

Łódź, dnia 03-12-2025 r.

DPRG-UA-VIII.6730.231.2025
KAC

HITACHI ENERGY POLAND Sp. z o.o.
ul. Żegańska 1, 04-713 Warszawa

Decyzja nr DPRG-UA-VIII.1419.2025 **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) i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (Dz. U. z 2024 r. poz. 572) po rozpatrzeniu wniosku po rozpatrzeniu wniosku z dnia 29-08-2025 r., ostatecznie zmienionego dnia 14-11-2025 r., złożonego przez Inwestora: HITACHI ENERGY POLAND Sp. z o.o., ul. Żegańska 1, 04-713 Warszawa, reprezentowanego przez pełnomocnika
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

ustalam **warunki zabudowy**

dla inwestycji pod nazwą „Rozbudowa zakładu Hitachi Energy Poland sp. z o.o. zlokalizowanego w Łodzi przy ul. Aleksandrowskiej 67/93” polegającej na budowie budynku produkcyjno-magazynowego z częścią socjalno-biurową zakładu IKC – „TIGER 2” wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, drogami wewnętrznymi oraz infrastrukturą technologiczną nadziemną i podziemną, przewidzianej do realizacji w Łodzi przy **ul. Aleksandrowskiej 67/93**, na działkach nr 55/109, 55/210 oraz fragmentach działek nr 55/112, 55/114, 55/120, 55/194, 55/60, w obrębie B-35.

I. Rodzaj inwestycji: zabudowa produkcyjna.

Inwestycja obejmuje:

- budowę budynku produkcyjno-magazynowego z częścią socjalno-biurową zakładu IKC – „TIGER 2”,
- budowę dróg wewnętrznych i placów odkładczych,
- budowę miejsc postojowych,
- budowę wiaty na rowery o wymiarach do 5,2m x 10,5m,
- budowę wiaty palarni o wymiarach do 3m x 5m,
- budowę urządzeń budowlanych i infrastruktury technicznej naziemnej i podziemnej.

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 inwestycję 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*, 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 zagospodarowaniu przestrzennym* z dnia 7 lipca 1994 r.

W związku z powyższymi wymaganiami dotyczącymi nowej zabudowy określono zgodnie z wnioskiem:

- powierzchnia zabudowy do 5655 m²;
- szerokość projektowanego budynku do 56,5m;
- wysokość projektowanego budynku: do 10,4 m;
- dach płaski, o kącie nachylenia połaci do 8°

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 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody* (Dz. U. z 2024 r., poz. 1478);
- 2.3. ustawą z dnia 13 września 1996 r. *o utrzymaniu czystości i porządku w gminach* (Dz. U. z 2024 r., poz. 399);
- 2.4. ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087);
- 2.5. ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292), w tym m.in. art. 32;
- 2.6. 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)
- 2.7. rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zmianami).
- 2.8. Decyzją Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 08.09.2025 r. Nr 61/U/2025 o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia polegającego na rozbudowie zakładu Hitachi Energy Poland Sp. z o.o., zlokalizowanego w Łodzi przy ul. Aleksandrowskiej 67/93, obręb B-35 o jakim mowa w § 3 ust. 2 pkt. 2 w związku z § 3 ust. 1 pkt. 54 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zmianami).

3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 3.1. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
Zaopatrzenie w energię elektryczną, wodę oraz odprowadzenie ścieków w ramach istniejącej na terenie infrastruktury. Ewentualne zmiany w zakresie poboru mediów należy uzgodnić z gestorami sieci.
Możliwość zaopatrzenia w ciepło zgodnie z warunkami gestora sieci
- 3.2. Obsługa komunikacyjna inwestycji: istniejącymi zjazdami z ul. Aleksandrowskiej (droga krajowa), ul. Kaczeńcowej (droga powiatowa) i ul. Wersalskiej (droga powiatowa) poprzez układ komunikacji wewnętrznej na terenie zakładu.
- 3.3. **Minimalna liczba miejsc do parkowania** – dla obsługi planowanej inwestycji, należy miejsca do parkowania zlokalizować na terenie inwestycji, poza pasami dróg publicznych w liczbie: minimum 2,5 stanowiska na 10 osób zatrudnionych w związku z planowaną inwestycją.

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) 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 wymaga uzgodnienia z gestorami tego uzbrojenia.

- 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.

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),
- 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 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz.U. z 2024, poz 416).

Zgodnie z postanowieniem z dn. 20-11-2025 r. znak OZNS.90280.1646.1.2025.EA Powiatowego Państwowego Inspektora Sanitarnego w Łodzi uzgadniającym projekt decyzji :

„Projekt budowlany powinien być opracowany zgodnie z wymaganiami higienicznymi zdrowotnymi określonymi dla danej działalności.”

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

Uzasadnienie

W dniu 29-08-2025 r. Inwestor: HITACHI ENERGY POLAND Sp. z o.o., ul. Żegańska 1, 04-713 Warszawa, , reprezentowany przez pełnomocnika: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, złożył wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji pod nazwą „Rozbudowa zakładu Hitachi Energy Poland sp. z o.o. zlokalizowanego Łodzi przy ul. Aleksandrowskiej 67/93” polegającej na budowie budynku produkcyjno-magazynowego z częścią socjalno-biurową zakładu IKC – „TIGER 2” wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, drogami wewnętrznymi oraz infrastrukturą technologiczną nadziemną i podziemną, przewidzianej do realizacji w Łodzi przy ul. Aleksandrowskiej 67/93, na działkach nr 55/109, 55/210 oraz fragmentach działek nr 55/112, 55/114, 55/120, 55/194, 55/60, w obrębie B-35.

Wniosek uzupełniono w dniu 16-09-2025 r. o decyzję Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 08.09.2025 r. Nr 61/U/2025 o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia polegającego na rozbudowie zakładu Hitachi Energy Poland Sp. z o.o., zlokalizowanego w Łodzi przy ul. Aleksandrowskiej 67/93, obręb B-35 o jakim mowa w § 3 ust. 2 pkt. 2 w związku z § 3 ust. 1 pkt. 54 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zmianami). Ww. decyzja stała się ostateczna w dniu 29.10.2025 r.

Wniosek po ostatecznym uzupełnieniu i zmianie w dniu 31-10-2025 r. spełnia wymogi art. 52 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, postępowanie zostało wszczęte.

Dla przedmiotowej inwestycji sporządzono projekt decyzji i zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2a i 5, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji o warunkach zabudowy dla planowanej inwestycji został przekazany do uzgodnienia z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Łodzi i Marszałkiem Województwa Łódzkiego.

Postanowieniem z dnia 07-11-2025 r. znak OZNS.90280.1646.2025.EA Powiatowy Państwowy Inspektor Sanitarny w Łodzi uzgodnił projekt decyzji pod względem wymagań higieniczno-zdrowotnych.

Pismem z dnia 14-11-2025r. pełnomocnik inwestora dokonał korekty planowanych wymiarów wiaty na rowery na „do 5,2mx10,5m” i wiaty palarni na „do 3mx5m” oraz wystąpił o wykreślenie w punkcie 4.3 decyzji warunkach zabudowy informacji o źródle podziemnym na działce 55/120 informując, że „(...) Na działce nr 55/12, której użytkownikiem wieczystym jest firma Hitachi Energii Poland Sp. z o.o., znajduje się wybudowany w roku 2013 budynek hali FF, a teren działki jest zagospodarowany w sposób typowy dla terenów przemysłowych, m.in. placami odkładczymi oraz drogami wewnętrznymi, jest to teren uzbrojony. W dostępnych zasobach internetowych, m.in. Państwowego Instytutu Geologicznego (serwis geologia.pgi.gov.pl) na przedmiotowej działce nie wykazani istniejących, eksploatowanych ujęć wód podziemnych. W archiwach zakładowych (archiwalne dokumenty firmy ABB Elta, będącej poprzednim użytkownikiem terenu) znajduje się operat likwidacji istniejącej dawniej na terenie działki 55/120 studni, wybudowanej w roku 1959. Zlikwidowana studnia znajdowała się poza zakresem terenu planowanej inwestycji „Tiger 2”, która jest przedmiotem niniejszego postępowania”. Do pisma dołączono kopię decyzji Prezydenta Miasta Łodzi w sprawie zatwierdzenia projektu likwidacji otworu studziennego znak OS.III.7530/15/00 z dnia 15.03.2000r.

Na wniosek inwestora dokonano wnioskowanej korekty w projekcie decyzji. Ponieważ na ogólnodostępnym portalu (geportal.lodzkie.pl) w dziale geologia województwa łódzkiego na terenie działki 55/120 zaznaczono dwie studnie projekt decyzji ze zmienionym zapisem wymagał ponownego uzgodnienia z Marszałkiem Województwa Łódzkiego (zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Ponadto z uwagi na zmianę części parametrów planowanej inwestycji (wymiarów planowanych wiat) zmieniony projekt decyzji wymagał ponownego uzgodnienia z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Łodzi pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych (zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2a 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.

Teren nie jest objęty uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia planu.

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:
 - 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 terenu planowanej inwestycji: działek o numerach ewidencyjnych 55/109, 55/210, 55/112, 55/114, 55/120, 55/194, 55/60, w obrębie B-35, jest Gmina Miasto Łódź, a użytkownikiem wieczystym Inwestor - HITACHI ENERGY POLAND Sp. z o.o.
 - teren planowanej inwestycji jest częścią nieruchomości użytkowanej przez Inwestora, zabudowanej obiektami o funkcji produkcyjnej i magazynowej.
 - w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Łodzi przyjętym uchwałą Rady Miejskiej w Łodzi nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. teren działki nr 55/183 w obrębie B-35 jest oznaczony jako „AG1” – Tereny aktywności gospodarczej o ograniczonej 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 55/120 w obrębie B-35 znajduje się ujęcie wód podziemnych udokumentowane w zasobach Wojewódzkiego Archiwum Geologicznego Województwa Łódzkiego, które podlega ochronie.

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.*
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 o wiodącej funkcji produkcyjnej i obsługi technicznej, oznaczonych w planie symbolem 01.07.03./ P.Z1.1.
Inwestycja jest produkcyjna i znajduje się na terenie, który w nieobowiązującym planie miejscowym był przeznaczony pod produkcję przemysłową – 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 – 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 2022 r. poz. 273 i 1846 oraz z 2023 r. poz. 595), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Rozpatrując powyższe, wykazano:

- Ad 1). Inwestycja jest produkcyjna i znajduje się na terenie, który w nieobowiązującym planie miejscowym był przeznaczony pod produkcję przemysłową – przepis art. 61 ust. 1 pkt 1 nie ma zastosowania.
- Ad 2). Zgodnie z art. 2 ustawy 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 posiada pośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Aleksandrowskiej (droga krajowa), ul. Kaczeńcowej (droga powiatowa) i ul. Wersalskiej (droga powiatowa) istniejącymi zjazdami oraz układem komunikacji wewnętrznej, w tym m.in. na działkach nr 55/175, 55/164, 55/169, 55/172, 55/173, 55/170, 55/166, 55/129, 55/74, 55/113, 55/114, 55/194, 55/66 w obr. B-35 (zgodnie z informacją zawartą w ewidencji gruntów – w użytkowaniu wieczystym HITACHI ENERGY POLAND Sp. z o.o.).
Warunek spełniony.
- Ad 3). Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego; przedłożono dokumenty odpowiednich gestorów sieci w zakresie dostaw mediów:
- VEOLIA ENERGIA ŁÓDŹ S.A. warunki przyłączenia do sieci ciepłowniczej Nr 281/25 z dnia 24.07.2025 r.
 - ZWiK sp. z o.o. umowa Nr 00527/G/20 z dnia 02.03.2020 r. o zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków i aneks do ww. z dnia 02.01.2023 r.
 - PGE Dystrybucja S.A. umowa o świadczenie usług dystrybucji energii elektrycznej nr 3321/2013 z dnia 31.12.2013 r. i nr 2209/2013 z dnia 31.12.2013 r.
- Warunek spełniony.
- Ad 4). Zgodnie z wypisem z ewidencji gruntów teren objęty wnioskiem oznaczony jest jako „Ba” –tereny przemysłowe.
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 znajdzie 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 pkt 2a i 5, ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* zmieniony projekt decyzji o warunkach zabudowy dla planowanej inwestycji został przekazany do uzgodnienia z:

- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Łodzi
- Marszałkiem Województwa Łódzkiego

Postanowieniem z dnia 20-11-2025 r. znak OZNS.90280.1646.1.2025.EA Powiatowy Państwowy Inspektor Sanitarny w Łodzi uzgodnił zmieniony projekt decyzji pod względem wymagań higieniczno-zdrowotnych.

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

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, 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 samorządu zawodowego 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 właściwymi 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 ww. ustawy).

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 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane;
- 4) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łodzi, za pośrednictwem, działającego z upoważnienia Prezydenta Miasta Łodzi, Dyrektora Wydziału Urbanistyki i Architektury w Departamencie Planowania i Rozwoju Gospodarczego Urzędu Miasta Łodzi w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji.

Przed upływem terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu administracji publicznej, który wydał decyzję.

Z dniem doręczenia organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna i prawomocna.

W przypadku naruszenia terminu, określonego w art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, ma prawo do wniesienia do Wojewody Łódzkiego, za pośrednictwem działającego z upoważnienia Prezydenta Miasta Łodzi, Dyrektora Wydziału Urbanistyki i Architektury w Departamencie Planowania i Rozwoju Gospodarczego Urzędu Miasta Łodzi, żądania wymierzenia Organowi kary pieniężnej, która ma stanowić dochód budżetu państwa. Powyższe żądanie należy wnieść w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji o ustaleniu warunków zabudowy. Żądanie wniesione po terminie pozostawia się bez rozpoznania.

Załączniki: (ze względów technicznych i ekonomicznych załączniki do decyzji otrzymuje tylko Wnioskodawca - pozostałe strony postępowania mają prawo wglądu do załączników w siedzibie Wydziału)

Nr 1 – mapa w skali 1:1000

**Z upoważnienia
Prezydenta Miasta Łodzi**

KIEROWNIK
Oddziału Urbanistyki III

Agnieszka Dybowska

Otrzymuje wraz z załącznikami:

1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX pełnomocnik HITACHI ENERGY POLAND Sp. z o.o.
2. aa.

Otrzymują bez załączników:

1. TECHMARK sp. z o.o., ul. Piotrkowska 10/12, 95-070 Aleksandrów Łódzki
2. COMMON S.A., ul. Aleksandrowska 67/93, 91-205 Łódź
3. DARUMA sp. z o.o., ul. Zbąszyńska 3, 91-342 Łódź
4. XXXXXXXXXXXXXXX,
5. XXXXXXXXXXXXXXX,
6. XXXXXXXXXXXXXXX,
7. XXXXXXXXXXXXXXX,
8. SUNCO NIERUCHOMOŚCI KARIM sp. j., ul. Duńska 3/5, 91-204 Łódź
9. XXXXXXXXXXXXXXX,

Administratorem danych osobowych jest Prezydent Miasta Łodzi. Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych. Macie Państwo prawo do dostępu i sprostowania danych, ograniczenia przetwarzania danych, usunięcia danych, wniesienia sprzeciwu i cofnięcia wyrażonej zgody, na zasadach określonych w ogólnym rozporządzeniu. Klauzula informacyjna jest dostępna na stronie <https://bip.uml.lodz.pl/>, pod każdą ze spraw realizowanych przez Urząd Miasta Łodzi.

Wydział Urbanistyki i Architektury w Departamencie Planowania i Rozwoju Gospodarczego
Urząd Miasta Łodzi, 90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104 – budynek G
Sprawę prowadzi: insp. Katarzyna Cegielska, pok. 301, tel. 42 638 51 29, e-mail: k.cegielska@uml.lodz.pl