

# PROSPEKT INFORMACYJNY

## ZADANIE INWESTYCYJNE



Stan na dzień sporządzenia prospektu informacyjnego

JESTEŚMY CZŁONKIEM




19.02.2026

*Niniejszy prospekt informacyjny został opracowany na podstawie ustawy z dnia 20 maja września 2021 roku o ochronie praw Nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego.*

*Dane oraz informacje zawarte w prospekcie zostały przygotowane przy zachowaniu należytej rzetelności i staranności.*

## CZĘŚĆ OGÓLNA

### I. DANE IDENTYFIKACYJNE I KONTAKTOWE DOTYCZĄCE DEWELOPERA

DANE DEWELOPERA		
Deweloper	 BUD-RIM DEVELOPMENT MICHALSKI PLUS SPÓŁKA KOMANDYTOWA KRS 0000575012	
Adres	05-500 Chyliczki, ul. Wschodnia 31A	
Numer NIP i REGON	123 130 29 48	362484196
Numer telefonu	570 810 870	
Adres poczty elektronicznej	biuro@bud-rim.com.pl	
Numer faksu	n/a	
Adres strony internetowej dewelopera	www.bud-rim.com.pl	

### II. DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA

HISTORIA I UDOKUMENTOWANE DOŚWIADCZENIE DEWELOPERA
--

PRZYKŁAD UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO (należy wskazać, o ile istnieją, trzy ukończone przedsięwzięcia deweloperskie, w tym ostatnie)	
Adres	ul. Puławska 27, 05-500 Piaseczno
Data rozpoczęcia	01.04.2021

Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	30.03.2023
<b>PRZYKŁAD INNEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>	
Adres	ul. Piasta 2, 05-820 Piastów
Data rozpoczęcia	01.03.2021
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	28.11.2022
<b>PRZYKŁAD OSTATNIEGO UKOŃCZONEGO PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO</b>	
Adres	ul. 36 P.P. Legii Akademickiej 19, Parzniew gm. Brwinów
Data rozpoczęcia	30.09.2020
Data wydania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie	11.07.2022

Czy przeciwko deweloperowi prowadzono lub prowadzi się postępowania egzekucyjne na kwotę powyżej 100 000 zł	Nie
---	-----

### III. INFORMACJE DOTYCZĄCE NIERUCHOMOŚCI I PRZEDSIĘWZIĘCIA DEWELOPERSKIEGO

<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE GRUNTU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU</b>	
Adres, numer działki ewidencyjnej i numer obrębu ewidencyjnego <sup>1</sup>	92-102 Łódź, ul. Strążyska 1 Nr ewidencyjny 39 i cz. 38 obręb W-7
Nr księgi wieczystej	LD1M/00190469/7

<sup>1</sup> Jeżeli działka nie posiada adresu, należy opisowo określić jej położenie.

Istniejące obciążenia hipoteczne nieruchomości lub wnioski o wpis w dziale czwartym księgi wieczystej	Brak obciążeń hipotecznych; nie dotyczy
W przypadku braku księgi wieczystej informacja o powierzchni działki i stanie prawnym nieruchomości <sup>2</sup>	0,7933 ha
Informacje dotyczące obiektów istniejących położonych w sąsiedztwie inwestycji i wpływających na warunki życia <sup>3</sup>	<p>Załącznik nr. 5 do prospektu – ROZDZIAŁ 2</p> <p>Poniżej przedstawiono uwarunkowania lokalizacji planowanej inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Budowa budynku B</li> <li>• bezpośrednie sąsiedztwo ul. Strążyskiej – możliwe uciążliwości hałasowe,</li> <li>• sąsiedztwo ul. Brzezińskiej - możliwe uciążliwości hałasowe,</li> <li>• sąsiedztwo ul. Kerna - możliwe uciążliwości hałasowe,</li> <li>• sąsiedztwo terenów mieszkaniowych, usługowych i przemysłowych,</li> <li>• sąsiedztwo OSP Łódź Sikawa przy ul. Janosika 158/160,</li> <li>• sąsiedztwo ogródków działkowych ROD „Janosik” przy ul. Janosika 160,</li> <li>• sąsiedztwo Zakładu Karnego Nr 1 przy ul. Beskidzkiej 54,</li> <li>• sąsiedztwo centrum handlowego M1 Łódź przy ul. Brzezińskiej 27/29,</li> <li>• sąsiedztwo stacji paliw przy ul. Brzezińskiej,</li> <li>• sąsiedztwo kościoła przy ul. Janosika 110,</li> <li>• sąsiedztwo schronisko dla zwierząt przy ul. Marmurowej 4,</li> <li>• sąsiedztwo wydziałów policji przy ul. Stokowskiej 21/25,</li> <li>• lokalizacja pomnika przyrody przy ul. Janosika 150,</li> <li>• na terenie inwestycji oraz na obszarze w promieniu 1 km obowiązuje uchwała 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,</li> </ul>

<sup>2</sup> W szczególności imię i nazwisko albo firma właściciela lub użytkownika wieczystego oraz istniejące obciążenia na nieruchomości.

<sup>3</sup> W szczególności obiekty generujące uciążliwości zapachowe, hałasowe, świetlne.

	<p>ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, dla miasta Łodzi.</p> <p><i>Uwarunkowania lokalizacji inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości)</i></p>	
<p>Akty planowania przestrzennego i inne akty prawne na terenie objętym przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym</p>	<p>Plan ogólny gminy</p>	<p><i>Numer i data aktu prawnego, nazwa organu oraz miejsce publikacji</i></p> <p>Brak uchwalonego Planu ogólnego gminy.</p> <p>Obecnie obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Łodzi, przyjęte uchwałą nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienione uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. oraz uchwałą Nr LII/1605/21 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 22 grudnia 2021 r.</p>
	<p>Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego</p>	<p>Brak uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p>
	<p>Miejscowy plan odbudowy</p>	<p>Nie dotyczy (nie został uchwalony na terenie inwestycji)</p>
	<p>Inne<sup>4</sup></p>	<p>Nie dotyczy (nie zostały uchwalone na terenie inwestycji)</p>
<p>Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego</p>	<p>Przeznaczenie terenu</p>	<p>Nie dotyczy</p>
	<p>Maksymalna intensywność zabudowy</p>	<p>Nie dotyczy</p>

<sup>4</sup> Akty prawne (rozporządzenia, zarządzenia, uchwały) w sprawach:

- 1) dotyczących Inwestycji, Inwestycji Towarzyszących oraz obszaru otoczenia CPK,
- 2) lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej,
- 3) ustanowienia form ochrony przyrody lub ich otulin (parku narodowego, rezerwatu przyrody, parku krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu, obszaru Natura 2000, pomnika przyrody, stanowiska dokumentacyjnego, użytku ekologicznego, zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, ochrony gatunkowej roślin, zwierząt i grzybów),
- 4) ustanowienia strefy ochronnej terenu ochrony bezpośredniej i terenu ochrony pośredniej ujęcia wody,
- 5) wyznaczenia obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją,
- 6) utworzenia obszaru ograniczonego użytkowania,
- 7) uznania zabytku za pomnik historii,
- 8) określenia granic obszaru Pomnika Zagłady i jego strefy ochronnej, utworzenia parku kulturowego,
- 9) ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych.

dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Nie dotyczy
	Maksymalna wysokość zabudowy	Nie dotyczy
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Nie dotyczy
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Nie dotyczy
	Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Nie dotyczy
	Wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Nie dotyczy
	Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Nie dotyczy
	Wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Nie dotyczy
	Warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Nie dotyczy
Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym <sup>5</sup>	Przeznaczenie terenu	Załącznik nr. 5 do prospektu ROZDZIAŁ 5.2
	Maksymalna intensywność zabudowy	Załącznik nr. 5 do prospektu ROZDZIAŁ 5.2
	Maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy	Załącznik nr. 5 do prospektu ROZDZIAŁ 5.2
	Maksymalna powierzchnia zabudowy	Załącznik nr. 5 do prospektu

<sup>5</sup> W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego umieszcza się informację „Brak planu”.

		ROZDZIAŁ 5.2
	Maksymalna wysokość zabudowy	Załącznik nr. 5 do prospektu ROZDZIAŁ 5.2
	Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Załącznik nr. 5 do prospektu ROZDZIAŁ 5.2
	Minimalna liczba miejsc do parkowania	Załącznik nr. 5 do prospektu ROZDZIAŁ 5.2
Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy albo decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego	Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu	Sposób użytkowania obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu  <i>Rejestr decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego</i>
	Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu:	
	gabaryty	Załącznik nr. 5 do prospektu – załączona decyzja WZ NR DAR-UA-IX.1441.2024 z dn. 22.09.2014
	forma architektoniczna	Załącznik nr. 5 do prospektu – załączona decyzja WZ NR DAR-UA-IX.1441.2024 z dn. 22.09.2014
	usytuowanie linii zabudowy	Załącznik nr. 5 do prospektu – załączona decyzja WZ NR DAR-UA-IX.1441.2024 z dn. 22.09.2014
	intensywność wykorzystania terenu	Załącznik nr. 5 do prospektu – załączona decyzja WZ NR DAR-UA-IX.1441.2024 z dn. 22.09.2014
	warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu	Załącznik nr. 5 do prospektu – załączona decyzja WZ NR DAR-UA-IX.1441.2024 z dn. 22.09.2014
	wymagania dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu położonego na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią	Załącznik nr. 5 do prospektu – załączona decyzja WZ NR DAR-UA-IX.1441.2024 z dn. 22.09.2014
	warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Załącznik nr. 5 do prospektu – załączona decyzja WZ NR DAR-UA-IX.1441.2024 z dn. 22.09.2014

wymagania dotyczące ochrony innych terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych	Załącznik nr. 5 do prospektu – załączona decyzja WZ NR DAR-UA-IX.1441.2024 z dn. 22.09.2014
warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie komunikacji	Załącznik nr. 5 do prospektu – załączona decyzja WZ NR DAR-UA-IX.1441.2024 z dn. 22.09.2014
warunki i szczegółowe zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej	Załącznik nr. 5 do prospektu – załączona decyzja WZ NR DAR-UA-IX.1441.2024 z dn. 22.09.2014
minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej	Załącznik nr. 5 do prospektu – załączona decyzja WZ NR DAR-UA-IX.1441.2024 z dn. 22.09.2014
nadziemna intensywność zabudowy	Załącznik nr. 5 do prospektu – załączona decyzja WZ NR DAR-UA-IX.1441.2024 z dn. 22.09.2014
wysokość zabudowy	Załącznik nr. 5 do prospektu – załączona decyzja WZ NR DAR-UA-IX.1441.2024 z dn. 22.09.2014

<p>Informacje dotyczące przewidzianych inwestycji w promieniu 1 km od terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym<sup>6</sup>, zawarte w:</p>	<p>miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego</p>	<p>Załącznik nr. 5 do prospektu ROZDZIAŁ 4.2</p>
	<p>decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu</p>	<p>Załącznik nr. 5 do prospektu ROZDZIAŁ 4.4</p>
	<p>decyzjach o środowiskowych uwarunkowaniach</p>	<p>Załącznik nr. 5 do prospektu ROZDZIAŁ 4.3</p>
	<p>uchwałach o obszarach ograniczonego użytkowania</p>	<p>Nie dotyczy (nie został uchwalony na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji)</p>
	<p>miejscowych planach odbudowy</p>	<p>Nie dotyczy (nie został uchwalony na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji)</p>
	<p>mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego</p>	<p>Nie dotyczy</p>
	<p>Ustalenia decyzji w zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, mogące mieć znaczenie dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym:</p>	

<sup>6</sup> Wskazane inwestycje dotyczą w szczególności: budowy lub rozbudowy dróg, budowy linii szynowych oraz przewidzianych korytarzy powietrznych, inwestycji komunalnych, takich jak: oczyszczalnie ścieków, spalarnie śmieci, wysypiska, cmentarze.

	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	Załącznik nr. 5 do prospektu ROZDZIAŁ 4.6
	decyzja o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	decyzja o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowli przeciwpowodziowych	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
	decyzja o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym	Brak wydanych decyzji na terenie w promieniu 1 km od przedmiotowej inwestycji
<b>INFORMACJE DOTYCZĄCE BUDYNKU</b>		
Czy jest pozwolenie na budowę	tak*	nie*
Czy pozwolenie na budowę jest ostateczne	tak*	nie*

\* Niepotrzebne skreślić (kliknąć dwukrotnie na tekst).

Czy pozwolenie na budowę jest zaskarżone	tak*	nie*
Numer pozwolenia na budowę oraz nazwa organu, który je wydał	Decyzja nr DPRG-UA-I.673.2021 z dn. 22.03.2021 r. wydana z up. Prezydenta Miasta Łodzi Decyzja nr DPRG-UA-I.2133.2023 z dn. 20.11.2023 r. wydana z up. Prezydenta Miasta Łodzi (przenosząca)	
Data uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku	Nie dotyczy	
Numer zgłoszenia budowy, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane (Dz. U. z 2021 r. poz. 2351, z późn. zm.), oraz oznaczenie organu, do którego dokonano zgłoszenia, wraz z informacją o braku wniesienia sprzeciwu przez ten organ	Nie dotyczy – zostało wydane pozwolenie na budowę; decyzja nr DPRG-UA-I.673.2021 z dn. 22.03.2021 r. wydana z up. Prezydenta Miasta Łodzi oraz decyzja nr DPRG-UA-I.2133.2023 z dn. 20.11.2023 r. wydana z up. Prezydenta Miasta Łodzi	
Data zakończenia budowy domu jednorodzinnego	Nie dotyczy	
Planowany termin rozpoczęcia i zakończenia robót budowlanych	Planowany termin rozpoczęcia robót budowlanych – <b>02.01.2024</b> Planowany termin zakończenia robót budowlanych – <del>30.11.2025</del> 30.03.2026	
Opis przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Liczba budynków	1
	Rozmieszczenie budynków na nieruchomości (należy podać minimalny odstęp między budynkami)	24 m pomiędzy bud A (etap I) i bud B (etap II)
Sposób pomiaru powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego albo domu jednorodzinnego	Zgodnie z Polską Normą PN-ISO 9836:2015-12	
Zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	Rodzaj posiadanych środków finansowych – kredyt, środki własne, inne	Środki własne 70% Wpłaty klientów 30%
	W następujących instytucjach finansowych (wypełnia się w przypadku kredytu)	Nie dotyczy

Środki ochrony nabywców	<b>Otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy*</b>	<del>Zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy*</del>		
	Wysokość stawki procentowej, według której jest obliczana kwota składki na Deweloperski Fundusz Gwarancyjny <sup>7</sup>	0,45 % wg. rozporządzenia z dnia 21 czerwca 2021 r.		
Główne zasady funkcjonowania wybranego rodzaju zabezpieczenia środków nabywcy	Deweloper ma prawo dysponować środkami wpłaconymi wyłącznie w celu realizacji danej inwestycji. Bank wypłaca środki zgromadzone po stwierdzeniu zakończenia danego etapu realizacji inwestycji. Bank dokonuje kontroli zakończenia każdego z etapów realizacji inwestycji przed dokonaniem wypłaty na rzecz Dewelopera, na podstawie wpisu kierownika budowy, potwierdzonego przez wyznaczoną przez bank osobę posiadającą odpowiednie uprawnienia budowlane. W zakresie kontroli Bank uzyskuje prawo wglądu do rachunków bankowych Dewelopera oraz kontroli dokumentacji			
Nazwa instytucji zapewniającej bezpieczeństwo środków nabywcy	Bank Spółdzielczy w Piasecznie			
Harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego	<b>Nazwa etapu</b>	<b>Opis etapu</b>	<b>%</b>	<b>Termin realizacji</b>
	<b>Etap I</b>	1. zakup działki 2. projekty i dokumentacja wykonawcza 3. przygotowanie terenu budowy; uzbrojenie w przyłacie budowlane; wybudowanie drogi tymczasowej, zaplecze kontenerów budowlanych , ogrodzenie budowlane 4. wykonanie izolacji ścian kondygnacji podziemnej/biała wanna 5. wykonanie fundamentów i ścian konstrukcyjnych kondygnacji podziemnej z klatką schodową, szybem windowym wykonanie ścian osłonowych wraz ze stropem	20%	<b>15.07.2024</b>

\* Niepotrzebne skreślić.

<sup>7</sup> Zgodnie z art. 48 ust. 6 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U. poz. 1177 oraz z 2023 r. poz. 1114) wysokość składki jest wyliczana według stawki procentowej obowiązującej w dniu rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych lub domów jednorodzinnych w ramach danego przedsięwzięcia deweloperskiego lub zadania inwestycyjnego. Natomiast stawkę procentową określa akt wykonawczy wydany na podstawie art. 48 ust. 8 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym.

		6. bez murów oporowych		
	<b>Etap II</b>	<p>1. wykonanie konstrukcji żelbetowej parteru z klatką schodową, szybem windowym wraz ze stropem;</p> <p>2. wykonanie konstrukcji żelbetowej I (pierwszego) piętra z klatką schodową, szybem windowym wraz ze stropem;</p> <p>3. wykonanie konstrukcji żelbetowej II (drugiego) piętra z klatką schodową, szybem windowym wraz ze stropem;</p> <p>4. wykonanie konstrukcji żelbetowej III (trzeciego) piętra z klatką schodową, szybem windowym wraz ze stropem;</p> <p>5. bez murów oporowych</p>	25%	<b>30.10.2024</b>
	<b>Etap III</b>	<p>1. wykonanie: ścian osłonowych, międzylokalowych i działowych parteru, I, II, III piętra</p> <p>2. zamontowanie okien</p> <p>3. wykonanie pokrycia dachu papa nad III piętrzem bez obróbek dekarских</p>	20%	<b>30.11.2024</b>
	<b>Etap IV</b>	<p>1. wykonanie elewacji w systemie lekko mokrym bez warstwy wykończeniowej (tynku) - 90%</p> <p>2. podtynkowe i podposadzkowe instalacje elektryczne, hydrauliczne, internetowe, TV, kanalizacyjne</p> <p>3. posadzki cementowe</p> <p>4. tynki wewnętrzne - 90%</p> <p>5. montaż parapetów zewnętrznych</p> <p>6. wykonanie murów oporowych</p>	15%	<b>30.04.2025</b>
	<b>Etap V</b>	1. montaż dźwigu osobowego bez uruchomienia	10%	<b>30.06.2025</b>

		<p>2. montaż oświetlenia w częściach wspólnych budynku bez uruchomienia</p> <p>3. elewacja zewnętrzna bez cokołu wokół budynku o wysokości około 100 cm</p> <p>4. położenie płytek gresowych na klatce schodowej i korytarzu</p> <p>5. montaż kotłowni bez uruchomienia</p> <p>6. wykonanie wentylacji grawitacyjnej</p> <p>7. montaż drzwi lokalowych</p> <p>8. montaż balustrad wewnętrznych i zewnętrznych</p> <p>9. montaż drzwi wejściowych do budynku aluminium/szkoło</p>			
	<b>Etap VI</b>	<p>1. montaż grzejników</p> <p>2. wykonanie okładzin balkonów</p> <p>3. wykonanie ciągów komunikacyjnych chodników i drogi, organizacja ruchu w garażu</p> <p>4. uporządkowanie terenu</p> <p>5. wykonanie przyłączy gazu, wody, kanalizacji, energii elek.</p> <p>6. malowanie klatki schodowej</p> <p>7. montaż: domofonów, nawiewników, klamek okiennych, cokół na elewacji</p> <p>8. organizacja ruchu w garażu</p> <p>9. pozwolenie na użytkowanie</p>	10%	<p>30.01.2026</p> <p>30.03.2026</p> <p>30.05.2026</p>	
Dopuszczenie waloryzacji ceny oraz określenie zasad waloryzacji	<p>Zgodnie z Kodeksem Cywilnym cena nie podlega waloryzacji.</p> <p>Zgodnie ze wzorem umowy deweloperskiej stanowiącym załącznik do niniejszego prospektu informacyjnego:</p>				

## CENA I ZMIANA CENY

1. (...)
2. Cena uwzględnia stawkę podatku od towarów i usług (VAT) obowiązującą w dniu zawarcia Umowy Deweloperskiej. W razie zmiany stawki podatku VAT, zgodnie ze stosownymi aktami prawnymi, **Cena ulegnie również odpowiedniej zmianie**, z zastrzeżeniem postanowień zawartych w § 7 poniżej:-----  
-----
  - 1) Pełnomocnik Dewelopera i Nabywca postanawiają, że w przypadku zmiany stawek podatku VAT **powodujących wzrost Ceny** (gdy po stronie Nabywcy powstanie obowiązek dopłaty), Nabywcy przysługiwać będzie **prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej**, w terminie **30** (trzydziestu) dni kalendarzowych od daty powiadomienia o powyższym obowiązku, nie później jednak niż do dnia zawarcia Umowy Przeniesienia Własności. Oświadczenie o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej powinno być złożone w formie pisemnej z podpisem poświadczonym notarialnie. Zwrot kwot wpłaconych przez Nabywcę nastąpi w terminie **30** (trzydziestu) dni kalendarzowych licząc od dnia doręczenia Deweloperowi oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej oraz – jeśli przedmiot umowy został już wydany Nabywcy – od dnia jego zwrotnego wydania Deweloperowi w takim stanie w jakim Deweloper wydał Nabywcy Lokal. Odstąpienie Nabywcy od Umowy Deweloperskiej z powyższej przyczyny nie stanowi odstąpienia na skutek okoliczności, za które Deweloper ponosi odpowiedzialność,-----
  - 2) w przypadku **obniżenia stawek podatku VAT** przed dokonaniem przez Nabywcę pełnego rozliczenia Ceny brutto, w stosunku do stawek obowiązujących w dniu zawarcia umowy, Deweloper odpowiednio obniży Cenę brutto, w taki sposób, że do kwot przypadających do zapłaty po dniu obniżenia stawki VAT doliczy podatek od towarów i usług (VAT) w wysokości obowiązującej w dniu wystawienia faktury,-----
  - 3) w przypadku zmiany Ceny brutto wynikającej ze zmiany stawek VAT i nieskorzystania przez Nabywcę z prawa do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej, Deweloper doręczy Nabywcy harmonogram płatności, uwzględniający zmianę stawki podatku od towarów i usług (VAT).-
- ~~3. Powierzchnia użytkowa Lokalu, jak również wysokość udziału Nabywcy w Nieruchomości Wspólnej, ustalone zostaną po dokonaniu pomiaru powykonawczego Budynku A i Lokalu. W przypadku zmiany wielkości powierzchni Lokalu Cena ulegnie odpowiednio zmniejszeniu lub zwiększeniu o kwotę wynikającą z przemnożenia ilości metrów kwadratowych, o które odpowiednio zmniejszyła się lub zwiększyła ta powierzchnia przez stawkę [...] zł ([...] złotych) za jeden metr kwadratowy tej powierzchni. W razie stwierdzenia, że ustalona w wyniku obmiaru powierzchnia Lokalu odbiega od ustalonej w Umowie Deweloperskiej o więcej niż 2% (dwa procent) Nabywcy będzie przysługiwać, w terminie **30** (trzydziestu) dni od dnia otrzymania zawiadomienia Nabywcy o powierzchni ostatecznej Lokalu, nie później niż do dnia zawarcia Umowy Przeniesienia Własności – **prawo odstąpienia** od umowy dokumentowanej niniejszym aktem notarialnym, mocą stosownego oświadczenia woli, złożonego Deweloperowi na piśmie z podpisem notarialnie poświadczonym, ze skutkiem na dzień doręczenia Deweloperowi, albo wedle uznania Nabywcy zmiany jej warunków, w ten sposób, że:~~

	<p><del>1) Deweloper będzie uprawniony do obciążenia Nabywcy obowiązkiem uiszczenia stosownej dopłaty do Ceny, jeżeli ustalona w obmiarze powierzchnia będzie większa niż przewidziana w Umowie Deweloperskiej,</del></p> <p><del>2) Deweloper będzie zobowiązany do zmniejszenia Ceny, jeżeli ustalona w obmiarze powierzchnia będzie mniejsza niż przewidziana w Umowie Deweloperskiej.</del></p> <p><del>4. W przypadku odstąpienia przez Nabywcę od Umowy Deweloperskiej z przyczyn, o których mowa wyżej, Deweloper zwróci mu kwotę wpłat uiszczonych do dnia odstąpienia, nie później niż w terminie 30 (trzydziestu) dni kalendarzowych od daty doręczenia Deweloperowi wspomnianego powyżej oświadczenia Nabywcy oraz jeżeli przedmiot umowy został już wydany Nabywcy od dnia jego zwrotnego wydania Deweloperowi w takim stanie w jakim Deweloper wydał Nabywcy Lokal.</del></p> <p><del>5. Nabywca nie może odstąpić od Umowy Deweloperskiej, z przyczyn, o których mowa wyżej, jeżeli mimo zwiększenia powierzchni użytkowej Lokalu w stosunku do określonej postanowieniami Umowy Deweloperskiej Deweloper, po otrzymaniu zawiadomienia o zamiarze odstąpienia od Umowy Deweloperskiej, złoży i przekaże Nabywcy oświadczenie w formie pisemnej o utrzymaniu Ceny.</del></p>
--	---

**WARUNKI ODSTĄPIENIA OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ LUB UMOWY, O KTÓREJ MOWA W ART. 2 UST. 1 PKT 2, 3 LUB 5 USTAWY Z DNIA 20 MAJA 2021 r. O OCHRONIE PRAW NABYWCY LOKALU MIESZKALNEGO LUB DOMU JEDNORODZINNEGO ORAZ DEWELOPERSKIM FUNDUSZU GWARANCYJNYM**

<p>Warunki, na jakich można odstąpić od umowy deweloperskiej lub jednej z umów, o których mowa w art. 2 ust. 1 pkt 2, 3 lub 5 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym</p>	<p>Zgodnie ze wzorem umowy deweloperskiej stanowiącym załącznik do niniejszego prospektu informacyjnego:</p> <p style="text-align: center;"><b>§12.</b></p> <p style="text-align: center;"><b>ODSTĄPIENIE OD UMOWY DEWELOPERSKIEJ I KARA UMOWNA</b></p> <p>1. <b>Nabywca ma prawo odstąpić</b> od Umowy Deweloperskiej, na podstawie art. 43 Ustawy Deweloperskiej, w następujących przypadkach:-----</p> <p>-----</p> <p>1) jeżeli Umowa Deweloperska nie zawiera elementów, o których mowa w art. 35 Ustawy Deweloperskiej,-----</p> <p>-----</p> <p>2) - jeżeli informacje zawarte w Umowie Deweloperskiej nie są zgodne z informacjami zawartymi w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, za wyjątkiem zmian, o których mowa w art. 35 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej,-----</p> <p>-----</p> <p>3) - jeżeli Deweloper nie doręczył Nabywcy zgodnie z art.21 lub art.22 Ustawy Deweloperskiej – prospektu informacyjnego wraz z załącznikami lub informacji o zmianie danych lub informacji zawartych w prospekcie informacyjnym lub jego załącznikach,-----</p> <p>4) - jeżeli dane lub informacje zawarte w prospekcie informacyjnym lub w załącznikach, na podstawie których zawarto Umowę Deweloperską, są niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym w dniu podpisania Umowy Deweloperskiej,-----</p> <p>-----</p> <p>5) - jeżeli prospekt informacyjny, na podstawie którego zawarto Umowę Deweloperską, nie zawiera informacji określonych we wzorze prospektu informacyjnego stanowiącego załącznik do Ustawy Deweloperskiej,-----</p> <p>-----</p> <p>6) - nieprzeniesienia na Nabywcę praw wynikających z Umowy Deweloperskiej w terminie</p>
---	--

	<p>określonym w Umowie Deweloperskiej,-----  -----</p> <p>7) - gdy Deweloper nie zawrze umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z innym bankiem lub inną kasą w trybie i terminie, o których mowa w art. 10 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej,-----</p> <p>8) - Deweloper nie posiada zgody wierzyciela hipotecznego lub zobowiązania do jej udzielenia,  o których mowa w art. 25 ust. 1 pkt 1 lub 2 Ustawy Deweloperskiej, -----  -----</p> <p>9) - niewykonania przez Dewelopera obowiązku, o którym mowa w art. 12 ust. 2 Ustawy Deweloperskiej, w terminie określonym w tym przepisie,-----  -----</p> <p>10) nieusunięcia przez Dewelopera wady istotnej Lokalu na zasadach określonych w art. 41 ust. 11 Ustawy Deweloperskiej,-----  -----</p> <p>11) stwierdzenia przez rzeczoznawcę istnienia wady istotnej, o którym mowa w art. 41 ust. 15 Ustawy Deweloperskiej,-----  -----</p> <p>12) gdy syndyk zażądał wykonania Umowy Deweloperskiej na podstawie art. 98 ustawy z dnia 28 lutego 2003 roku Prawo upadłościowe.-----  -----</p> <p><b>2.</b> W przypadkach, o których mowa w §12 ust. 1 pkt 1) - 5) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej w terminie 30 (trzydziestu) dni kalendarzowych od dnia jej zawarcia.-----  -----</p> <p><b>3.</b> W przypadku, o którym mowa w §12 ust. 1 pkt 6) powyżej, przed skorzystaniem z prawa do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej Nabywca wyznaczy Deweloperowi 120 (stu dwudziesto)-dniowy termin na przeniesienie prawa, a w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniony do odstąpienia od Umowy Deweloperskiej. Nabywca zachowuje roszczenie z tytułu kary umownej za okres opóźnienia, o którym mowa w §12 poniżej.-----  -----</p> <p><b>4.</b> W przypadku, o którym mowa w §12 ust. 1 pkt 7) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej, po dokonaniu przez bank lub kasę zwrotu środków zgodnie z art. 10 ust. 3 Ustawy Deweloperskiej.-----  -----</p> <p><b>5.</b> W przypadku, o którym mowa w §12 ust. 1 pkt 8) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej w terminie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia jej zawarcia.-----  -----</p> <p><b>6.</b> W przypadku, o którym mowa w §12 ust. 1 pkt 9) powyżej, Nabywca ma prawo odstąpienia od Umowy Deweloperskiej, po upływie 60 (sześćdziesięciu) dni od dnia podania do publicznej wiadomości informacji, o których mowa w art. 12 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej.--  -----</p> <p><b>7.</b> Oświadczenie woli Nabywcy o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej jest skuteczne, jeżeli zawiera zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności i zostało złożone w formie pisemnej z podpisem poświadczonym notarialnie.-----  -----</p> <p><b>8. Deweloper ma prawo odstąpić</b> od Umowy Deweloperskiej w przypadku niespełnienia przez Nabywcę świadczenia pieniężnego w terminie lub wysokości określonej w § 8 powyżej, mimo wezwania Nabywcy w formie pisemnej do uiszczenia zaległych kwot w terminie 30 (trzydziestu) dni kalendarzowych od dnia doręczenia wezwania, chyba że niespełnienie przez Nabywcę świadczenia pieniężnego jest spowodowane działaniem siły wyższej.-----  -----</p> <p><b>9. Deweloper ma prawo odstąpić</b> od Umowy Deweloperskiej w przypadku niestawienia się Nabywcy do odbioru Lokalu lub podpisania aktu notarialnego dokumentującego Umowę Przeniesienia Własności, pomimo dwukrotnego doręczenia wezwania w formie pisemnej w odstępie co najmniej 60 (sześćdziesięciu) dni, chyba że niestawienie się Nabywcy jest - spowodowane działaniem siły wyższej. -----  -----</p> <p><b>10.</b> Za „<b>siłę wyższą</b>”, o której mowa powyżej, strony Umowy uznają zdarzenie zewnętrzne, którego nie można przewidzieć oraz nie można zapobiec jego skutkom, jak np. kataklizmy przyrodnicze, wojny, gwałtowne kryzysy, a także akty władzy państwowe, zdarzenia</p>
--	--

spowodowane agresją militarną Rosji na Ukrainę lub inne państwo/państwa, a także konfliktem zbrojnym na Bliskim Wschodzie. Siły wyższej nie stanowią natomiast zdarzenia o charakterze gospodarczym lub osobistym dotyczące nabywcy (choćby przez niego niezawinione), utrudniające czy uniemożliwiające mu dokonanie zapłaty, w szczególności siłą wyższą nie jest utrata pracy, odmowa udzielenia kredytu, choroba, zmiana planów życiowych.-----

W przypadku zaistnienia siły wyższej: -----  
--

a) Nabywca ma obowiązek niezwłocznie powiadomić o tym fakcie Dewelopera, podając powód braku zapłaty lub stawienia się na termin, stanowiący siłą wyższą, -----

b) Deweloper ma obowiązek niezwłocznie powiadomić o tym fakcie Nabywcę, wskazując zdarzenie, stanowiące siłą wyższą oraz rodzaj zobowiązania obciążającego Dewelopera, którego realizacja okazała się być niemożliwa lub które na skutek siły wyższej zostanie zrealizowane w późniejszym terminie.-----

11. W razie odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez Dewelopera z przyczyn wskazanych w § 12 ust. 9 powyżej, Nabywca zobowiązany jest do zapłaty Deweloperowi **kary umownej** w wysokości **1 % (jednego procenta)** Ceny.-----

12. W przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez Dewelopera z przyczyn określonych w art. 43 ust. 7 i 8 Ustawy Deweloperskiej, wskazanych również w § 12 ust. 8 i § 12 ust. 9 powyżej Nabywca zobowiązany jest wyrazić zgodę na wykreślenie roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości. Nabywca zobowiązuje się w odrębnym dokumencie udzielić pełnomocnictwa Deweloperowi do złożenia w imieniu Nabywcy oświadczenia woli o wyrażeniu zgody na wykreślenie w księdze wieczystej nr **LD1M/00190469/7** roszczenia opisanego we wniosku wieczystoksięgowym poniżej, w sytuacji, w której Deweloper odstąpił od umowy z przyczyn wskazanych w § 12 ust. 8 i § 12 ust. 9 Umowy Deweloperskiej, przy czym:-----

1) Deweloper uprawniony będzie do wyznaczenia dalszego pełnomocnika,-----

2) pełnomocnictwo nie będzie wygasać z chwilą śmierci Nabywcy,-----

3) pełnomocnictwo wygaśnie w dniu zawarcia Umowy Przeniesienia Własności,-----

4) Deweloper zobowiązany jest nie skorzystać z powyższego pełnomocnictwa upoważniającego do wyrażenia zgody na wykreślenie roszczenia przed upływem 21 (dwudziestu jeden) dni od złożenia oświadczenia o odstąpieniu przez Dewelopera od Umowy Deweloperskiej.-----

13. -W razie odstąpienia przez Dewelopera od Umowy Deweloperskiej z przyczyn wskazanych w § 12 ust. 8 i § 12 ust. 9 powyżej, Deweloper zwróci Nabywcy – w terminie **30 (trzydziestu)** dni kalendarzowych od dnia złożenia przez Dewelopera oświadczenia o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej, w formie pisemnej z podpisem poświadczonym notarialnie oraz – jeśli przedmiot umowy został już wydany Nabywcy – od dnia jego zwrotnego wydania Deweloperowi – równowartość środków przekazanych przez bank Deweloperowi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego, pomniejszoną o karę umowną w wysokości **1% (jednego procenta)** Ceny (przy odstąpieniu w trybie § 12 ust. 9). Nabywca zobowiązuje się do podpisania faktur korygujących.-----

14. W przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez Nabywcę lub jej rozwiązania przez Strony, Deweloper zwróci Nabywcy – równowartość dokonanych przez Nabywcę wpłat na poczet Ceny w części wypłaconej Deweloperowi z otwartego mieszkaniowego rachunku powierniczego przez Bank – niezwłocznie, jednak nie później niż w terminie **30 (trzydziestu)** dni kalendarzowych od dnia otrzymania oświadczenia Nabywcy o odstąpieniu od umowy lub jej rozwiązania. Nabywca zobowiązuje się do podpisania faktur korygujących oraz zwrotnego wydania Deweloperowi przedmiotu umowy, o ile został on już wydany Nabywcy.-----

15. W przypadku odstąpienia przez jedną ze stron od Umowy Deweloperskiej, na podstawie uprawnień określonych w § 12 ust. 1 pkt 1) - 12) oraz § 12 ust. 8 i § 12 ust. 9, tj. zgodnie z art. 43 Ustawy Deweloperskiej, bank wypłaca Nabywcy przypadające mu środki pieniężne pozostałe na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości

niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu od Umowy Deweloperskiej. W przypadku rozwiązania Umowy Deweloperskiej, na podstawie uprawnień innych niż określone w § 12 ust. 1 pkt 1) - 12) oraz § 12 ust. 8 i § 12 ust. 9 powyżej, tj. z powodu innego niż odstąpienie, Deweloper i Nabywca jako strony Umowy Deweloperskiej przedstawią zgodne pisemne oświadczenie woli o podziale środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym. Bank wypłaca środki zgromadzone na mieszkaniowym rachunku powierniczym w nominalnej wysokości niezwłocznie po otrzymaniu oświadczenia o podziale środków pieniężnych zgromadzonych przez Nabywcę na mieszkaniowym rachunku powierniczym.---

~~16. Deweloper zapłaci Nabywcy karę umowną w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie~~

~~w przeniesieniu własności Lokalu, wyliczonych od wysokości Ceny lub jej części zapłaconej przez Nabywcę, o ile opóźnienie to nie będzie spowodowane działaniem siły wyższej.-----~~

*Deweloper zapłaci Nabywcy karę umowną w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w przeniesieniu własności Lokalu, wyliczonych od wysokości Ceny, która została zapłacona przez Nabywcę, przy czym łącznie kwota należnej Nabywcy kary umownej nie może wynosić więcej 1% (jeden procent) Ceny, o ile opóźnienie to nie będzie spowodowane działaniem siły wyższej.*

17. Zapłata kary umownej lub odsetek ustawowych nie pozbawia Dewelopera ani Nabywcy prawa dochodzenia naprawienia szkody rzeczywistej powstałej z danego tytułu w zakresie przekraczającym wysokość zastrzeżonej kary umownej lub odsetek ustawowych, na zasadach ogólnych określonych w Kodeksie cywilnym i innych obowiązujących przepisach prawa.-----

18. W każdym przypadku odstąpienia od Umowy Deweloperskiej przez Dewelopera z przyczyn określonych w § 12 ust. 8 i § 12 ust. 9 powyżej lub jej rozwiązania przez strony, jeżeli Nabywca wprowadził zmiany do projektu – Deweloperowi przysługuje zwrot nakładów poniesionych na przywrócenie Lokalu do stanu zgodnego z **Załącznikiem nr 4 do umowy deweloperskiej**, tj. do stanu standardowego, zgodnego z jego ofertą.-----

W sytuacji powyższej, Deweloper prześle Nabywcy wezwanie do zapłaty kwoty odpowiadającej wysokości poniesionych przez Dewelopera nakładów, zawierające:-----

- wykaz materiałów oraz prac sfinansowanych przez Dewelopera w celu przywrócenia Lokalu do stanu standardowego,-----

- wskazanie rachunku bankowego Dewelopera właściwego do dokonania zapłaty przelewem. ----

Nabywca zobowiązuje się do zapłaty kwoty odpowiadającej wysokości poniesionych nakładów, o których mowa powyżej, przelewem na rachunek bankowy Dewelopera wskazany w wezwaniu, w terminie 14 (czternaście) dni licząc od dnia doręczenia Nabywcy przez Dewelopera wezwania do zapłaty, natomiast w przypadku porozumienia stron w przedmiocie rozwiązania Umowy Deweloperskiej, Nabywca dokona zapłaty tychże kosztów przed dniem przystąpienia do aktu notarialnego rozwiązującego niniejszą Umowę Deweloperską.-----

19. Nabywca upoważnia Dewelopera do potrącania wierzytelności należnych Deweloperowi od Nabywcy z wierzytelnościami należnymi Nabywcy od Dewelopera.-----

20. Kary umowne i odsetki za opóźnienie będą płatne na rachunki wskazane przez strony inne niż rachunek powierniczy.

## INNE INFORMACJE

I. Informacja o:

- 1) o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę

własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje;

- 2) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – o zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodzie banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązaniu do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

II. Informacja o możliwości zapoznania się w lokalu przedsiębiorstwa przez osobę zainteresowaną zawarciem umowy odpowiednio do zakresu umowy z:

- 1) aktualnym stanem księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości;
- 2) aktualnym odpisem, wyciągiem, zaświadczeniem lub wydrukiem komputerowym z Centralnej Informacji Krajowego Rejestru Sądowego, jeżeli podmiot podlega wpisowi do Krajowego Rejestru Sądowego, albo aktualnym zaświadczeniem o wpisie do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej;
- 3) pozwoleniem na budowę albo zgłoszeniem budowy, o którym mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane, do którego organ administracji architektoniczno-budowlanej nie wniósł sprzeciwu;
- 4) sprawozdaniem finansowym dewelopera za ostatnie dwa lata, a w przypadku:
  - a) prowadzenia działalności przez okres krótszy niż dwa lata – sprawozdaniem finansowym za okres ostatniego roku,
  - b) realizacji inwestycji przez spółkę celową – sprawozdaniem spółki dominującej oraz spółki celowej;
- 5) projektem budowlanym;
- 6) decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku lub zawiadomieniem o zakończeniu budowy, do którego organ nadzoru budowlanego nie wniósł sprzeciwu;
- 7) zaświadczeniem o samodzielności lokalu;
- 8) aktem ustanowienia odrębnej własności lokalu;
- 9) dokumentem potwierdzającym:
  - a) zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe ustanowienie odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienie jego własności na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość, lub przeniesienie ułamkowej części własności nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do jej udzielenia, jeżeli takie obciążenie istnieje,
  - b) w przypadku umów, o których mowa w art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym – zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie własności lokalu użytkowego na nabywcę po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje, albo zgodę banku, kasy lub innego wierzyciela hipotecznego na bezobciążeniowe przeniesienie na nabywcę ułamkowej części własności lokalu użytkowego po wpłacie pełnej ceny przez nabywcę lub zobowiązanie do udzielenia takiej zgody, jeżeli takie obciążenie istnieje.

III. Informacja:

Środki pieniężne zgromadzone w Spółdzielczym w Piasecznie otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy albo zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, są objęte ochroną obowiązkowego systemu gwarantowania depozytów na zasadach określonych w ustawie z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji (Dz. U. z 2022 r. poz. 2253 oraz z 2023 r. poz. 825, 1705, 1784 i 1843).

Informacje podstawowe o obowiązkowym systemie gwarantowania depozytów:

- ochrona środków dotyczy sytuacji spełnienia warunku gwarancji wobec Bank Spółdzielczy w Piasecznie rachunek powierniczy],
- w przypadku rachunku powierniczego deponentem (uprawnionym do środków gwarantowanych) jest każdy z powierzających, w granicach wynikających z jego udziału w kwocie zgromadzonej na tym rachunku, a w granicach pozostałej kwoty na rachunku prawo do środków gwarantowanych ma powiernik,
- limit gwarancyjny przypadający na jednego deponenta to równowartość w złotych 100 000 euro; w przypadkach określonych w art. 24 ust. 3 i 4 ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji, środki deponenta, w terminie 3 miesięcy od dnia ich wpływu na rachunek, objęte są gwarancjami ponad równowartość w złotych 100 000 euro,
- podstawą wyliczenia kwoty środków gwarantowanych należnej deponentowi jest suma wszystkich podlegających ochronie należności tego deponenta od banku lub kasy, w tym należności z tytułu środków zgromadzonych na jego rachunkach osobistych i z tytułu jego udziału w środkach zgromadzonych na rachunku powierniczym,
- wypłata środków gwarantowanych – co do zasady – następuje w terminie 7 dni roboczych od dnia spełnienia warunku gwarancji wobec banku lub kasy,
- wypłata środków gwarantowanych jest dokonywana w złotych,
- Bank Spółdzielczy w Piasecznie korzysta także z następujących znaków towarowych: brak

Dalsze informacje na temat systemu gwarantowania depozytów można uzyskać na stronie internetowej Bankowego Funduszu Gwarancyjnego: <https://www.bfg.pl/>.

Informacja zamieszczana w przypadku zawarcia umowy mieszkaniowego rachunku powierniczego z oddziałem instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe (Dz. U. z 2022 r. poz. 2324, 2339, 2640 i 2707 oraz z 2023 r. poz. 180, 825, 996, 1059, 1394, 1407, 1723 i 1843).

Oddział instytucji kredytowej w rozumieniu art. 4 ust. 1 pkt 18 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. – Prawo bankowe jest objęty systemem gwarantowania państwa macierzystego, co oznacza, że nie mają do niego zastosowania przepisy ustawy z dnia 10 czerwca 2016 r. o Bankowym Funduszu Gwarancyjnym, systemie gwarantowania depozytów oraz przymusowej restrukturyzacji.

**DZ. EW. NR 39 I CZ. 38, OBRĘB W-7,  
ŁÓDŹ, UL. STRĄŻYSKA  
INFORMACJA O SĄSIEDZTWIE INWESTYCJI**

# Spis treści

1.	LOKALIZACJA PLANOWANEJ INWESTYCJI _____	24
2.	INFORMACJE DOTYCZĄCE OBIEKTÓW ISTNIEJĄCYCH POŁOŻONYCH W SĄSIEDZTWIE INWESTYCJI I WPŁYWAJĄCYCH NA WARUNKI ŻYCIA _____	25
3.	MATERIAŁY WYKORZYSTANE DO SPORZĄDZENIA RAPORTU _____	26
4.	PLANOWANE INWESTYCJE W PROMIENIU 1 KILOMETRA OD PRZEDMIOTOWYCH DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH _____	27
4.1.	Inwestycje wynikające z Planu ogólnego miasta Łodzi _____	27
4.2.	Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego _____	31
4.3.	Wydane decyzje środowiskowe dotyczące planowanych inwestycji w promieniu 1 km _____	41
4.4.	Rejestr decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu _____	42
4.5.	Rejestr decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego _____	45
4.6.	Rejestr decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej _____	46
5.	PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU INWESTYCJI ORAZ DZIAŁEK W PROMIENIU 100 METRÓW OD PRZEDMIOTOWEJ INWESTYCJI _____	47
5.1.	Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym _____	47
5.2.	Ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim _____	47

# 1. LOKALIZACJA PLANOWANEJ INWESTYCJI

Planowana inwestycja realizowana będzie w województwie łódzkim, w Łodzi, przy ul. Strążyskiej, na działce ewidencyjnej nr 39 i części działki ew. nr 38 zlokalizowanych w obrębie ewidencyjnym W-7.

Na poniższym rysunku zaprezentowano obszar znajdujący się w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji.



źródło: Opracowanie Tabelaofert.pl dział analiz, na podstawie mapy OpenStreetMap

## 2. INFORMACJE DOTYCZĄCE OBIEKTÓW ISTNIEJĄCYCH POŁOŻONYCH W SĄSIEDZTWIE INWESTYCJI I WPŁYWAJĄCYCH NA WARUNKI ŻYCIA

---

Poniżej przedstawiono uwarunkowania lokalizacji planowanej inwestycji wynikające z istniejącego stanu użytkowania terenów sąsiednich (np. z funkcji terenu, stref ochronnych, uciążliwości):

- bezpośrednie sąsiedztwo ul. Strążyskiej – możliwe uciążliwości hałasowe,
- sąsiedztwo ul. Brzezińskiej - możliwe uciążliwości hałasowe,
- sąsiedztwo ul. Kerna - możliwe uciążliwości hałasowe,
- sąsiedztwo terenów mieszkaniowych, usługowych i przemysłowych,
- sąsiedztwo OSP Łódź Sikawa przy ul. Janosika 158/160,
- sąsiedztwo ogródków działkowych ROD „Janosik” przy ul. Janosika 160,
- sąsiedztwo Zakładu Karnego Nr 1 przy ul. Beskidzkiej 54,
- sąsiedztwo centrum handlowego M1 Łódź przy ul. Brzezińskiej 27/29,
- sąsiedztwo stacji paliw przy ul. Brzezińskiej,
- sąsiedztwo kościoła przy ul. Janosika 110,
- sąsiedztwo schronisko dla zwierząt przy ul. Marmurowej 4,
- sąsiedztwo wydziałów policji przy ul. Stokowskiej 21/25,
- lokalizacja pomnika przyrody przy ul. Janosika 150,
- na terenie inwestycji oraz na obszarze w promieniu 1 km obowiązuje uchwała 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.

### 3. MATERIAŁY WYKORZYSTANE DO SPORZĄDZENIA RAPORTU

---

Na dzień sporządzania raportu przedmiotowe działki nie są objęte ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W celu określenia planowanych inwestycji w promieniu 1 kilometra od przedmiotowej inwestycji posłużono się:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Łodzi, przyjęte uchwałą nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienione uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. oraz uchwałą Nr LII/1605/21 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 22 grudnia 2021 r.,
- miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego obowiązującymi na analizowanym terenie,
- wydanymi decyzjami o środowiskowych uwarunkowaniach,
- rejestrem decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- rejestrem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- rejestrem decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.

Posłużono się również: uchwałami o obszarach ograniczonego użytkowania, miejscowymi planami odbudowy, mapami zagrożenia powodziowego i mapami ryzyka powodziowego, decyzjami o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego, decyzjami o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej, decyzjami o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie Centralnego Portu Komunikacyjnego, decyzjami o pozwoleniu na realizację inwestycji w zakresie budowy przeciwpowodziowych, decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji w zakresie budowy obiektu energetyki jądrowej, decyzjami o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, decyzjami o ustaleniu lokalizacji regionalnej sieci szerokopasmowej, decyzjami o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie infrastruktury dostępowej oraz decyzjami o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w sektorze naftowym, w których brak jest informacji o planowanych przedsięwzięciach zlokalizowanych na terenach w promieniu 1 kilometra od przedmiotowej inwestycji.

## 4. PLANOWANE INWESTYCJE W PROMIENIU 1 KILOMETRA OD PRZEDMIOTOWYCH DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH

---

### 4.1. Inwestycje wynikające z Planu ogólnego miasta Łodzi

Brak uchwalonego Planu ogólnego gminy.

Obecnie obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Łodzi, przyjęte uchwałą nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienione uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. oraz uchwałą Nr LIII/1605/21 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 22 grudnia 2021 r.

#### Inwestycje wynikające ze Studium:

- ustala się korytarz drogowy projektowanej ulicy „Konstytucyjnej” na odcinku od ul. Inflanckiej do ul. Kolumny (fragment wewnętrznej obwodnicy Łodzi),
- ustala się realizację drogi zbiorczej, stanowiącej przedłużenie ul. Kerna w kierunku południowym do ul. Telefonicznej,
- ustala się realizację drogi zbiorczej, stanowiącej przedłużenie ul. Bronisława Czecha w kierunku wschodnim do ul. Listopadowej w kierunku południowo – zachodnim do ul. Telefonicznej,
- dopuszcza się możliwość:
  - zmiany przebiegu elementów liniowych takich jak projektowane drogi/ulice, proponowane nowe trasy tramwajowe, linie kolejowe, drogi rowerowe, pod warunkiem utrzymania ciągłości systemu,
  - zmiany klasy technicznej drogi/ulicy układu podstawowego (z wyłączeniem zmian klasy zbiorczej na niższe klasy) w przedziale jednej klasy technicznej. Ewentualne decyzje o zmianie klasy technicznej można jedynie rozważyć w trakcie sporządzania mpzp i należy przeprowadzić analizę alternatywnego rozwiązania zapewniającego zachowanie ciągłości i zasad kształtowania systemu zgodnie ze Studium,
  - dodania lub zmiany lokalizacji stacji/przystanków kolejowych, zajezdni pojazdów komunikacji miejskiej, pętli tramwajowych oraz parkingów P&R w stosunku do zaznaczonych na schematach, w oparciu o specjalistyczne analizy,
  - realizacji dodatkowych elementów sieci komunikacyjnej służących potrzebom technicznym i eksploatacyjnym,
- położenie terenów zieleni urządzonej lub gruntu leśnego w granicach jednostek funkcjonalno-przestrzennych zaliczonych do strefy terenów przeznaczonych pod zabudowę nie oznacza automatycznie możliwości przeznaczenia ich pod rozwój zabudowy. Wszystkie te tereny uznaje się za wymagające zachowania, a ewentualna zmiana ich przeznaczenia na inne cele jest możliwa wyłącznie w przypadku potrzeby:
  - realizacji infrastruktury technicznej lub komunikacyjnej,
  - uzupełnienia struktury kompozycyjno-przestrzennej terenu przy jednoczesnym spełnieniu wymagań wynikających z ustaleń dotyczących kształtowania zieleni zawartych w kartach ustaleń oraz przy stwierdzeniu braku rozwiązań alternatywnych,
- zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej miasta dla budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego,

- dążenie do poprawy dostępności do usług podstawowych, w tym infrastruktury społecznej (przedszkola, szkoły, place zabaw, skwery),
- uzupełnianie dostępu do infrastruktury technicznej (mediów miejskich),
- dążenie do zapewnienia wysokiego standardu architektonicznego i wykończeniowego przestrzeni publicznych,
- tworzenie obszarów o wysokiej atrakcyjności inwestycyjnej dla indywidualnego budownictwa mieszkaniowego,
- budowanie roli Łodzi jako centralnego miasta regionu poprzez zwiększanie udziału funkcji metropolitalnych, tj. usług wyższego rzędu obsługujących mieszkańców przyległych gmin i województwa,
- kształtowanie czytelnej, zwartej struktury przestrzennej i dopełnianie układów urbanistycznych z dbałością o elementy kompozycji takie jak: dominanty, osie widokowe, otwarcia, zamknięcia, narożniki,
- sytuowanie frontów zabudowy wzdłuż przestrzeni publicznych,
- kształtowanie struktury przestrzennej uwypuklające i wzmacniające znaczenie istniejących obiektów w strukturze miasta, w szczególności obiektów o funkcjach ponadlokalnych poprzez: porządkowanie terenów: wyznaczanie przestrzeni publicznych, ciągów publicznych - dojsć do budynków, tworzenie elementów identyfikacji przestrzennej zwiększających czytelność i dostępność terenów usług dla pieszych oraz w przestrzeni miejskiej (określenie i ochrona przed zabudową przedpola budynku),
- w obszarach monofunkcyjnych kompleksów zabudowy przeprowadzenie przekształceń funkcjonalnych mające na celu harmonijne włączenie obszarów w strukturę miasta poprzez mieszanie i dodawanie funkcji, umożliwiające funkcjonowanie w cyklu dobowym,
- porządkowanie i uzupełnianie struktury przestrzennej
- zwiększanie atrakcyjności inwestycyjnej miasta,
- porządkowanie, uzupełnianie i kreacja nowej struktury przestrzennej,
- koncentracja obszarów o potencjalnej uciążliwości wraz z kształtowaniem poprawnych relacji terenów z obszarami sąsiednimi,
- połączenie z zewnętrznym miejskim układem drogowym i włączenie do krajowej sieci komunikacyjnej,
- zwiększenie udziału zieleni, w szczególności drzew i krzewów, w pasach drogowych,
- tworzenie układu kompozycyjno-komunikacyjnego zapewniającego dobrą dystrybucję terenów i ich obsługę,
- nakaz odprowadzania ścieków z terenów inwestycyjnych do miejskiej kanalizacji sanitarnej oraz realizacji dróg zapewniających sprawną obsługę komunikacyjną obszaru,
- poprawa jakości zamieszkania w terenach sąsiednich,
- poprawa warunków klimatycznych miasta,
- włączenie wszystkich istniejących i projektowanych terenów zieleni urządzonej w system przestrzeni publicznie dostępnych,
- zapewnienie dobrej dostępności komunikacyjnej: pieszej, rowerowej, transportu zbiorowego oraz samochodowej,
- realizacja zaplecza parkingowego wyłącznie w sposób niekolidujący z walorami przyrodniczymi,

- ochrona elementów dziedzictwa kulturowego, w tym pozostałości: dawnych cmentarzy, osad, charakterystycznych elementów rozplanowania przestrzeni oraz zabytków archeologicznych,
- zapewnienie dużego udziału zieleni wysokiej,
- budowa systemu przyrodniczego,
- poprawa jakości życia poprzez zapewnienie dostępu do terenów rekreacyjnych i wypoczynkowych,
- zachowanie i uzupełnianie struktury i zagospodarowania istniejących ogrodów działkowych,
- dopuszczenie przekształcenia terenów ogrodów działkowych jedynie w tereny zieleni publicznej z programem rekreacyjnym,
- przywrócenie walorów przyrodniczych obszarom zdegradowanym,
- zatrzymanie rozpoczętych procesów urbanizacji poprzez zakaz wyznaczania nowych terenów zabudowy poza terenami istniejącego zainwestowania (dopuszcza się możliwość włączenia w granice tych terenów, nieruchomości lub ich części położonych pomiędzy zainwestowanymi nieruchomościami, stanowiącymi dopełnienie istniejących struktur zabudowy),
- przy rozbudowie istniejących siedlisk:
  - nawiązywanie gabarytami, formą architektoniczną i detalem do tradycyjnej, zachowanej zabudowy,
  - ochrona elementów dziedzictwa kulturowego, w tym pozostałości: dawnych cmentarzy, osad, charakterystycznych elementów rozplanowania przestrzeni oraz zabytków archeologicznych,
  - zachowanie ekspozycji historycznych elementów budowlanych,
  - zachowanie i kontynuowanie naturalnego charakteru obszarów (lasy, zadrzewienia i siedliska roślinne, naturalne koryta rzek oraz przebieg i zasięg dolin rzecznych),
  - zachowanie niezabudowanych odcinków dolin rzecznych jako wolnych od zabudowy,
  - ograniczenie możliwości intensyfikacji zabudowy na zainwestowanych odcinkach dolin rzecznych, zachowanie lub wprowadzenie zieleni w bezpośrednim sąsiedztwie koryt rzecznych, odpowiadającej danemu siedlisku z użyciem gatunków rodzimych,
  - minimalizowanie negatywnego oddziaływania na krajobraz obiektów kubaturowych poprzez ograniczenie zajmowanej przez nie powierzchni oraz wysokości obiektów inwentarskich do 8 m, pozostałej zabudowy do 10,5 m, z wyjątkiem obszarów położonych w granicach Parku Krajobrazowego - go Wzniesień Łódzkich i jego otuliny, dla których ustala się maksymalną wysokość zabudowy - 9 m,
- rozwój Łódzkiej Kolei Aglomeracyjnej,
- planowanie rozwoju inwestycji, szczególnie w obszarze centralnym, generujących zwiększone potoki pasażerskie, wzdłuż tras tramwajowych,
- zwiększenie roli obsługi miasta komunikacją kolejową – koleją aglomeracyjną i miejską,
- zwiększenie długości tras tramwajowych na wydzielonych torowiskach – wyższa prędkość przewozów,
- realizacja zintegrowanych węzłów przesiadkowych,
- realizacja wspólnych pasów i przystanków tramwajowo – autobusowych oraz bus pasów dla autobusów,
- rozbudowa sieci rozdzielczej średniego ciśnienia, nie tylko na peryferiach miasta, ale przede wszystkim w śródmieściu Łodzi,
- kontynuowanie dotychczasowych intensywnych działań operatorów sieci, polegających na dynamicznej rozbudowie i modernizacji systemów telekomunikacyjnych, w szczególności sieci światłowodowej,

- wspieranie przez miasto realizacji nowoczesnych sieci telekomunikacyjnych,
- wspieranie rozwoju infrastruktury społeczeństwa informacyjnego, a także wyrównanie dysproporcji w zakresie dostępu i wykorzystania Internetu oraz innych technik informatycznych,
- zapewnienie dostępu do Internetu w miejscach publicznych m.in. biblioteki, domy i centra kultury – dalszy rozwój szerokopasmowego dostępu do Internetu za pomocą sieci Hotspotów,
- bardziej efektywne, wspólne wykorzystywanie przez różnych operatorów już wzniesionych w mieście konstrukcji i istniejących wysokich budowli (zredukowanie tym samym do niezbędnego minimum liczby nowo wznoszonych konstrukcji),
- zmiana lokalizacji masztu z nadajnikiem usług w zakresie radiodifuzji,
- realizacja projektu pn. Metropolitalna sieć szerokopasmowego dostępu do Internetu, którego celem jest poprawa konkurencyjności regionu łódzkiego oraz wsparcie jego rozwoju społeczno - gospodarczego poprzez zastosowanie nowoczesnych technologii informacyjnych w tworzeniu nowej i rozbudowy istniejącej infrastruktury społeczeństwa informacyjnego,
- zapewnienie modernizacji i rozbudowy sieci wodociągowej w układach wielopięsieniowych, zapewniających niezawodność funkcjonowania i ciągłość dostaw wody w sytuacjach awaryjnych,
- zrealizowanie budowy zbiorników retencyjnych na GOŚ ŁAM oraz modernizować istniejące obiekty na oczyszczalni,
- realizacja projektu pn. System odwodnienia Miasta,
- rozbudowa systemu na terenach wyznaczonych w strefach urbanizacji,
- budowa odcinków kanalizacji deszczowej służących odwodnieniu nowopowstających dróg,
- budowa lub modernizacja urządzeń podczyszczających na kanalizacji deszczowej,
- budowa zbiorników retencyjnych,
- modernizowanie odcinków kanałów będących w złym stanie technicznym,
- modernizacja istniejących instalacji, będących własnością miasta, w kierunku przyjmowania i segregowania odpadów komunalnych pochodzących wyłącznie z selektywnej zbiórki,
- budowa kolejnych punktów selektywnego zbierania odpadów komunalnych tzw. PSZOK i zwiększeniu ich dostępności dla mieszkańców,
- zwiększenie poziomów recyklingu niektórych rodzajów odpadów (papier, szkło, metale, plastik) oraz redukcji składowania odpadów ulegających biodegradacji,
- wdrożenie gospodarki niebezpiecznymi odpadami wyselekcjonowanymi z odpadów komunalnych,
- planowana jest realizacja instalacji termicznej hydrolizy osadów ściekowych wraz z odzyskiem fosforu i azotu z odcieków,
- budowa ścieżek rowerowych i wyznaczanie pasów ruchu rowerów na jezdniach,
- realizacja parkingów rowerowych jako elementów ulic i placów (stojaki rowerowe itp.) oraz parkingów w formie placów, przy większym zapotrzebowaniu na miejsca postojowe (np. stacje kolejowe),
- budowa infrastruktury twardej (wydzielone ścieżki rowerowe i ciągi pieszo-rowerowe) wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych, w tym istniejących i projektowanych odcinków ulic układu podstawowego oraz ulic innych klas, zgodnie z zapotrzebowaniem i uwarunkowaniami otoczenia, prowadzących ruch rowerowy „tranzytowy” np. od osiedli do centrum lub między dużymi osiedlami, a także o charakterze obwodowym.

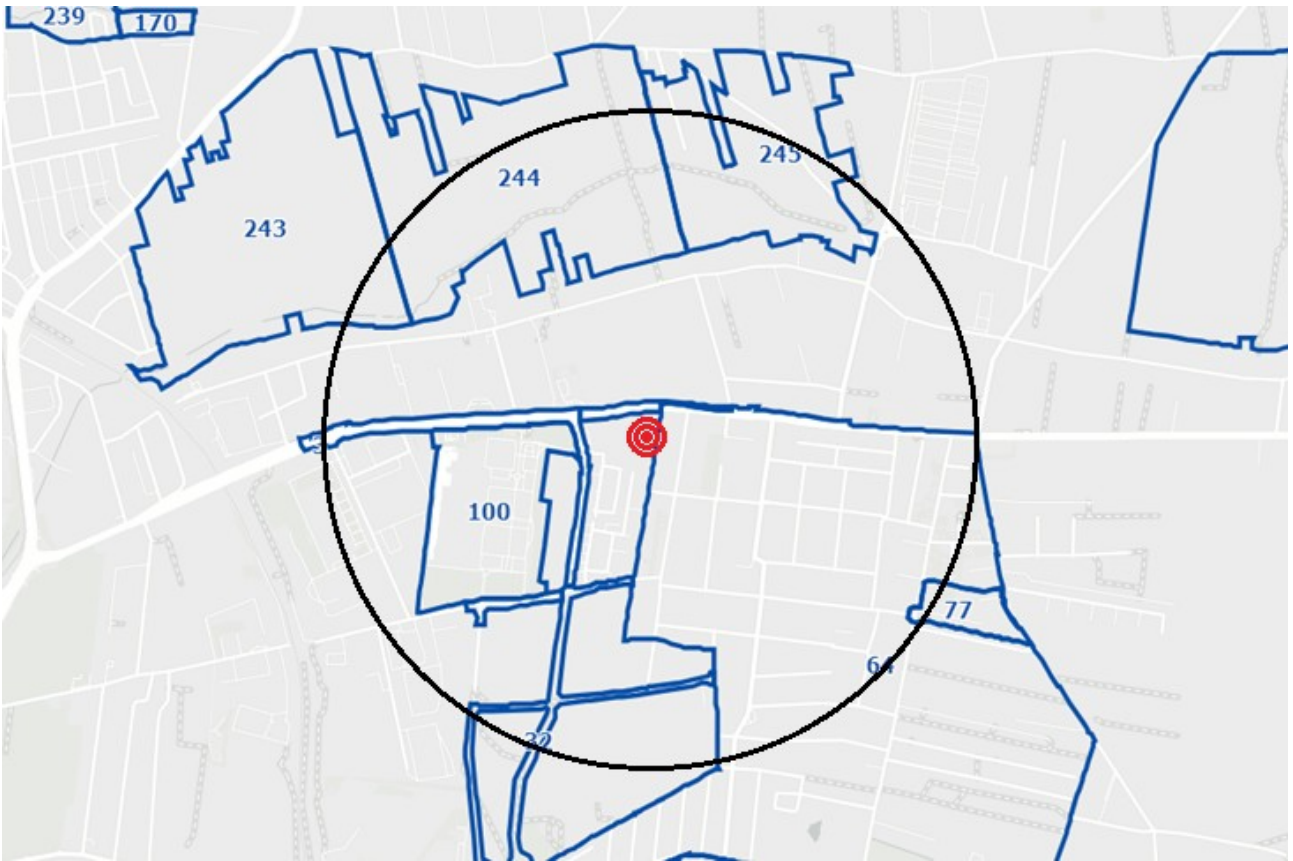
## 4.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

W promieniu 1 kilometra od analizowanych działek ewidencyjnych, na których planowana jest inwestycja obowiązują ustalenia ośmiu planów miejscowych:

1. Uchwała nr LXXXVII/1908/02 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 25 września 2002 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi w zakresie komunikacji obejmującej ulice Brzezińską – Projektowaną Z 1/4, Stokowską i Zbójnicką. (32)
2. Uchwała nr LXXX/1683/14 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 12 lutego 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi, położonej na terenie osiedli: Stoki i Dolina Łódki, w rejonie ulic: Brzezińskiej, Listopadowej, Dębowskiego, Rysy, Giewont, Telefonicznej, Szczawnickiej i Strążyskiej. (64)
3. Uchwała nr LVII/1379/17 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 20 września 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na terenie osiedla Stoki, w rejonie ulic: Brzezińskiej, Andrzeja Kerna i Stokowskiej. (100)
4. Uchwała nr XI/220/15 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 29 kwietnia 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Listopadowej, Śpiących Rycerzy, Giewont do ulicy Chałubińskiego. (77)
5. Uchwała nr LXXIX/745/98 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 18 lutego 1998 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi w zakresie układu drogowego. (3)
6. Uchwała nr XVII/461/25 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 21 maja 2025 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Łódki, położonej w rejonie ulic: Jarowej, Strykowskiej i Beskidzkiej. (243)
7. Uchwała nr XVII/462/25 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 21 maja 2025 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Łódki, położonej w rejonie ulic Opolskiej i Beskidzkiej. (244)
8. Uchwała nr XVII/463/25 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 21 maja 2025 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Łódki, położonej w rejonie ulic: Opolskiej, Zjazdowej i Beskidzkiej. (245)

Na poniższej mapie oznaczono pokrycie planami miejscowymi obszaru znajdującego się w promieniu 1 kilometra od planowanej inwestycji. Kolorem niebieskim oznaczone zostały obszary, na których obowiązują plany zagospodarowania przestrzennego..

Na kolejnych stronach wypisano inwestycje wynikające z wyżej wymienionych planów miejscowych.



źródło: Opracowanie Tabelaofert.pl dział analiz, na podstawie mapy dostępnej w: <https://mapa.mpu.lodz.pl/>

**Inwestycje wynikające ze zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi w zakresie komunikacji obejmującej ulice Brzezińską – Projektowaną Z 1/4, Stokowską i Zbójnicką:**

- ustala się odwodnienie ulic w oparciu projektowany w pasie jezdnym kanał deszczowy,
- ustala się prowadzenie obustronnych chodników, dwukierunkowych ścieżek rowerowych wzdłuż projektowanych ulic,
- ustala się prowadzenie nowych sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulice,
- ustala się obowiązek zachowania wartościowych drzew.

**Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi, położonej na terenie osiedli: Stoki i Dolina Łódki, w rejonie ulic: Brzezińskiej, Listopadowej, Dębowskiego, Rysy, Giewont, Telefonicznej, Szczawnickiej i Strążyskiej:**

- ustala się rozbudowę ul. Brzezińskiej do przekroju 2/2 – dwujezdniowa, dwupasowa, lokalizację ścieżki rowerowej, lokalizację obustronnych szpalerów drzew,
- ustala się realizację ścieżek rowerowych, szpalerów drzew oraz dróg na terenie planu,
- ustala się realizację terenów infrastruktury technicznej na terenie planu,
- dopuszcza się zachowanie w liniach rozgraniczających ulic istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu, z możliwością ich remontu, rozbudowy i przebudowy ze względu na stan techniczny lub na kolizje,
- ustala się lokalizację projektowanych urządzeń liniowych nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów, z wyjątkiem przyłączy dla budynków i posesji, w liniach rozgraniczających ulic, z zachowaniem przepisów odrębnych w zakresie ich lokalizacji i wzajemnych odległości,
- dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej, takich jak: stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków, gazowe stacje redukcyjno-pomiarowe czy kontenerowe stacje telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych, na całym obszarze objętym planem, z wyjątkiem terenów, na których zlokalizowane są obiekty objęte ochroną konserwatorską, pod warunkiem, że uciążliwość tych urządzeń nie będzie wykraczać poza granice działki,
- ustala się nakaz lokalizacji przyłączeniowych szafek gazowych i energetycznych w ogrodzeniu zlokalizowanym od strony dróg i ulic, z zapewnieniem do nich bezpośredniego dostępu,
- ustala się rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej, zapewniającej dostęp do wody na całym obszarze poprzez budowę wodociągów oraz włączenia do sieci wodociągowej odbiorców,
- ustala się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci i podłączeń wodociągowych, wyłącznie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- ustala się budowę odcinków sieci domykających pierścienie (obwody) sieci zasilających w celu zapewnienia prawidłowej dostawy wody w warunkach awaryjnych,
- ustala się lokalizację sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających ulic,
- ustala się zachowanie istniejącej w obszarze planu sieci wodociągowej z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy,
- ustala się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci i podłączeń kanalizacyjnych, wyłącznie zgodnie z przepisami odrębnymi,

- ustala się lokalizację sieci kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających ulic; 8) zapewnienie dostępu do sieci kanalizacji sanitarnej służbom eksploatacyjnym;
- ustala się zachowanie istniejącej w obszarze planu sieci kanalizacyjnej z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy, odwodnienie ulic poprzez budowę kanalizacji deszczowej przy następujących ustaleniach odbiorników wód opadowych:
  - dla części terenu położonej na zachód od ul. Tatarniczkiej i powyżej ul. Prezydenta – kanał deszczowy  $\varnothing$  0,50 m w ul. Brzezińskiej,
  - dla części terenu położonej powyżej ul. B. Czecha i na zachód od ul. Janosika do wysokości ul. T. Chałubińskiego oraz ul. Junackiej do wysokości ul. Prezydenta – kanał deszczowy  $\varnothing$  0,80 m w ul. Stokowskiej
  - dla części terenu położonej poniżej ul. B. Czecha – kanał deszczowy  $\varnothing$  0,60 m ÷  $\varnothing$  1,00 m w ul. Żłebowej – Pszczyńskiej oraz  $\varnothing$  1,00 m w ul. Telefonicznej,
  - dla części terenu położonej na wschód od ul. Tatarniczkiej i powyżej ul. B. Czecha, tzn. w zlewni nieodtworzonego koryta rzeki Łódki oraz dla pozostałych terenów w obszarze planu dopuszczenie odprowadzania wód deszczowych z powierzchni jezdni poprzez rowy infiltracyjno-retencyjne oraz studnie chłonne,
  - po zakończeniu regulacji rzeki Łódki w rejonie ul. Zjazdowej nakaz odwodnienia ulic: ul. Brzezińskiej (na odcinku od ul. Zjazdowej do ul. Tatarniczkiej) i ul. Tatarniczkiej (na odcinku od ul. Brzezińskiej do ul. Prezydenta) poprzez budowę kanalizacji deszczowej z podłączeniem do kanałów w ul. Zjazdowej,
  - dopuszczenie budowy kanalizacji deszczowej w pozostałych ulicach objętych planem,
- ustala się lokalizację kanałów deszczowych w liniach rozgraniczających ulic, z dopuszczeniem ich lokalizacji w terenach zieleni urządzonej, z zachowaniem pasów ochronnych wyznaczonych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- ustala się zachowanie istniejącej w obszarze planu sieci kanalizacyjnej z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy,
- ustala się likwidację istniejących prowizorycznych rozwiązań odbioru wód opadowych po wybudowaniu kanalizacji deszczowej,
- ustala się stację transformatorowo - rozdzielczą 110/15 kV RPZ „Brzezińska” jako podstawowe źródło zasilania w energię elektryczną,
- ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci napowietrzno-kablowej średniego i niskiego napięcia 15 kV; bezpośredniego dosyłu energii elektrycznej do odbiorców poprzez przyłącze elektroenergetyczne niskiego napięcia 0,4/0,231 kV,
- ustala się budowę liniowych odcinków sieci średniego i niskiego napięcia w liniach rozgraniczających ulic;
- dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych wewnątrzowych wolnostojących SN/nn innych niż wskazane w planie,
- dopuszcza się realizację stacji transformatorowych SN/nn wbudowanych w budynki oraz stacji transformatorowych słupowych SN/nn w liniach rozgraniczających ulic,
- ustala się realizację przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej, która koliduje z projektowanym zagospodarowaniem terenów i układem komunikacyjnym na warunkach określonych przez zarządzającego siecią według przepisów odrębnych,

- ustala się przebudowę linii napowietrznej średniego napięcia SN 15 kV na sieć kablową i lokalizację jej pomiędzy liniami rozgraniczającymi ulic zgodnie z przepisami odrębnymi,
- ustala się lokalizację kabla elektroenergetycznego średniego napięcia 15 kV w liniach rozgraniczających ul. Brzezińskiej, związanego z zasilaniem w energię elektryczną Nowosolnej,
- ustala się przebudowę linii napowietrznej wysokiego napięcia 110 kV na sieć kablową i lokalizację jej pomiędzy liniami rozgraniczającymi ulic, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dopuszcza się w przypadku likwidacji istniejącej słupowej stacji transformatorowej na terenie 44MN zmianę przebiegu istniejącej linii kablowej SN-15 kV, przebiegającej po terenie oznaczonym 44MN,
- ustala się zasilanie odbiorców w gaz przewodowy dla celów socjalno-bytowych oraz grzewczych z istniejącej i planowanej sieci średniego i niskiego ciśnienia, dla której podstawowym źródłem gazu jest gazociąg średniego ciśnienia w ul. Brzezińskiej,
- ustala się rozbudowę sieci gazowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- ustala się lokalizację nowych gazociągów niskiego i średniego ciśnienia w liniach rozgraniczających dróg,
- ustala się lokalizację szafek gazowych na działkach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w liniach ogrodzeń, z dostępem od strony ulicy; na pozostałych działkach w miejscu uzgodnionym z zarządcą sieci,
- ustala się zaopatrzenie w łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej w liniach rozgraniczających ulic sieci,
- ustala się realizację bezpośredniej obsługi poszczególnych abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy, na warunkach określonych przez odpowiedniego operatora telekomunikacyjnego,

#### **Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na terenie osiedla Stoki, w rejonie ulic: Brzezińskiej, Andrzeja Kerna i Stokowskiej:**

- ustala się teren zabudowy usługowej przy skrzyżowaniu ul. Kerna z ul. Brzezińską,
- nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych na podstawie przepisów odrębnych,
- ustala się nakaz zachowania istniejących szpalerów drzew oraz realizacji nowych oznaczonych na rysunku planu, z dopuszczeniem wymiany i uzupełniania istniejącego drzewostanu w sposób kontynuujący zasady kompozycji oraz indywidualnego doboru ilości, rozstawu i gatunku nowych drzew,
- ustala się nakaz zachowania istniejącego zadrzewienia w miejscu wskazanym na rysunku planu,
- dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych oraz dróg rowerowych w obszarze planu,
- zapewnia się wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w oparciu o istniejące systemy infrastruktury technicznej oraz ich rozbudowę i przebudowę, a także nowe systemy, lokalizowane: w terenach dróg publicznych; w terenach o innym przeznaczeniu, na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych,
- ustala się nakaz lokalizacji nowych oraz przebudowywanych i rozbudowywanych sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych.

#### **Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Listopadowej, Śpiących Rycerzy, Giewont do ulicy Chałubińskiego:**

- ustala się przedłużenie ul. Chałubińskiego do ul Listopadowej,
- ustala się obowiązek wprowadzania szpalerów drzew w pasach dróg publicznych,
- ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- ustala się obowiązek stosowania rozwiązań technicznych uwzględniających potrzeby osób niepełnosprawnych,
- ustala się nakaz zagospodarowania zielenią nieutwardzonych powierzchni terenu,
- ustala się nakaz rekompensowania wycinki drzew nowymi nasadzeniami, realizowanymi na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- ustala się przebudowę i rozbudowę istniejącego układu drogowego, w tym budowę nowych ulic i ścieżek rowerowych,
- ustala się nakaz lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej: w granicach dróg oraz terenów przeznaczonych pod tę infrastrukturę, w sposób maksymalnie chroniący istniejącą zielenią,
- dopuszcza się indywidualne ujęcia wody,
- ustala się nakaz odprowadzania ścieków bytowych w oparciu o istniejącą lub projektowaną miejską sieć kanalizacji sanitarnej,
- dopuszcza się dla nieruchomości nieposiadających dostępu do sieci kanalizacji sanitarnej, kanalizację indywidualną i gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych na działkach, do czasu objęcia obszaru pełną obsługą miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, pod warunkiem zapewnienia okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do stacji zlewni ścieków,
- dopuszcza się budowę przydomowych oczyszczalni ścieków, spełniających wymagania wynikające z przepisów odrębnych,
- ustala się nakaz stosowania urządzeń umożliwiających wykorzystanie na miejscu wód opadowych i roztopowych, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do gruntu na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- ustala się nakaz stosowania rozwiązań projektowych umożliwiających retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych, przed ich odprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
- dopuszcza się budowę podczyszczalni ścieków, jeśli wymóg podczyszczania nakładają przepisy odrębne,
- dopuszcza się zaopatrzenia w ciepło z istniejącej i projektowanej miejskiej sieci wody gorącej lub źródeł wytwarzających energię cieplną z energii elektrycznej, gazu ziemnego, lekkiego oleju opałowego oraz odnawialnych paliw i nośników energii, a także innych źródeł posiadających certyfikat na „znak bezpieczeństwa ekologicznego”,
- dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z istniejących i projektowanych gazociągów rozdzielczych niskiego lub średniego ciśnienia,
- ustala się nakaz lokalizacji szafek gazowych we wnękach elewacji (otwieranych na zewnątrz) lub w linii ogrodzeń,
- ustala się nakaz zasilania w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia,
- ustala się w przypadku przebudowy i modernizacji istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV i 0,4 kV lub budowy nowych linii, nakaz realizacji jako podziemnych,

- ustala się w przypadku przebudowy i modernizacji istniejących napowietrznych linii telekomunikacyjnych lub budowy nowych linii, nakaz realizacji jako podziemnych,
- ustala się nakaz lokalizacji ścieżki rowerowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- ustala się nakaz nasadzenia obustronnych, podwójnych szpalerów drzew, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej w formie „słupa ogłoszeniowego”.

#### **Inwestycje wynikające ze zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi w zakresie układu drogowego:**

- celem regulacji zawartych w planie jest poprawa funkcjonalności układu drogowego, głównie drogi krajowej nr 72 oraz poprawa obsługi terenów przyległych, realizowane poprzez zmianę klasy technicznej ulic, likwidację projektowanego odcinka ul. Zbójnickiej oraz wprowadzenie do planu nowej ulicy,
- ustala się po południowej stronie ul. Brzezińskiej prowadzenie dwukierunkowej ścieżki rowerowej,
- ustala się zachowanie wartościowych egzemplarzy drzew,
- ustala się odprowadzenie wód opadowych z ulic w tym m.in.: z odcinka od ul. Śnieżnej, od istniejącego kanału deszczowego do ul. Taterniczej, w oparciu o projektowany kanał deszczowy w pasie jezdni; - z odcinka od ul. Taterniczej do ul. Okrętowej, w oparciu o projektowany kanał deszczowy z wylotem skierowanym do kanału projektowanego w ul. Zjazdowej i dalej do rzeki Łódki,
- ustala się prowadzenie nowej sieci infrastruktury technicznej w ramach linii rozgraniczających ulicy,
- ustala się prowadzenie obustronnych chodników.

#### **Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Łódki, położonej w rejonie ulic: Jarowej, Strykowskiej i Beskidzkiej:**

- ustala się zachowanie i ochronę terenów wspierających system ekologiczny Miasta,
- ustala się ochronę walorów krajobrazowych doliny rzeki Łódki i jej roli klimatyczno-biologicznej,
- zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu: dróg, infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych, melioracji i obiektów mostowych, zabudowy systemami fotowoltaicznymi, zalesień,
- zakazuje się lokalizacji punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu,
- dopuszcza się lokalizację mikroinstalacji oraz niebędących mikroinstalacją pozostałych instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego, będącymi urządzeniami innymi niż wolnostojące, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii,
- zakazuje się dla obszaru o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych, oznaczonego na rysunku planu, wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu i skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów, wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, za wyjątkiem niwelacji niezbędnych do realizacji inwestycji z zakresu: infrastruktury technicznej, dróg, obiektów mostowych, urządzeń wodnych oraz rekultywacji technicznej terenu,
- ustala się nakaz zapewnienia ciągłości korytarza ekologicznego, oznaczonego na rysunku planu, w zakresie swobodnego przepływu mas powietrza oraz migracji roślin i zwierząt,

- zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień nadwodnych z wyjątkiem działań wynikających z potrzeby zapewnienia przepływu wód powierzchniowych, a także budowy, odbudowy, utrzymania i remontów lub napraw urządzeń wodnych oraz prawidłowego funkcjonowania infrastruktury technicznej,
- ustala się w zakresie ochrony wód:
  - nakaz utrzymania istniejących cieków jako cieków otwartych,
  - zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie wynikają z działań na rzecz ochrony przyrody albo racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub wodnej,
  - zakaz wykonywania robót polegających na zasypywaniu i likwidacji cieków wodnych, stawów oraz rowów melioracyjnych spełniających rolę odbiorników wód powierzchniowych, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy spowodowanej realizacją inwestycji celu publicznego,
  - zakaz stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód.
- zakazuje się stosowania źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy,
- zakazuje się lokalizacji infrastruktury technicznej, która powoduje przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa,
- wskazuje się lokalizację zabytku archeologicznego oraz wprowadza się strefę ochrony archeologicznej,
- wskazuje się oznaczone na rysunku planu granice terenów zamkniętych,
- zakazuje się lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi we wskazanych na rysunku planu strefach ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych,
- ustala się wyposażenie terenów w infrastrukturę techniczną w oparciu o istniejące systemy, ich przebudowę, a także budowę nowych systemów,
- ustala się nakaz lokalizacji infrastruktury technicznej jako podziemnej, z wyłączeniem napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 110 kV lub wyższym, stacji transformatorowych oraz elementów infrastruktury technicznej, które jedynie jako nadziemne mogą pełnić swoje funkcje.

**Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Łódki, położonej w rejonie ulic Opolskiej i Beskidzkiej:**

- ustala się zachowanie i ochronę terenów wspierających system ekologiczny Miasta,
- ustala się ochronę walorów krajobrazowych doliny rzeki Łódki i jej roli klimatyczno-biologicznej,
- zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu: dróg, infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych, melioracji i obiektów mostowych, zabudowy systemami fotowoltaicznymi, zalesień,
- zakazuje się lokalizacji punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu,
- dopuszcza się lokalizację mikroinstalacji oraz niebędących mikroinstalacją pozostałych instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego, będącymi urządzeniami innymi niż wolnostojące, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii,
- zakazuje się dla obszaru o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych, oznaczonego na rysunku planu, wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu i skamieniałości, w tym kopalnych szczątków

roślin i zwierząt, a także minerałów oraz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu za wyjątkiem niwelacji niezbędnych do realizacji inwestycji z zakresu: infrastruktury technicznej, dróg, obiektów mostowych, urządzeń wodnych oraz rekultywacji technicznej terenu,

- ustala się nakaz zapewnienia ciągłości korytarza ekologicznego, oznaczonego na rysunku planu, w zakresie swobodnego przepływu mas powietrza oraz migracji roślin i zwierząt,
- zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień nadwodnych z wyjątkiem działań wynikających z potrzeby zapewnienia przepływu wód powierzchniowych, a także budowy, odbudowy, utrzymania i remontów lub napraw urządzeń wodnych oraz prawidłowego funkcjonowania infrastruktury technicznej,
- ustala się w zakresie ochrony wód:
  - nakaz utrzymania istniejących cieków jako cieków otwartych,
  - zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie wynikają z działań na rzecz ochrony przyrody albo racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub wodnej,
  - zakaz wykonywania robót polegających na zasypywaniu i likwidacji cieków wodnych, stawów oraz rowów melioracyjnych spełniających rolę odbiorników wód powierzchniowych, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy spowodowanej realizacją inwestycji celu publicznego,
  - zakaz stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód.
- zakazuje się stosowania źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy,
- zakazuje się lokalizacji infrastruktury technicznej, która powoduje przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa,
- zakazuje się lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi we wskazanych na rysunku planu strefach ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych,
- wskazuje się ograniczenie wysokości zabudowy, ze względu na położenie obszaru planu w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę (BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych (LUN) na obszarze całego planu,
- ustala się wyposażenie terenów w infrastrukturę techniczną w oparciu o istniejące systemy, ich przebudowę, a także budowę nowych systemów,
- ustala się nakaz lokalizacji infrastruktury technicznej jako podziemnej, z wyłączeniem napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 110 kV lub wyższym, stacji transformatorowych oraz elementów infrastruktury technicznej, które jedynie jako nadziemne mogą pełnić swoje funkcje.

#### **Inwestycje wynikające z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Łódki, położonej w rejonie ulic: Opolskiej, Zjazdowej i Beskidzkiej:**

- ustala się zachowanie i ochronę terenów wspierających system ekologiczny Miasta,
- ustala się ochronę walorów krajobrazowych doliny rzeki Łódki i jej roli klimatyczno-biologicznej,
- zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu: dróg, infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych, melioracji i obiektów mostowych, zalesień,
- zakazuje się punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu,

- dopuszcza się lokalizację mikroinstalacji oraz niebędących mikroinstalacją pozostałych instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego, będącymi urządzeniami innymi niż wolnostojące, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii,
- zakazuje się dla obszaru o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych, oznaczonego na rysunku planu, wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu i skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów oraz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu za wyjątkiem niwelacji niezbędnych do realizacji inwestycji z zakresu: infrastruktury technicznej, dróg, obiektów mostowych, urządzeń wodnych oraz rekultywacji technicznej terenu,
- ustala się nakaz zapewnienia ciągłości korytarza ekologicznego, oznaczonego na rysunku planu, w zakresie swobodnego przepływu mas powietrza oraz migracji roślin i zwierząt,
- zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień nadwodnych z wyjątkiem działań wynikających z potrzeby zapewnienia przepływu wód powierzchniowych, a także budowy, odbudowy, utrzymania i remontów lub napraw urządzeń wodnych oraz prawidłowego funkcjonowania infrastruktury technicznej,
- ustala się w zakresie ochrony wód:
  - nakaz utrzymania istniejących cieków jako cieków otwartych,
  - zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie wynikają z działań na rzecz ochrony przyrody albo racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub wodnej,
  - zakaz wykonywania robót polegających na zasypywaniu i likwidacji cieków wodnych, stawów oraz rowów melioracyjnych spełniających rolę odbiorników wód powierzchniowych, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy spowodowanej realizacją inwestycji celu publicznego,
  - zakaz stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód;
- zakazuje się stosowania źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy,
- zakazuje się lokalizacji infrastruktury technicznej, która powoduje przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa,
- zakazuje się lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi we wskazanych na rysunku planu strefach ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych,
- wskazuje się na ograniczenie wysokości zabudowy, ze względu na położenie obszaru planu w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę (BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych (LUN) na obszarze całego planu,
- ustala się wyposażenie terenów w infrastrukturę techniczną w oparciu o istniejące systemy, ich przebudowę, a także budowę nowych systemów,
- ustala się nakaz lokalizacji infrastruktury technicznej jako podziemnej, z wyłączeniem napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 110 kV lub wyższym, stacji transformatorowych oraz elementów infrastruktury technicznej, które jedynie jako nadziemne mogą pełnić swoje funkcje.

### 4.3. Wydane decyzje środowiskowe dotyczące planowanych inwestycji w promieniu 1 km

W związku z niepublikowaniem przez Urząd Miasta Łodzi wszystkich wydanych decyzji środowiskowych poniżej przedstawiono decyzje środowiskowe dla terenów w obrębie 1 km od przedmiotowej inwestycji, które zostały udostępnione i dotyczą realizacji następujących przedsięwzięć:

- Prezydent Miasta Łodzi w dniu 31.12.2019 r. wydał decyzję nr 70/U/2019 o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia, polegającego na: budowie dwóch hal produkcyjno-magazynowych, parkingów naziemnych wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną oraz drogi o nawierzchni twardej, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 54 lit. b, pkt 58 lit. b oraz pkt 62 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (j.t. Dz.U. z 2019r. poz. 1839, zwanym dalej rozporządzeniem ooś) na działkach nr ew. 3/4, 3/2, 5, 99/22, fragmentach działek nr ew. 3/5, 3/8, a także działkach drogowych nr ew. 230/4 i 4/5 w obrębie W-7.
- Prezydent Miasta Łodzi w dniu 2 marca 2020 r. wydał decyzję nr 14/U/2020 o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia, stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko dla przedsięwzięcia polegającego na realizacji zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, budowie dróg o nawierzchni twardej, sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz budowie garaży i parkingów samochodowych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o jakich mowa w § 3 ust. 1 pkt 53 lit.b tiret drugie, pkt 56 lit b, pkt 60 oraz pkt 79 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2016 r. poz.71), w związku z „budową Zespołu Usługowo Mieszkaniowego (ZUM) z parkingami oraz niezbędną infrastrukturą techniczną w Łodzi przy ul. Stokowskiej, na działkach nr ew. 256÷26, obręb W-8”.
- Prezydent Miasta Łodzi w dniu 27.07.2020 r. wydał decyzję nr 39/U/2020 o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia polegającego na: budowie podczyszczalni ścieków dla „Sieć Badawcza ŁUKASIEWICZ – Instytut Włókiennictwa” w Łodzi wraz ze zbiornikiem do mieszania ścieków bytowych i podczyszczonych na trasie istniejącej kanalizacji na działkach nr ew. 3/8, 3/9, 3/10, 1/34 w obrębie W-7 przy ul. Śnieżnej 5 w Łodzi.
- Prezydent Miasta Łodzi w dniu 26.09.2022 r. wydał decyzję nr 64/U/2022 o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia polegającego na: realizacji instalacji kabiny lakierniczej do natrysku żelkotu przy procesie produkcji umywalek przy ul. Śnieżnej 7 w Łodzi na działce o nr ewid. 3/11 w obrębie geodezyjnym W-7.
- Prezydent Miasta Łodzi w dniu 28.12.2023 r. wydał decyzję Nr 94/U/2023 o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia polegającego na: rozbudowie salonu i serwisu samochodowego o serwis blacharsko-lakierniczy wraz z niezbędną infrastrukturą w Łodzi przy ul. Brzezińskiej 17, na dz. ew. 6/45 i 6/46 w obrębie W-7.
- Prezydent Miasta Łodzi w dniu 24.01.2024 r. wydał decyzję Nr 7/U/2024 o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia polegającego na budowie 3 hal magazynowo - produkcyjnych z zapleciami socjalno-biuroowymi oraz parkingów samochodowych naziemnych, o jakim mowa w § 3 ust. 1 pkt 54 lit b oraz pkt 58 lit b rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (j.t. Dz.U. z 2019r. poz. 1839 ze zmianami) w Łodzi przy ul. Śnieżnej 6/8 (działki nr ew. 7/3, 7/4, 7/6, 7/10 oraz fragmenty działek ew. 6/19, 6/20 obręb W-7).
- Prezydent Miasta Łodzi w dniu 26.08.2025 r. wydał decyzję nr 27/U/2025 o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia polegającego na budowie hali magazynowo-usługowo-

produkcyjno-logistycznej, instalacji do przesyłu gazu (stacja redukcyjno-pomiarowa I stopnia), instalacji do naziemnego magazynowania gazów łatwopalnych LPG/LNG/CNG, parkingów naziemnych oraz drogi o nawierzchni twardej na potrzeby realizacji zespołu magazynowo-usługowo-produkcyjno-logistycznego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, komunikacyjną oraz segmentami biurowo-socjalnymi na terenie działek 93/2, 94/3, 95/1, 96/2, 97/4 w obrębie W-5 (ul. Brzezińska).

#### 4.4. Rejestr decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu

Informacje o decyzjach dotyczących warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dostępne są w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Łodzi i na stronie internetowej Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi. Od września 2022 roku wydano następujące decyzje:

nr decyzji o warunkach zabudowy	data decyzji	opis inwestycji	adres
DPRG-UA-IX.1178.2022	16.09.2022	budowa 2 kontenerów chłodniczych	Brzezińska 5/15
DPRG-UA-IX.1206.2022	26.09.2022	budowa budynku jednorodzinnego, z urzędz. budowl.	Beskidzka 89
DPRG-UA-IX.1223.2022	29.09.2022	budowa zespołu budynków wielorodzinnych, z uzbrojeniem terenu i urzędz. budowl.	Kłodzka
DPRG-UA-IX.1445.2022	18.11.2022	budowa budynku jednorodzinnego, z urzędz. budowl.	Opolska
DPRG-UA-IX.1559.2022	20.12.2022	budowa budynku magazynowego, z urzędz. budowl.	Zjazdowa 6
DPRG-UA-IX.1562.2022	23.12.2022	rozbudowa budynku zakładu montażu samochodów ze stacją obsługi oraz salonem samochodowym o część przeznaczoną na biura oraz diagnostykę samochodową, z urzędz. budowl.	Brzezińska 26
DPRG-UA-IX.1584.2022	29.12.2022	budowa budynku jednorodzinnego, z urzędz. budowl.	Beskidzka
DPRG-UA-IX.25.2023	10.01.2023	budowa 4 budynków jednorodzinnych, z urzędz. budowl.	Opolska
DPRG-UA-IX.92.2023	25.01.2023	budowa zespołu do 11 budynków jednorodzinnych, z urzędz. budowl.	Zjazdowa
DPRG-UA-IX.93.2023	25.01.2023	budowa zespołu 2 budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, z urzędz. budowl.	Wydмова
DPRG-UA-IX.161.2023	13.02.2023	budowa budynku jednorodzinnego, z urzędz. budowl.	Beskidzka 89
DPRG-UA-IX.165.2023	14.02.2023	budowa budynku jednorodzinnego, z urzędz. budowl.	Beskidzka 89
DPRG-UA-IX.260.2023	10.03.2023	budowa do 7 budynków jednorodzinnych, z urzędz. budowl.	Opolska
DPRG-UA-IX.261.2023	10.03.2023	budowa budynku jednorodzinnego, z urzędz. budowl.	Opolska
DPRG-UA-IX.308.2023	22.03.2023	budowa do 7 budynków jednorodzinnych, z urzędz. budowl.	Opolska
DPRG-UA-IX.366.2023	03.04.2023	budowa budynku handlowego z urzędz. budowl.	Brzezińska 38a
DPRG-UA-IX.402.2023	12.04.2023	budowa do dwóch budynków jednorodzinnych, z urzędz. budowl.	Beskidzka
DPRG-UA-IX.423.2023	18.04.2023	budowa budynku produkcyjnego, z urzędz. budowl.	Beskidzka 69
DPRG-UA-IX.433.2023	18.04.2023	budowa zespołu budynków jednorodzinnych, z infrastrukturą i urzędz. budowl.	Opolska
DPRG-UA-IX.434.2023	18.04.2023	budowa budynku jednorodzinnego, z urzędz. budowl.	Opolska
DPRG-UA-IX.439.2023	20.04.2023	budowa budynku jednorodzinnego i budynku gospodarczego, z urzędz. budowl. i infrastrukturą	Beskidzka
DPRG-UA-IX.493.2023	04.05.2023	budowa zespołu 3 budynków jednorodzinnych, z urzędz. budowl.	Opolska
DPRG-UA-IX.494.2023	04.05.2023	budowa budynku jednorodzinnego, z urzędz. budowl.	Beskidzka 102
DPRG-UA-IX.496.2023	05.05.2023	budowa budynku jednorodzinnego i budynku gospodarczego, z urzędz. budowl. i infrastrukturą	Beskidzka
DPRG-UA-IX.556.2023	23.05.2023	budowa budynku jednorodzinnego, z urzędz. budowl.	Beskidzka
DPRG-UA-IX.652.2023	12.06.2023	budowa budynku jednorodzinnego, z urzędz. budowl.	Opolska
DPRG-UA-IX.739.2023	28.06.2023	budowa budynku jednorodzinnego, z urzędz. budowl.	Brzezińska/ Okrętowa
DPRG-UA-IX.756.2023	03.07.2023	budowa budynku jednorodzinnego, z urzędz. budowl.	Opolska
DPRG-UA-IX.810.2023	17.07.2023	budowa budynku jednorodzinnego, z urzędz. budowl.	Beskidzka
DPRG-UA-IX.827.2023	19.07.2023	budowa budynku jednorodzinnego, z urzędz. budowl.	Beskidzka
DPRG-UA-IX.828.2023	19.07.2023	budowa budynku jednorodzinnego, z urzędz. budowl.	Beskidzka
DPRG-UA-IX.829.2023	19.07.2023	budowa budynku jednorodzinnego, z urzędz. budowl.	Beskidzka
DPRG-UA-IX.830.2023	19.07.2023	budowa budynku jednorodzinnego, z urzędz. budowl.	Beskidzka
DPRG-UA-IX.831.2023	19.07.2023	budowa budynku jednorodzinnego, z urzędz. budowl.	Beskidzka

nr decyzji o warunkach zabudowy	data decyzji	opis inwestycji	adres
DPRG-UA-IX.833.2023	20.07.2023	budowa zespołu 5 budynków jednorodzinnych, z infrastrukturą	Szczawnicka 4
DPRG-UA-IX.886.2023	03.08.2023	budowa budynku jednorodzinne, z urzędz. budowl.	Opolska
DPRG-UA-IX.896.2023	08.08.2023	budowa budynku jednorodzinne, z urzędz. budowl.	Opolska
DPRG-UA-IX.915.2023	11.08.2023	budowa zespołu z budynków jednorodzinnych wolnostojących, z urzędz. budowl.	Opolska
DPRG-UA-IX.923.2023	17.08.2023	budowa instalacji kanalizacji sanitarnej w celu odprowadzenia ścieków sanitarnych z budynków	Beskidzka 89
DPRG-UA-IX.959.2023	28.08.2023	budowa zespołu zabudowy wielorodzinnej	Kobzowa/ Kierpcowa
DPRG-UA-IX.1003.2023	31.08.2023	budowa zespołu do 3 budynków jednorodzinnych, z urzędz. budowl.	Opolska
DPRG-UA-IX.1048.2023	15.09.2023	budowa 2 budynków jednorodzinnych, z urzędz. budowl.	Beskidzka
DPRG-UA-IX.1068.2023	19.09.2023	budowa zespołu 5 budynków jednorodzinnych, z urzędz. budowl.	Beskidzka
DPRG-UA-IX.1112.2023	29.09.2023	budowa do 26 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących w zabudowie bliźniaczej z infrastrukturą techniczną i urzędz. budowl.	Wydмова/ Beskidzka
DPRG-UA-IX.1175.2023	11.10.2023	budowa budynku jednorodzinne, z urzędz. budowl.	Beskidzka
DPRG-UA-IX.1212.2023	19.10.2023	budowa z hal produkcyjno - magazynowych z częściami socjalno-biurowymi, z infrastrukturą i urzędz. budowl.	Śnieżna/ Stokowska
DPRG-UA-IX.1249.2023	26.10.2023	budowa budynku jednorodzinne, z urzędz. budowl.	Opolska
DPRG-UA-IX.1250.2023	26.10.2023	budowa budynku jednorodzinne, z urzędz. budowl.	Opolska
DPRG-UA-IX.1337.2023	20.11.2023	budowa zespołu budynków jednorodzinnych, z urzędz. budowl.	Zbójnicka 22
DPRG-UA-IX.1389.2023	28.11.2023	budowa budynku salonu samochodowego, warsztatu blacharskiego, stacji trafo, pylonu i totemu reklamowego, z infrastrukturą i urzędz. budowl.	Śnieżna
DPRG-UA-IX.1472.2023	13.12.2023	budowa budynku jednorodzinne, z urzędz. budowl.	Beskidzka
DPRG-UA-IX.1489.2023	15.12.2023	budowa kontenerowej stacji transformatorowej	Śnieżna
DPRG-UA-IX.1517.2023	20.12.2023	budowa 2 budynków jednorodzinnych, z urzędz. budowl.	Opolska
DPRG-UA-IX.30.2024	04.01.2024	budowa do 3 budynków jednorodzinnych, z urzędz. budowl.	Opolska
DPRG-UA-IX.37.2024	08.01.2024	budowa zespołu budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, z urzędz. budowl. i uzbrojeniem terenu	Stokowska
DPRG-UA-IX.50.2024	10.01.2024	budowa hali magazynowej, z urzędz. budowl.	Zbójnicka
DPRG-UA-IX.67.2024	17.01.2024	budowa zespołu do 6 budynków jednorodzinnych, z urzędz. budowl.	Wydмова 4
DPRG-UA-IX.97.2024	23.01.2024	budowa kontenerowej stacji transformatorowej	Śnieżna
DPRG-UA-IX.541.2024	17.04.2024	budowa 3 hal produkcyjno-magazynowych z częścią socjalno-biurową, z urzędz. budowl. i uzbrojeniem terenu, montażem paneli fotowoltaicznych	Śnieżna 6/8
DPRG-UA-IX.543.2024	17.04.2024	przeniesienie dec. DPRG-UA-IX.67.2024; budowa 6 budynków jednorodzinnych, z urzędz. budowl.	Wydмова 4
DPRG-UA-IX.608.2024	26.04.2024	budowa budynku jednorodzinne, z urzędz. budowl.	Szczawnicka
DPRG-UA-IX.609.2024	26.04.2024	budowa 2 budynków wielorodzinnych, z urzędz. budowl.	Zbójnicka
DPRG-UA-IX.644.2024	07.05.2024	przeniesienie dec.DPRG-UA-IX.2096-2021 - budowa zespołu usługowo-mieszkaniowego w tym: budynków wielorodzinnych i zamieszkania zbiorowego, usługowo-mieszkalnych, biurowo-mieszkalnych, usługowych (handel o pow. sprzed. do 2000 mkw.), garaży podziemnych, budynków gospodarczych, portierni, wiat śmietnikowych, magazynów na odpady, z urzędz budowl. i infrastrukturą	Stokowska/ Zbójnicka
DPRG-UA-IX.645.2024	07.05.2024	przeniesienie dec.DPRG-UA-IX.625.2022; budowa zespołu budynków wielorodzinnych, z urzędz. budowl. i wiatami śmietnikowymi	Brzezińska
DPRG-UA-IX.670.2024	14.05.2024	budowa budynku jednorodzinne i budynku gospodarczego, z urzędz. budowl. i infrastrukturą	Beskidzka
DPRG-UA-IX.675.2024	14.05.2024	budowa budynku jednorodzinne, z urzędz. budowl.	Beskidzka
DPRG-UA-IX.688.2024	15.05.2024	budowa zespołu do 6 budynków jednorodzinnych, z urzędz. budowl.	Wydмова
DPRG-UA-IX.758.2024	03.06.2024	rozbudowa budynku salonu samochodowego o warsztat blacharsko-lakierniczy, budowa wiaty na odpady, z	Brzezińska 17

nr decyzji o warunkach zabudowy	data decyzji	opis inwestycji	adres
		urząd. budowl.	
DPRG-UA-IX.820.2024	14.06.2024	przeniesienie dec. DAR-UA-IX.2159.2018; budowa budynku jednorodzinnego, z infrastrukturą i urząd. budowl.	Opolska 49
DPRG-UA-IX.927.2024	15.07.2024	budowa do 2 budynków jednorodzinnych, z urząd. budowl.	Opolska (Padokowa)
DPRG-UA-IX.932.2024	16.07.2024	budowa budynku jednorodzinnego, z urząd. budowl.	Beskidzka
DPRG-UA-IX.943.2024	17.07.2024	budowa hali magazynowej z zapleczem socjalno-biurowym, wiaty śmietnikowej, z urząd. budowl. i obiektami technicznymi	Śnieżna
DPRG-UA-IX.993.2024	22.07.2024	budowa budynku jednorodzinnego, z urząd. budowl.	Beskidzka
DPRG-UA-IX.994.2024	22.07.2024	budowa 2 budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, z urząd. budowl.	Beskidzka
DPRG-UA-IX.995.2024	22.07.2024	budowa budynku jednorodzinnego, z urząd. budowl.	Beskidzka
DPRG-UA-IX.1006.2024	23.07.2024	budowa budynku jednorodzinnego, z urząd. budowl.	Wydмова
DPRG-UA-IX.1090.2024	08.08.2024	przebudowa dojazdu z drogi wewnętrznej	Śnieżna
DPRG-UA-IX.1098.2024	09.08.2024	zmiana sposobu użytkowania rozbudowa i nadbudowa budynku garażowego na funkcję mieszkaniową jednorodziną	Krzemowa
DPRG-UA-IX.1137.2024	21.08.2024	budowa budynku jednorodzinnego, z urząd. budowl.	Beskidzka
DPRG-UA-IX.1138.2024	21.08.2024	budowa budynku jednorodzinnego, z urząd. budowl.	Beskidzka
DPRG-UA-IX.1139.2024	21.08.2024	budowa budynku jednorodzinnego, z urząd. budowl.	Beskidzka
DPRG-UA-IX.1144.2024	27.08.2024	budowa centrum wspinaczkowego z uzbrojeniem terenu i urząd. budowl.	Kłodzka
DPRG-UA-IX.1147.2024	28.08.2024	budowa do 2 budynków jednorodzinnych, z urząd. budowl.	Opolska
DPRG-UA-IX.1154.2024	29.08.2024	wygaśnięcie dec. DPRG-UA-IX.556.2023; budowa budynku jednorodzinnego, z urząd. budowl.	Beskidzka
DPRG-UA-IX.1223.2024	16.09.2024	budowa budynku jednorodzinnego, z urząd. budowl.	Magiczna
DPRG-UA-IX.1224.2024	16.09.2024	budowa budynku jednorodzinnego, z urząd. budowl.	Magiczna
DPRG-UA-IX.1225.2024	16.09.2024	budowa budynku jednorodzinnego, z urząd. budowl.	Magiczna
DPRG-UA-IX.1226.2024	16.09.2024	budowa budynku jednorodzinnego, z urząd. budowl.	Magiczna
DPRG-UA-IX.1264.2024	30.09.2024	zmiana dec. DPRG-UA-IX.1389.2023; budowa salonu samochodowego, warsztatu blacharskiego, stacji trafo, pylonu i totemu reklamowego, masztów flagowych, z infrastrukturą urząd. budowl.	Śnieżna
DPRG-UAIX.1294.2024	11.10.2024	budowa budynku jednorodzinnego, z urząd. budowl.	Beskidzka
DPRG-UAIX.1440.2024	20.11.2024	budowa zespół budynków jednorodzinnych, z infrastrukturą i urząd. budowl.	Beskidzka
DPRG-UAIX.1452.2024	25.11.2024	budowa budynku jednorodzinnego, z urząd. budowl.	Beskidzka 92
DPRG-UAIX.1554.2024	19.12.2024	budowa zespołu budynków jednorodzinnych z siecią wodociągową, z urząd. budowl.	Beskidzka/ Wydмова
DPRG-UAIX.12.2025	10.01.2025	budowa zespołu do 22 budynków jednorodzinnych, z urząd. budowl.	Wydмова
DPRG-UAIX.46.2025	16.01.2025	przeniesienie dec. DPRG-UAIX.830.2023 - budowa budynku jednorodzinnego, z urząd. budowl.	Beskidzka
DPRG-UAIX.48.2025	17.01.2025	przeniesienie dec. DPRG-UAIX.1372.2021 - budowa budynku jednorodzinnego, z urząd. budowl.	Zjazdowa
DPRG-UAIX.52.2025	21.01.2025	budowa budynku jednorodzinnego, z urząd. budowl. i uzbrojeniem terenu	Szczawnicka
DPRG-UAIX.92.2025	30.01.2025	przeniesienie dec. DPRG-UAIX.50.2024 - budowa hali magazynowej na wynajem, z urząd. budowl.	Zbójnicka
DPRG-UAIX.130.2025	11.02.2025	budowa budynku jednorodzinnego, z urząd. budowl.	Beskidzka 100B
DPRG-UAIX.173.2025	25.02.2025	przeniesienie dec. DPRG-UAVIII.1137.2024 - budowa budynku jednorodzinnego, z urząd. budowl.	Beskidzka
DPRG-UAIX.194.2025	27.02.2025	budowa budynku jednorodzinnego, z urząd. budowl. i uzbrojeniem terenu	Szczawnicka
DPRG-UAIX.195.2025	27.02.2025	budowa budynku jednorodzinnego, z urząd. budowl. i uzbrojeniem terenu	Szczawnicka
DPRG-UAIX.245.2025	11.03.2025	budowa budynku jednorodzinnego i budynku gospodarczego, z urząd. budowl.	Beskidzka 71
DPRG-UAIX.423.2025	22.04.2025	rozbudowa budynku jednorodzinnego, z urząd. budowl.	Stokowska

nr decyzji o warunkach zabudowy	data decyzji	opis inwestycji	adres
DPRG-UAIX.460.2025	29.04.2025	przeniesienie dec. DPRG-UAIX.995.2024 - budowa budynku jednorodzinny, z urzadz. budowl.	Beskidzka
DPRG-UAVI.463.2025	29.04.2025	budowa instalacji fotowoltaicznej o mocy do 0.37 MW, z infrastrukturą	Budy/Zjazdowa
DPRG-UAIX.471.2025	30.04.2025	budowa budynku jednorodzinny, z urzadz. budowl.	Szczawnicka
DPRG-UAIX.570.2025	27.05.2025	budowa do 2 budynków jednorodzinny, z urzadz. budowl.	Beskidzka 100a
DPRG-UAIX.571.2025	27.05.2025	budowa salonu samochodowego z serwisem, z urzadz. budowl.	Brzezińska 34
DPRG-UAIX.573.2025	27.05.2025	budowa zespołu budynków jednorodzinny wolnostojących, z urzadz. budowl.	Wydмова 6
DPRG-UAIX.643.2025	11.06.2025	budowa zespołu budynków jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej i szeregowej, z urzadz. budowl.	Stokowska
DPRG-UAIX.647.2025	12.06.2025	budowa zespołu budynków jednorodzinny wolnostojących i w zabudowie bliźniaczej i budynku mieszkalno-sługowego, z urzadz. budowl.	Wydмова
DPRG-UAIX.648.2025	12.06.2025	przeniesienie dec. UAII.762/07- budowa zespół obiektów handlowo-usługowych	Kłodzka
DPRG-UAIX.657.2025	16.06.2025	budowa zespołu budynków jednorodzinny wolnostojących, z urzadz. budowl. i uzbrojeniem terenu	Beskidzka
DPRG-UAIX.850.2025	25.07.2025	budowa zespołu budynków jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej, z urzadz. budowl.	Padokowa
DPRG-UAIX.875.2025	31.07.2025	budowa budynku jednorodzinny, urzadz. budowl.	Beskidzka

#### 4.5. Rejestr decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Informacje o decyzjach dotyczących ustalenia lokalizacji inwestycji celu publicznego dostępne są w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Łodzi. Od września 2022 roku wydano następujące decyzje:

nr decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego	data decyzji	opis inwestycji	adres
DPRG-UA-VI.221.2022	12.10.2022	budowa budynku pralni, z infrastrukturą i urzadz. budowl. (na terenie Zakładu Karnego)	Beskidzka 54
DPRG-UA-VI.82.2023	29.03.2023	budowa sieci gazowej średniego ciśnienia	Kierpcowa/ Kobzowa/ Beskidzka
DPRG-UA-VI.135.2023	13.06.2023	budowa sieci gazowej średniego ciśnienia	Budy
DPRG-UA-VI.136.2023	14.06.2023	budowa sieci wodociągowej	Beskidzka
DPRG-UA-VI.148.2023	03.07.2023	budowa osiedlowej sieci ciepłowniczej	Śnieżna
DPRG-UA-VI.163.2023	13.07.2023	budowa sieci elektroenergetycznej średniego napięcia, niskiego napięcia i budowie stacji kontenerowej transformatorowej	Opolska
DPRG-UA-VI.181.2023	11.08.2023	budowa sieci wodociągowej	Beskidzka
DPRG-UA-VI.185.2023	17.08.2023	budowa sieci wodociągowej	Zielonego Wzgórza/ Zjazdowa
DPRG-UA-VI.217.2023	02.10.2023	budowa linii kablowych SN 15kV z kanalizacją teletechniczną, budowa wewnętrznych stacji transformatorowych SN/nN 15/0,4 kV	Stokowska
DPRG-UA-VI.226.2023	16.10.2023	budowa linii kablowej średniego napięcia (15 kV) wraz z budową 2 słupów SN	Opolska
DPRG-UA-VI.254.2023	12.12.2023	budowa sieci wodociągowej	Listopadowa
DPRG-UA-VI.261.2023	28.12.2023	budowa sieci wodociągowej	Opolska
DPRG-UA-VI.7.2024	17.01.2024	budowa sieci wodociągowej DN 160 PEHD	Beskidzka
DPRG-UA-VI.15.2024	07.02.2024	budowa linii kablowej SN 15 kV z kanalizacją techniczną i stanowiskiem słupowym SN, stacji transformatorowej SN/nN 15/0,4 kV	Opolska
DPRG-UA-VI.42.P.2024	18.03.2024	budowa linii kablowej SN-15kV wraz ze złączem kablowym SN-15kV	Beskidzka/ Kłodzka
DPRG-UA-VI.61.2024	16.04.2024	budowa sieci gazowej średniego ciśnienia	Stokowska

nr decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego	data decyzji	opis inwestycji	adres
DPRG-UA-IX.68.2024	30.04.2024	rozbudowa schroniska dla zwierząt	Wydmowa 50
DPRG-UA-VI.129.2024	30.07.2024	budowa sieci wodociągowej DN160 PEHD	Beskidzka
DPRG-UA-VI.173.2024	27.09.2024	budowa linii kablowych 15 kV i złącza kablowego 15 kV	Śnieżna
DPRG-UA- VI.182.2024	11.10.2024	budowa sieci wodociągowej	Beskidzka
DPRG-UA- VI.18.2025	31.01.2025	budowa sieci wodociągowej	Opolska
DPRG-UA- VI.56.2025	04.04.2025	budowa sieci kanalizacji sanitarnej z odejściami bocznymi	Taternicza/ Zbójnicka
DPRG-UA- VI.63.2025	14.04.2025	budowa stacji transformatorowej SN/nN, złącza kablowego SN-15kV, linii kablowych SN-15 kV i nN-0,4kV oraz złącz kablowo-pomiarowych nN	Marmurowa/ Budy
DPRG-UA- VI.66.2025	17.04.2025	budowa elektroenergetycznej linii kablowej nN 0,4kV	Beskidzka
DPRG-UA- VI.91.2025	10.06.2025	budowa kontenerowej stacji transformatorowej SN/nN, linii kablowych SN-15kV oraz nNo,4kV	Brzezińska

#### 4.6. Rejestr decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej

Informacje o decyzjach dotyczących zezwolenia na realizację inwestycji drogowej dostępne są w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Łodzi. Od września 2022 roku wydano następujące decyzje:

nr decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej	data decyzji	typ inwestycji	adres
DPRG-UA-XIII.14.2023	19.12.2023	przebudowa ulicy Spartakusa na odcinku od ulicy Janosika do ulicy Giewont	ul. Spartakusa
DPRG-UA-XIII.15.2023	20.12.2023	przebudowa ulicy Wiślickiej na odcinku od ul. Spartakusa do ul. Wyżynnej oraz rozbudowie ul. Wiślickiej na odcinku od ul. Wyżynnej do ul. Chałubińskiego	ul. Wiślicka

## 5. PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU INWESTYCJI ORAZ DZIAŁEK W PROMIENIU 100 METRÓW OD PRZEDMIOTOWEJ INWESTYCJI

---

### 5.1. Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim lub zadaniem inwestycyjnym

Na dzień sporządzania raportu przedmiotowe działki nie są objęte ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

### 5.2. Ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim

Poniżej zamieszczono ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla działek lub ich fragmentów, znajdujących się w odległości do 100 m od granicy terenu objętego przedsięwzięciem deweloperskim.

Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi w zakresie komunikacji obejmującej ulice Brzezińską – Projektowaną Z 1/4, Stokowską i Zbójnicką, przyjęta uchwałą nr LXXXVII/1908/02 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 25 września 2002 r.

#### 1KG2/2 – Tereny komunikacji – ul. Brzezińska

- działki ewidencyjne nr 2/34 (fragm.), 2/28 (fragm.), 58/5 (fragm.), 35 (fragm.), 34 (fragm.), 33 (fragm.), 32 (fragm.), 31 (fragm.), 30 (fragm.), 29/2 (fragm.), 29/135 (fragm.), 29/134 (fragm.), 29/55 (fragm.) z obrębu W-7, 89/2 (fragm.), 90/17 (fragm.), 91/9 (fragm.), 91/11 (fragm.), 92/4 (fragm.), 93/2 (fragm.), 94/3 (fragm.) z obrębu W-5
- maksymalna intensywność zabudowy – nie dotyczy
- maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy - nie dotyczy
- maksymalna powierzchnia zabudowy - nie dotyczy
- maksymalna wysokość zabudowy - nie dotyczy
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - nie dotyczy
- minimalna liczba miejsc do parkowania - nie dotyczy

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi, położonej na terenie osiedli: Stoki i Dolina Łódki, w rejonie ulic: Brzezińskiej, Listopadowej, Dębowskiego, Rysy, Giewont, Telefonicznej, Szczawnickiej i Strążyńskiej, przyjęty uchwałą nr LXXX/1683/14 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 12 lutego 2014 r.

#### 1KD-G2/2 – Tereny dróg publicznych– droga główna - - projektowana ul. Brzezińska

- działki ewidencyjne nr 2/34 (fragm.), 2/28 (fragm.), 60/1 (fragm.), 2/29 z obrębów W-7, 1/17 (fragm.), 1/8 (fragm.), 1/7 (fragm.) z obrębów W-9
- maksymalna intensywność zabudowy – nie dotyczy
- maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy - nie dotyczy
- maksymalna powierzchnia zabudowy - nie dotyczy
- maksymalna wysokość zabudowy - nie dotyczy
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - nie dotyczy
- minimalna liczba miejsc do parkowania - nie dotyczy

#### **7KD-L1/2 – Tereny dróg publicznych– droga lokalna - - ul. Taternicza**

- działki ewidencyjne nr 2/6, 2/7 (fragm.), 2/5 (fragm.), 2/8 (fragm.) z obrębów W-9
- maksymalna intensywność zabudowy – nie dotyczy
- maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy - nie dotyczy
- maksymalna powierzchnia zabudowy - nie dotyczy
- maksymalna wysokość zabudowy - nie dotyczy
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - nie dotyczy
- minimalna liczba miejsc do parkowania - nie dotyczy

#### **21KD-D1/2 – Tereny dróg publicznych– droga dojazdowa - - ul. Prezydenta**

- działki ewidencyjne nr 79 (fragm.), 83/1 (fragm.), 82/2 (fragm.) z obrębów W-7
- maksymalna intensywność zabudowy – nie dotyczy
- maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy - nie dotyczy
- maksymalna powierzchnia zabudowy - nie dotyczy
- maksymalna wysokość zabudowy - nie dotyczy
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - nie dotyczy
- minimalna liczba miejsc do parkowania - nie dotyczy

#### **1U– Tereny zabudowy usługowej**

- działki ewidencyjne nr 59/1, 61/1, 60/1 (fragm.) z obrębów W-7
- maksymalna intensywność zabudowy – do 0,6 w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
- maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy - brak ustaleń w planie,
- maksymalna powierzchnia zabudowy – do 60% powierzchni działki budowlanej,
- maksymalna wysokość zabudowy – maksymalna wysokość budynku usługowego – dwie kondygnacje nadziemne, do 10,0 m, maksymalna wysokość budynku gospodarczego lub garażu – jedna kondygnacja nadziemna, do 6,0 m,
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej,

- minimalna liczba miejsc do parkowania – dla usług handlu – co najmniej 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 mkw. powierzchni użytkowej, dla usług hotelarstwa – co najmniej 5 miejsc parkingowych na 10 łózek, dla usług gastronomii – co najmniej 3 miejsca parkingowe na 10 miejsc konsumpcyjnych, dla pozostałych usług – co najmniej 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 mkw. powierzchni użytkowej. Nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla rowerów w granicach działki budowlanej w ilości co najmniej 1 miejsce parkingowe na 30 miejsc parkingowych dla samochodów.

#### **1MN– Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

- działki ewidencyjne nr 79 (fragm.), 81 (fragm.), 78 (fragm.), 76 (fragm.), 80, 77, 75, 73, 74/1, 74/2, 71, 72, 70, 69, 68, 66/1, 67/2, 65/1, 67/1, 64/2, 62/1, 63/1 z obrębu W-7
- maksymalna intensywność zabudowy – do 0,6 w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
- maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy - brak ustaleń w planie,
- maksymalna powierzchnia zabudowy – do 40% powierzchni działki budowlanej,
- maksymalna wysokość zabudowy – maksymalna wysokość budynku mieszkalnego – dwie kondygnacje nadziemne, do 8,0 m do kalenicy, w tym druga kondygnacja w formie poddasza, maksymalna wysokość budynku gospodarczego lub garażu – jedna kondygnacja nadziemna, do 4,5 m do kalenicy,
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej,
- minimalna liczba miejsc do parkowania – nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów w granicach działki budowlanej w ilości co najmniej 2 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny i dodatkowo co najmniej 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 mkw. powierzchni użytkowej lokalu usługowego.

#### **4MN– Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**

- działki ewidencyjne nr 83/1 (fragm.), 83/4 (fragm.), 84/2 (fragm.) z obrębu W-7
- maksymalna intensywność zabudowy – do 0,6 w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
- maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy - brak ustaleń w planie,
- maksymalna powierzchnia zabudowy – do 40% powierzchni działki budowlanej,
- maksymalna wysokość zabudowy – maksymalna wysokość budynku mieszkalnego – dwie kondygnacje nadziemne, do 8,0 m do kalenicy, w tym druga kondygnacja w formie poddasza, maksymalna wysokość budynku gospodarczego lub garażu – jedna kondygnacja nadziemna, do 4,5 m do kalenicy,
- minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej,
- minimalna liczba miejsc do parkowania – nakaz zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów w granicach działki budowlanej w ilości co najmniej 2 miejsca parkingowe na lokal mieszkalny i dodatkowo co najmniej 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 mkw. powierzchni użytkowej lokalu usługowego

Warszawa, dn. 05.09.2025 r.

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

Łódź, dnia 15.05.2020 r.

DAR-UA-IX.6730.183.2020  
KS  
wg

**AM2 Projekt Sp. z o.o.**  
ul. Ptasia 5 lok. 8, 93-571 Łódź

**DECYZJA Nr DAR-UA-IX. 677 .2020**

Na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 256) oraz art. 63 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 03.04.2020 r., uzupełnionego w dniu 13.05.2020 r.,

**ostateczną decyzję nr DAR-UA-IX.1441.2014**  
**o warunkach zabudowy z dnia 22.09.2014 r.**

wydaną na rzecz Stefana Szewczyka, zam. ul. Tęczowa 17 m 1, 91-502 Łódź, dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków wielorodzinnych z usługami, przewidzianej do realizacji w Łodzi przy ul. Strążyskiej na działce nr 39 i części działki nr 38 w obrębie W-7,

**przenoszę na rzecz:**  
**AM2 Projekt Sp. z o.o., ul. Ptasia 5 lok. 8, 93-571 Łódź**

**Uzasadnienie**

W dniu 22.09.2014 r. na wniosek Stefana Szewczyka została wydana decyzja nr DAR-UA-IX.1441.2014 o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków wielorodzinnych z usługami, przewidzianej do realizacji w Łodzi przy ul. Strążyskiej na działce nr 39 i części działki nr 38 w obrębie W-7.

W dniu 03.04.2020 r. (wraz z uzupełnieniem z dnia 13.05.2020 r.) wpłynął wniosek o przeniesienie ww. decyzji nr DAR-UA-IX.1441.2014 na rzecz AM2 Projekt Sp. z o.o.

Zgodnie z art. 63 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: *Organ, który wydał decyzję (...) jest obowiązany, za zgodą strony, na rzecz której decyzja została wydana, do przeniesienia tej decyzji na rzecz innej osoby, jeżeli przyjmuje ona wszystkie warunki zawarte w tej decyzji (...).* Zostały złożone odpowiednie oświadczenia, spełniające wymogi określone ww. przepisem.

W związku z powyższym należało orzec jak w sentencji.

**Pouczenie**

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 Architektury i Rozwoju Urzędu Miasta Łodzi, w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji, z uwzględnieniem ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz. U. z 2020 r., poz. 374 z późn. zm.).

W trakcie biegu ww. 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.

**Z upoważnienia**  
**Prezydenta Miasta Łodzi**

**KIEROWNIK**  
**Odziału Urbanistyki IV**

*Jadwiga Fornal*



Otrzymują:

1. AM2 Projekt Sp. z o.o., ul. Ptasia 5 lok. 8, 93-571 Łódź
2. Stefan Szewczyk
3. a/a

---

Wydział Urbanistyki i Architektury w Departamencie Architektury i Rozwoju, Urząd Miasta Łodzi  
Łódź, ul. Piotrkowska 104 – budynek G (wejście z Pasażu Schillera)  
Sprawę prowadzi: inspektor Katarzyna Skowrońska-Sobczak, pok. 207, tel. 42 638 55 67



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

Łódź, dnia 24.06.2020 r.

DAR-UA-IX.6730.183.2020  
KS  
wg

**AM2 Projekt Sp. z o.o.**  
ul. Ptasia 5 lok. 8, 93-571 Łódź

W odpowiedzi na pismo z dnia 17.06.2020 r. Wydział Urbanistyki i Architektury w Departamencie Architektury i Rozwoju UMŁ informuje, że w dniu 15.05.2020 r. została wydana decyzja nr DAR-UA-IX.677.2020 przenosząca na rzecz AM2 Projekt Sp. z o.o. decyzję nr DAR-UA-IX.1441.2014 o warunkach zabudowy z dnia 22.09.2014 r. dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków wielorodzinnych z usługami, przewidzianej do realizacji w Łodzi przy ul. Strążyskiej na działce nr 39 i części działki nr 38 w obrębie W-7.

Ww. decyzja nr DAR-UA-IX.677.2020 została doręczona stronom ustalonym w przedmiotowym postępowaniu. W okresie 14 dni od daty doręczenia nie wpłynęły odwołania. Należy zatem stwierdzić, że w dniu 11.06.2020 r. ww. decyzja stała się ostateczna.

**Z upoważnienia**  
**Prezydenta Miasta Łodzi**

KIEROWNIK  
Oddziału Urbanistyki IV  
*Jadwiga Fornal*

---

Wydział Urbanistyki i Architektury w Departamencie Architektury i Rozwoju, Urząd Miasta Łodzi  
90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104 – budynek G (wejście z Pasażu Schillera)  
Sprawę prowadzi: insp. Katarzyna Skowrońska-Sobczak, pok. 207, tel. (42) 638 55 67

URZĄD MIASTA ŁÓDZI  
DEPARTAMENT ARCHITEKTURY I ROZWOJU  
Wydział Urbanistyki i Architektury  
90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104

Łódź, dnia 15.05.2020 r.

DAR-UA-IX.6730.230.2012  
KS  
wg

AM2 Projekt Sp. z o.o.  
ul. Ptasia 5 lok. 8, 93-571 Łódź

W odpowiedzi na pismo z dnia 07.05.2020 r. Wydział Urbanistyki i Architektury w Departamencie Architektury i Rozwoju UMŁ przekazuje w załączeniu potwierdzoną za zgodność z oryginałem ostateczną decyzję nr DAR-UA-IX.1441.2014 z dnia 22.09.2014 r. o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków wielorodzinnych z usługami, przewidzianej do realizacji w Łodzi przy ul. Strążyskiej na działce nr 39 i części działki nr 38 w obrębie W-7.

KIEROWNIK  
Oddziału Urbanistyki IV  
*Jadwiga Fornal*

---

Wydział Urbanistyki i Architektury w Departamencie Architektury i Rozwoju, Urząd Miasta Łodzi  
90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104 – budynek G (wejście z Pasazu Schillera)  
Sprawę prowadzi: insp. Katarzyna Skowrońska-Sobczak, pok. 207, tel. (42) 638 55 67

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

DAR-UA-IX.6730.230.2012  
KS

Łódź, dnia 22.09.2014 r.

Stefan Szewczyk  
ul. Tęczowa 17 m. 1  
91-502 Łódź

**DECYZJA NR DAR-UA-IX. 1441 .2014**  
**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 2012 r., poz. 647 z późn. zm.) i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2013 r., poz. 267 z późn. zm.), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 11.06.2010 r. (zmienianego i uzupełnianego w dniach: 13.07.2010 r., 18.06.2012 r., 24.05.2013 r. i 03.04.2014 r.), złożonego przez Stefana Szewczyka, zam. ul. Tęczowa 17 m 1, 91-502 Łódź, od dnia 18.01.2014 r. reprezentowanego przez Pełnomocnika – radcę prawnego Mateusza Chudzika „Chudzik i Wspólnicy Radcowie Prawni” Sp.P., ul. Tymienieckiego 7, 90-365 Łódź, w związku z decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łodzi z dnia 22.03.2013 r., nr SKO.4150.30.2013,

**ustalam**  
**warunki zabudowy**

dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków wielorodzinnych z usługami, przewidzianej do realizacji w Łodzi przy ul. Strążyńskiej na działce nr 39 i części działki nr 38 w obrębie W-7.

**I. Rodzaj inwestycji:** zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami.

Inwestycja obejmuje budowę:

- zespołu budynków wielorodzinnych z garażami podziemnymi i usługami (w tym handel o powierzchni sprzedaży do 390 m<sup>2</sup>, biura, gabinety lekarskie, fitness itp.),
- niezbędnej infrastruktury technicznej i urządzeń budowlanych, w tym wewnętrznego układu komunikacji i parkowania z wjazdami/wyjazdami z ul. Strążyńskiej,
- stróżówki, śmietnika i małej architektury.

**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 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. Nr 164, poz. 1588), oraz o przeprowadzoną analizę urbanistyczną ustalono następujące zasady zabudowy:
  - linia zabudowy – nieprzekraczalna – jako przedłużenie linii zabudowy na działce nr 52/6 (ul. Stokowska 34 K);
  - wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do powierzchni terenu – działek nr 38 i 39 – od 0,25 do 0,33;
  - szerokości elewacji frontowych (nie dotyczy części garażowych i łączników) – od 17,5 do 37 m;
  - wysokości górnych krawędzi elewacji frontowych, ich gzymsu lub attyki – od 9 do 13 m;

Za zgodność z oryginałem  
INSPEKTOR  
Katarzyna Skowrońska-Sobczak  
15.05.2014 r.

URZĄD MIASTA ŁÓDZI  
DEPARTAMENT ARCHITEKTURY I ROZWOJU  
Wydział Urbanistyki i Architektury  
90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104

INSPEKTOR

Katarzyna Skowrońska-Sobczak

URZĄD MIASTA ŁÓDZI  
DEPARTAMENT ARCHITEKTURY I ROZWOJU  
Wydział Urbanistyki i Architektury  
90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104

- geometria dachu – spadek głównych połaci od 1 do 20° (w tym dach płaski), kierunek głównych kalenic/wschodnich elewacji budynków równoległy do frontowej granicy działki nr 39, wysokość głównej kalenicy od 9 do 15 m; dodatkowo dla pozostałych obiektów kubaturowych (stróżówki/śmietnika) ustala się: wysokości elewacji od 2 do 3 m, szerokości elewacji frontowych od 2 do 5 m, kąt nachylenia połaci od 1 do 10°.

## 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 2013 r., poz. 1232 z późn. zm.), w tym m.in.:
  - w trakcie przygotowywania i realizacji inwestycji należy zapewnić oszczędne korzystanie z terenu – art. 74 ust. 1,
  - w trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest obowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleby, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych – art. 75 ust. 1,
  - przy prowadzeniu prac budowlanych dopuszcza się wykorzystywanie i przekształcanie elementów przyrodniczych wyłącznie w takim zakresie, w jakim jest to konieczne w związku z realizacją konkretnej inwestycji – art. 75 ust. 2;
2. ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2013 r., poz. 627), w tym m.in.:
  - prace ziemne oraz inne prace związane z wykorzystaniem sprzętu mechanicznego lub urządzeń technicznych, prowadzone w obrębie bryły korzeniowej drzew lub krzewów na terenach zieleni lub zadrzewieniach powinny być wykonywane w sposób najmniej szkodzący drzewom lub krzewom – art. 82 ust. 1,
  - usunięcie drzew lub krzewów z terenu nieruchomości może nastąpić (...) po uzyskaniu zezwolenia wydanego przez (...) prezydenta miasta na wniosek posiadacza nieruchomości. Jeżeli posiadacz nieruchomości nie jest właścicielem – do wniosku dołącza się zgodę jej właściciela – art. 83 ust. 1;
3. ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2012 r., poz. 391 z późn. zm.), w tym m.in. 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;
4. ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2013 r., poz. 21).

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

1. Zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz i wodę z sieci miejskich.
2. Odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych do kanalizacji miejskiej – na warunkach określonych przez gestora sieci. Zgodnie z pismem ZWiK Sp. z o.o. z dnia 15.05.2010 r., znak T.T-411-106/10, istnieje możliwość realizacji kanalizacji sanitarnej i deszczowej z własnych środków.
3. Obsługa komunikacyjna inwestycji: z ul. Brzezińskiej przez drogę wewnętrzną ul. Strażyską.
4. Dla obsługi planowanej inwestycji należy zapewnić miejsca parkingowe/garażowe dla samochodów osobowych poza pasami dróg publicznych w liczbie:
  - dla funkcji mieszkaniowej – min. 1 mp/1 mieszkanie, lecz nie mniej niż 1 mp/60 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkań,
  - dla funkcji usługowej i handlowej – 25-40 mp/1000m<sup>2</sup> pow. użytkowej.

## 4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

1. Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 ze zm.) obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy projektować w sposób określony w przepisach, w tym

Za zgodność z oryginałem

INŻYNIER

Katarzyna Skowrońska-Sobczak  
15.05.2020 r.

URZĄD MIASTA ŁODZI  
DEPARTAMENT ARCHITEKTURY I ROZWOJU  
Wydział Urbanistyki i Architektury  
90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104

DEPARTAMENT ARCHITEKTURY I ROZWOJU  
Wydział Urbanistyki i Architektury

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 ich gestorami.

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

Projekt budowlany winien być zgodny z ustawą z dnia 07 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.) 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. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.),
- rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2012 r., poz. 462 z późn. zm.).

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

**Uzasadnienie**

W dniu 11.06.2010 r. (wraz ze zmianami i uzupełnieniami w dniach: 13.07.2010 r., 18.06.2012 r., 24.05.2013 r. i 03.04.2014 r.) Wnioskodawca – Stefan Szewczyk, zam. ul. Tęczowa 17 m 1, 91-502 Łódź – złożył wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków wielorodzinnych z usługami oraz niezbędną infrastrukturą techniczną i urządzeniami budowlanymi, przewidzianej do realizacji w Łodzi przy ul. Strążyskiej na działce nr 39 i części działki nr 38 w obrębie W-7. Wniosek spełnia 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 w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Na terenie objętym wnioskiem obowiązuje uchwała Rady Miejskiej w Łodzi Nr XVIII/295/07 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 30.08.2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi, położonej na terenie osiedla Stoki, w rejonie ulic: Brzezińskiej, Strążyskiej, Szczawnickiej i Telefonicznej, do terenu kolejowego.

Wschodnia granica ul. Strążyskiej stanowi granicę obszaru, dla którego obowiązuje Uchwała Nr LXXX/1683/14 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 12 lutego 2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi, położonej na terenie osiedli: Stoki i Dolina Łódki, w rejonie ulic: Brzezińskiej, Listopadowej, Dębowskiego, Rysy, Giewont, Telefonicznej, Szczawnickiej i Strążyskiej.

W ww. planie oraz w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania, przyjętym Uchwałą Nr LXXXVII/1908/02 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 25 września 2002 r. zmieniającą miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi w zakresie komunikacji obejmującej ulice Brzezińską, Projektowaną Z 1/4, Stokowską i Zbójnicką, informacyjnie, poza granicami planów, wskazane zostały linie regulacyjne planowanej ul. Strążyskiej, określające jej szerokość na 15 m. Zachodnia linia regulacyjna planowanej ul. Strążyskiej wskazana w ww. planach pokrywa się z linią zabudowy wyznaczoną przez istniejącą zabudowę na dz. nr 52/ i 52/6 – Stokowska 34L i 34K i linią zabudowy wyznaczoną w niniejszej decyzji.

Zgodnie z art. 53 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano analizy:

INSPEKTOR

Katarzyna Skowrońska-Sobczak

Za zgodność z oryginałem

INSPEKTOR

URZĄD MIASTA ŁÓDZI  
DEPARTAMENT ARCHITEKTURY I ROZWOJU  
Wydział Urbanistyki i Architektury  
90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104

Katarzyna Skowrońska-Sobczak  
15.05.2020 r.

DEPARTAMENT ARCHITEKTURY I ROZWOJU  
90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104

1. warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych:
  - w toku postępowania przeprowadzono analizę, o której mowa w § 3 ust. 1 Rozporządzenia 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, której wyniki stanowią integralną część niniejszej decyzji;
  - 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 terenu planowanej inwestycji (działek nr ewidencyjny 38 i 39) są osoby fizyczne,
  - teren inwestycji (działki nr 38 i 39) jest obecnie niezabudowany.

W dniu 15.04.2011 r. wydana została decyzja Nr UA-I.215.2011 o warunkach zabudowy dla wnioskowanej inwestycji. Od decyzji tej w dniu 02.06.2011 r. odwołała się, do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łodzi, strona postępowania – Stanisław Szewczyk.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze decyzją z dnia 08.08.2011 r. znak S.K.O. 3620/2011 utrzymało w mocy decyzję organu I instancji.

W związku z powyższym Stanisław Szewczyk dniu 20.09.2011 r. złożył skargę na decyzję SKO (S.K.O.3620/2011) do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi.

WSA wyrokiem z dnia 08.02.2012 r. uchylił zaskarżoną decyzję oraz poprzedzającą ją decyzję Nr UA-I.215.2011.

W wyniku powyższego, przy uwzględnieniu uwag zawartych w wyroku WSA, ponownie przeprowadzono postępowanie mające na celu ustalenie warunków zabudowy dla wnioskowanej inwestycji. W dniu 14.12.2012 r. została wydana decyzja nr DAR-UA-IX.1303.2013 o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

Odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łodzi ponownie złożył Stanisław Szewczyk.

Decyzją z dnia 22.03.2013 r., nr SKO.4150.30.2013, Samorządowe Kolegium Odwoławcze uchyliło decyzję DAR-UA-IX.1303.2013 w całości i przekazało sprawę do ponownego rozpatrzenia organowi I instancji.

Stosując się do zaleceń SKO, zawartych w ww. decyzji ponownie przeprowadzono postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji.

Samorządowe Kolegium Odwoławcze zwróciło uwagę m.in. na uchybienie polegające na „...pominięciu niektórych stron postępowania, którymi niewątpliwie są obok wnioskodawcy również właściciele i lub użytkownicy wieczystości działek sąsiednich...”

W związku z powyższym organ ponownie podjął czynności mające na celu powiadomienie stron o toczącym się postępowaniu. Brak ksiąg wieczystych dla działek sąsiednich oraz niepełne dane zawarte w ewidencji gruntów spowodowały, że Centrum Personalizacji Dokumentów Ministerstwa Spraw Wewnętrznych nie miało możliwości wskazania, ustalenia danych (w tym adresów) poszukiwanych stron postępowania.

Wobec braku dalszych możliwości ustalenia adresów stron postępowania w dniu 28.08.2013 r. wystąpiono do Sądu Rejonowego dla Łodzi Śródmieście w Łodzi o ustalenie przedstawiciela dla osoby nieobecnej, a postępowanie zostało zawieszono postanowieniem nr DAR-UA-IX.264.2913 z dnia 10.09.2013 r. zgodnie z art. 97 § 1 pkt 4 Kpa.

Wezwaniem z dnia 10.10.2013 r., Sygn. Akt. VII RNs 302/13, Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi wezwał WUiA UMŁ do uzupełnienia braków formalnych wniosku o ustanowienie kurateli dla osób nieobecnych pod rygorem jego zwrotu przez podanie ostatniego miejsca zamieszkania osób, dla których ma zostać ustanowiony kurator.

Wydział nie posiada takich informacji i wniosek nie został uzupełniony w żądanym zakresie, wobec czego zarządzeniem z dnia 12.11.2013 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi zwrócił wniosek Prezydenta Miasta Łodzi o ustanowienie kuratora dla osób nieobecnych. Postępowanie zostało podjęte w dniu 25.11.2013 r. postanowieniem nr DAR-UA-IX.337.2013.

Za zgodność z oryginałem

INSPEKTOR

URZĄD MIASTA ŁÓDZI  
DEPARTAMENT ARCHITEKTURY I ROZWOJU  
Wydział Urbanistyki i Architektury  
90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104

Katarzyna Skutniewska-Sobczak  
15.05.2013

Wydział Urbanistyki i Architektury

WUiA wystąpił do odpowiednich jednostek organizacyjnych UMŁ (Zarządu Dróg i Transportu, Wydziału Finansowego w Departamencie Finansów Publicznych oraz Wydziału Gospodarki Komunalnej, Wydziału Skarbu Państwa i Wydziału Praw do Nieruchomości w Departamencie Gospodarowania Majątkiem) o informację – zgodnie z ich kompetencjami – na temat stanu prawnego działek nr 34 i 35 oraz działki drogowej nr 58/4 w obrębie W-7, jednak nie uzyskano żadnych danych dotyczących właścicieli/użytkowników wieczystych ww. działek.

W drodze wywiadu z okolicznymi mieszkańcami terenu inwestycji Wydział uzyskał informacje na temat spadkobierców po Ignacym i Marjannie Szkudlarskich, figurujących w ewidencji gruntów jako właściciele działki nr 35 i działki drogowej nr 58/4. Ustalono ich adresy korespondencyjne oraz zawiadomiono o toczącym się postępowaniu i umożliwiono wypowiedzenie się co do zgromadzonych materiałów i dowodów w sprawie (art. 61 § 4 oraz art. 10 § 1 Kpa).

W związku z brakiem możliwości ustalenia właściciela działki nr 34 (w wypisie z ewidencji gruntów figuruje zapis „właściciel nieustalony”) wystąpiono do Wydziału Praw do Nieruchomości w Departamencie Gospodarowania Majątkiem UMŁ o rozpoczęcie procedury regulacji stanu prawnego przedmiotowej działki. Wydział Praw do Nieruchomości w piśmie z dnia 12.08.2014 r., znak DGM-PN-VII.7124.81.2014.AGR, poinformował, że zostały podjęte czynności zmierzające do wyjaśnienia stanu prawnego ww. nieruchomości. Do czasu uregulowania stanu prawnego korespondencja w przedmiotowym postępowaniu, w tym decyzja o warunkach zabudowy, kierowana będzie do Wydziału Praw do Nieruchomości.

W dniu 07.08.2014 r. wpłynęło pismo Pełnomocnika Wnioskodawcy – radcy prawnego Mateusza Chudzika dot. sposobu ustalenia stron postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy. Pełnomocnik Wnioskodawcy wskazał, że status strony w przedmiotowym postępowaniu powinni mieć wyłącznie współwłaściciele nieruchomości, której dotyczy przedmiotowe postępowanie, tj. Stefan Szewczyk oraz Jarosław i Ewa Kusiak, żadna inna osoba nie wykazała bowiem swojego interesu prawnego, umożliwiającego nadanie jej przymiotu strony.

Tutejszy Wydział nie podziela powyższego poglądu. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie określa odrębnie stron postępowania w sprawie ustalenia warunków zabudowy, jednak w orzecznictwie sądowoadministracyjnym ugruntowany jest pogląd co do kręgu stron tego postępowania, zgodnie z dyspozycją art. 28 Kpa. Stronami tymi są także właściciele i użytkownicy wieczystości nieruchomości sąsiadujących z nieruchomością, na której planowana jest (realizowana) inwestycja. Mają oni bowiem interes prawny, by uczestniczyć jako strona w postępowaniach administracyjnych, w wyniku których może zapaść decyzja kształtująca stosunki na sąsiedniej nieruchomości w taki sposób, że będzie to miało wpływ na wykonywanie prawa własności przez właściciela sąsiedniej nieruchomości (wyrok NSA z 8 marca 2005 r., sygn. akt OSK 682/04, Lex nr 176144) – wyrok WSA w Poznaniu z dnia 17 stycznia 2013 r., sygn. akt IV SA/Po 842/12, Lex nr 1274844. Zauważyć należy, iż na etapie postępowania o ustalenie warunków zabudowy właściciele (użytkownicy wieczystości) działek sąsiednich powinni mieć prawo czynnego uczestniczenia w postępowaniu jako strony, bo tylko w taki sposób będą mogli wykazać ewentualne naruszenie ich prawa. Bez dostępu do akt i uzyskania choćby podstawowej informacji w zakresie parametrów planowanej inwestycji, takiej możliwości byłoby pozbawieni – wyrok WSA z dnia 5 października 2012 r., sygn. akt II SA/Po 661/12, Lex nr 1241204.

Zgodnie z pozostałymi zaleceniami SKO wezwano Wnioskodawcę w celu ustalenia rzeczywistej treści wniosku oraz określenia obszaru oddziaływania planowanej inwestycji. W dniu 24.05.2013 r. Wnioskodawca – Stefan Szewczyk złożył pismo, w którym poinformował, że wniosek obejmuje inwestycję położoną na działkach nr 38 (część działki) i 39 w obrębie W-7, a projektowana inwestycja nie będzie oddziaływała na teren nieobjęty granicami inwestycji. W dniu 03.04.2014 r. Pełnomocnik Wnioskodawcy – radca prawny Mateusz Chudzik uzupełnił wniosek w zakresie załącznika graficznego określającego granice terenu objętego wnioskiem i obszar oddziaływania inwestycji oraz przedstawił charakterystykę zabudowy dla obiektów kubaturowych towarzyszących planowanej inwestycji (stróżówka/śmietnik).

INSPEKTOR

Katarzyna Skowrońska-Sobczak

URZĄD MIASTA ŁODZI  
DEPARTAMENT ARCHITEKTURY I ROZWOJU  
Wydział Urbanistyki i Architektury

Za zgodność z oryginałem  
INSPEKTOR

URZĄD MIASTA ŁODZI  
DEPARTAMENT ARCHITEKTURY I ROZWOJU  
Wydział Urbanistyki i Architektury  
90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104

Katarzyna Skowrońska-Sobczak  
15.08.2014r.

Zgodnie z § 3 ust. 1 Rozporządzenia 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 „w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół działki budowlanej, której dotyczy wnioski o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 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.

Ad art. 61 ust. 3 Inwestycja nie jest produkcyjna – przepis ust. 1 pkt 1 ma zastosowanie. Przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej. Inwestycja nie dotyczy linii kolejowych – 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. Zgodnie z pismem ZWiK Sp. z o.o. z dnia 15.05.2010 r., znak T.T-411-106/10, istnieje możliwość realizacji kanalizacji sanitarnej i deszczowej z własnych środków.

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.

Rozpatrując powyższe wykazano:

Ad 1). W wyniku przeprowadzonej analizy, zgodnej z rozporządzeniem 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, wykazano, że sąsiednie nieruchomości, w tym przy ul. Kerna 10, 10A, 10B i 16, 16A, 16B, są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w ww. zakresie.

Za zgodność z oryginałem

INSPEKTOR

Katarzyna Skowrońska-Sobczak  
15.05.2020

URZĄD MIASTA ŁÓDZI  
DEPARTAMENT ARCHITEKTURY I ROZWOJU  
Wydział Urbanistyki i Architektury  
90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104

DEPARTAMENT ARCHITEKTURY I ROZWOJU

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 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 ma dostęp do drogi publicznej – ul. Brzezińskiej poprzez drogę wewnętrzną – ul. Strażyską. Warunek spełniony.

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

– energia elektryczna – pismo PGE Dystrybucja Łódź Sp. z o.o. z dnia 17.03.2010 r., znak: TG/TG-P/JW/5941010029/8089/2010;

– gaz – pismo Mazowieckiej Spółki Gazownictwa Sp. z o.o. Oddział Gazowniczy Łódź, ul. Uniwersytecka 2/4, 90-137 Łódź, z dnia 30.03.2014 r., znak LOTT/P/273/2010/HA (w dniu wydania decyzji zrealizowany gazociąg w ul. Strażyskiej);

– woda – pismo Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. z dnia 22.03.2010 r., znak TT.W-412-672/10;

– odprowadzenie ścieków sanitarnych i wód opadowych – pismo Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. z dnia 15.05.2010 r., znak TT.W-411-106/10.

Warunek spełniony.

Ad 4). Zgodnie z wypisem z ewidencji gruntów wnioskowana nieruchomości oznaczona jest jako R – grunty orne – zgodnie z art. 5b ustawy z dnia 03 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 z późn. zm. – Dz. U. z 2008 r. Nr 237, poz. 1657) – *przepisów ustawy nie stosuje się do gruntów rolnych stanowiących użytki rolne 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.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji o warunkach zabudowy dla planowanej inwestycji został przekazany do uzgodnienia z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń w Łodzi. WZMiUW 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 – uzgodnienie uważa się za dokonane.

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, a przed wydaniem decyzji umożliwił im wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów w sprawie.

Z aktami sprawy zapoznał się aplikant radcowski Dominik Sęczkowski, występujący w imieniu Pełnomocnika Wnioskodawcy – radcy prawnego Mateusza Chudzika, oraz strony postępowania: Tomasz Puchalski, Włodzimierz Węgrzynowski i Witold Szubert.

Zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzenie projektu decyzji powierzono osobie wpisanej na listę izby architektów.

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).

Za zgodność z oryginałem  
INSPIKTOR

URZĄD MIASTA ŁÓDZI  
DEPARTAMENT ARCHITEKTURY I ROZWOJU  
Wydział Urbanistyki i Architektury  
90-826 Łódź, ul. Piotrkowska 104

Katarzyna Skowrońska-Sobczak  
15.05.2020r.

07 71 5 11 31 11 31  
DEPARTAMENT ARCHITEKTURY I ROZWOJU

00 00 00 00 00 00 00 00

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:

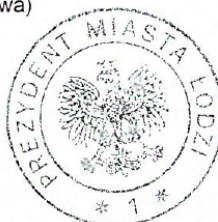
- 1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę,
- 2) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

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 Architektury i Rozwoju Urzędu Miasta Łodzi w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji.

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 1:500 (zawierająca linie rozgraniczające teren inwestycji oraz część graficzną wyników analizy urbanistycznej)

Nr 2 – wyniki analizy urbanistycznej (część opisowa)



**Z upoważnienia  
Prezydenta Miasta Łodzi**

**KIEROWNIK**  
Oddziału Urbanistyki IV

Jadwiga Fornal

Otrzymują:

1. Stefan Szewczyk, ul. Tęczowa 17 m. 1, 91-502 Łódź – Pełnomocnik: Mateusz Chudzik „Chudzik i Wspólnicy Radcowie Prawni” Sp. P., ul. Tymienieckiego 7, 90-365 Łódź
2. a/a

Otrzymują pozostałe strony postępowania

1. Jarosław Kusiak, ul. Narutowicza 110 m. 5a, 90-145 Łódź
2. Ewa Kusiak, ul. Narutowicza 110 m. 5a, 90-145 Łódź
3. Stanisław Szewczyk, ul. Sowińskiego 11, 91-485 Łódź
4. Włodzimierz Węgrzynowski, ul. Wygodna 26 m. 150, 94-024 Łódź
5. Jadwiga Węgrzynowska, ul. Wygodna 26 m. 150, 94-024 Łódź
6. Włodzimierz Szańc, ul. Brzezińska 39 m. 1, 92-103 Łódź
7. Krystyna Witczak, ul. Stokowska 38, 92-104 Łódź
8. Kazimierz Szkudlarski, ul. Legionów Polskich 11 m. 15, 09-500 Gostynin
9. Marek Szkudlarski, ul. Nastrojowa 59 m. 10, 91-496 Łódź
10. Czesława Staszczuk, ul. Piastowska 6 m. 35, 98-200 Sieradz
11. Grażyna Majewska, ul. Stokowska 35, 92-104 Łódź
12. Stefania Misiak, ul. Stokowska 39, 92-104 Łódź
13. Aleksandra Pruchniewska, ul. Armii Krajowej 22 m. 17, 94-046 Łódź
14. Mieczysława Lewińska, ul. Żurawia 10 m. 53, 91-463 Łódź
15. Witold Szubert, ul. Tatarnicza 33A, 92-104 Łódź
16. Anna Puchalska, ul. 11 Listopada 47 m. 23, 93-371 Łódź
17. Tomasz Puchalski, ul. Gradowskiego 4, 09-402 Płock
18. „Top Mart 2” Sp. z o.o. – „Zielone Wzgórza 2” Sp. Komandytowa, ul. Morgowa 10, 91-223 Łódź
19. „Top Mart 3” Sp. z o.o. – „Zielone Wzgórza 3” Sp. Komandytowa, ul. Morgowa 10, 91-223 Łódź
20. „Top Mart 4” Sp. z o.o. – „Zielone Wzgórza 4” Sp. Komandytowa, ul. Morgowa 10, 91-223 Łódź

Do dnia.....29.10.2014.....  
nie wpłynęło do tui. Wydziału  
odwołanie od niniejszej decyzji  
decyzja ostateczna

INSPEKTOR

Katarzyna Skowrońska-Sobczak

Za zgodność z oryginałem

INSPEKTOR

Katarzyna Skowrońska-Sobczak  
19.05.2014

URZĄD MIASTA ŁÓDZI  
DEPARTAMENT ARCHITEKTURY I ROZWOJU  
Wydział Urbanistyki i Architektury  
90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104

Do wiadomości:

1. Stefan Szewczyk, ul. Tęczowa 17 m. 1, 91-502 Łódź
2. UMŁ Departament Gospodarowania Majątkiem, Wydział Prawo do Nieruchomości, w miejscu

Wydział Urbanistyki i Architektury w Departamencie Architektury i Rozwoju, Urząd Miasta Łódź  
90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104 – budynek G (wejście z Pasażu Schillera)

Sprawę prowadzi: insp. Katarzyna Skowrońska-Sobczak, pok. 207, tel. 42 638 55 67

INSPEKTOR

Katarzyna Skowrońska-Sobczak

19.05.2014

### Wyniki analizy urbanistycznej

#### (art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

**Lokalizacja:** Łódź, ul. Strążyska, działka nr 39 i część działki nr 38, obręb W-7  
**Inwestycja:** budowa zespołu budynków wielorodzinnych z usługami  
**Inwestor:** Stefan Szewczyk, zam. ul. Tęczowa 17 m 1, 91-502 Łódź

#### Obszar analizowany – podstawa prawna i sposób wyznaczenia:

Na podstawie § 3 ust. 1 i 2 Rozporządzenia 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, wokół terenu objętego wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy organ wyznaczył obszar analizowany w odległości trzykrotnej szerokości frontu działki nr 39 (przylegającej do ul. Strążyskiej), tj.  $3 \times 127 \text{ m} = 381 \text{ m}$ , i przeprowadził na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.).

#### Analiza spełnienia warunku określonego w art. 61 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

W granicach obszaru analizy występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (w tym wolnostojąca, w zabudowie bliźniaczej i szeregowej), zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (ul. Kerna 10, 10A, 10B i 16, 16A, 16B) oraz usługowa, w tym handlowa (głównie wzdłuż ul. Brzezińskiej). Istnieje zatem podstawa do ustalenia warunków zabudowy, gdyż funkcja wnioskowanych obiektów (budynki mieszkalne wielorodzinne z usługami) stanowi kontynuację funkcji występującej w obszarze analizowanym. Co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań, dotyczących nowej zabudowy.

Gabaryty wnioskowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych ustalono na podstawie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zlokalizowanej po zachodniej stronie terenu inwestycji).

Na podstawie przepisów Rozporządzenia 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 ustalono:

- **linia zabudowy:** nieprzekraczalna jako przedłużenie linii zabudowy na działce nr 52/6 (ul. Stokowska 34 K), tj. w odległości 15 m od granic działek po przeciwległej stronie ul. Strążyskiej – podstawa prawna: § 4 ust. 4;
- **wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek nr 38 i 39:** od 0,25 do 0,33 – ustalono na podstawie minimalnego i maksymalnego wskaźnika tej wielkości dla działek w obszarze analizowanym z zabudową o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej – odpowiednio dla działek nr 29/44 (ul. Kerna 10A, 10B) i nr 29/43 (ul. Kerna 16, 16A, 16B) – podstawa prawna: § 5 ust. 2;
- **szerokości elewacji frontowych:** od 17,5 do 37 m – ustalono na podstawie minimalnej i maksymalnej szerokości elewacji frontowej budynków w obszarze analizowanym o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej – odpowiednio budynki na działce nr 29/44 (ul. Kerna 10B) i nr 29/43 (ul. Kerna 16, 16A, 16B) – podstawa prawna: § 6 ust. 2;
- **wysokości górnych krawędzi elewacji frontowych, ich gzymsu lub atyki:** od 9 do 13 m – ustalono na podstawie minimalnej i maksymalnej wysokości górnych krawędzi elewacji frontowych budynków w obszarze analizowanym o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej – podstawa prawna: § 7 ust. 4;
- **geometria dachu:** spadek głównych połaci od 1 do 20° (w tym dach płaski), kierunek głównych kalenic/wschodnich elewacji budynków równoległy do frontowej granicy działki

Załącznik nr 2 do DECYZJI NR DAR-UA-IX. 144A .2014 o warunkach zabudowy z dnia 22.09.2014 r.

Za zgodność z oryginałem

INSPEKTOR

Katarzyna Skowrońska-Sobczak  
15.09.2014

URZĄD MIASTA ŁÓDZI  
DEPARTAMENT ARCHITEKTURY I ROZWOJU  
Wydział Urbanistyki i Architektury  
90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104

INSPEKTOR

nr 39, wysokość głównej kalenicy od 9 do 15 m – ustalono w nawiązaniu do geometrii dachów budynków w obszarze analizowanym o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej z uwzględnieniem złożonego wniosku – podstawa prawna: § 8.  
Dodatkowo dla pozostałych obiektów kubaturowych (stróżówki/śmietnika) ustalono (zgodnie z wnioskiem): wysokości elewacji od 2 do 3 m, szerokości elewacji frontowych od 2 do 5 m, kąt nachylenia połaci od 1 do 10°.

**Analiza spełnienia warunków wynikających z art. 61 ust. 1 pkt 2-5 oraz zasadności zastosowania przepisów art. 61 ust. 2-5 znajduje się w uzasadnieniu decyzji o warunkach zabudowy.**

URZĄD MIASTA ŁÓDZI  
DEPARTAMENT ARCHITEKTURY I ROZWOJU  
Wydział Urbanistyki i Architektury  
90-926 ŁÓDŹ, ul. Piotrkowska 104

**URZĄD MIASTA ŁÓDZI**  
DEPARTAMENT ARCHITEKTURY I ROZWOJU  
Wydział Urbanistyki i Architektury  
90-926 ŁÓDŹ, ul. Piotrkowska 104

*Za zgodność z oryginałem*

**INSPEKTOR**

*Katarzyna Skowrońska-Sobczak*  
15.05.2020 r.

Załącznik nr 2 do DECYZJI NR DAR-UA-IX.4441.2014 o warunkach zabudowy z dnia 22.09.2014 r.

## Dział analiz Tabelaofert.pl świadczy kompleksowe usługi analityczne i doradcze przy wykorzystaniu najnowocześniejszych metod badawczych i rzetelnej wiedzy analityków.

Oferta działu obejmuje monitoring rynku nieruchomości mieszkaniowych, przygotowanie opinii o projekcie, sporządzenie biznesplanu i strategii marketingowej, dekompozycję cen mieszkań, opracowanie prospektu informacyjnego, wykonanie analiz preferencji nabywców i prognoz rozwoju rynku oraz współpracę z architektami przy opracowywaniu projektu architektonicznego.

Ponadto, dział analiz Tabelaofert.pl gwarantuje profesjonalne wsparcie we wszystkich fazach realizacji projektu inwestycyjnego począwszy od projektu koncepcyjnego poprzez pełne przygotowanie inwestycji i doradztwo podczas jej realizacji, aż po kompleksową obsługę sprzedażową. Dział analiz Tabelaofert.pl obsługuje deweloperów z całego kraju, banki, fundusze inwestycyjne oraz prywatnych inwestorów.

## OFERTA

- Opinia o projekcie deweloperskim
- Rekomendacja projektu deweloperskiego
- Dekompozycja cen mieszkań
- Strategia marketingowa
- Analiza preferencji nabywców mieszkań i domów
- Monitoring rynku
- Analizy kwartalne rynku mieszkaniowego
- Analiza konkurencji
- Analiza rynku najmu – inwestycje mieszkaniowe na wynajem, condo hotele, apartamenty wakacyjne, akademiki, co-living, senior houses
- Przegląd innowacyjnych rozwiązań deweloperskich
- Prospekt informacyjny
- Memorandum inwestycyjne
- Doradztwo w zakresie inwestycji publicznych
- Współpraca z architektami, ocena projektów architektonicznych
- Restrukturyzacja projektu deweloperskiego
- Due Dilligence dewelopera
- Doradztwo strategiczne
- Doradztwo transakcyjne
- Biznes plan
- Consulting kompleksowy

## KONTAKT

**Tabelaofert.pl Sp. z o.o.**

**dział analiz**

The Park Warsaw

ul. Krakowiaków 50 bud. B1, piętro 3

02-255 Warszawa

✉ trends@tabelaofert.pl

**Ewa Palus**

☎ +48 508 405 282

✉ ewa.palus@tabelaofert.pl

NIP: 5222895454

KRS: 0000315301

Sąd Rejonowy dla M. St. Warszawy

XIV Wydział Gospodarczy

Kapitał zakładowy: 851 000,00 PLN

Zarząd:

Prezes: Maciej Dymkowski

Dane do raportu oraz informacje w nim zawarte zostały zgromadzone przy zachowaniu maksimum rzetelności i staranności. Jednak publikowane w raporcie wnioski i interpretacje są wyrazem osobistych poglądów autorów i tak powinny być traktowane. Autorzy oraz Tabelaofert.pl Sp. z o.o. zastrzegają, że nie ponoszą odpowiedzialności za jakiegokolwiek decyzje w tym inwestycyjne podejmowane na podstawie niniejszego raportu. Kopiowanie, modyfikowanie, używanie części lub całości raportu oraz wykorzystywanie informacji w nim zawartych do sporządzenia innych dokumentów bez uprzedniej zgody Tabelaofert.pl Sp. z o.o. jest zabronione.