

Łódź, dnia 26-08-2025 r.

DPRG-UA-IX.6730.284.2025
KS

TYMIENIECKIEGO 33A FRAM Sp. z o.o. Sp. k.
ul. Piotrkowska 44 lok. U17, 90-265 Łódź

DECYZJA NR DPRG-UA-IX.958.2025
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) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (Dz. U. z 2024 r., poz. 572), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 10.07.2025 r., złożonego przez Inwestora: TYMIENIECKIEGO 33A FRAM Sp. z o.o. Sp. k., ul. Piotrkowska 44 lok. U17, 90-265 Łódź, reprezentowanego przez Pełnomocnika:

ustalam
warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem, przebudowie i nadbudowie ze zmianą sposobu użytkowania budynku dawnej obory na funkcję mieszkalną, przebudowie ze zmianą sposobu użytkowania budynków dawnej stajni i dawnego spichlerza na funkcję usługową oraz budowie/przebudowie urządzeń budowlanych, w tym komunikacji wewnętrznej i miejsc parkingowych, na terenie leżącym w Łodzi przy **ul. Tymienieckiego 33A** oznaczonym jako działki nr 138/3, 138/4, 138/7 i 138/8 w obrębie W-26.

I. Rodzaj zabudowy: mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa.

Inwestycja obejmuje:

- budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem,
- przebudowę i nadbudowę (przywrócenie pierwotnej geometrii dachu) ze zmianą sposobu użytkowania budynku dawnej obory na funkcję mieszkalną,
- przebudowę ze zmianą sposobu użytkowania budynków dawnej stajni i dawnego spichlerza na funkcję usługową, w tym handel o powierzchni sprzedaży do 1000 m², lokale biurowe, gastronomiczne, kreatywne związane ze sztuką i rzemiosłem, lokale związane z branżą beauty (m.in. fryzjer, kosmetyczka) branżą medyczną i wellness oraz edukacją i rozwojem osobistym itp.),
- budowę obiektów pomocniczych, w tym portierni, budynku wejścia do garażu,
- budowę/przebudowę urządzeń budowlanych i uzbrojenia terenu, w tym instalacji wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej (ze zbiornikiem retencyjnym), elektroenergetycznej i ciepłej, komunikacji wewnętrznej i miejsc postojowych,
- budowę obiektów technicznych, w tym stacji transformatorowej,
- budowę innych budowli, w tym muru oporowego.

II. Warunki i szczegółowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:

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. W oparciu o rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 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 ustalono następujące zasady zabudowy:

- **linia zabudowy** – nie ustala się – teren inwestycji zlokalizowany jest na zamknięciu ul. Tymienieckiego;
- **maksymalna intensywność zabudowy (istniejącej i projektowanej)** – 2,92;
- **maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (istniejącej i projektowanej)** – 2,53;
- **minimalna nadziemna intensywność zabudowy (istniejącej i projektowanej)** – 0,23;
- **udział powierzchni zabudowy (istniejącej i projektowanej)** – od 0,22 do 0,48;
- projektowany budynek mieszkalny wielorodzinny:
 - **szerokość elewacji frontowej** – od 50,0 m do 85,0 m,
 - **wysokość zabudowy** – od 10,5 do 22,0 m,
 - **geometria dachu** – dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 31°, kierunki głównych kalenic równoległe do odpowiednich granic terenu inwestycji (lub przeważających ich części);
- budynek dawnej obory (zmiana sposobu użytkowania na funkcję mieszkalną):
 - **szerokość elewacji frontowej** – bez zmian,
 - **wysokość zabudowy** – do 8,5 m,
 - **geometria dachu** – dach dwuspadowy, kierunek głównej kalenicy równoległy do zachodniej granicy działki nr 138/8;
- budynek dawnej stajni i dawnego spichlerza (zmiana sposobu użytkowania na funkcję usługową):
 - **szerokość elewacji frontowej, wysokość zabudowy, geometria dachu** – bez zmian;
- obiekty pomocnicze, w tym portiernia i budynek wejścia do garażu: szerokość elewacji frontowej/zabudowy – do 8,0 m, dach płaski (1-10°), wysokość zabudowy – do 4,0 m;
- **minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej** – 0,25.

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 2025 r., poz. 647);
- 2.2. 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);

Inwestycja musi być projektowana i prowadzona zgodnie z decyzją Nr 30/U/2022 z dnia 18.03.2022 r. o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia.

- 2.3. ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody* (Dz. U. z 2023 r., poz. 1336);
- 2.4. ustawą z dnia 13 września 1996 r. *o utrzymaniu czystości i porządku w gminach* (Dz. U. z 2025 r., poz. 733), m.in. z art. 5 ust. 1 pkt 1:
Właściele nieruchomości zapewniają utrzymanie czystości i porządku przez (...) wyposażenie nieruchomości w urządzenia służące do zbierania odpadów komunalnych oraz utrzymywanie tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym.

- 2.5. ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* (Dz. U. z 2024 r., poz. 1087), m.in. z art. 234 ww. ustawy:

1. Właściciel gruntu, o ile przepisy ustawy nie stanowią inaczej, nie może:

- 1) zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu wód ze źródeł – ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- 2) odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie.

2. Na właścicielu gruntu ciąży obowiązek usunięcia przeszkód oraz zmian w odpływie wody, powstałych na jego gruncie na skutek przypadku lub działania osób trzecich, ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

3. Jeżeli spowodowane przez właściciela gruntu zmiany stanu wody na gruncie szkodliwie wpływają na grunty sąsiednie, wójt, burmistrz lub prezydent miasta, z urzędu lub na wniosek, w drodze decyzji, nakazuje właścicielowi gruntu przywrócenie stanu poprzedniego lub wykonanie urządzeń zapobiegających szkodom, ustalając termin wykonania tych czynności(..).

W przypadku stwierdzenia na przedmiotowym obszarze urządzeń melioracji wodnych kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor zobowiązany jest we własnym zakresie do przebudowy urządzeń zgodnie z przepisami ww. ustawy.

2.6. ustawą z dnia 11 stycznia 2018 r. o *elektromobilności i paliwach alternatywnych* (Dz. U. z 2023 r., poz. 875);

2.7. ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o *ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (Dz. U. z 2024 r., poz. 1292).

Na terenie inwestycji znajduje się dawny Folwark należący do Towarzystwa Akcyjnego Wyrobów Bawełnianych Karola W. Scheiblera wpisany do rejestru zabytków pod numerem A/278 oraz leży na terenie wpisu obszarowego do rejestru zabytków pod numerem A/44.

Inwestycja powinna być zatem realizowana zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

3.1. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w energię elektryczną, ciepło i wodę w oparciu o sieci miejskie, odprowadzanie ścieków sanitarnych do kanalizacji miejskiej – na warunkach gestorów sieci;

- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – do rzeki Jasień.

3.2. **Obsługa komunikacyjna inwestycji:** z ul. Tymienieckiego (droga wewnętrzna) przez istniejący dojazd przewidziany do przebudowy wraz z przebudową układu drogowego ul. Tymienieckiego oraz al. Śmigłego-Rydza – zgodnie z porozumieniem ZDiT-UD.5032.5.2022, zawartym w dniu 03.03.2022 r. z Miastem Łódź – Zarządem Dróg i Transportu w Łodzi; przebudowa drogi wewnętrznej ul. Tymienieckiego na działkach nr 134/3, 134/4 i 137/3 na podstawie zaświadczenia o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu z dnia 14.10.2024 r., znak DPRG-UA-I.6743.183.2024.

3.3. **Minimalna liczba miejsc do parkowania** – miejsca do parkowania dla obsługi planowanej inwestycji należy zlokalizować na terenie inwestycji w liczbie co najmniej:

- dla funkcji mieszkalnej – 1 mp na jeden lokal,

- dla funkcji usługowej – 1 mp na 100 m² powierzchni użytkowej.

4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

4.1. Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (Dz. U. 2025 r., poz. 418) 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 ewentualnych kolizji z istniejącym uzbrojeniem terenu wymaga uzgodnienia z gestorami tego uzbrojenia.

5. Pozostałe warunki wynikające z charakteru inwestycji:

Projekt budowlany winien być zgodny z:

5.1. ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (Dz. U. z 2025 r., poz. 418) i rozporządzeniami wykonawczymi, a w szczególności z:

- rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 z późn. zm.),

- rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 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 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r., poz. 463);
- 5.2. ustawą z dnia 3 lipca 2002 r. *Prawo lotnicze* (Dz. U. z 2023 r., poz. 2110).
Maksymalna wysokość projektowanej inwestycji liczona ze wszystkimi urządzeniami na dachu (antenami, wywietrznikami, kominami, itp.) nie może przekraczać rzędnej określonej na mapie lotniczych urządzeń naziemnych i ich powierzchni ograniczających zabudowę.

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

Uzasadnienie

W dniu 10.07.2025 r. Inwestor: TYMIENIECKIEGO 33A FRAM Sp. z o.o. Sp. k., ul. Piotrkowska 44 lok. U17, 90-265 Łódź, reprezentowany przez Pełnomocnika:

złożył wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem, przebudowie i nadbudowie ze zmianą sposobu użytkowania budynku dawnej obory na funkcję mieszkalną, przebudowie ze zmianą sposobu użytkowania budynków dawnej stajni i dawnego spichlerza na funkcję usługową oraz budowie/przebudowie urządzeń budowlanych, w tym komunikacji wewnętrznej i miejsc parkingowych, na terenie leżącym w Łodzi przy ul. Tymienieckiego 33A oznaczonym jako działki nr 138/3, 138/4, 138/7 i 138/8 w obrębie W-26.

Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 58b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839) garaże, parkingi samochodowe i zespoły parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5 ha, zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Wobec powyższego do wniosku dołączono decyzję Nr 30/U/2022 z dnia 18.03.2022 r. o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia.

Wniosek spełnia wymogi art. 52 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zatem postępowanie zostało wszczęte.

Teren planowanej inwestycji położony jest na obszarze, dla którego nie ma obecnie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego i dla którego nie została podjęta uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wobec powyższego nie zawieszono postępowania na podstawie art. 62 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Stosownie do przepisów art. 4 ust. 2 pkt. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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:
 - właścicielem działek nr 138/3, 138/4, 138/7 i 138/8 jest Skarb Państwa, użytkownikiem wieczystym – spółka TYMIENIECKIEGO 33A FRAM Sp. z o.o. Sp. k. (Wnioskodawca);
 - teren inwestycji jest obecnie zabudowany budynkami dawnego folwarku K. Scheiblera (spichlerz, stajnia, obora);

URZĄD MIASTA ŁÓDZI
DEPARTAMENT PLANOWANIA
I ROZWOJU GOSPODARCZEGO
Wydział Urbanistyki i Architektury
90-226 Łódź, ul. Piotrkowska 104
tel. 42 638 54 40, fax 42 638 43 91

- wspomniany teren jest zlokalizowany na obszarze zbiornika wód podziemnych nr 401 – Necka Łódzka (zgodnie z mapą głównych zbiorników wód podziemnych);
- dla terenu inwestycji wydano decyzje w sprawie pozwolenia na budowę/wykonanie robót budowlanych nr DPRG-UA-I.282.2024 z dnia 05.02.2024 r. i nr DPRG-UA-I.577.2024 z dnia 21.03.2024 r. – w oparciu o decyzję nr DPRG-UA-IX.988.2022 o warunkach zabudowy z dnia 29.07.2022 r. oraz decyzję Nr 30/U/2022 z dnia 18.03.2022 r. o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia

Zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. 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 zlokalizowanych 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.

Wniosek nie dotyczy ww. rodzajów inwestycji – 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.

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 24.07.2015 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.

URZĄD MIASTA ŁÓDZI
DEPARTAMENT PLANOWANIA
I ROZWOJU GOSPODARCZEGO
Wydział Urbanistyki i Architektury
90-926 Łódź, ul. Pichkowska 104
tel. 42 250 67 10, fax 42 250 43 91

Rozpatrując powyższe wykazano:

- Ad 1) W wyniku przeprowadzonej analizy, zgodnej z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r., poz. 1116) wykazano, że sąsiednie nieruchomości w granicach obszaru analizowanego są zabudowane budynkami o funkcji mieszkaniowej, a zatem w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w ww. zakresie, a wnioskowana funkcja usługowa stanowi uzupełnienie funkcji mieszkalnej na badanym terenie.
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 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 inwestycji ma dostęp do drogi publicznej – al. Śmigłego-Rydza przez drogę wewnętrzną – ul. Tymienieckiego (droga wewnętrzna) przez istniejący dojazd przewidziany do przebudowy wraz z przebudową układu drogowego ul. Tymienieckiego oraz al. Śmigłego-Rydza – zgodnie z porozumieniem ZDiT-UD.5032.5.2022, zawartym w dniu 03.03.2022 r. z Miastem Łódź – Zarządem Dróg i Transportu w Łodzi; przebudowa drogi wewnętrznej ul. Tymienieckiego na działkach nr 134/3, 134/4 i 137/3 na podstawie zaświadczenia o braku podstaw do wniesienia sprzeciwu z dnia 14.10.2024 r., znak DPRG-UA-I.6743.183.2024.
Warunek spełniony.
- Ad 3) Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego:
- zaopatrzenie w wodę z sieci miejskiej, odprowadzanie ścieków sanitarnych do kanalizacji miejskiej:
 - decyzja nr DPRG-UA-VI.341.P.2021 z dnia 21.12.2021 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na budowie sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej przewidzianej do realizacji w Łodzi przy ul. Tymienieckiego na działkach o numerach ewidencyjnych: 134/4, 134/3 (część działki), 136/5 (część działki), 133/1 (część działki) znajdujących się w obrębie W-26,
 - umowa przedwstępna przejęcia sieci wodociągowej na własność ŁSI Sp. z o.o. Nr U/114/2022, zawarta w dniu 21.04.2022 r.,
 - umowa przedwstępna przejęcia sieci kanalizacyjnej na własność ŁSI Sp. z o.o. Nr BTE/6/2022 z dnia 13.06.2022 r.;
 - odprowadzanie wód deszczowych i roztopowych do rzeki Jasień decyzja DPRG-UA-IX.2052.2021 o warunkach zabudowy z dnia 13.12.2022 r. dla inwestycji polegającej na budowie instalacji kanalizacji deszczowej z wylotem do rzeki Jasień z terenu przy ul. Tymienieckiego 33A w Łodzi, przewidzianej do realizacji na częściach działek nr 138/3, 133/2 i 136/6 w obrębie W-26 (wraz z postanowieniem nr DPRG-UA-IX.589.2021 z dnia 21.12.2021 r. o sprostowaniu oczywistej omyłki);
 - zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci miejskiej – decyzja nr DPRG-UA-XIII.2189.2023 z dnia 29.11.2023 r. zatwierdzająca projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany i udzielająca pozwolenia na budowę dla budowy linii kablowej SN 15kV i kanalizacji kablowej wraz z systemem uziemienia oraz budowy stacji transformatorowej w Łodzi przy ulicy Tymienieckiego 33A na terenie działek ewid. Nr 137/1, 134/4, 138/7 obr. W-26;
 - zaopatrzenie w ciepło z sieci miejskiej – decyzja nr DPRG-UA-VI.47.P.2022 z dnia 07.03.2022 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego polegającej na: budowie osiedlowej sieci ciepłowniczej przewidzianej do realizacji w Łodzi w rejonie ulic: Zbiorczej / Tymienieckiego oraz Parku Nad Jasieniem na działkach (częściach działek) o numerach ewidencyjnych: 129/3, 130/8, 133/1,

136/5, 133/2, 138/3, 138/4, 138/8 znajdujących się w obrębie geodezyjnym W-26.

Warunek spełniony.

Ad 4) Zgodnie z wypisami z ewidencji gruntów działki nr 138/3, 138/4, 138/7 i 138/8 oznaczone są jako Bi – inne tereny zabudowane.

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

Ad 5) Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Warunek należy uznać za spełniony.

Ad 6) Zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 6 lit a), b) i c) – warunek spełniony.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji o warunkach zabudowy dla planowanej inwestycji został uzgodniony z:

- Łódzkim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (pkt 2) – postanowieniem z dnia 20.08.2025 r., znak WUOZ-PP.5151.2115.2025.KP;
- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Łodzi (pkt 2a) – postanowieniem z dnia 11.08.2025 r., znak OZNS.90280.1078.2025.MP.

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

- Marszałkiem Województwa Łódzkiego (pkt 5b),
- Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego (pkt 13).

Żaden z ww. organów 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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – uzgodnienia uważa się za dokonane.

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 stronom czynny udział w każdym stadium postępowania i umożliwił im wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów w sprawie do dnia wydania 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:

URZĄD MIASTA ŁÓDZI
DEPARTAMENT PLANOWANIA
I ROZWOJU GOSPODARCZEGO
Wydział Urbanistyki i Architektury
90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104
tel. 22 625 71 00, fax 22 625 42 01

- 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 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. 2025 r., poz. 418);
- 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 tekstowa)

Nr 2 – analiza urbanistyczna (część graficzna) – mapa w skali 1:1000

**Z upoważnienia
Prezydenta Miasta Łodzi**



p.o. KIEROWNIKA
Oddziału Urbanistyki IV

Michał Czechowski

Otrzymują:

1. Wnioskodawca: TYMIENIECKIEGO 33A FRAM Sp. z o.o. Sp. k., ul. Piotrkowska 44 lok. U17, 90-265 Łódź –
2. Gmina Miasto Łódź – Zarząd Lokali Miejskich, al. Kościuszki 47, 90-514 Łódź
3. Gmina Miasto Łódź – Zarząd Zieleni Miejskiej, ul. Retkińska 41, 94-004 Łódź
4. Gmina Miasto Łódź, Skarb Państwa – Polski Związek Działkowców, Okręgowy Zarząd Łódzki, ul. Warecka 3, 91-202 Łódź
5. Gmina Miasto Łódź – Zarząd Dróg i Transportu w Łodzi, ul. Tuwima 36, 90-002 Łódź
6. a/a

Wydział Urbanistyki i Architektury w Departamencie Planowania i Rozwoju Gospodarczego, Urząd Miasta Łodzi
Łódź, ul. Piotrkowska 104 – budynek G

Sprawę prowadzi: inspektor Katarzyna Skowrońska-Sobczak, pok. 207, tel. 42 638 55 67