pod agregat prądotwórczy.

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:

- 1.1. 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.
- 1.2. Zgodnie z art. 61 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 – ze zm.), 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.

Planowane zamierzenie budowlane polega na budowie zespół przemysłowo-magazynowo-usługowego na terenie, który w nieobowiązującym planie miejscowym był przeznaczony pod zabudowę przemysłową, zatem odstąpiono od sporządzenia analizy urbanistycznej ustalającej wymagania dotyczące 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.

Charakterystyka planowanej inwestycji została przyjęta zgodnie z wnioskiem:

- powierzchnia terenu inwestycji – 52350 m²,
- budowa zespołu przemysłowo-magazynowo-usługowego o projektowanej powierzchni zabudowy od 9826 m² do 18845 m², w tym m.in.:
 - hala produkcyjno-magazynowa z dokami rozładunkowymi i częściami biurowo-socjalnymi o parametrach:
 - wysokość od 3 m do 12 m,
 - szerokość elewacji od strony głównych wejść do budynku od 65 m do 200 m,
 - suma powierzchni kondygnacji nadziemnych od 8000 m² do 14573 m²,
 - liczba kondygnacji nadziemnych od 1 do 2,
 - dach płaski o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 11°, główna kalenica/lub najwyżej położona krawędź dachu równoległa/lub prostopadła do ul. Traktorowej,
 - budynek segmentowy o parametrach:
 - wysokość od 3 m do 9 m,
 - szerokość elewacji od strony głównych wejść do budynku od 8 m do 170 m,
 - suma powierzchni kondygnacji nadziemnych od 1500 m² do 2500 m²,
 - liczba kondygnacji nadziemnych od 1 do 2,
 - dach płaski o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 11°, główna kalenica/lub najwyżej położona krawędź dachu równoległa/lub prostopadła do ul. Traktorowej,
 - do 6 wiat o parametrach:
 - łączna powierzchnia zabudowy od 200 m² do 1500 m²,
 - wysokość od 2,5 m do 5 m,
 - szerokość od 6 m do 12 m,
 - długość od 25 m do 40 m,
 - budynek pompowni wody p.poż o parametrach:
 - wysokość od 2,5 m do 5 m,
 - szerokość od 8 m do 16 m,
 - suma powierzchni kondygnacji nadziemnych od 40 m² do 120 m²,
 - liczba kondygnacji nadziemnych - 1,
 - dach płaski o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 11°, główna kalenica / lub najwyżej równoległa/prostopadła do projektowanej hali,
 - zbiornik na wodę o pojemności do 1500 m³ wraz z fundamentem,
 - fundament pod agregat prądotwórczy o wymiarach (max.): 6 m x 3,5 m x 0,5 m,
 - mury oporowe: o maksymalnych wymiarach 25 m x 0,25 m x 1,5 m każdy,
- dla zachowania ładu przestrzennego wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy od ul. Traktorowej w odległości 23,0 m od krawędzi jezdni.

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

Inwestycja powinna być zgodna z:

- 2.1. ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r., poz. 54),
- 2.2. ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r., poz. 1087),
- 2.3. ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r., poz. 1478),
- 2.4. ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2024 r., poz. 399),
- 2.5. ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292),
- 2.6. ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2023 r. poz. 1587),
- 2.7. 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 – tekst jednolity).

Należy spełnić warunki wynikające z decyzji Prezydenta Miasta Łodzi Nr 78/U/2022 z dnia 16.09.2022 r. o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu przemysłowo-magazynowo-usługowego wraz z towarzyszącą infrastrukturą, w Łodzi przy ul. Traktorowej 111.

3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 3.1. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej (istniejąca i projektowana infrastruktura):
 - zaopatrzenie w energię elektryczną i wodę z sieci miejskich - na warunkach gestorów.
 - zaopatrzenie w gaz z istniejących zbiorników - na warunkach istniejących. Do czasu wyposażenia terenu przedsięwzięcia w sieć gazową dopuszcza się wykorzystanie zbiorników LNG w celu zapewnienia paliwa gazowego dla funkcjonowania obiektu.
 - możliwość zaopatrzenia w c.o. z sieci miejskiej – na warunkach gestora sieci.
 - odprowadzanie ścieków sanitarnych do kanalizacji miejskiej, częściowe odprowadzenie wód opadowych do kanalizacji miejskiej, pozostałą ilość wód opadowych należy retencjonować na terenie posesji i odprowadzić do kanalizacji miejskiej w dłuższym czasie lub zagospodarować na terenie nieruchomości - na warunkach gestora.
- 3.2. Obsługa komunikacyjna inwestycji poprzez istniejący zjazd z ul. Traktorowej (droga powiatowa).
- 3.3. Dla obsługi planowanej inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe/garażowe dla samochodów na terenie inwestycji w liczbie:
 - dla funkcji produkcyjnej i magazynowej - min. 2,5 mp na 10 zatrudnionych osób.
 - dla funkcji usługowej - min. 2,5 mp na 100 m² powierzchni użytkowej.
- 3.4. Inwestycja powinna być zgodna ustawą z dnia 11 stycznia 2018 r. o *elektromobilności i paliwach alternatywnych* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1289 – ze zm.).

4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- 4.1. Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r., poz. 418 – tekst jednolity) 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.
- 4.2. Usunięcie kolizji z istniejącym uzbrojeniem wymaga uzgodnienia z właściwymi gestorami.
- 4.3. W miejscu objętym inwestycją nie występują udokumentowane złoża kopalin, o których mowa w art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze, innych niż złoża strategiczne.
 Na terenie inwestycji, tj. na działce nr 101/11 w obrębie B-32 znajduje się ujęcie wód podziemnych udokumentowane w zasobach Wojewódzkiego Archiwum Geologicznego Województwa Łódzkiego, które podlega ochronie.
 W świetle art. 95 ustawy Prawo geologiczne i górnicze udokumentowane wody podziemne podlegają ochronie w procesie planowania i zagospodarowania przestrzennego, na zasadach określonych w ustawie z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze oraz w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w celu zabezpieczenia możliwości ich eksploatacji lub wykorzystania. W przypadku likwidacji ww. ujęcia wód podziemnych proces musi być przeprowadzony stosownie do wymogów wynikających z przepisów ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze, wymagającej m. in. sporządzenia projektu robót na likwidację otworu studziennego, a następnie dokumentacji geologicznej z likwidacji otworu.

5. Pozostałe warunki wynikające z charakteru inwestycji:

Projekt budowlany winien być zgodny z:

- 5.1. Ustawą z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 r., poz. 418 – tekst jednolity) 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 – tekst jednolity),
 - rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11.09.2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r., poz. 1679 – tekst jednolity),
 - rozporządzeniem Ministra Transportu Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania 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 – ze zm.).

- rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 24.06.2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. z 2022 r., poz. 1518).
- 5.2. ustawą z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2024 r., poz. 697) i rozporządzeniami wykonawczymi, a w szczególności z:
 - rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 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 utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. z 2020 r., poz. 1247 – t.j.).
- 5.3. Ustawą z dnia 14.03.1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz. U. z 2024 r., poz. 416).
 - Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Łodzi postanowieniem z dnia 26.05.2025 r., znak: OZNS.90280.648.2025.MK – uzgodnił projekt decyzji dla przedmiotowej inwestycji i wskazał w nim, m.in. że „(...) Projekt budowlany powinien być opracowany zgodnie z wymaganiami higienicznymi i zdrowotnymi określonymi dla danej działalności.(...)”.
- 5.4. Ustawą z dnia 21.03.1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz.1222).

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

Uzasadnienie

W dniu 17.03.2025 r. Wnioskodawca: MARTIS REAL ESTATE Sp. z o.o. z siedzibą w Aleksandrowie Łódzkim przy ul. Zgierskiej 5/11, reprezentowany przez pełnomocnika: [REDAKTOWANE] złożył wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu przemysłowo-magazynowo-usługowego wraz z towarzyszącą infrastrukturą, przewidzianej do realizacji w Łodzi przy ul. Traktorowej 111, na działkach nr 100, 101/11, 109/9, 109/16, 109/25 i 109/27 w obrębie B-32. Po uzupełnieniu w dniu 26.03.2025 r. wniosek spełnił wymogi art. 52 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W ww. piśmie z dnia 26.03.2025 r. Pełnomocnik wnioskodawcy m.in. zmienił wniosek wykreślając z przedmiotu inwestycji budowę budynku portierni, skorygował powierzchnie projektowane na przedział od 9826 m² do 18845 m², w załączniku B1 zmienił nazwę budynku na halę produkcyjno-magazynową z dokami rozładunkowymi i częściami biurowo-socjalnymi oraz zmniejszył jej maksymalną sumę powierzchni kondygnacji nadziemnych na 14573 m². Ponadto podał powierzchnię zabudowy obiektu A – określonego w parametrach Decyzji nr 78/U/2022 o środowiskowych uwarunkowaniach z dnia 16.09.2022 r. jako zabudowa istniejąca, która zgodnie z wydanym pozwoleniem na budowę (decyzja nr DAR-UA-II.1375.2016 z dnia 25.07.2016 r.) wynosi 2122,3 m² oraz wyjaśnił, że sposób użytkowania zespołu przemysłowo-magazynowo-usługowego będzie zgodny z opisem zawartym w ww. decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach – będzie przeznaczony pod wynajem firmom prowadzącym działalność w zakresie produkcji, dystrybucji i konfekcjonowania.

W związku z wątpliwościami dotyczącymi zgodności wnioskowanej inwestycji z zapisami zawartymi w dołączonej do wniosku decyzji Nr 78/U/2022 z dnia 16.09.2022 r. o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia polegającego na budowie zespołu przemysłowo-magazynowo-usługowego wraz z towarzyszącą infrastrukturą, w Łodzi przy ul. Traktorowej 111 w dniu 01.04.2025 r. do Wydziału Ochrony Środowiska i Rolnictwa w Departamencie Ekologii i Klimatu UMŁ skierowano pismo z zapytaniem czy obecnie planowana inwestycja jest zgodna z wydaną w dniu 16.09.2022 r. ww. decyzją nr 78/U/2022 o środowiskowych uwarunkowaniach.

W odpowiedzi na zapytanie Wydział Ochrony Środowiska i Rolnictwa UMŁ w piśmie z dnia 04.04.2025 r. napisał, że nie może odnieść się do planowanych zmian w stosunku do wydanej decyzji środowiskowej z uwagi na brak szczegółowych informacji dotyczących wnioskowanej inwestycji.

W dniu 09.04.2025 r. do pełnomocnika wnioskodawcy skierowano wezwanie z prośbą o uzupełnienie brakujących informacji potrzebnych do zajęcia stanowiska przez Wydział Ochrony Środowiska i Rolnictwa UMŁ.

W odpowiedzi na wezwanie w dniu 25.04.2025 r. inwestor uzupełnił wniosek m.in. o analizę porównawczą planowanych zmian w stosunku do przedsięwzięcia objętego wydaną decyzją środowiskową, opis aktualnego stanu nieruchomości objętych inwestycją z uwzględnieniem zmian jakie zaszły od czasu wydania ww. decyzji środowiskowej, opinii w sprawie analizy porównawczej wydanej w dniu 25.04.2025 r. przez ATMOPROJEKT oraz

aktualny załącznik graficzny z oznaczeniem zmian w stosunku do projektu zagospodarowania terenu stanowiącego załącznik graficzny do decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nr 78/U/2022 z dnia 16.09.2022 r.

Powyższe informacje w dniu 28.04.2025 r. zostały przekazane do Wydziału Ochrony Środowiska i Rolnictwa UMŁ.

W odpowiedzi na powyższe uzupełnienie, w piśmie z dnia 30.04.2025 r., Wydział Ochrony Środowiska i Rolnictwa w Departamencie Planowania i Rozwoju Gospodarczego UMŁ poinformował, że po przeanalizowaniu informacji zawartych w przedłożonej dokumentacji oraz na podstawie obowiązujących przepisów, tj. 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 (j.t. Dz.U. 2024r., poz. 1112, zwanej dalej: ustawą ooś) i rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (j.t. Dz.U. z 2019 r. Nr 1839 ze zm.; zwanego dalej rozporządzeniem ooś), przedsięwzięcie nie wymaga zmiany decyzji środowiskowej.

Ponadto napisał, że: cyt. „(...) Zgodnie z informacją przedstawioną przez Inwestora, przedsięwzięcie obejmuje te same działki inwestycyjne. Zarówno ilość projektowanych emitorów jak i ich parametry nie wymagały przeprowadzenia analizy porównawczej z uwagi na zmniejszenie ilości źródeł emisji hałasu i źródeł do powietrza atmosferycznego oraz ograniczenie mocy agregatu prądotwórczego, części urządzeń chłodniczych, promienników i central wentylacyjnych.

Bilans powierzchni w stosunku do wydanej decyzji środowiskowej:

- planowana powierzchnia terenu inwestycji – 52350 m² (bez zmian)
- planowana powierzchnia przekształcona – 45235 m² (bez zmian) (suma powierzchni zabudowy istniejącej i projektowanej oraz powierzchni utwardzonej)
- planowana powierzchnia utwardzona – 25431,5 (większa z uwagi na możliwość wykorzystania powierzchni zabudowy [bud. A], której wnioskodawca nie planuje wybudować)
- planowana powierzchnia zabudowy projektowanej – 14637 (mniejsza)
- planowana powierzchnia biologicznie czynna – 7126 m² (większa)

Ponadto Inwestor planuje mniejszy zakres wycinki drzew – 65 szt. (było 133) oraz mniejszą ilość miejsc parkingowych dla samochodów TIR - 1 (było 6 szt.).

Powierzchnia mp do 0,5 ha (bez zmian).

Z uwagi na powyższe planowane przedsięwzięcie nie znajduje się w wykazie przedsięwzięć, o których mowa w rozporządzeniu ooś. (...)” – kon. cyt.

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 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 – ze zm.) 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:
 - warunki te zostały określone w pkt II.2 niniejszej decyzji.
2. stanu prawnego i faktycznego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji:
 - właścicielem działek nr 100, 101/11, 109/9, 109/16, 109/25 i 109/27 w obr. B-32 jest Skarb Państwa, wieczystym użytkownikiem jest wnioskodawca ;
 - teren inwestycji jest obecnie zabudowany. Znajdują się na nim hale produkcyjno-magazynowe oraz budynki produkcyjno-magazynowo-biurowe będące w trakcie realizacji, układ komunikacyjny, miejsca parkingowe oraz trawniki i zieleń wysoka. Na terenie znajdują się dwa budynki magazynowe przeznaczone zgodnie z wnioskiem do rozbiórki oraz trzy zbiorniki na gaz płynny.
 - w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Łodzi z 2018 r. teren objęty wnioskiem znajduje się w jednostce oznaczonej symbolem AG2 – tereny aktywności gospodarczej o znacznej uciążliwości.
 - teren planowanej inwestycji zlokalizowany jest na obszarze zbiornika wód podziemnych nr 401 – Niecka Łódzka (zgodnie z mapą głównych zbiorników wód podziemnych).

- na działce nr 101/11 w obrębie B-32 znajduje się ujęcie wód podziemnych udokumentowane w zasobach Centralnego Banku Danych Hydrogeologicznych pod numerem 6271283 – KONSERWA POLSKA S-KA Z O.O 1.
- na fragmencie terenu objętym niniejszym wnioskiem – tj. na działkach nr 100, 101/11 i 109/9 w obr. B-32 wydano pozwolenie na budowę zespołu budynków produkcyjno-magazynowo-biurowych (hala A I B); nadziemnego zbiornika wody p.poż., instalacji zewnętrznych: gazowej, elektrycznej z oświetleniem terenu, wodociągowej z hydrantami p.poż. oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej; układu komunikacji wewnętrznej z miejscami postojowymi dla samochodów osobowych i ciężarowych, utwardzenia terenu oraz przebudowę portierni nr DAR-UA-II.1375.2016 z dnia 25.07.2025 r.

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 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 jest produkcyjna i znajduje się na terenie, który w nieobowiązującym planie miejscowym był przeznaczony dla funkcji produkcyjnej – przepis art. 61 ust. 1 pkt 1 nie ma zastosowania.

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

Inwestycja nie dotyczy linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej – przepis art. 61 ust. 3 nie ma zastosowania.

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.

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,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Rozpatrując powyższe wykazano:

Ad.1. Działki gruntu, na których planowana jest przedmiotowa inwestycja, zgodnie z nieobowiązującym już planem zagospodarowania przestrzennego dla miasta Łodzi, który

zatwierdzony był przez Radę Miasta Łodzi w dniu 02.06.1993 r. uchwałą nr LVII/491/93, znajdowały się na terenach produkcji przemysłowej i obsługi technicznej, oznaczonych w planie symbolem 01.07.07 / P.Z1.2.

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 lokalizowanych 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 warunek istnienia co najmniej jednej działki sąsiedniej, dostępnej z tej samej drogi publicznej, zabudowanej w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy. Ponieważ wnioskowana inwestycja dotyczy budowy budynków produkcyjno – magazynowo - biurowych, to wobec powyższego odstępuje się od sporządzenia analizy, o której mowa w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 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 ustala się wymagania dotyczące nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zgodnie z wnioskiem.

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 ma dostęp do drogi publicznej – ul. Traktorowej (droga powiatowa) istniejącym zjazdem. Warunek dostępności do drogi publicznej należy uznać za spełniony.

Ad.3. Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego; przedłożono pisma gestorów sieci w zakresie przyłączenia do sieci miejskich:

- ZWIK Sp. z o.o. – pismo nr WTT.424.2309.2021/W/MM z dnia 03.09.2021 r.
- PGE Dystrybucja S.A – oświadczenie o zapewnieniu dostaw energii oraz warunkach przyłączenia nr 25-D0/WZD/00040/NS/2025 z dnia 13.02.2025 r.
- VEOLIA – pismo nr VECF/HRSR/MKO/2025 z dnia 06.02.2025 r.
- gaz - z istniejących zbiorników LPG.

Warunek spełniony.

Ad.4. Zgodnie z wypisem z ewidencji gruntów teren planowanej inwestycji jest opisany jako tereny przemysłowe o symbolu – "Ba". Warunek braku konieczności uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne należy uznać za spełniony.

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

Ad 6. a) Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (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. Warunek należy uznać za spełniony.

b) Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w strefie kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2.

Warunek należy uznać za spełniony.

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

Warunek należy uznać za spełniony.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 2a, 5, 9 i 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji został uzgodniony z:

- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Łodzi (art. 53 ust. 4 pkt 2a) – postanowieniem znak:OZNS.90280.648.2025.MK z dnia 26.05.2026 r.,
- Łódzkim Wojewódzkim Inspektorem Ochrony Środowiska (art. 53 ust. 4 pkt 12) – pismem znak: WL.7040.1.28.2025.MS z dnia 29.05.2025 r.,
- Zarządem Dróg i Transportu w Łodzi (art. 53 ust. 4 pkt 9),
- Komendą Miejską Państwowej Straży Pożarnej w Łodzi (art. 53 ust. 4 pkt 12),

Zarząd Dróg i Transportu w Łodzi i Komenda Miejska Państwowej Straży Pożarnej w Łodzi nie zajęły 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.

Ponadto projekt decyzji został przesłany do uzgodnienia – do Marszałka Województwa Łódzkiego (art. 53 ust. 4 pkt 5).

Marszałek Województwa Łódzkiego odmówił uzgodnienia projektu decyzji o warunkach zabudowy - postanowienie znak: GKIII.7634.3781.2025.KK z dnia 02.06.2025 r. wskazując, iż: „W dokumentach załączonych do wniosku tj. projekcie załącznika do decyzji o warunkach zabudowy dla ww. inwestycji, na mapie zasadniczej zaznaczono ujęcie wody podziemnej, jednak w projekcie decyzji nie uwzględniono jego ochrony. Tym samym Prezydent Miasta Łodzi w swojej decyzji dopuszcza i ustala warunki zabudowy na istniejącym ujęciu”.

Projekt decyzji został uzupełniony (pkt. 4 decyzji – wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich) o informacje o występowaniu w miejscu objętym inwestycją udokumentowanego ujęcia wód podziemnych, będącego w zasobach archiwalnych Wojewódzkiego Archiwum, które podlega ochronie.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmieniony projekt decyzji został ponownie przekazany do uzgodnienia z Marszałkiem Województwa Łódzkiego, który uzgodnił go na zasadach określonych w art. 53 ust. 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Niniejsza zmiana nie wpływa na zakres pozostałych uzgodnień.

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.

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

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.

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 (Dz. U. z 2024 r., poz. 725);
- 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 wniesić 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)

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

**Z upoważnienia
Prezydenta Miasta Łodzi**

KIEROWNIK
Oddziału Urbanistyki III

Agnieszka Dybowska
*/podpisane kwalifikowanym podpisem
elektronicznym/*

Otrzymują:

1. [REDAKTOWANE] – pełnomocnik MARTIS REAL ESTATE Sp. z o.o.
/ adres do korespondencji: ul. Zgierska 5/11, 95-070 Aleksandrów Łódzki /
2. PT I SB S.A.
3. SUNCO NIERUCHOMOŚCI KARIM Sp. j.
4. ABB Sp. z o.o.
5. PDC INDUSTRIAL CENTER 175 Sp. z o.o.
6. [REDAKTOWANE]
7. [REDAKTOWANE]
8. [REDAKTOWANE]
9. Gmina Miasto Łódź – Zarząd Dróg i Transportu w Łodzi
10. a/a