

-----  
-----  
-----

**DECYZJA NR DPRG-UA-X.117.2026  
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, poz. 1130 ze zm.) i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2025, poz. 1961 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 11.12.2023 r., złożonego przez -----, reprezentowanego przez pełnomocnika -----,

**ustalam warunki zabudowy**

dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem w bryle budynku wraz z urządzeniami budowlanymi, przewidzianej do realizacji w Łodzi przy **ul. Tomaszowskiej 27**, na terenie oznaczonym, jako działka o nr ewidencyjnym 3/12 w obrębie geodezyjnym nr G-19.

**I. Rodzaj inwestycji: mieszkaniowa jednorodzinna.**

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

**1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 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.
- W oparciu o rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1588) oraz o przeprowadzoną analizę urbanistyczną ustalono następujące zasady zabudowy:
  - a) **nieprzekraczalną linię zabudowy** – zgodnie z załącznikiem graficznym;
  - b) **wskaźnik wielkości powierzchni** zabudowy wyrażony w stosunku do powierzchni działki o nr ewid. 3/12 obręb G-9 - od 0,07 do 0,18;
  - c) **szerokość elewacji frontowej** – od 9,0m do 22,0m;
  - d) **wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej** – od 2,7m do 4,0m;
  - e) **geometria dachu** (układ połaci dachowych, kąt nachylenia połaci dachowych, wysokość kalenicy, kierunek kalenicy) – dach wielospadowy (w tym dwuspadowy), o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale od 25° do 40°, przy wysokości głównej kalenicy do 8m i kierunku głównej kalenicy – równoległym lub prostopadłym do granicy frontowej terenu inwestycji.

**2. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

Inwestycja powinna być zgodna z:

- 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. 2024 r., poz. 1112 ze zm.);  
Należy spełnić warunki wynikające z decyzji Prezydenta Miasta Łodzi o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia Nr 70/U/2025 z dnia 06.11.2025 r.;
- ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2024, poz. 1292 ze zm.);
- ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. 2026, poz. 13 ze zm.);
- ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. 2025, poz. 960 ze zm.);
- ustawa z dnia 03 grudnia 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. 2024, poz. 82 ze zm.), a zwłaszcza z art. 11, zgodnie z którym przed wystąpieniem o decyzję o pozwoleniu na budowę należy uzyskać decyzję o wyłączeniu z produkcji rolnej oraz leśnej;
- ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2025, poz. 647 ze zm.);
- ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. 2025, poz. 733 ze zm.);
- ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. 2023, poz. 1587 ze zm.);

### **3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**

#### **a) zaopatrzenie w media w zakresie:**

- dostaw wody - z sieci miejskiej, na warunkach gestorów;
- odprowadzenie ścieków sanitarnych - do sieci miejskiej, na warunkach gestorów
- dostaw energii elektrycznej – z sieci miejskiej, na warunkach gestora sieci.

#### **b) obsługa komunikacyjna inwestycji – poprzez projektowany zjazd z ul. Tomaszowskiej (wg odrębnego opracowania), uzgodniona z zarządcą drogi - Zarządem Dróg i Transportu w Łodzi.**

#### **c) dla obsługi planowanej inwestycji należy zapewnić miejsca postojowe/garażowe na terenie inwestycji, wyliczone na podstawie wskaźnika: min. 2 miejsce parkingowe(garażowe)/1 lokal.**

### **4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**

- Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025, poz. 418 ze zm.) 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 zapewnienia dostępu do drogi publicznej.
- Usunięcie ewentualnych kolizji z istniejącym uzbrojeniem terenu wymaga uzgodnienia z jego gestorami.

### **5. Pozostałe warunki wynikające z charakteru inwestycji:**

Projekt budowlany winien być zgodny z:

- ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (Dz. U. z 2025, poz. 418 ze zm.) i rozporządzeniami wykonawczymi, a w szczególności z:
  - rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25.04.2012 r. *w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych* (Dz. U. 2012 r. poz. 463)
  - rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (Dz. U. 2022, poz. 1225 ze zm.);
  - rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. *w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego* (Dz. U. z 2022, poz. 1679);
- ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 889 ze zm.) i rozporządzeniami wykonawczymi;
- ustawą z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz. U. 2024, poz. 416 ze zm.)

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

## UZASADNIENIE

W dniu 11.12.2023 r. inwestor -----, reprezentowany przez pełnomocnika -----, wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem i infrastrukturą towarzyszącą, przewidzianej do realizacji w Łodzi przy ul. Tomaszowskiej 27 na terenie oznaczonym, jako działka o nr ewidencyjnym 3/12 w obrębie geodezyjnym nr G-19. Dane charakteryzujące wnioskowaną inwestycję:

- powierzchnia projektowanej zabudowy: 200m<sup>2</sup> do 230m<sup>2</sup>;
- szerokość elewacji frontowej: od 9m do 24m;
- wysokość elewacji frontowej: od 2,7m do 3,1m;
- dach dwuspadowy;
- kąt nachylenia połaci dachowych: od 28° do 35°;
- wysokość kalenicy głównej: od 6,4m do 6,8m.

Wniosek, spełniał wymogi art. 52 ust. 2 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 drodze decyzji o warunkach zabudowy.

W dniu 06.03.2024 r. postanowieniem nr DPRG-UA-X.164.2024 postępowanie administracyjne w przedmiotowej sprawie, zawieszono z urzędu do czasu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, lecz na okres nie dłuższy niż 18 miesięcy od daty złożenia wniosku tj. do dnia 11.06.2025 r.. Dnia 14.03.2024 r. na powyższe postanowienie zażalenie złożył -----, reprezentowany przez pełnomocnika -----, wnosząc o jego uchylenie. Samorządowe Kolegium Odwoławcze, postanowieniem znak SKO.4150.235.2024 z dnia 08.04.2024r. utrzymało w mocy postanowienie organu I instancji. W dniu 17.06.2025 r. postanowieniem nr DPRG-UA-X.208.2025, podjęto postępowanie w przedmiotowej sprawie. W dniu 17.06.2025 r. wezwano Inwestora z pośrednictwem Pełnomocnika o jednoznaczne określenie w 7.8. wniosku, czy w ramach przedmiotowej inwestycji planowane jest wylesienie mające na celu zmianę użytkowania terenu. Pismem z dnia 07.07.2025 r. Inwestor, reprezentowany przez Pełnomocnika wyjaśnił, iż planowane jest wylesienie mające na celu zmianę użytkowania terenu. W dniu 14.07.2025 r. Inwestora z pośrednictwem Pełnomocnika o dostarczenie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia. W dniu 19.08.2025 r. postanowieniem nr DPRG-UA-X.351.2025 postępowanie administracyjne w przedmiotowej sprawie zawieszono na wniosek -----, reprezentowanego przez pełnomocnika -----, W dniu 09.12.2025 r. postanowieniem nr DPRG-UA-X.533.2025, na wniosek Inwestora z dnia 09.12.2025 r., przedmiotowe postępowanie zostało podjęte. Do wniosku dołączono ostateczną decyzję nr 70/U/2025 z dnia 06.11.2025 r. o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia.

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 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, której wyniki stanowią integralną część niniejszej decyzji.
2. stanu prawnego i faktycznego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji tj. dz. ewid. 3/12, obręb G-19:
  - teren inwestycji jest niezabudowany;
  - własność – osoba fizyczna;
  - zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 z dnia 28.03.2018r. w sprawie uchwalenia studium

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, zmieniona uchwałą nr VI/215/19 z dnia 06.03.2019r. oraz zmieniona uchwałą nr LII/1605/21 z dnia 22.12.2021r.), teren inwestycji zlokalizowany jest na terenie oznaczonym jako O – tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, wyłączone spod zabudowy oraz KDZ (projektowany korytarz drogowy).

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 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.” Przez front terenu, w myśl przywołanej ustawy, należy rozumieć tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub wewnętrznej, z której odbywa się główny wjazd na działkę.

**W odniesieniu do przepisów art. 61 ust. 2-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdzono:**

- Ad. art. 61 ust. 2. Inwestycja nie dotyczy zabudowy produkcyjnej – przepis art. 61 ust. 2 nie ma zastosowania.
- Ad. art. 61 ust. 3. Inwestycja nie dotyczy linii kolejowych - przepis art. 61 ust. 3 nie ma zastosowania.
- Ad. art. 61 ust. 4. Inwestycja nie dotyczy zabudowy zagrodowej - przepis art. 61 ust. 4 nie ma zastosowania.
- Ad. art. 61 ust. 5. Warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 3 można uznać za spełniony, do wniosku dołączono pisma gestorów sieci.

**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 znajduje 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 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
  - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
  - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

**Rozpatrując powyższe wykazano:**

**Ad 1)** W wyniku przeprowadzonej analizy, zgodnej z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. w sprawie ustalania wymagań

dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz.1588), wykazano iż działki sąsiednie m.in. przy ulicach: Tomaszowskiej, Poetyckiej, Piechala i Rosseta są zabudowane budynkami o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w w/w zakresie.

Warunek tzw. „dobrego sąsiedztwa” należy uznać za spełniony. Wyniki analizy urbanistycznej stanowią załącznik do niniejszej decyzji.

**Ad 2)** Zgodnie z art. 2 ustawy z dnia 27.03.2003 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 bezpośrednio przylega do drogi publicznej ul. Tomaszowskiej (drogi powiatowej), zatem ma dostęp do drogi publicznej.

Warunek należy uznać za spełniony

**Ad 3)** Projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego - przedłożono pisma gestorów sieci:

- energetycznej – oświadczenie o zapewnieniu dostaw energii elektrycznej oraz warunkach przyłączenia do sieci dystrybucyjnej z dnia 27.11.2023 r. . znak 23-D7/WZD/00554/HM – PEG Dystrybucja S.A. z siedzibą w Łodzi przy ul. Ratajskiej 5/7
- wodociągowej i kanalizacyjnej – warunki przyłączenia do sieci nr IT.424.2648.2023/W/AB z dnia 29.11.2023 r. - ZWIK sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi przy ul. Wierzbowej 52.

Warunek należy uznać za spełniony.

**Ad 4)** Zgodnie z wypisem z ewidencji gruntów działka o nr ewid. 3/12 obręb G-19, sklasyfikowane są jako użytki rolne, oznaczone symbolem R (grunty rolne) oraz LsVI (lasy przynależące do klasy bonitacyjnej VI).

Dotyczy gruntów oznaczonych symbolem R:

Zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 03 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. 2024, poz. 82 ze zm.) – przepisów rozdziału 2 pt. „Ograniczenia 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 na cele nierolnicze i nieleśne należy uznać za spełniony.

Dotyczy gruntów oznaczonych symbolem Ls:

W planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi zatwierdzonym uchwałą Nr LVII/491/93 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 02.06.1993 r., który utracił moc na podstawie art. 67 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, teren inwestycji znajdował się jednostce urbanistycznej oznaczonej symbolem 17.02.07.R.E4.13 - tereny o użytkowaniu rolnym.

Na tak zdefiniowanych terenach w/w plan dopuszczał lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej przy równoczesnym spełnieniu warunków:

- usytuowanie zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy gospodarczej w ramach istniejących skupisk zabudowy wzdłuż istniejących dróg w pasie 50m od drogi;
- linie zabudowy oraz gabaryty budynków muszą nawiązywać do obiektów sąsiednich.

Zgodnie z definicją zamieszczoną w w/w planie za skupiska zabudowy uważa się koncentrację nie mniej niż 5 gospodarstw z zabudowaniami zlokalizowanymi wzdłuż drogi po jednej lub po obu jej stronach, na odcinku nie dłuższym niż 400m od skrajnych granic zabudowanych działek.

W przedmiotowej sprawie teren inwestycji przylega bezpośrednio do pasa drogowego ul. Tomaszowskiej, a projektowana zabudowa zgodnie z wnioskiem znajdować ma się w pasie 50m od drogi. Jak wynika z ortofotomapy z roku 1994 roku wzdłuż ul. Tomaszowskiej w odległości 400m od terenu inwestycji, występowały skupiska zabudowy (m.in. przy ul. Tomaszowskiej: 19; 19A, 21, 23, 27, 43 oraz 45). Zgodnie z treścią wyników analizy urbanistycznej, parametry dla planowanej inwestycji, nawiązują do zabudowy w obszarze analizowanym.

Badając klasyfikację gruntów jaka była w 1993 r.( na których znajduje się przedmiotowa działka) tut. Organ zwrócił się do Łódzkiego Ośrodka Geodezji o informacje. ŁOG w piśmie z dnia

13.02.2024r. znak: EGB.4010.388.2024.1.LR poinformował cyt. „działka ewidencyjna 3/12 jest częścią działki o pow. 1,1591 ha. oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków w 1993 r. nr 3/3 w obrębie geodezyjnym G-19. Dla działki ewidencyjnej 3/3 były w 1993 r. zarejestrowane następujące użytki gruntowe/klassy gruntu: R/IVa - 0,3025ha, R/IVb-0,4831ha, Ps/IV-0,1216ha, Ls /IV-0,2519ha. Działka ewidencyjna 3/12 o pow. 0,2951ha w obrębie G-19 zarejestrowano w bazie danych ewidencji gruntów i budynków w 1995 r. W 1995 r. dla dz. ewid. 3/12 były zarejestrowane następujące użytki gruntowe/klassy gruntu: R/IVb-0,0655ha, Ps/IV-0,1216ha oraz Ls/IV-0,1080ha.”

Oznacza to, że ww. plan uchwalony dn. 02.06.1993 r. musiały posiadać zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na nieleśne skoro dopuszcza zabudowę wzdłuż dróg w pasie 50m od drogi.

Warunek należy uznać za spełniony.

**Ad 5)** Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Warunek należy uznać za spełniony.

**Ad 6)** Na terenie objętym wnioskiem oraz w jego sąsiedztwie brak jest strategicznych sieci przesyłowych, gazociągów dla których obowiązują strefy kontrolowane oraz rurociągów od których obowiązują strefy bezpieczeństwa. Planowane zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze, w stosunku do którego ustanowiony został zakaz wznoszenia i utrzymywania obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej oraz nie znajduje się w obszarze strefy bezpieczeństwa rurociągu.

Warunek należy uznać za spełniony.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzenie projektu decyzji powierzono osobie, o której mowa w art. 5 ust. 5 w/w ustawy.

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:

➤ Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym

Zgodnie z art. art. 53 ust. 4 pkt 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji o warunkach zabudowy dla planowanego przedsięwzięcia został przekazany do uzgodnienia Państwowemu Powiatowemu Inspektorowi Sanitarnemu w Łodzi. Powiatowy Inspektor Sanitarny 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.

➤ Marszałkiem Województwa Łódzkiego

Zgodnie z art. art. 53 ust. 4 pkt. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji o warunkach zabudowy dla planowanego przedsięwzięcia został przekazany do uzgodnienia Marszałkowi Województwa Łódzkiego. 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.

➤ Dyrektorem Zarządu Zlewni Wód Polskich w Sieradzu

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji o warunkach zabudowy dla planowanego przedsięwzięcia został przekazany do uzgodnienia z Dyrektorem Zarządu Zlewni w Sieradzu. Dyrektor Zarządu Zlewni w Sieradzu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie nie zajął stanowiska w sprawie uzgodnienia projektu decyzji w terminie, w związku z powyższym zgodnie z art. 53 ust. 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - uzgodnienie uważa się za dokonane.

➤ Regionalną Dyrekcją Lasów Państwowych w Łodzi

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji o warunkach zabudowy wraz z załącznikiem graficznym dla planowanego przedsięwzięcia został przekazany do uzgodnienia z Regionalną Dyrekcją Lasów Państwowych w Łodzi. Regionalna Dyrekcja Lasów Państwowych postanowieniem znak ZS.224.3.68.2026 z dnia 21.01.2026 r.

odmówiła uzgodnienia przedłożonego projektu decyzji. Po dokonaniu zmian w projekcie decyzji, tutejszy Wydział przekazał ponownie projekt decyzji do uzgodnienia. Regionalna Dyrekcja Lasów Państwowych postanowieniem znak ZS.224.3.96.2026 z dnia 27.01.2026 r. odmówiła uzgodnienia przedłożonego projektu decyzji. W dniu 29.01.2026 r., tutejszy Wydział ponownie przekazał projekt decyzji wraz z załącznikiem graficznym do uzgodnienia. Regionalna Dyrekcja Lasów Państwowych postanowieniem znak ZS.224.3.128.2026 z dnia 30.01.2026 r. uzgodniła przedłożony projekt decyzji.

- Zarządem Dróg i Transportu w Łodzi - zarządcą drogi publicznej  
Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt decyzji o warunkach zabudowy dla planowanego przedsięwzięcia został przekazany do uzgodnienia z Zarządem Dróg i Transportu w Łodzi. Zarząd Dróg i Transportu w Łodzi nie zajął stanowiska w sprawie uzgodnienia projektu decyzji w terminie, w związku z powyższym 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 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 oraz zapoznawania i wypowiedzania się, co do materiałów i dowodów gromadzonych w sprawie do dnia wydania decyzji.

*Decyzja o warunkach zabudowy nie przesądza o szczegółach planowanych budynków, ich formie architektonicznej, obrysie na gruncie, a także usytuowaniu w stosunku do innych obiektów znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie. Te, bowiem okoliczności konkretyzują się w kolejnym etapie procesu inwestycyjnego – postępowaniu o wydanie pozwolenia na budowę.*

#### **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;
- 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.

W trakcie biegu w/w 14 dniowego terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu, 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.

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 (zawierająca linie rozgraniczające teren inwestycji oraz część graficzną wyników analizy urbanistycznej)

Nr 2 – wyniki analizy urbanistycznej (część opisowa)

**Z upoważnienia  
Prezydenta Miasta Łodzi**

p.o. KIEROWNIKA  
Oddziału Urbanistyki V

*Magdalena Borowiec*

Otrzymują (z załącznikami):

1. -----

2. a/a

Otrzymują (bez załączników):

1. -----

2. -----

3. -----

4. -----

5. -----

6. -----

7. -----