

Łódź, dnia 30.07.2025 r.

PROTEKT Grzegorz Łaszkiewicz Sp. z o. o.
ul. Starorudzka 9, 93-403 Łódź

D E C Y Z J Nr DPRG-UA-X.861.2025
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 14.01.2025r. złożonego przez firmę PROTEKT Grzegorz Łaszkiewicz Sp. z o. o., reprezentowaną przez pełnomocnika –

ustalam
warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na budowie budynku usługowego i budowie budynku magazynowego wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi i zagospodarowaniem terenu, przewidzianej do realizacji w Łodzi przy **ul. Ustronnej 47/49, 49a, 51**, na działkach o nr ewid.: 357/21, 360/3, 361/30, 361/32 oraz częściach działek o nr: 356/1, 356/3, 357/25 i 359/23 w obrębie G-43 (powierzchnia 9850m²).

I. Rodzaj zabudowy: usługowa

Planowana inwestycja obejmuje:

- budowę budynku usługowego (biurowego);
- budowę budynku magazynowego (powierzchnie magazynowe pod wynajem, nieuciążliwe;
- budowę niezbędnych urządzeń budowlanych i zagospodarowania terenu.

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 inwestycję należy uwzględnić wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe.

1.1. W oparciu o rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15.07.2024 r. w *sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2024 r., poz. 1116) oraz o przeprowadzoną analizę urbanistyczną dla terenu objętego wnioskiem

ustalono następujące zasady zabudowy:

- **nieprzekraczalne linie zabudowy** (zgodnie z załącznikiem graficznym):
 - od ul. Ustronnej, jako kontynuacja linii zabudowy budynku magazynowego zlokalizowanego na działce przy ul. Ustronnej 45;
 - od alei W. Bartoszewskiego – w granicy z pasem drogowym tej ulicy;
- **maksymalna intensywność zabudowy** – 0,63;
- **maksymalna nadziemna intensywność zabudowy** – 0,63;
- **minimalna nadziemna intensywność zabudowy** – 0,19;

- **udział powierzchni zabudowy** – od 0,40 do 0,44;
- **szerokość elewacji frontowej:**
 - budynek biurowy od 31,0m do 35,0m;
 - budynek magazynowy od 35m do 53m;
- **wysokość zabudowy:** dla każdego z planowanych budynków – od 12,0m do 18,0m;
- **geometria dachu** (kąt nachylenia i układ połaci dachowych) – dach płaski/wielospadowy o spadku głównych połaci dachowych od 0° do 10°, o kierunku głównej kalenicy/attyki równoległym/prostopadłym do granicy pomiędzy działkami 357/25 i 359/23;
- **minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej** – 0,05.

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 poz. 54 z późn. zm.),
2. ustawą z dnia 16.04.2004 r. *o ochronie przyrody* (Dz.U. z 2023 poz. 1336 z późn. zm.),
3. ustawą z dnia 20.07.2017 r. *Prawo wodne* (Dz.U. z 2024 poz. 1087 z późn. zm.),
4. 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 58/U/2024 z dnia 24.09.2024 r. r., znak sprawy: DEK-OŚR-I.6220.4.2024,
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 gestorów sieci.
2. Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji z drogi publicznej ul. Ustronnej, poprzez istniejący i projektowany zjazd, pozytywnie zaopiniowana przez Zarząd Dróg i Transportu w Łodzi pismem z dnia 09.07.2025r. znak: ZDiT-UU.40121.2.196.2025. Jednocześnie zarządca drogi poinformował, że projektowany zjazd z ul. Ustronnej należy wykonać w miejscu niekolidującym z przejściem dla pieszych.
3. Dla planowanej funkcji usługowej - na terenie planowanej inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe, poza pasami dróg publicznych w ilości:
 - dla budynku biurowego - min.: 2,5 m.p. na 100m² powierzchni użytkowej;
 - dla budynku magazynowego – min. 2,5 m. p. na 10 zatrudnionych.
4. Należy spełnić wymagania wynikające z ustawą z dnia 11.01.2021r. o elektromobilności i paliwach alternatywnych (t.j. Dz. U. z 2024r., poz. 1289 z późn. zm.).

4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

1. Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (Dz. U. 2025 r., poz. 418) obiekt budowlany jako całość oraz poszczególne jego części wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy projektować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając m.in. poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienie dostępu do drogi publicznej.
2. Usunięcie ewentualnych kolizji z istniejącym uzbrojeniem terenu wymaga uzgodnienia z gestorami tego uzbrojenia.
Na terenie działki nr 357/21 oraz 357/25 zlokalizowane jest przyłącze kanalizacji deszczowej d=0,20m. Dla ww. przyłącza obowiązują pasy ochronne.

Planowany budynek jest w kolizji z przewodami stanowiącymi wewnętrzną instalację kanalizacji deszczowej posesji przy ul. Ustronnej 47/49. Powyższą kolizję należy rozwiązać w porozumieniu z użytkownikiem instalacji, a sposób rozwiązania kolizji przedstawić w planie sytuacyjnym.

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.). Projekt decyzji w przedmiotowej sprawie został uzgodniony przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Łodzi postanowieniem z dnia 03.07.2025r. znak: OZNS.90280.854.2025.MP. Organ stwierdził, że projekt budowlany powinien być opracowany zgodnie z wymaganiami higienicznymi i zdrowotnymi określonymi dla danej działalności.
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 14.01.2025r. firma PROTEKT Grzegorz Łaszkiwicz Sp. z o. o., reprezentowana przez pełnomocnika –, złożyła wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku usługowego i budowie budynku magazynowego wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi i zagospodarowaniem terenu, przewidzianej do realizacji w Łodzi przy ul. Ustronnej 47/49, 49a, 51, na działkach o nr ewid.: 357/21, 360/3, 361/30, 361/32 oraz częściach działek o nr: 356/1, 356/3, 357/25 i 359/23 w obrębie G-43.

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 58/U/2024 z dnia 24.09.2024r. o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia wydaną na podstawie art. 71 ust. 2 pkt 2, art.75 ust.1 pkt 4 oraz art.84 i art. 85 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.2 pkt 3 w związku z §3 ust.1 pkt 54 lit. B oraz pkt 58 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.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14.06.1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (t.j. Dz.U. z 2024 poz. 572), po rozpatrzeniu złożonego przez inwestora wniosku, kierując się kryteriami, o których mowa w art. 63 ustawy ooś, biorąc pod uwagę opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Łodzi i Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Sieradzu, Prezent Miasta Łodzi stwierdza brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia polegającego na budowie budynku biurowego i budynku magazynowego wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, w Łodzi przy ul. Ustronnej 47/49, 49a, 51, na działkach o nr ewid.: 357/21, 360/3, 361/30, 361/32 oraz częściach działek o nr: 356/1,

356/3, 357/25 i 359/23 w obrębie G-43 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:
 - działki o nr ewid.: 357/21, 360/3, 361/30, 361/32 oraz objęte częściowo działki o nr: 356/1, 356/3, 357/25 i 359/23 w obrębie G-43, są własnością wnioskodawcy,
 - teren objęty wnioskiem jest obecnie niezabudowany,
 - teren inwestycji zlokalizowany jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – „Niecka Łódzka”,
 - teren objęty wnioskiem przylega bezpośrednio do pasa drogowego dwóch dróg publicznych: ul. Ustronnej (droga powiatowa), z której ma się odbywać obsługa komunikacyjna wnioskowanej inwestycji, oraz do alei Władysława Bartoszewskiego (droga krajowa),
 - w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przedmiotowa działka znajduje się na terenach oznaczonych symbolem AG1 – tereny aktywności gospodarczej o ograniczonej uciążliwości.

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:

- Ad1 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. Ustronnej 45, ul. Ustronnej 41,) są zabudowane budynkami o funkcji usługowej, a zatem w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w ww. zakresie. Warunek tzw. dobrego sąsiedztwa należy uznać za spełniony. Analiza urbanistyczna stanowi załącznik do niniejszej decyzji.
- Ad2 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 objęty wnioskiem przylega bezpośrednio do pasa drogowego dwóch dróg publicznych: ul. Ustronnej (droga powiatowa), z której ma się odbywać obsługa komunikacyjna wnioskowanej inwestycji, oraz alei Władysława Bartoszewskiego (droga krajowa).
- Warunek należy uznać za spełniony.
- Ad3 Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego; przedłożono pisma odpowiednich gestorów sieci w zakresie dostaw mediów z/do sieci:
- wodociągowej i kanalizacyjnej – warunki przyłączenia do sieci nr IT.424.839.2023/W/MM z dnia 24.04.2023r. wydane przez ZWiK;
 - elektroenergetycznej – warunki przyłączenia nr 23-D7/WP/01712 z dnia 12.05.2023r. wydane przez PGE Dystrybucja s. a..
- Na podstawie przedłożonych materiałów stwierdzono, że istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. Warunek spełniony.
- Ad4 Zgodnie z wypisem z ewidencji gruntów działki, które zostały objęte wnioskiem, oznaczone są symbolami:

- Bp – Zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy (dz. nr: 360/3, 361/32, 359/23, 361/30, w obrębie G-43);
- Bi – Inne tereny zabudowane (dz. nr: 356/3, 356/1, 357/21, 357/25 w obrębie G-43).

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

Ad5 Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi. Warunek należy uznać za spełniony.

Ad6 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.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2a, 5a i 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji o warunkach zabudowy dla planowanej inwestycji został przekazany do uzgodnienia z:

- Powiatową Stacją Sanitarno – Epidemiologiczną w Łodzi;
- Marszałkiem Województwa Łódzkiego;
- Zarządem Dróg i Transportu w Łodzi.

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

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Łodzi postanowieniem z dnia 03.07.2025r. znak: OZNS.90280.854.2025.MP uzgodnił przedmiotowy projekt decyzji, informując, że projekt budowlany powinien być opracowany zgodnie z wymaganiami higienicznymi i zdrowotnymi określonymi dla danej działalności.

Zarząd Dróg i Transportu w Łodzi pismem z dnia 09.07.2025r. znak: ZDiT-UU.40121.2.196.2025 pozytywnie zaopiniował projekt decyzji w przedmiotowej sprawie informując, że projektowany zjazd z ul. Ustronnej należy wykonać w miejscu niekolidującym z przejściem dla pieszych.

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 (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 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 (arkusz 1, 2 i 3)

Nr 2 – analiza urbanistyczna (część opisowa)

**Z upoważnienia Prezydenta
Miasta Łodzi**

p. o. KIEROWNIKA
Oddziału Urbanistyki V

Magdalena Borowiec
(podpis elektroniczny)

Otrzymują:

1. (pełnomocnik wnioskodawcy- PROTEKT
Grzegorz Łaskiewicz Sp. z o. o.,)
2. aa.

Otrzymują (bez załączników):

1. Skarb Państwa reprezentowany przez Wydział Gospodarki Komunalnej – EZD
2. Gmina Miasto Łódź oraz Skarb Państwa reprezentowani przez Zarząd Dróg i Transportu w Łodzi – e-doręczenia

Do wiadomości:

1.
2.

Wydział Urbanistyki i Architektury w Departamencie Planowania i Rozwoju Gospodarczego, Urząd Miasta Łodzi
Łódź, ul. Piotrkowska 104 – budynek G
Sprawę prowadzi: inspektor Małgorzata Chmiel, pok.201, tel. 42 638 43 68