

Prezydent Miasta Łodzi
90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104
DPRG-UA-II.6740.275.1.2024
730226.DJ/MAN

DECYZJA NR DPRG-UA-II.11.2025

Na podstawie art. 11a ust.1, art. 11f ust.1, art.12 ust 4, art.16 ust. 2 ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 311) zwanej dalej „*ustawą*”, 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 28.11.2024r, ostatecznie uzupełnionego w dniu 29.08.2025r;

udzielam:

Prezydentowi Miasta Łodzi,
90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104
zezwolenia na realizację inwestycji drogowej:

polegającej **budowie układu komunikacyjnego w strefie przemysłowej Chocianowice w Łodzi, :**

Inwestycja obejmuje swym zakresem nieruchomości lub ich części położone w Łodzi na działkach ewidencyjnych, zgodnie z poniższym wykazem:

- 1. działki położone w części w liniach rozgraniczających teren inwestycji, objęte projektem podziału:**
obręb **G-53**: dz. nr ew. 257/8 (257/10, 257/9, 257/11), 260/2 (260/6, 260/5, 260/7), 261/3 (261/7, 261/6, 261/8), 262/3 (262/7, 262/6, 262/8), 263 (263/6, 263/5, 263/7), 264/1 (264/7, 264/6, 264/8), 265/1 (265/7, 265/6, 265/8), 266/9 (266/13, 266/12, 266/14), 267/1 (267/7, 267/6, 267/8), 268/5 (268/9, 268/8, 268/10), 269/1 (269/7, 269/6, 269/8), 270/3 (270/5, 270/4, 270/6), 271/3 (271/5, 271/4, 271/6), 272/3 (272/5, 272/4, 272/6), 273/3 (273/7, 273/6, 273/8), 275/1 (275/3, 275/2, 275/4), 276/3 (276/7, 276/6, 276/8), 278/1 (278/3, 278/2, 278/4), 280/3 (280/5, 280/4, 280/6), 281/3 (281/5, 281/4, 281/6), 282/11 (282/15, 282/14, 282/16), 283/10 (283/12, 283/11, 283/13), 284/3 (284/5, 284/4, 284/6), 285/3 (285/5, 285/4, 285/6), 286/3 (286/5, 286/4, 286/6), 287/6 (287/8, 287/7, 287/9), 288/5 (288/7, 288/6, 288/8), 289/3 (289/5, 289/4, 289/6), 291/9 (291/13, 291/12, 291/14), 295/3 (295/5, 295/4, 295/6); obręb **G-34** dz. nr ew. 34/5 (34/8, 34/7, 34/9), 35/5 (35/8, 35/7, 35/9), 36/4 (36/7, 36/6, 36/8), 37/5 (37/7, 37/6, 37/8), 38/1 (38/4, 38/3, 38/5), 39/7 (39/9, 39/8, 39/10), 39/4 (39/12, 39/11, 39/13), 40/7 (40/9, 40/8, 40/10), 41/7 (41/9, 41/8, 41/10), 42/6 (42/9, 42/8, 42/10), 43/5 (43/10, 43/9, 43/11), 44/4 (44/8, 44/7, 44/9), 45/21 (45/28, 45/27, 45/29), 45/11 (45/31, 45/30, 45/32), 46/12 (46/24, 46/23, 46/25), 47/5 (47/7, 47/6, 47/8), 48/9 (48/11, 48/10, 48/12), 49/9 (49/11, 49/10, 43/12), 50/5 (50/7, 50/6, 50/8), 51/7 (51/9, 51/8, 51/10), 52/5 (52/7, 52/6, 52/8), 53/9 (53/11, 53/10, 53/12), 54/5 (54/7, 54/9, 54/6, 54/8), 55/5 (55/7, 55/6), 56/4 (56/7, 56/9, 56/11, 56/12, 56/6, 56/8, 56/10), 56/5 (56/14, 56/16, 56/17, 56/13, 56/15);
(w nawiasach podano nr działki po podziale, nr działek przeznaczonych pod drogę podkreślono i pogrubiono);
- 2. działki położone w liniach rozgraniczających teren inwestycji, dla których Inwestor przedłożył oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane:** obręb **G-34**: dz. nr 54/1, 55/1, 56/1;
- 3. działki położone poza liniami rozgraniczającymi teren inwestycji, na terenie niezbędnym do przebudowy/budowy sieci uzbrojenia terenu :** obręb **G-53**: dz. nr ew. 247/6, 128/3, 250/6, 251/5, 252/5, 253/8, 255/11, 256/11;

4. działki położone poza liniami rozgraniczającymi teren inwestycji, na terenie niezbędnym do przebudowy i budowy urządzeń wodnych lub urządzeń melioracji wodnych szczegółowych, w przypadku których nie następuje przeniesienie prawa własności : obręb G-34 dz. nr ew. 34/5 (34/9), 35/5 (35/9), 36/4 (36/8), 37/5 (37/8), 38/1 (38/5), 39/7 (39/10), 39/4 (39/13), 40/7 (40/10), 41/7 (41/10), 42/6 (42/10), 43/5 (43/11), 44/4 (44/9), 45/21 (45/29), 45/11 (45/32), 46/12 (46/25), 47/5 (47/8), 48/9 (48/12), 49/9 (49/12), 50/5 (50/8), 51/7 (51/10), 52/5 (52/8), 53/9 (53/12), - w nawiasach podano nr działki po podziale;

I. Ogólna charakterystyka inwestycji.

Przedmiotowa inwestycja obejmuje budowę układu komunikacyjnego w strefie przemysłowej Chocianowice w zakresie:

- budowy drogi publicznej klasy L o przekroju ulicznym o przebiegu zgodnym z ulicą 3KDL o długości ok. 1987,0 m, wyznaczoną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Pabianickiej, Chocianowickiej, Łaskowice i Nad Dobrzyńką oraz południowej granicy Miasta (Uchwała Rady Miejskiej w Łodzi nr XLVIII/1476/21 z dnia 15 września 2021r);
- budowę drogi publicznej klasy D o przekroju drogowym bez wylotu o przebiegu zgodnym z ulica oznaczoną w ww. planie miejscowym 1 KDD o długości ok. 409,0m;
- budowę skrzyżowania powyższych dróg 3KDL i 1KDD w formie runda;
- budowę zbiornika retencyjnego i przebudowę istniejącego rowu odwadniającego;

Szczegółowy zakres inwestycji przewiduje:

- budowę jezdni na drogach 3KDL i 1KDD;
- budowę drogi pieszo-rowerowej wzdłuż drogi 3KDL;
- budowę chodników w rejonie przystanków autobusowych;
- budowę zjazdów;
- budowę zatok parkingowych;
- budowę oświetlenia drogowego;
- budowę kanału technologicznego;
- budowę kanału deszczowego i systemu odwodnienia na drodze 3KDL;
- budowę rowu odwadniającego wzdłuż drogi 1 KDD;
- budowę zestawu studni chłonnych do odwodnienia części drogi 1KDD;
- budowę zbiornika retencyjnego o dnie nieprzepuszczalnym o umocnionych częściowo skarpach i dnie z materacami gabionowymi;
- przebudowę istniejącego rowu ziemnego odwadniającego poprzez jego pogłębienie i poszerzenie przekroju;
- budowę systemu ograniczenia przepływu na wylocie ze zbiornika retencyjnego,
- budowę drogi serwisowej wzdłuż rowu odwadniającego i wokół zbiornika retencyjnego oraz dojazdu do posesji,
- przebudowę przepustu pod drogą gruntową i budowę nowego przepustu pod drogą serwisową,
- zagospodarowanie terenów zielonych;
- rozbiórkę istniejącego ogrodzenia i budowę nowego;

II. Wymagania dotyczące powiązania drogi z innymi drogami publicznymi, z uwzględnieniem ich kategorii.

Inwestycja polegająca na budowie układu komunikacyjnego w strefie przemysłowej Chocianowice poprzez budowę nowej drogi publicznej klasy L o długości ok. 1987,0 m wraz z budową nowej drogi publicznej klasy D bez wylotu o przebiegu o długości ok. 409,0m oraz budowa skrzyżowania powyższych dróg w formie ronda wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą zmieni zakresu powiązań komunikacyjnych w rozpatrywanym rejonie. Projektowane drogi 3KDL i 1KDD zakwalifikowane zostały do kategorii dróg gminnych.

Od strony zachodniej inwestycja powiązana jest z ul. Nad Dobrzynką – drogą lokalną, od strony południowej łączy się z drogą serwisową DK14 drogi krajowej nr 14.

III. Określenie linii rozgraniczającej teren inwestycji.

Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczono linią przerywaną w kolorze czerwonym na mapie w skali 1:500, obrazującej proponowany przebieg drogi wraz z istniejącym uzbrojeniem terenu, zawierającej oświadczenie geodety o pozytywnej weryfikacji w Łódzkim Ośrodku Geodezji w dniu 11 czerwca 2024r. pod identyfikatorem geodezyjnym nr ZDT.ZOPG.4134.2747.2024, opatrzonej oświadczeniem wykonawcy prac geodezyjnych – geodety Bogdana Kaźmierczaka. Mapa ta stanowi **załącznik nr 1 (5 arkuszy)** do niniejszej decyzji.

IV. Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska, ochrony zabytków i dóbr kultury współczesnej oraz obronności państwa.

1. Należy spełnić warunki i wymagania określone w Decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia Nr 8/U/2024 z dnia 06 lutego 2024r. (DEK-OŚR-I.6220.104.2023).
2. W trakcie prac budowlanych inwestor jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych poprzez wykorzystanie i przekształcenie wymienionych elementów przyrodniczych w takim zakresie, jakim jest to objęte zatwierdzonym projektem zagospodarowania terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym, wymogami uzgodnień i decyzji organów i instytucji opiniujących i uzgadniających projekt budowlany, zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. o ochronie środowiska (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 54);
3. Do gruntów rolnych i leśnych, objętych niniejszą decyzją nie stosuje się przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych (zgodnie z art. 21 ust. 1 ustawy o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych);
3. Do usuwania drzew i krzewów, znajdujących się na nieruchomościach objętych niniejszą decyzją, nie stosuje się przepisów o ochronie przyrody w zakresie obowiązku uzyskania zezwoleń na ich usunięcie oraz opłat z tym związanych (zgodnie z art. 21 ust. 2 ww. ustawy);
4. Gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. – o odpadach (Dz. U. z 2022 r. poz. 699);
5. Nakłada się obowiązek zachowania warunków i wymagań określonych w decyzji Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Sieradzu z dnia 17 września 2024r (znak: PS.ZUZ.4210.543.2024.WS) w sprawie udzielenia pozwolenia wodnoprawnego.
6. Inwestora obowiązuje art.32 ust. 1 ustawy O ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2022 poz.840), zgodnie z pismem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o nr WUOZ-ZA-5152.205.2024.ED. z dn. 10 lipca 2024r.
7. Warunki w zakresie obronności państwa- nie ustalam.

V. Wymagania dotyczące ochrony uzasadnionych interesów osób trzecich.

1. W trakcie realizacji inwestycji należy uwzględnić interesy osób trzecich, w szczególności:

- zapewnienie dostępu do drogi publicznej,
- ochronę przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej oraz dostępnych na danym terenie środków łączności,
- ochronę przed uciążliwościami powodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie,
- ochronę przed zanieczyszczeniem powietrza, wody i gleby.

2. Należy zapewnić spełnienie wymogów dotyczących bezpieczeństwa użytkowania, bezpieczeństwa pożarowego i wymagań higieniczno-sanitarnych.

VI. Zatwierdzenie podziału nieruchomości.

Zatwierdzam podział nieruchomości:

- a) zgodnie z projektem podziału, przedstawionym na mapie do celów prawnych w skali 1:500, przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w Łódzkim Ośrodku Geodezji w dniu 22 sierpnia 2022 r. pod identyfikatorem ewidencyjnym nr P.106103._9.2024.1183 według poniższej tabeli.

Lp.	Obręb	Nr ew. działki przed podziałem	Nr działki projektowanej do wydzielenia, położonej w liniach rozgraniczających teren inwestycji	Nr działki projektowanej do wydzielenia, położonej poza liniami rozgraniczającymi teren inwestycji
1	G-34	34/5	34/8	34/7, 34/9
2		35/5	35/8	35/7, 35/9
3		36/4	36/7	36/6, 36/8
4		37/5	37/7	37/6, 37/8
5		38/1	38/4	38/3, 38/5
6		39/7	39/12	39/11, 39/13
7		39/4	39/9	39/8, 39/10
8		40/7	40/9	40/8, 40/10
9		41/7	41/9	41/8, 41/10
10		42/6	42/9	42/8, 42/10
11		43/5	43/10	43/9, 43/11
12		44/4	44/8	44/7, 44/9
13		45/21	45/28	45/27, 45/29
14		45/11	45/31	45/30, 45/32
15		46/12	46/24	46/23, 46/25
16		47/5	47/7	47/6, 47/8
17		48/9	48/11	48/10, 48/12
18		49/9	49/11	49/10, 49/12
19		50/5	50/7	50/6, 50/8
20		51/7	51/9	51/8, 51/10
21		52/5	52/7	52/6, 52/8
22		53/9	53/11	53/10, 53/12
23		54/5	54/7, 54/9	54/6, 54/8
24		55/5	55/7	55/6
25		56/4	56/7, 56/9, 56/11, 56/12	56/6, 56/8, 56/10

26	G-53	56/5	56/14, 56/16, 56/17	56/13, 56/15
27		257/8	257/10	257/9, 257/11
28		260/2	260/6	260/5, 260/7
29		261/3	261/7	261/6, 261/8
30		262/3	262/7	262/6, 262/8
31		263	263/6	263/5, 263/7
32		264/1	264/7	264/6, 264/8
33		265/1	265/7	265/6, 265/8
34		266/9	266/13	266/12, 266/14
36		267/1	267/7	267/6, 267/8
37		268/5	268/9	268/8, 268/10
38		269/1	269/7	269/6, 269/8
39		270/3	270/5	270/4, 270/6
40		271/3	271/5	271/4, 271/6
41		272/3	272/5	272/4, 272/6
42		273/3	273/7	273/6, 273/8
43		275/1	275/3	275/2, 275/4
44		276/3	276/7	276/6, 276/8
45		278/1	278/3	278/2, 278/4
46		280/3	280/5	280/4, 280/6
47		281/3	281/5	281/4, 281/4
48		282/11	282/15	282/14, 282/16
49		283/10	283/12	283/11, 283/13
50		284/3	284/5	284/4, 284/6
51		285/3	285/5	285/4, 285/6
52		286/3	286/5	286/4, 286/6
53		287/6	287/8	287/7, 287/9
54		288/5	288/7	288/6, 288/8
55		289/3	289/5	289/4, 289/6
56		291/9	291/13	291/12, 291/14
57		295/3	295/5	295/4, 295/6

Mapa z projektem podziału nieruchomości wraz z wykazem zmian gruntowych stanowi **załącznik nr 2 (8 arkuszy)** do niniejszej decyzji. Linie, oznaczone kolorem czerwonym na tym załączniku, stanowią linie podziału nieruchomości.

VII. Oznaczenie nieruchomości (wg katastru nieruchomości, którym jest obecnie ewidencja gruntów - stan na dzień wydania niniejszej decyzji), **które staną się własnością Miasta Łódź.**

- 1. Nieruchomości przedstawione w trzeciej kolumnie poniższej tabeli, staną się z mocy prawa własnością Miasta Łódź z dniem, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna – pod warunkiem, że wcześniej nie stały się własnością gminy na podstawie odrębnych przepisów lub umów cywilno-prawnych.**

Lp.	Obręb	Numer działki	Nr działki pierwotnej
2	G-34	35/8	35/5
3		36/7	36/4
4		37/7	37/5
5		38/4	38/1
6		39/12	39/7
7		39/9	39/4
8		40/9	40/7
9		41/9	41/7
10		42/9	42/6
11		43/10	43/5
12		44/8	44/4
13		45/28	45/21
14		45/31	45/11
15		46/24	46/12
16		47/7	47/5
17		48/11	48/9
18		49/11	49/9
19		51/9	51/7
20		52/7	52/5
21		53/11	53/9
22		54/7, 54/9	54/5
23		55/7	55/5
24		56/7, 56/9, 56/11, 56/12	56/4
25		56/14, 56/16, 56/17	56/5
26	G-53	257/10	257/8
27		260/6	260/2
28		261/7	261/3
29		262/7	262/3
30		263/6	263
31		264/7	264/1
32		265/7	265/1
33		266/13	266/9
34		267/7	267/1
36		268/9	268/5
37		269/7	269/1
38		270/5	270/3
39		271/5	271/3
40		272/5	272/3
41		273/7	273/3
42		275/3	275/1
43		276/7	276/3
44		278/3	278/1
45		281/5	281/3
46		282/15	282/11

47		284/5	284/3
48		285/5	285/3
49		286/5	286/3
50		287/8	287/6
51		288/7	288/5
52		289/5	289/3
53		291/13	291/9
54		295/5	295/3

2. Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stanowi podstawę do dokonania wpisów w księdze wieczystej i katastrze nieruchomości.
3. Do ustalenia wysokości i wypłacenia odszkodowania mają zastosowanie przepisy specustawy drogowej oraz odpowiednio przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1145 ze zm.).

VIII. Określenie terminu wydania nieruchomości.

1. Określam termin wydania nieruchomości i opróżnienia lokali oraz innych pomieszczeń na 121 dzień od dnia, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stanie się ostateczna z zastrzeżeniem warunków wynikających z nadania decyzji rygoru natychmiastowej wykonalności.

IX. Zatwierdzenie projektu zagospodarowania terenu i projektu architektoniczno-budowlanego.

1. Zatwierdzam projekt zagospodarowania terenu i projekt architektoniczno-budowlany przedmiotowej inwestycji, stanowiący **załącznik nr 3** do niniejszej decyzji.
2. Kategorie obiektów: IV, XXV, XXVI.
3. Autorzy projektu budowlanego:
 - **mgr inż. Wojciech Sobolewski** – posiadający uprawnienia budowlane nr GP/U/119/99/WŁ do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej; przynależność do Łódzkiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod nr ewid. ŁOD/BO/2071/02;
 - **mgr inż. Jerzy Szeler** – posiadający uprawnienia budowlane nr PNB-1/139/66 do projektowania w zakresie obiektów budowlanych; przynależność do Łódzkiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod nr ewid. ŁOD/DB/0797/02;
 - **mgr inż. Arkadiusz Małachowski** – posiadający uprawnienia budowlane nr LOD/1700/POOE/11 do projektowania i kierowania robotami budowlanymi bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń elektrycznych i elektroenergetycznych; przynależność do Łódzkiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod nr ewid. ŁOD/IE/9520/12,
 - **mgr inż. Piotr Kurpienik** – posiadający uprawnienia budowlane GP.U.713.83/00/WŁ do projektowania bez ograniczeń w specjalności instalacyjnej w zakresie sieci, instalacji i urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych; przynależność do Łódzkiej Okręgowej Izby Inżynierów Budownictwa pod nr ewid. ŁOD/IS/3896/03;

X. Ustalenie obowiązku przebudowy innych dróg publicznych – brak;

XI. Ustalenie obowiązku przebudowy/budowy sieci uzbrojenia terenu, określenie warunków i ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości, położonych poza liniami rozgraniczającymi teren inwestycji w celu wykonania tego obowiązku.

1. Ustalam obowiązek i zezwalam na przebudowę i budowę sieci uzbrojenia terenu na fragmentach działek:

Lp.	Obręb	Numery działek (numer działki po podziale)	Zakres robót
1	G-53	247/6	budowa kanalizacji deszczowej
2		128/3	
3		250/6	
4		251/5	
5		252/5	
6		253/8	
7		255/11	
8		256/11	

2. Teren, na którym zostanie przeprowadzona przebudowa/budowa, został oznaczony linią przerywaną w kolorze fioletowym z gęstym kropkowaniem na załączniku nr 1 do niniejszej decyzji.
3. Szczegółowy zakres przebudowy lub budowy sieci uzbrojenia terenu określa projekt budowlany, dotyczący całego przedsięwzięcia, stanowiący załącznik nr 3 do niniejszej decyzji.
4. Właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości jest obowiązany udostępnić nieruchomość w celu wykonania w/w robót budowlanych. Obowiązek udostępnienia nieruchomości podlega egzekucji administracyjnej.
5. Na zarządcy przedmiotowej drogi ciąży obowiązek przywrócenia nieruchomości, na których niniejszą decyzją zezwolono na przebudowę istniejących sieci uzbrojenia terenu, do stanu poprzedniego, niezwłocznie po założeniu ciągów, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych i nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń.
6. Jeżeli przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego jest niemożliwe albo powoduje nadmierne trudności lub koszty, właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu tej nieruchomości przysługuje odszkodowanie na zasadach i w trybie określonym w Rozdziale 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
7. Jeżeli przebudowa/budowa sieci uzbrojenia terenu uniemożliwia właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu dalsze prawidłowe korzystanie z nieruchomości w sposób dotychczasowy albo w sposób zgodny z jej dotychczasowym przeznaczeniem, właściciel lub użytkownik wieczysty może żądać, aby Prezydent Miasta Łodzi nabył, w drodze umowy, własność albo użytkowanie wieczyste nieruchomości (art. 124 ust 5 ustawy o gospodarce nieruchomościami).
8. Właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości, na której niniejszą decyzją zezwolono na przebudowę/budowę sieci uzbrojenia terenu, jest obowiązany udostępnić nieruchomość w celu wykonania czynności związanych z konserwacją oraz usuwaniem awarii ciągów, przewodów i urządzeń, o których mowa w pkt 1. powyżej. Obowiązek udostępnienia nieruchomości podlega egzekucji administracyjnej.

XII. Ustalenie obowiązku przebudowy/budowy urządzeń wodnych lub urządzeń melioracji wodnych szczegółowych, określenie warunków i ograniczeń w korzystaniu z nieruchomości, położonych poza liniami rozgraniczającymi teren inwestycji w celu wykonania tego obowiązku.

1. Ustalam obowiązek i zezwalam na przebudowę i budowę urządzeń melioracji wodnych terenu na fragmentach działek

Lp.	Obręb	Numery działek (numer działki po podziale)	Zakres robót
1	G-34	34/5 (34/9)	Przebudowa rowu odwadniającego
2		35/5 (35/9)	
3		36/4 (36/8)	
4		37/5 (37/8)	
5		38/1 (38/5)	
6		39/7 (39/10)	
7		39/4 (39/13)	
8		40/7 (40/10)	
9		41/7 (41/10)	
10		42/6 (42/10)	
11		43/5 (43/11)	
12		44/4 (44/9)	
13		45/21 (45/29)	
14		45/11 (45/32)	
15		46/12 (46/25)	
16		47/5 (47/8)	
17		48/9 (48/12)	
18		49/9 (49/12)	
19		50/5 (50/8)	
20		51/7 (51/10)	
21		52/5 (52/8)	
22		53/9 (53/12)	

2. Teren, na którym zostanie przeprowadzona przebudowa/budowa, został oznaczony linią przerywaną w kolorze żółtym z gęstym kropkowaniem na załączniku nr 1 do niniejszej decyzji.
3. Szczegółowy zakres przebudowy lub budowy urządzeń wodnych lub urządzeń melioracji wodnych terenu określa projekt budowlany, dotyczący całego przedsięwzięcia, stanowiący załącznik nr 3 do niniejszej decyzji.
4. Właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości jest obowiązany udostępnić nieruchomość w celu wykonania w/w robót budowlanych. Obowiązek udostępnienia nieruchomości podlega egzekucji administracyjnej.
5. Na zarządcy przedmiotowej drogi ciąży obowiązek przywrócenia nieruchomości, na których niniejszą decyzją zezwolono na przebudowę istniejących sieci uzbrojenia terenu, do stanu poprzedniego, niezwłocznie po założeniu ciągów, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej oraz urządzeń łączności publicznej i sygnalizacji, a także innych podziemnych, naziemnych i nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń.

6. Jeżeli przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego jest niemożliwe albo powoduje nadmierne trudności lub koszty, właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu tej nieruchomości przysługuje odszkodowanie na zasadach i w trybie określonym w Rozdziale 5 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.
7. Jeżeli przebudowa/budowa urządzeń wodnych lub urządzeń melioracji wodnych uniemożliwia właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu dalsze prawidłowe korzystanie z nieruchomości w sposób dotychczasowy albo w sposób zgodny z jej dotychczasowym przeznaczeniem, właściciel lub użytkownik wieczysty może żądać, aby Prezydent Miasta

XIII. Ustalenie obowiązku budowy/przebudowy zjazdów, położonych poza liniami rozgraniczającymi teren inwestycji – brak;

XIV. Ustalenia obowiązku rozbiórki istniejących obiektów budowlanych nieprzewidzianych do dalszego użytkowania, usytuowanych w liniach lub poza liniami rozgraniczającymi teren inwestycji – brak:

XV. Pozostały zakres inwestycji.

Teren obejmuje również działki usytuowane w liniach rozgraniczających teren inwestycji dla których niniejsza decyzja:

1. Nie wywołuje skutków w postaci wygaśnięcia trwałego zarządu, wypowiedzenia umowy dzierżawy, najmu lub użyczenia oraz ustanowienia trwałego zarządu (art. 19 pkt 1 i art. 20 ustawy).

Lp.	Obręb	Numer działki	Nr działki pierwotnej
1	G-34	34/8	34/5

2. Wywołuje skutki w postaci wygaśnięcia trwałego zarządu, wypowiedzenia umowy dzierżawy, najmu lub użyczenia oraz ustanowienia trwałego zarządu (art. 19 pkt 2 i art. 20 ustawy).

Lp.	Obręb	Numer działki	Nr działki pierwotnej
1	G-34	50/7	50/5
2	G-53	280/5	280/3
3		283/12	283/10

XVI. Określenie warunków realizacji inwestycji.

Zgodnie z art. 11i ust. 1 ustawy w sprawach dotyczących zezwolenia na realizację inwestycji drogowej, nieuregulowanych w tej ustawie, stosuje się odpowiednio przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane z wyjątkiem art. 28 ust. 2.

Na podstawie art. 36 ust.1 oraz art. 42 ust. 2 i 3 ustawy - Prawo budowlane określam następujące warunki realizacji inwestycji:

1. Szczególne warunki zabezpieczenia terenu budowy i prowadzenia robót budowlanych:
 - roboty w pasie drogowym prowadzić zgodnie z projektem organizacji ruchu na czas budowy, zatwierdzonym przez organ zarządzający ruchem, po uzyskaniu zgody zarządcy drogi na zajęcie pasa drogowego,
 - budowę należy prowadzić zgodnie z zatwierdzonym projektem zagospodarowania terenu oraz projektem architektoniczno-budowlanym, obowiązującymi przepisami oraz sztuką budowlaną,
 - należy spełniać wymagania określone w uzgodnieniach, opiniach branżowych, postanowieniach i decyzjach wynikających z przepisów szczególnych,

- budowę należy prowadzić przestrzegając obowiązujących przepisów dotyczących bezpieczeństwa i higieny pracy,
 - w czasie wykonywania robót budowlanych należy przestrzegać praw osób trzecich.
2. Przed rozpoczęciem robót budowlanych inwestor jest obowiązany:
- zapewnić sporządzenie projektu technicznego,
 - ustanowić kierownika budowy,
 - ustanowić inspektora nadzoru inwestorskiego w specjalności inżynierii drogowej na podstawie § 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie rodzajów obiektów budowlanych, przy których realizacji jest wymagane ustanowienie inspektora nadzoru inwestorskiego (Dz.U. z 2001.138.1554);
 - zawiadomić organ nadzoru budowlanego oraz projektanta sprawującego nadzór nad zgodnością realizacji budowy z projektem o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, zgodnie z wymogami art. 41 ust. 4 i 4a;
3. Kierownik budowy jest obowiązany:
- zabezpieczyć teren budowy i prowadzić roboty budowlane zgodnie z informacją dotyczącą bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, z poszanowaniem uzasadnionych interesów osób trzecich, przy użyciu wyrobów dopuszczonych w budownictwie do obrotu i stosowania powszechnego lub jednostkowego,
 - prowadzić dziennik budowy oraz sporządzić lub zapewnić sporządzenie przed rozpoczęciem budowy planu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia, uwzględniając specyfikę obiektu budowlanego i warunki prowadzenia robót;
 - do użytkowania obiektu budowlanego można przystąpić po zawiadomieniu organu nadzoru budowlanego o zakończeniu budowy, jeżeli organ ten, w terminie 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia, nie zgłosi sprzeciwu w drodze decyzji (art. 54) bądź po uzyskaniu decyzji o pozwoleniu na użytkowanie w przypadkach, o jakich mowa w art. 55.

XVII. Postępowanie odszkodowawcze:

1. Odszkodowanie za nieruchomości przejęte z mocy prawa niniejszą decyzją przysługuje dotychczasowym właścicielom nieruchomości, użytkownikom wieczystym nieruchomości oraz osobom, którym przysługuje do nieruchomości ograniczone prawo rzeczowe.
2. Decyzję ustalającą wysokość odszkodowania za nieruchomości przejęte z mocy prawa niniejszą decyzją, wyda ten sam organ, co decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.
3. Wysokość odszkodowania ustala się według stanu nieruchomości w dniu wydania niniejszej decyzji oraz według jej wartości w dniu wydania decyzji ustalającej wysokość odszkodowania. Do ustalenia wartości nieruchomości mają zastosowanie odpowiednio przepisy o gospodarce nieruchomościami.
4. Jeżeli na nieruchomości przeznaczonej na drogę lub prawie użytkowania wieczystego tej nieruchomości zostały ustanowione ograniczone prawa rzeczowe - z dniem, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stanie się ostateczna – prawa te wygasają.
5. Jeżeli przeznaczona na pasy drogowe nieruchomość gruntowa stanowiąca własność Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego została oddana w użytkowanie wieczyste, użytkowanie to wygasa z dniem, w którym decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej stanie się ostateczna.
6. Powyższe stosuje się odpowiednio do użytkowania wieczystego nabytego w sposób inny niż w drodze umowy zawartej w formie aktu notarialnego.
7. Jeżeli przejęta z mocy prawa niniejszą decyzją na rzecz Miasta Łódź jest część nieruchomości, a pozostała nie nadaje się do prawidłowego wykorzystania na dotychczasowe cele, zarządca drogi jest zobowiązany do nabycia na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, w imieniu i na rzecz Miasta Łódź, tej części nieruchomości.

Do egzekucji obowiązków wynikających z niniejszej decyzji, mają zastosowanie przepisy o postępowaniu egzekucyjnym w administracji.

UZASADNIENIE

Wnioskiem, złożonym w dniu 28 listopada 2024 r., Prezydent Miasta Łodzi, reprezentowany przez Dyrektora Zarządu Inwestycji Miejskich w Łodzi, wystąpił o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na **budowie układu komunikacyjnego w strefie przemysłowej Chocianowice w Łodzi**. Do wniosku dołączył analizę powiązania z innymi drogami publicznymi, określenie zmian w dotychczasowej infrastrukturze zagospodarowania terenu, trzy egzemplarze projektu zagospodarowania terenu, mapę w skali 1:500 przedstawiającą proponowany przebieg drogi, mapy zawierające projekty podziału nieruchomości oraz:

- pozytywną opinię Zarządu Województwa Łódzkiego, znak: BPPWŁ.ZP.4041.91.2024 z dnia 01 sierpnia 2024 r.;
- decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia 8/U/2024 z dnia 06 lutego 2024r;
- decyzję Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Sieradzu znak: PS.ZUZ.4210.126.2024.AP z dnia 14 czerwca 2024r na wykonanie urządzeń wodnych oraz na usługi wodne w ramach projektu pn: „Opracowanie dokumentacji projektowej na budowę układu komunikacyjnego w nowo powstającej strefie przemysłowej na Chocianowicach w Łodzi”;
- decyzję Dyrektora Zarządu Zlewni Wód Polskich w Sieradzu znak: PS.ZUZ.4210.543.2024.WS. z dnia 17 września 2024r na wykonanie urządzenia wodnego oraz odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do urządzeń wodnych (...) na działkach 128/3 i 247/6 obręb G-53 w Łodzi;
- pozytywną opinię Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Łodzi o nr WUOZ-ZA.5152.2025.2024ED. z dn.10.07.2024r;
- pozytywną opinię Biura Inżyniera Miasta Łodzi nr DSR-BIM-III.7012.22.2024 z dnia 27 marca 2024r;

Pismem z dnia 13 grudnia 2024r Prezydent Miasta Łodzi wezwał inwestora do usunięcia braków formalnych występujących w przedłożonym wniosku w terminie 60 dni od daty otrzymania wezwania.

W odpowiedzi na ww. wezwanie Inwestor uzupełnił braki formalne przy piśmie z dnia 24 stycznia 2025r, oraz powiadomiono o zmianie pełnomocnika występującego w imieniu Prezydenta Miasta Łodzi przedkładając Zarządzenie Nr 2578/2024 oraz oświadczenie, o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomościami na cele budowlane podpisane przez Panią Dyrektor Kamile Osicińską.

W przedmiotowej sprawie stwierdzono brak obowiązku dołączenia dokumentów, wymienionych w art. 11d ust.1, pkt. 7a), 8) a) ÷ ca), e), g) - h).

Stronami niniejszego postępowania są właściciele i użytkownicy wieczystości nieruchomości, a także osoby fizyczne i osoby prawne, posiadające ograniczone prawa rzeczowe oraz inne prawa do nieruchomości objętych niniejszą decyzją oraz inne osoby, których interesu prawnego albo obowiązku dotyczy postępowanie.

Zgodnie z art. 11d, ust. 5 ustawy, zawiadomienia o wszczęciu postępowania w sprawie wydania decyzji o zezwoleniu na realizację przedmiotowej inwestycji wysłano wnioskodawcy, właścicielom oraz użytkownikom wieczystym nieruchomości objętych wnioskiem na adres wskazany w katastrze nieruchomości. Pozostałe strony, zgodnie z ww. przepisem, zostały zawiadomione w drodze obwieszczeń umieszczonych na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Łodzi i na stronie BIP UMŁ w dniach od 18 lutego 2025 r. do 07 marca 2025 r. oraz w dniu 21 lutego 2024 r. w prasie lokalnej – Łódź.pl.

W trakcie postępowania w dniu 12 marca 2025r w płynął wniosek o uwzględnienie budowy „dojazdu” do jej nieruchomości w związku z planowaną inwestycją. Organ pismem z dnia 14 marca 2025r przekazał wniosek do inwestora.

W związku z nieprawidłowościami w załączonych projektach, działając na podstawie art. 35 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca Prawo Budowlane (Dz.U. z 2025 poz.418) organ postanowieniem o nr DPRG-UA-II.543.2025 z dnia 13 marca.2025 r. nałożył na Inwestora obowiązek ich usunięcia w ww. projektach do dnia 29 sierpnia 2025 r.

W dniu 04 sierpnia 2025 r do tut. organu wpłynęło pismo „sprzeciw” wraz z zarzutami do przedmiotowej inwestycji, na który organ pismem z dnia 12 sierpnia 2025 roku udzielił stosownych odpowiedzi.

Inwestor przy piśmie z dnia 26 sierpnia 2025 r. uzupełnił braki wymienione w postanowieniu z dnia 13 marca 2025r. przedkładając min właściwą ilość map zawierających projektowany podział nieruchomości.

Decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej zawiera między innymi oznaczenie nieruchomości lub ich części, według katastru nieruchomości (ewidencji gruntów), które staną się własnością Skarbu Państwa lub właściwej jednostki samorządu terytorialnego - art.11f ust 1 pkt. 6) ustawy. W niniejszej decyzji wymagane oznaczenie nieruchomości zawarto w punkcie VII. Biorąc pod uwagę nieaktualność danych zawartych w ewidencji gruntów, uznano za zasadne zawarcie w nim klauzuli warunku: „Działki nr: (...) - staną się z mocy prawa własnością Miasta Łódź z dniem, w którym niniejsza decyzja stanie się ostateczna – pod warunkiem, że wcześniej nie stały się własnością gminy na podstawie odrębnych przepisów lub umów cywilno-prawnych”. Powyższy warunek przenosi weryfikację danych zawartych w ewidencji gruntów oraz ustalanie stanu prawnego wywłaszczanych nieruchomości na etap postępowań administracyjnych w sprawach o odszkodowanie za nieruchomości zajęte pod drogę. Zapobiegnie to powtórnemu przejściu prawa własności tych działek przez gminę, w sytuacji, gdy faktycznie stanowią już własność gminy, lecz nie wydano jeszcze w tym względzie rozstrzygnięcia. Teren obejmuje również działki usytuowane w liniach rozgraniczających teren inwestycji, dla których niniejsza decyzja nie wywołuje skutków w postaci wygaśnięcia trwałego zarządu, wypowiedzenia umowy dzierżawy, najmu lub użyczenia oraz ustanowienia trwałego zarządu (art. 19 i 20 ustawy) ,co zostało opisane w punkcie XV pkt. 1 decyzji oraz takie dla których niniejsza decyzja wywołuje skutki prawne określone w art.19 oraz art.20 ustawy.

Zgodnie z wnioskiem inwestora, na podstawie art. 11f ust. 1 pkt. 8) lit. „e” ustawy, w decyzji określono obowiązek i udzielono zezwolenia: w punkcie w punkcie : XI.1 - na dokonanie przebudowy/budowy sieci uzbrojenia terenu; w punkcie XII.1 - na dokonanie przebudowy/budowy urządzeń wodnych lub urządzeń melioracji wodnych szczegółowych.

Realizacja powyższego obowiązku wymaga ograniczenia w sposobie korzystania z nieruchomości. Wskazać należy, że zgodnie z art.11d ust.1 pkt 3b ustawy wnioskodawca określa nieruchomości, z których korzystanie będzie ograniczone. Organ wydający decyzję o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej jest związany wnioskiem, złożonym przez zarządcę drogi (wnioskodawcę).

W związku z powyższym, na podstawie art. 11f ust. 1 pkt 8 lit. i) ustawy, odpowiednio w punktach: XI.1 oraz XII.1 decyzji określono ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości, przy czym zgodnie z art. 11f ust. 2 ustawy, do ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości stosuje się odpowiednio przepisy art. 124 ust. 4-7 i art. 124a z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 344).

Podsumowując całość zgromadzonego materiału dowodowego należy stwierdzić, że wniosek inwestora o wydanie przedmiotowej decyzji jest kompletny, tj. zawiera wszystkie wymagane dokumenty i uzgodnienia, o których mowa w art. 11d specustawy drogowej. Inwestor, zgodnie z art. 11b ust. 1 ww. ustawy, uzyskał wymagane przepisami opinie i uzgodnienia. Ponadto, do wniosku o wydanie decyzji o zezwoleniu na realizację przedmiotowej inwestycji drogowej inwestor dołączył trzy egzemplarze projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno - budowlanego wraz z opiniami, uzgodnieniami, pozwoleniami oraz dokumentami wymaganymi przepisami szczególnymi, zgodnie z art. 34 ust. 3 Prawa budowlanego. Projekty zostały sporządzone i sprawdzone przez osoby spełniające warunki, o których mowa w art. 12 ust. 7 ww. ustawy a do projektów dołączono oświadczenia projektanta i sprawdzającego o sporządzeniu projektów, zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz zasadami wiedzy technicznej. Projekty: zagospodarowania terenu oraz

architektoniczno - budowlany spełniają również wymogi rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 3 lipca 2003 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2002 r. poz. 1679). W związku z powyższym, w ocenie organu, dopuszczalne jest złożenie przez wnioskodawcę oświadczenia j. w. w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.

Z uwagi na to, że złożony przez inwestora wniosek wraz z załącznikami jest zgodny z przepisami prawa, orzeczono jak w sentencji.

POUCZENIE

Od decyzji przysługuje odwołanie do Wojewody Łódzkiego, za pośrednictwem organu wydającego niniejszą decyzję w terminie 14 dni od daty jej doręczenia wnioskodawcy lub zawiadomienia pozostałych stron postępowania o jej wydaniu poprzez publiczne ogłoszenie.

W trakcie biegu terminu do wniesienia odwołania, strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia w/w organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

Z upoważnienia Prezydenta Miasta Łodzi

p.o. KIEROWNIKA

Oddziału

Architektoniczno-Budowlanego II

Marta Nagrodzka-Gonciarz

/dokument podpisano kwalifikowany podpisem elektronicznym/

Załączniki:

1. mapa w skali 1:500 - przedstawiająca proponowany przebieg drogi (arkusze od 1 do 5);
2. mapa z projektem podziału nieruchomości (6 arkuszy);
3. projekt zagospodarowania terenu oraz projekt architektoniczno-budowlany – 3 tomy.

Otrzymują wraz z załącznikami:

1. Dyrektor Zarządu Inwestycji Miejskich w Łodzi;
2. a/a.

Do wiadomości:

1. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego Łódź, ul. Warecka 3 (z załącznikiem nr 3);
2. UMŁ, Wydział Dysponowania Mieniem w Dep. Gospodarowania Majątkiem, Oddział Regulowania Stanów Prawnych Nieruchomości (z załącznikami nr 1 i 2) - po nadaniu decyzji klauzuli ostateczności;
3. UMŁ, Wydział Dysponowania Mieniem w Dep. Gospodarowania Majątkiem, Oddział Wywłaszczeń i Zwrotów Nieruchomości (z załącznikami nr 1 i 2) - po nadaniu decyzji klauzuli ostateczności;
4. Łódzki Ośrodek Geodezji (załącznik nr 2) - po nadaniu decyzji klauzuli ostateczności;
5. Miejska Pracownia Urbanistyczna w Łodzi (bez załącznika);
6. Zarząd Dróg i Transportu w Łodzi (bez załącznika).