

PREZYDENT MIASTA ŁODZI
90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104

Łódź, dnia 31.12.2025 r.

DPRG-UA-IX.6730.207.2025
SW wg

.....
.....
.....

DECYZJA NR DPRG-UA-IX.1550.2025
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 20.05.2025 r., złożonego przez,

ustalam
warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z urządzeniami budowlanymi oraz infrastrukturą techniczną, przewidzianej do realizacji w Łodzi przy **ul. Łodzianka** na działkach o numerach ewidencyjnych 98/4, 98/5, 98/6, 98/7, 98/8, 98/9, 98/10, 98/11, 98/12, 98/13, 98/14, 98/15, 98/16, 98/17 oraz część działki drogowej nr 92/7 w obrębie geodezyjnym numer W-1

I. Rodzaj zabudowy: mieszkaniowa jednorodzinna.

Inwestycja obejmuje:

- budowę zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych
- budowę urządzeń budowlanych w tym m in. kanalizacji lokalnych oraz instalacji zewnętrznych
- budowę infrastruktury technicznej w tym sieci wodociągowej oraz komunikacji wewnętrznej.

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

1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* projektując inwestycje należy uwzględnić wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe.
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:**
 - nieprzekraczalna w odległości 7 m od granicy z działką drogową ul. Rogowską.
 - nieprzekraczalna od strony ul. Łodzianka – jako przedłużenie linii zabudowy na dz. nr 96/4.

- **maksymalna intensywność zabudowy** w stosunku do łącznej powierzchni dz. nr 98/4, 98/5, 98/6, 98/7, 98/8, 98/9, 98/10, 98/11, 98/12, 98/13, 98/14, 98/15, 98/16, 98/17 o powierzchni 14 461 m² – 0,19;
- **maksymalna nadziemna intensywność zabudowy** w stosunku do łącznej powierzchni dz. nr 98/4, 98/5, 98/6, 98/7, 98/8, 98/9, 98/10, 98/11, 98/12, 98/13, 98/14, 98/15, 98/16, 98/17 o powierzchni 14 461 m² – 0,19;
- **minimalną nadziemną intensywność zabudowy** w stosunku do łącznej powierzchni dz. nr 98/4, 98/5, 98/6, 98/7, 98/8, 98/9, 98/10, 98/11, 98/12, 98/13, 98/14, 98/15, 98/16, 98/17 o powierzchni 14 461 m² – 0,01;
- **udział powierzchni zabudowy** w stosunku do łącznej powierzchni dz. nr 98/4, 98/5, 98/6, 98/7, 98/8, 98/9, 98/10, 98/11, 98/12, 98/13, 98/14, 98/15, 98/16, 98/17 o powierzchni 14 461 m² – od 0,04 do 0,09
- **szerokość elewacji frontowej** (w tym łącznie dla dwóch budynków w zabudowie bliźniaczej) – od 7 m do 15 m;
- **wysokość zabudowy** – od 6,5 m do 9 m;
- **geometria dachu** – dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia głównych połaci od 20° do 45°, kierunek głównej kalenicy równoległy/prostopadły do granicy z dz. nr 104/4;
- **minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej** w stosunku do łącznej powierzchni dz. nr 98/4, 98/5, 98/6, 98/7, 98/8, 98/9, 98/10, 98/11, 98/12, 98/13, 98/14, 98/15, 98/16, 98/17 o powierzchni 14 461 m² – 0,60.

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 2025 r., poz. 884);
Nieruchomość wchodzi w skład Otuliny Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich w strefie N, jednostka Ł.2.16 - ustanowionego Rozporządzeniem Wojewody Łódzkiego (Dz. Urz. Województwa Łódzkiego z 1996r. Nr 27, poz. 163) i Wojewody Skierniewickiego (Dz. Urz. Województwa Skierniewickiego z 1996r. Nr 33, poz. 238) z dnia 31 grudnia 1996r. w sprawie utworzenia Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich i działającego na podstawie Uchwały Nr LX/1545/10 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 27 kwietnia 2010r. w sprawie dostosowania formy prawnej Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego. 2010.165.1359).
Zakazy zawarte w §3 uchwały Nr LV/1545/10 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 27 kwietnia 2010 r. w sprawie: dostosowania formy prawnej Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich dotyczą terenu „Parku” zaś przedmiotowa nieruchomość znajduje się na obszarze otuliny - „tj. strefy ochronnej graniczącej z Parkiem” (§1 ust 2 cyt uchwały) w związku z powyższym brak podstawy prawnej do uwzględnienia w treści decyzji zawartych w w/w uchwale zakazów. Projekt decyzji przekazano do uzgodnień z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska.
- 2.3. 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 worki lub pojemniki, przeznaczone do zbierania odpadów komunalnych, utrzymanie tych pojemników w odpowiednim stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym oraz utrzymanie w odpowiednim stanie sanitarnym i porządkowym miejsc gromadzenia odpadów, chyba że na mocy uchwały rady gminy, o której mowa w art. 6r ust. 3, obowiązki te w całości lub w części przejmie gmina jako część usługi w zakresie odbierania odpadów komunalnych od właścicieli nieruchomości w zamian za uiszczoną przez właściciela opłatę za gospodarowanie odpadami komunalnymi”
- 2.4. ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* (Dz. U. z 2025 r., poz. 960) m.in. z art. 234 ww. ustawy:
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 ustawy Prawo wodne z dnia 20 lipca 2017 roku.

- 2.5 ustawą z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. 2024 poz. 82 z późn. zm.)
Przed wystąpieniem o decyzję o pozwoleniu na budowę może być konieczne uzyskanie w myśl art.11. w.w. ustawy decyzji o wyłączeniu z produkcji rolnej;
- 2.6. ustawą z dnia 3 października 2008r. 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. 2151);
Należy spełnić warunki wynikające z decyzji Prezydenta Miasta Łodzi o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia Nr 16/U/2025 z dnia 21.03.2025 r., znak sprawy: DEK-OŚR-I.6220.77.2024
- 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 ust. 1:
„kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkryje 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:

- a) zaopatrzenie w wodę i energię elektryczną z sieci miejskiej – na warunkach gestora sieci.
- b) odprowadzanie ścieków sanitarnych do kanalizacji lokalnych (szczelne zbiorniki na nieczystości)
- zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.), jeżeli ilość ścieków jest większa od 5 m³ na dobę, to ich gromadzenie lub oczyszczanie wymaga pozytywnej opinii właściwego terenowo inspektora ochrony środowiska.

3.2. Obsługa komunikacyjna inwestycji: z ul. Rogowskiej przez projektowany zjazd zlokalizowany w oddaleniu od łuku tej drogi oraz z ul. Łodzianka przez projektowany dojazd (droga wewnętrzna).

Zarówno projektowany zjazd, jak i dojazd należy zlokalizować w miejscu niekolidującym z zielenią wysoką w pasie drogowym ul. Rogowskiej i terenie drogi wewnętrznej ul. Łodzianka. W przypadku, gdy projektowane zjazd lub dojazd kolidują z drzewami w pasie drogowym lub znajdują się w zbliżeniu do drzew, ich lokalizacja wymaga uzyskania opinii Wydziału Kształtowania Środowiska UMŁ w zakresie rozwiązania ww. kolizji.

3.3. Minimalna liczba miejsc do parkowania – Dla obsługi planowanej inwestycji należy zapewnić na terenie inwestycji, poza pasem drogi publicznej, miejsca postojowe/garażowe dla samochodów osobowych w liczbie nie mniejszej niż 2 stanowiska na 1 lokal.

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 kolizji z istniejącym uzbrojeniem terenu wymaga uzgodnienia z gestorami tego uzbrojenia.
- przez część działki nr 98/8 przebiega przewód telekomunikacyjny
 - przez dz. nr 92/7 przebiega sieć wodociągowa oraz gazowa.

5. Pozostałe warunki wynikające z charakteru inwestycji:

Projekt budowlany winien być zgodny z:

5.1. ustawą z dnia 07 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 r. 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);

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

Uzasadnienie

W dniu 20.05.2025 r. - złożył wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych przewidzianej do realizacji w Łodzi przy **ul. Łodzianka** na działkach o numerach ewidencyjnych 98/4, 98/5, 98/6, 98/7, 98/8, 98/9, 98/10, 98/11, 98/12, 98/13, 98/14, 98/15, 98/16, 98/17 oraz część działki drogowej nr 92/7 w obrębie geodezyjnym numer W-1

Do wniosku dołączono decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach Nr 16/U/2025 z dnia 21.03.2025 r., znak sprawy: DEK-OŚR-I.6220.77.2024.

Wniosek (po uzupełnieniu w dniu 25.06.2025 r.) 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, nie jest on też objęty uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia planu.

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:
 - właścicielami dz. nr 98/4, 98/5, 98/6, 98/7, 98/8, 98/9, 98/10, 98/11, 98/12, 98/13, 98/14, 98/15, 98/16, 98/17 w obrębie W-01 są osoby fizyczne.
 - właścicielem dz. nr 92/7 w obrębie W-01 jest Gmina Miasto Łódź (ZDiT inny rodzaj władania)
 - na działce 98/14 zlokalizowany jest budynek gospodarczy zgodnie z wnioskiem planowany do wyburzenia.
 - teren planowanej inwestycji zlokalizowany jest 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 Infrastruktury 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 przy ulicy Strykowskiej, Łódzianka, Zaścianek Bohatyrowicze, Orzelskiej są zabudowane budynkami o funkcji mieszkaniowej,

a zatem w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w ww. zakresie.

Warunek tzw. dobrego sąsiedztwa należy uznać za spełniony.

Analiza urbanistyczna stanowi załącznik do niniejszej decyzji.

- 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 ul. Rogowskiej przez projektowany zjazd zlokalizowany w oddaleniu od łuku tej drogi oraz z ul. Łodzianka przez projektowany dojazd (droga wewnętrzna).

Warunek spełniony.

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

– zaopatrzenie w wodę: pismo ZWiK z dnia 26.09.2024 r. znak: IT.424.2256.2024.AB2

– odprowadzanie ścieków – szczelne zbiorniki na nieczystości (szamba)

– zaopatrzenie w energię elektryczną: pismo PGE z dnia 05.09.2024 R. znak: 24-D7/WZD/00469/SL

Na podstawie przedłożonych materiałów stwierdzono, że istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.

Warunek spełniony.

- Ad 4). Zgodnie z wypisem z ewidencji gruntów działki o numerze ewidencyjnym 98/10, 98/11, 98/12 w obrębie W-1 oznaczone są jako Lzr-RV, dz. nr 98/5, 98/6, 98/7 oznaczone są jako Lzr-RV, RVI, dz. nr 98/13, 98/16 oznaczone są jako Lzr-RV, S-RV, dz. nr 98/9 oznaczona jest jako Lzr-RIVb, Lzr-RV, dz. nr 98/4 oznaczona jest jako Lzr-RIVb, Lzr-RV, RVI, dz. nr 98/15 oznaczona jest jako Bp, S-RV, dz. nr 98/14 oznaczona jest jako B, S-RIVb, S-RV, dz. nr 98/8 oznaczona jest jako Lzr-RIVb, Lzr-RV, S-RIVb, S-RV, dz. nr 98/17 oznaczona jest jako S-RIVb, dz. nr 92/7 oznaczona jest jako dr. Zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 03 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz.U. 2024 poz. 82) – przepisów rozdziału 2 pt. „Ograniczenie przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne” nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast. 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.

Na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 2a, 5 lit. b, pkt 6, 8, 9 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

– Marszałkiem Województwa Łódzkiego

– Dyrektorem Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Łodzi, Marszałek Województwa Łódzkiego, Dyrektor Zarządu Zlewni Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie nie zajęli 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.

– Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi nie zajął stanowiska w sprawie uzgodnienia projektu decyzji w terminie 3 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.

– Zarządem Dróg i Transportu w Łodzi

W dniu 03.10.2025 r. Zarząd Dróg i Transportu negatywnie zaopiniował przedłożony projekt decyzji o warunkach zabudowy wskazując, że: *„Zaproponowana w projekcie o warunkach zabudowy obsługa komunikacyjna nie jest możliwa do akceptacji. Należy zwrócić uwagę, na to, że każdy zjazd pojazdu z drogi stanowi potencjalne źródło zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego, jak również zmniejsza płynność w stopniu wyższym, im większe panuje natężenie ruchu odbywającego się na drodze. Lokalizacja dwóch zjazdów z pasa drogowego ul. Rogowskiej o parametrach odpowiednich dla obsługi planowanego zagospodarowania, z punktu widzenia bezpieczeństwa w ruchu pieszym i kołowym, nie jest możliwa, gdyż teren inwestycji znajduje się w obrębie łuku drogi. Takie położenie oraz rosnąca w pasie drogowym zieleń wysoka ograniczają widoczność, a co za tym idzie bezpieczeństwo ruchu. W związku z powyższym dla zachowania bezpieczeństwa w ruchu pieszym i kołowym, obsługa komunikacyjna planowanej inwestycji powinna odbywać się przez jeden, projektowany zjazd z pasa drogowego ul. Rogowskiej, zlokalizowany w oddaleniu od łuku tej drogi oraz projektowany dojazd z terenu drogi wewnętrznej ul. Łodzianka. Zarówno projektowany zjazd, jak i dojazd należy zlokalizować w miejscu niekolidującym z zielenią wysoką w pasie drogowym ul. Rogowskiej i terenie drogi wewnętrznej ul. Łodzianka. W przypadku, gdy projektowane zjazd lub dojazd kolidują z drzewami w pasie drogowym lub znajdują się w zbliżeniu do drzew, ich lokalizacja wymaga uzyskania opinii Wydziału Kształtowania Środowiska UMŁ w zakresie rozwiązania ww. kolizji.”*

W dniu 07.10.2025 r. po zmianie wniosku Inwestora, przygotowano projekt decyzji nr II i przekazano go do uzgodnienia.

Zarząd Dróg i Transportu w Łodzi nie zajął stanowiska w sprawie uzgodnienia projektu decyzji nr II 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 dniu 12.09.2025 r. na podstawie art. 7b Kodeksu postępowania administracyjnego, w związku art. 71 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 2151 z późn. zm), § 3 ust. 1 pkt 55 lit. b rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839) oraz w związku z prowadzonym postępowaniem w sprawie ustalenia warunków zabudowy Organ zwrócił się do Wydziału Ochrony Środowiska i Rolnictwa z prośbą dot. informacji – czy w/w przedsięwzięcie wymaga uzyskania nowej (lub zmiany obecnej) decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia Nr 16/U/2025 z dnia 21.03.2025 r.

Ponadto Wydział zwrócił uwagę, że wydaną decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach nie jest objęta część działki drogowej ul. Łodzianka – nr 92/7, na której planowany jest fragment sieci wodociągowej ze względu na konieczność włączenia jej do istniejącej sieci miejskich. Natomiast w decyzji środowiskowej wskazano m in. że w ramach przedmiotowej inwestycji zaplanowano realizację sieci wodociągowej i przyłączy.

Pismem z dnia 23.09.2025 r. Wydział Ochrony Środowiska i Rolnictwa poinformował, że: *„Zgodnie z informacjami zawartymi w Państwa wniosku, Inwestor planuje realizację na części działki nr 92/7 fragmentu sieci wodociągowej ze względu na konieczność włączenia jej do istniejącej sieci miejskiej. Biorąc powyższe pod uwagę, w oparciu o §3 ust 1 pkt 71 rozporządzenia ooś - obowiązek wystąpienia o nową decyzję środowiskową bądź jej zmianę wynikałby z realizacji przedsięwzięcia wymienionego w tym punkcie cyt. rurociągi wodociągowe magistralne do przesyłania wody oraz przewody wodociągowe magistralne doprowadzające wodę od stacji uzdatniania do przewodów wodociągowych rozdzielczych, z wyłączeniem ich przebudowy metodą bezwykopową”*

Podsumowując, realizacja inwestycji nie wymienionej w rozporządzeniu ooś, na dz. nr ew. 92/7 obręb W-1 nieobjętej wydaną decyzją, nie wiąże się z koniecznością uzyskania nowych warunków środowiskowych.

Jednocześnie tut. Wydział informuje, że konieczność uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia (dalej jako „duś”) normowana jest przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U.2023. poz. 1094 t.j.; dalej jako „ustawa ooś.”).

Kwalifikacji do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w oparciu o posiadane informacje dotyczące inwestycji dokonuje zawsze Inwestor. W związku z powyższym ewentualny obowiązek wystąpienia o decyzję środowiskową lub jej zmianę leży po stronie Inwestora”

W dniu 24.10.2025 r. Organ ponownie zwrócił się do Wydziału Ochrony Środowiska i Rolnictwa z prośbą dot. informacji – czy w/w przedsięwzięcie wymaga uzyskania nowej (lub zmiany obecnej) decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia Nr 16/U/2025 z dnia 21.03.2025 r.

W piśmie tym zwrócono uwagę, że w wydanej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dot. przedsięwzięcia polegającego na budowie 18 budynków mieszkalnych jednorodzinnych:

- wskazano obsługę komunikacyjną: „do 6 posesji – bezpośredni wjazd z ul. Rogowskiej pozostałe skomunikowane drogami wewnętrznymi osiedla z ulicą Łodzianka”*

Natomiast po zaopiniowaniu projektu decyzji z Zarządem Dróg i Transportu w Łodzi obsługa komunikacyjna może odbywać się: z ul. Rogowskiej przez jeden projektowany zjazd zlokalizowany w oddaleniu od łuku tej drogi oraz z ul. Łodzianka przez projektowany dojazd.

- określono, że w obrębie każdej z działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową należy zaprojektować budynki mieszkalne jednorodzinne wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, o powierzchni zabudowy ok. 100 m²*

Natomiast po przeprowadzonej analizie urbanistycznej organ ustalił maksymalny wskaźnik udział powierzchni zabudowy w stosunku do terenu inwestycji (tj. 14 461 m²) - 0,09 (wartość średnia z obszaru analizy) co daje możliwość zrealizowania 18 budynków mieszkalnych o powierzchni średnio ok. 72 m².

Pismem z dnia 13.11.2025 r. Wydział Ochrony Środowiska i Rolnictwa poinformował, że: „w związku ze zmianą obsługi komunikacyjnej przedsięwzięcia, Inwestor zobowiązany jest wykonać analizę porównawczą emisji hałasu dla stanu przedstawionego w karcie informacyjnej przedsięwzięcia będącej podstawą dla wydanej decyzji środowiskowej Nr 16/U/2025 oraz planowanej zmiany przedstawionej w Państwa piśmie z wykazaniem braku przekroczenia norm dla terenów chronionych akustycznie.”

W dniu 17.11.2025 r. na podstawie art. 50 § 1 i art. 9 Kpa wezwano Inwestora o dostarczenie analizy porównawczej emisji hałasu dla stanu przedstawionego w karcie informacyjnej przedsięwzięcia będącej podstawą dla wydanej decyzji środowiskowej Nr 16/U/2025 oraz planowanej zmiany (dot. m in. obsługi komunikacyjnej przedsięwzięcia) z wykazaniem braku przekroczenia norm dla terenów chronionych akustycznie.

W dniu 04.12.2025 r. uzupełniono wniosek o w/w analizę porównawczą a następnie w dniu 05.12.2025 r. Organ przekazał do Wydziału Ochrony Środowiska i Rolnictwa zgromadzone materiały w sprawie oraz zwrócił się z prośbą o informacje czy w/w przedsięwzięcie wymaga uzyskania nowej lub zmiany obecnej decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach nr 16/U/2025 z dnia 21.03.2025 r.

Pismem z dnia 29.12.2025 r. Wdział Ochrony Środowiska i Rolnictwa poinformował, że:

„Zgodnie z art. 71 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (j.t. Dz.U. 2024r., poz. 1112, zwanej dalej: ustawą ooś), uzyskanie lub zmiana decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest wymagane dla planowanych:

- przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,*
- przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.*

Katalog przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określa rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (j.t. Dz.U. z 2019 r. Nr 1839 ze zm; zwane dalej rozporządzeniem ooś)(...)

(...) Inwestor wykonał analizę porównawczą emisji hałasu (grudzień 2025r.) dla stanu przedstawionego w karcie informacyjnej przedsięwzięcia będącej podstawą dla wydanej decyzji środowiskowej z dnia 21.03.2025 Nr 16/U/2025 oraz planowanej zmiany. Analiza propagacji hałasu związanej z planowanymi zmianami nie wykazała przekraczania dopuszczalnych standardów akustycznych. Planowane zmiany nie obejmują zmiany ilości ani rodzaju źródeł hałasu. Nie zmieni się natężenie ruchu samochodowego po terenie inwestycji.

Zdaniem tut. Wydziału planowane zmiany nie mają znaczącego wpływu na poszczególne komponenty środowiska tj. nie będzie przekroczeń norm środowiskowych. Ponadto planowane zmiany nie mają wpływu na zmianę kwalifikacji przedsięwzięcia.

Opis stanu faktycznego, istotnego dla rozważanego zagadnienia został przedstawiony w analizie porównawczej emisji hałasu załączonej do pisma z dnia 05.12.2025r. znak: DPRG-UA-IX.6730.207.2025 SW wg i tut. Wydział nie ponosi odpowiedzialności za jego zgodność z rzeczywistym stanem faktycznym, kompletność ani sposób przedstawienia danych.

W tym miejscu Wydział Ochrony Środowiska i Rolnictwa informuje, że kwalifikacji, w oparciu o posiadane informacje dotyczące przedsięwzięcia dokonuje zawsze Inwestor. W związku z powyższym ewentualny obowiązek wystąpienia o decyzję środowiskową lub jej zmianę leży po stronie Inwestora”

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 wypowiedzanie 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, o której mowa w art. 5 w/w ustawy.

Na podstawie art. 8 i 9 Kpa informuje się, że:

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 w 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 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r., poz. 725);
- 4) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łodzi za pośrednictwem, działającego z upoważnienia Prezydenta Miasta

Łodzi, Dyrektora Wydziału Urbanistyki i Architektury w Departamencie Planowania i Rozwoju Gospodarczego Urzędu Miasta Łodzi, w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji.

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

W przypadku naruszenia terminu, określonego w art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, ma prawo do wniesienia do Wojewody Łódzkiego, za pośrednictwem działającego z upoważnienia Prezydenta Miasta Łodzi, Dyrektora Wydziału Urbanistyki i Architektury w Departamencie Planowania i Rozwoju Gospodarczego Urzędu Miasta Łodzi, żądania wymierzenia organowi kary pieniężnej, która ma stanowić dochód budżetu państwa.

Powyższe żądanie należy 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.
2.
3.
4.
5.
6.
7.
8.
9.
10.
11.
12.
13.
14.
15. a/a

– Zawiadomienie na podstawie art. 49 Kpa oraz art. 53 ust. 1c, w związku z art. 64 ust. 1, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – właściciele/współwłaściciele działki nr 92/6 w obrębie W-1 - ul. Łódzianka.