

Łódź, dnia 17-02-2026 r.

DPRG-UA-IX.6730.518.2025

KS

wg

Hutchinson Poland Sp. z o.o.
ul. Ks. Pr. Stanisława Słonki 20A
34-300 Żywiec

DECYZJA NR DPRG-UA-IX.162.2026
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 r., poz. 1130 z późn. zm.) 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 27.11.2025 r., uzupełnionego w dniu 21.01.2026 r., złożonego przez Inwestora: Hutchinson Poland Sp. z o.o., ul. Ks. Pr. Stanisława Słonki 20A, 34-300 Żywiec, reprezentowanego przez Pełnomocnika

ustalam
warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na budowie kontenera magazynowego na terenie leżącym w Łodzi przy **ul. Lodowej 80/84**, oznaczonym jako część działki nr 130/69 w obrębie geodezyjnym W-31.

I. Rodzaj zabudowy: produkcyjna.

Inwestycja będzie polegała na budowie kontenera magazynowego, stanowiącego zaplecze magazynowe dla istniejącego budynku magazynowo-produkcyjnego na terenie zakładu produkcyjnego Hutchinson Poland Sp. z o.o. wraz z budową płyty fundamentowej, instalacji elektrycznej i przesyłowej substancji chemicznych (z projektowanego kontenera do budynku magazynowo-produkcyjnego).

II. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikające z przepisów odrębnych a w szczególności:

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.
2. Zgodnie z art. 61 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r.

W związku z powyższym wymagania dotyczące nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – ustala się zgodnie z wnioskiem:

- powierzchnia planowanego kontenera – do 30 m²,
- wysokość kontenera – do 3,5 m,
- długość/szerokość kontenera – do 12,0 m/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:

1. ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r., poz. 647);
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 74/U/2025 z dnia 21.11.2025 r. o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia.
3. ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2023 r., poz. 1587).

3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 3.1. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - zaopatrzenie w energię elektryczną, wodę, gaz i ciepło, odprowadzanie ścieków sanitarnych oraz wód opadowych i roztopowych – w oparciu o sieci miejskie, na warunkach gestorów sieci;
- 3.2. Obsługa komunikacyjna inwestycji: teren zakładu produkcyjnego Hutchinson Polska Sp. z o.o., którego część objęto wnioskiem, posiada dostęp do drogi publicznej – ul. Lodowej (droga powiatowa) oraz do drogi wewnętrznej – ul. Andrzejewskiej; obsługa komunikacyjna na warunkach istniejących.
- 3.3. Obsługa inwestycji w zakresie miejsc parkingowych: na warunkach istniejących.

4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

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.
2. Usunięcie ewentualnych kolizji z istniejącym uzbrojeniem wymaga uzgodnienia z jego gestorami.

5. Pozostałe warunki wynikające z charakteru inwestycji:

Inwestycja winna być zgodna z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane i rozporządzeniami wykonawczymi.

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

Uzasadnienie

W dniu 27.11.2025 r. (wraz uzupełnieniem z dnia 21.01.2026 r.) Inwestor: Hutchinson Poland Sp. z o.o., ul. Ks. Pr. Stanisława Słonki 20A, 34-300 Żywiec, reprezentowany przez Pełnomocnika złożył wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie kontenera magazynowego na terenie leżącym w Łodzi przy ul. Lodowej 80/84, oznaczonym jako część działki nr 130/69 w obrębie geodezyjnym W-31.

Zgodnie z wnioskiem inwestycja obejmuje budowę kontenera magazynowego, stanowiącego zaplecze magazynowe dla istniejącego budynku magazynowo-produkcyjnego na terenie zakładu produkcyjnego Hutchinson Poland Sp. z o.o. W kontenerze będą przechowywane substancje chemiczne niezbędne do produkcji elementów silikonowych w sąsiednim budynku. Wewnątrz kontenera oprócz magazynowania będzie odbywało się automatyczne przelewanie i mieszanie substancji, które będą następnie trafiały do sąsiadującej hali produkcyjnej za pomocą projektowanych instalacji.

W związku z zaklasyfikowaniem przedmiotowej inwestycji do przedsięwzięć wymagających uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w świetle rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839), do wniosku dołączono decyzję nr 74/U/2025 z dnia 21.11.2025 r. o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia.

Wniosek spełnia wymogi art. 52 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi teren inwestycji jest zlokalizowany na terenie oznaczonym jako AG2 – tereny aktywności gospodarczej o znacznej uciążliwości.

Teren planowanej inwestycji położony jest na obszarze, dla którego nie ma obecnie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego i dla którego nie została podjęta uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. 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 ww. ustawy 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:
 - projekt decyzji o warunkach zabudowy został uzgodniony z 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 działki nr 130/69 jest Skarb Państwa, użytkownikiem wieczystym – Hutchinson Poland Sp. z o.o. (Wnioskodawca);
 - teren inwestycji jest obecnie zabudowany budynkiem produkcyjno-magazynowym i stanowi część nieruchomości, na której zlokalizowany jest zakład produkcyjny Hutchinson Poland Sp. z o.o.;
 - 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. 2-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

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.

Działka nr 130/69, na której części planowana jest przedmiotowa inwestycja, zgodnie z nieobowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego dla miasta Łodzi, który zatwierdzony był przez Radę Miasta Łodzi w dniu 2 czerwca 1993 r. uchwałą nr LVII/491/93, znajdowała się w jednostce P.Z1.1 (tereny zrealizowanych dzielnic przemysłowo-składowych, zakładów przemysłowych i terenów obsługi technicznej gminy).

Zgodnie z art. 61 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisów art. 61 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 z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, tj. nie wymaga spełnienia warunku istnienia co najmniej jednej działki sąsiedniej, dostępnej z tej samej drogi publicznej, zabudowanej w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy.

Wobec powyższego odstępuje się od sporządzenia analizy, o której mowa w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie warunku, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy i ustala się wymagania dotyczące nowej zabudowy zgodnie z wnioskiem.

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 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; warunek zawarty w ust. 5. nie ma zastosowania.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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). Nie stosuje się.

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 zakładu produkcyjnego Hutchinson Polska Sp. z o.o., którego część objęto wnioskiem, posiada dostęp do drogi publicznej – ul. Lodowej (droga powiatowa) oraz do drogi wewnętrznej – ul. Andrzejewskiej.

Warunek spełniony.

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

- na terenie zostały doprowadzone przyłącza wody, kanalizacji deszczowej i sanitarnej, elektryczne oraz gazowe i ciepła systemowego; planowana jest zewnętrzna instalacja elektryczna do zasilania projektowanego kontenera.

Warunek spełniony.

Ad 4). Zgodnie z wypisem z ewidencji gruntów działka nr 130/69 oznaczona jest 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.

Ad 6). Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Warunek spełniony.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt projekt decyzji o warunkach zabudowy dla planowanej inwestycji został przekazany do uzgodnienia z:

- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Łodzi (pkt 2a),
- Marszałkiem Województwa Łódzkiego (pkt 5b).

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, 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.

Wyniki analizy w zakresie art. 61 ust. 1 do 5 zawarte zostały w treści decyzji.

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).

Decyzja o warunkach zabudowy wygasa po upływie 5 lat od dnia, w którym stała się prawomocna.

Organ, który wydał niniejszą decyzję stwierdza jej wcześniejsze 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. z 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 wnieść w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji o ustaleniu warunków zabudowy. Żądanie wniesione po terminie pozostawia się bez rozpoznania.

Załącznik:

- mapa w skali 1:500 (zawierająca linie rozgraniczające teren inwestycji)

**Z upoważnienia
Prezydenta Miasta Łodzi**

**p.o. KIEROWNIKA
Oddziału Urbanistyki IV**

Michał Czechowski

Otrzymują:

1. Wnioskodawca: Hutchinson Poland Sp. z o.o., ul. Ks. Pr. Stanisława Słonki 20A, 34-300 Żywiec – Pełnomocnik
2. a/a