

MARVEL Sp. z o.o.
ul. Brzezińska 15
92-103 Łódź

DECYZJA NR DPRG-UA-IX.1496.2025
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 2025 r., poz. 1691), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 24.10.2025 r., uzupełnionego i zmienionego w dniu 21.11.2025 r., złożonego przez Inwestora: MARVEL Sp. z o.o., ul. Brzezińska 15, 92-103 Łódź, reprezentowanego przez Pełnomocnika –

ustalam
warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków usługowych wraz z obiektami towarzyszącymi oraz urządzeniami budowlanymi na terenie leżącym w Łodzi przy **ul. Brzezińskiej/ul. Śnieżnej**, oznaczonym jako działki nr 1/49, 2/14, 2/15, 2/18, 2/43, 2/45 i 3/25 oraz część działki nr 2/46 w obrębie W-7.

I. Rodzaj zabudowy: usługowa.

Inwestycja będzie polegała na budowie:

- dwóch budynków usługowych – salonu samochodowego z serwisem i niepubliczną myjnią oraz warsztatu blacharskiego z lakiernią i dwoma niepublicznymi myjniami; powierzchnia sprzedaży do 1999 m²;
- obiektów towarzyszących, w tym między innymi pylonu reklamowego, wiaty śmietnikowej, obiektów małej architektury, ładowarek do samochodów elektrycznych, szlabanów, instalacji fotowoltaicznych na dachach budynków, ściany ekspozycyjnej, murów oporowych;
- urządzeń budowlanych, w tym między innymi stacji transformatorowej, instalacji elektroenergetycznej, gazowej, wodociągowej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej, zbiorników retencyjnych wód opadowych oraz placów ekspozycyjnych, wewnętrznego układu komunikacyjnego i miejsc parkingowych.

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:
 - **linie zabudowy** – nieprzekraczalne – wg załącznika nr 2 do decyzji;
 - **maksymalna intensywność zabudowy** – 0,52;
 - **maksymalna nadziemna intensywność zabudowy** – 0,51;

- **minimalna nadziemna intensywność zabudowy** – 0,07;
- **udział powierzchni zabudowy** – od 0,05 do 0,26;
- **szerokości elewacji frontowych** – od 22,0 m do 55,0 m;
- **wysokość zabudowy** – od 7,0 do 11,0 m;
- **geometria dachów** – dachy płaskie o kącie nachylenia głównych połaci od 0° do 10° oraz o równoległym lub prostopadłym kierunku kalenicy/ściany elewacji frontowej do frontu terenu inwestycji (ul. Śnieżnej);
- **minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej** – 0,04;
- **dla obiektów towarzyszących ustala się parametry zgodnie z wnioskiem:**
 - stacja transformatorowa – długość do 5,0 m, szerokość do 4,0 m, wysokość do 3,5 m,
 - pylon reklamowy – długość do 2,5 m, wysokość do 7,0 m,
 - ściana ekspozycyjna – długość do 26,0 m, wysokość do 3,0 m,
 - wiaty, w tym śmietnikowa – długość do 12,0 m, szerokość do 5,0 m, wysokość do 3,0 m.

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 67/U/2025 z dnia 23.10.2025 r. o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia.
- 2.3. ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody* (Dz. U. z 2025 r., poz. 884);
Ewentualne usunięcie drzew może nastąpić po wcześniejszym uzyskaniu zezwolenia, o którym mowa w art. 83 ust. 1 ww. ustawy.
- 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:
Właściciele 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 2025 r., poz. 960), 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(..).*
- 2.6. ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. *o odpadach* (Dz. U. z 2023 r., poz. 1587);
- 2.7. ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (Dz. U. z 2024 r., poz. 1292), m.in. z art. 32:
 1. *Kto, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:*
 - 1) *wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;*
 - 2) *zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;*

- 3) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta).

3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

- 3.1. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz i wodę w oparciu o sieci miejskie, odprowadzanie ścieków sanitarnych, ścieków technologicznych po wcześniejszym podczyszczeniu oraz wód opadowych i roztopowych do kanalizacji miejskiej (pozostała część do zagospodarowania na własnym terenie inwestycji) – na warunkach gestorów sieci.
- 3.2. Inwestycja powinna być zgodna z ustawą z dnia 11 stycznia 2018 r. *o elektromobilności i paliwach alternatywnych* (Dz. U. z 2024 r., poz. 1289).
- 3.3. **Obsługa komunikacyjna inwestycji:** z ul. Śnieżnej (droga wewnętrzna) przez istniejący dojazd (główny wjazd), z ul. Śnieżnej (istniejący dojazd) przez działki drogowe nr 3/26 i 3/28 (współwłasność aktualnego właściciela działek inwestycji), istniejący zjazd z ul. Brzezińskiej (jako awaryjny wyjazd z terenu inwestycji).
- 3.4. **Minimalna liczba miejsc do parkowania** – miejsca do parkowania dla obsługi planowanej inwestycji należy zlokalizować na terenie inwestycji w liczbie co najmniej:
- dla funkcji handlowej – 2,5 mp na 100 m² powierzchni użytkowej;
 - dla myjni i części warsztatowej – min. 1 mp na 1 stanowisko.

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.
- 4.3. Na terenie inwestycji zlokalizowana jest magistrala wodociągowa $\varnothing$ 1000 mm, wodociąg $\varnothing$ 250 mm, kanały sanitarne, kanał deszczowy, przyłącza wodociągowe – od ww. sieci i przyłączy obowiązują pasy ochronne.

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),
 - rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. z 2022 r., poz. 1518);
- 5.2. ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2025 r., poz. 889);
- 5.3. uchwałą Nr XXXVII/966/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 listopada 2016 r. w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane dla miasta Łodzi.

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

Uzasadnienie

W dniu 24.10.2025 r. (wraz z uzupełnieniem i zmianą w dniu 21.11.2025 r.) Inwestor: MARVEL Sp. z o.o., ul. Brzezińska 15, 92-103 Łódź, reprezentowany przez Pełnomocnika –

złożył wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków usługowych (salonu samochodowego z serwisem i niepubliczną myjnią oraz warsztatu blacharskiego z lakiernią i dwoma niepublicznymi myjniami) wraz z obiektami towarzyszącymi oraz urządzeniami budowlanymi na terenie leżącym w Łodzi przy ul. Brzezińskiej/ul. Śnieżnej, oznaczonym jako działki nr 1/49, 2/14, 2/15, 2/18, 2/43, 2/45 i 3/25 oraz część działki nr 2/46 w obrębie W-7.

Zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 1, pkt 14, pkt 54, pkt 54b, pkt 58b i pkt 62 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839) przedmiotowa inwestycja zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Wobec powyższego do wniosku dołączono decyzję Nr 67/U/2025 z dnia 23.10.2025 r. o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia.

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

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi teren inwestycji jest zlokalizowany na terenie oznaczonym jako AG1 – tereny aktywności gospodarczej o ograniczonej uciążliwości.

Teren planowanej inwestycji położony jest na obszarze, dla którego nie ma obecnie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, nie jest on też objęty uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia planu. Wobec powyższego nie zawieszono postępowania na podstawie art. 62 ust. 1 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 1/49, 2/14, 2/15, 2/18, 2/43, 2/45, 3/25 i 2/46 jest MARVEL Sp. z o.o. (Wnioskodawca);
 - teren jest obecnie zabudowany budynkiem produkcyjnym i budynkiem mieszkalnym, przeznaczonymi do rozbiórki (zgodnie z wnioskiem);
 - wspomniany teren jest zlokalizowany na obszarze zbiornika wód podziemnych nr 401 – Niecka Łódzka (zgodnie z mapą głównych zbiorników wód podziemnych).

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 lokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1.

Inwestycja 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.

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 przy ul. Brzezińskiej i ul. Śnieżnej są zabudowane 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.

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 przylega do drogi publicznej – ul. Brzezińskiej (droga krajowa); planowana obsługa komunikacyjna z ul. Śnieżnej (droga wewnętrzna) przez istniejący dojazd (główny wjazd), z ul. Śnieżnej (istniejący dojazd) przez działki drogowe nr 3/26 i 3/28 (współwłasność aktualnego właściciela działek inwestycji), istniejący zjazd z ul. Brzezińskiej (jako awaryjny wyjazd z terenu inwestycji).

Warunek spełniony.

Ad 3) Istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego:

- zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci miejskiej: oświadczenie PGE Dystrybucja S.A., Oddział Łódź, o zapewnieniu dostaw energii elektrycznej i warunkach przyłączenia do sieci dystrybucyjnej z dnia 24.02.2025 r., znak 25-D0/WZD/00052/NS/2025, L.dz./PGED021278KW25/2025;
- zaopatrzenie w wodę z sieci miejskiej, odprowadzanie ścieków sanitarnych oraz wód opadowych i roztopowych do kanalizacji miejskiej: pismo Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. z dnia 11.03.2025 r., znak IT.424.570.2025.MP3, wraz z pismem z dnia 18.04.2025 r., znak IT.424.570.1.2025.MP3;
- zaopatrzenie w gaz z sieci miejskiej: oświadczenie Polskiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o., Oddział Zakład Gazowniczy w Łodzi, o możliwości przyłączenia do sieci gazowej z dnia 23.12.2024 r., znak WJ00/0000150343/00001/2024/00000.

Warunek spełniony.

Ad 4) Zgodnie z wypisami z ewidencji gruntów działka nr 2/15 oznaczona jest symbolem B – tereny mieszkaniowe, działki nr 2/14, 2/18, 2/43, 2/45 i 2/46 oznaczone są symbolem Bp – zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy, działki nr 1/49 i 3/25 oznaczone są symbolem 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 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 pkt 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji o warunkach zabudowy dla planowanej inwestycji został uzgodniony z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Łodzi – postanowieniem z dnia 08.12.2025 r., znak OZNS.90280.1835.2025.KD.

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),
- Zarządem Dróg i Transportu w Łodzi (pkt 9).

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:

- 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 wniesić w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji o ustaleniu warunków zabudowy. Żądanie wniesione po terminie pozostawia się bez rozpoznania.

Załączniki: (ze względów technicznych i ekonomicznych załączniki do decyzji otrzymuje tylko Wnioskodawca – pozostałe strony postępowania mają prawo wglądu do załączników 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**

**Z-CA DYREKTORA
Wydziału Urbanistyki i Architektury**

Anna Szałkowska
/podpis elektroniczny/

Otrzymują:

1. Wnioskodawca: MARVEL Sp. z o.o., ul. Brzezińska 15, 92-103 Łódź – Pełnomocnik:
2. Eko-Vit Sp. z o.o., ul. Techniczna 16/18, 92-518 Łódź
3. Gmina Miasto Łódź – Zarząd Dróg i Transportu w Łodzi, ul. Tuwima 36, 90-002 Łódź
4. a/a