

DPRG-UA-X.6733.1.2024
MCZ

Bonifraterskie Centrum Medyczne sp. z o. o.
ul. Traugutta 57/59, 50-417 Wrocław

DECYZJA Nr DPRG-UA-X.74.P.2024
o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie art. 50 ust. 1, art. 51 ust. 1 pkt. 1 i art. 54 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 572) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 19.03.2024 r. złożonego przez Bonifraterskie Centrum Medyczne sp. z o. o., ul. Traugutta 57/59, 50-417 Wrocław, reprezentowane przez pełnomocnika Jolantę Kepler, ul. Tuwima 15 lok. 55, 90-010 Łódź

ustalam lokalizację inwestycji celu publicznego

polegającej na **rozbudowie i nadbudowie budynków szpitala**, przewidzianej do realizacji w Łodzi przy ulicy **Kosynierów Gdyńskich 61 i 61a**, na terenie oznaczonym, jako części działek o numerach ewidencyjnych **345 i 347** w obrębie geodezyjnym numer **G-26**

I. Rodzaj inwestycji : usługowa (publiczny obiekt ochrony zdrowia)

Inwestycja obejmuje rozbudowę i nadbudowę budynku administracji szpitala, rozbudowę budynku szpitala zlokalizowanego od strony ulicy Kosynierów Gdyńskich w miejscu przewidzianej do rozbiórki apteki, rozbudowę oddziału okulistyki wraz z urządzeniami budowlanymi, w tym między innymi budowę instalacji, komunikacji na terenie inwestycji oraz lokalnego systemu odprowadzenia wód opadowych.

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

1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania układu przestrzennego:

- Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projektując inwestycje należy uwzględnić wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe.
- Parametry planowanej inwestycji zgodnie z wnioskiem :
 - powierzchnia terenu podlegająca przekształceniu : 13700 m²;
 - powierzchnia istniejącej i projektowanej zabudowy łącznie : od 3940 m² do 4340 m²;
 - szerokości elewacji frontowych od strony ulicy Kosynierów Gdyńskich :
 - budynku administracji szpitala od strony ulicy Kosynierów Gdyńskich : do 29 m;
 - budynku szpitala zlokalizowanego przy ul. Kosynierów Gdyńskich, od strony tej ulicy : do 14 m,
 - budynku szpitala - oddziału okulistyki od strony ulicy Osobliwej : do 132 m,
 - wysokości górnych krawędzi elewacji frontowych, gzymsu lub attyki :
 - budynku administracji szpitala : od 3 m do 9 m;
 - budynku szpitala zlokalizowanego przy ul. Kosynierów Gdyńskich : od 4,5 m do 9 m,
 - budynku szpitala - oddziału okulistyki : od 4 m do 25 m,
 - geometrię dachów :
 - budynku administracji szpitala : dach wielospadowy o kątach nachylenia połaci do 45^o m,
 - budynku szpitala zlokalizowanego przy ul. Kosynierów Gdyńskich oraz budynku oddziału okulistyki : dachy płaskie o kątach nachylenia połaci do 10^o.oraz dla zachowania ładu przestrzennego nieprzekraczalne linie zabudowy od strony ulic Kosynierów Gdyńskich i Osobliwej wg załącznika graficznego do decyzji

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

Inwestycja powinna być zgodna z:

- Ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 54),
- Ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 1478).
- Ustawą z dnia 11.01.2018 r. o elektromobilności i paliwach alternatywnych (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 875).

4. Ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 399).
5. Ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r. poz. 840).

3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

1. Zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz i wodę oraz odprowadzenie ścieków w oparciu o sieci miejskie na warunkach określonych przez gestorów sieci. Odprowadzenie wód opadowych - za pośrednictwem systemu lokalnego.
2. Obsługa komunikacyjna terenu inwestycji przez istniejący zjazd z drogi publicznej ulicy Osobliwej. Miejsca postojowe (garażowe) dla samochodów osobowych na dotychczasowych warunkach bez zmian - zgodnie z wnioskiem.

4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

1. Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 682 ze zm.) obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy projektować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając m.in. poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym 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:

1. Ustawą z dnia 07.07.1994 r. *Prawo budowlane* (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 682 z późn. zm.) i rozporządzeniami wykonawczymi, a w szczególności z:
 - Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 1225);
 - Rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dn.11.09.2020 w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r., poz. 1679),
 - Rozporządzeniem Ministra Transportu Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dn.25.04.2012 w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 poz. 463).
 - Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dn.24.06.2022 w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. z 2022 r., poz. 1518).
2. Ustawą z dnia 21.03.1985 r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 320).
3. Ustawą z dnia 03.07.2002 r. *Prawo lotnicze* (tekst jednolity Dz. U. z 2022 r., poz. 1235).
Teren objęty wnioskiem leży w rejonie Portu Lotniczego Łódź. Maksymalna wysokość projektowanej inwestycji, liczona ze wszystkimi urządzeniami na dachu (antenami, wywiewnikami, kominami itp.) musi być zgodna z mapą powierzchni ograniczających wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotniska Łódź im.W.Reymonta.

III. Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczone zostały na mapie stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji linią przerywaną oraz literami : A-B-C-D-E-F-G-H-I-J-K.

Uzasadnienie

W dniu 19.03.2024 r. Bonifraterskie Centrum Medyczne sp. z o. o., ul.Traugutta 57/59, 50-417 Wrocław, reprezentowane przez pełnomocnika Jolantę Kepler, ul.Tuwima 15 lok.55, 90-010 Łódź złożyło wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, polegającej na budowie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie i rozbiórce budynków szpitala przewidzianej do realizacji w Łodzi przy ulicy Kosynierów Gdyńskich 61 i 61a, na terenie oznaczonym, jako części działek o numerach ewidencyjnych 345 i 347 w obrębie geodezyjnym numer G-26.

W dniu 27.03.2024 r. inwestor został wezwany na podstawie art. 64 § 2 Kpa do uzupełnienia wniosku oraz do uiszczenia opłaty skarbowej za wydanie decyzji o warunkach zabudowy, wykazania, że planowane zamierzenie można uznać za inwestycję celu publicznego, sprecyzowania przedmiotu inwestycji oraz podania zapotrzebowań na media niezbędnych dla funkcjonowania inwestycji.

Wniosek został uzupełniony w dniu 08.04.2024 r. oraz 09.2024 r., uiszczono opłatę skarbową za wydanie decyzji o warunkach zabudowy, wykazano, że przedmiot inwestycji może być uznany za inwestycję celu publicznego, określono, będzie ono polegało na rozbudowie i nadbudowie budynków szpitala, a także podano zapotrzebowanie na media niezbędne dla funkcjonowania planowanego zamierzenia. W tej postaci wniosek spełnia wymogi art. 52 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 6 pkt 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r., poz. 334) inwestycja polegająca na: „budowie i utrzymywaniu pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, państwowych szkół wyższych, szkół publicznych, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych i obiektów sportowych.” jest inwestycją celu publicznego. Zatem przedmiotowe zamierzenie może być uznane za inwestycję celu publicznego w rozumieniu ww. ustawy.

Powierzchnia terenu objętego wnioskiem wynosi 13700 m², inwestycja nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w myśl rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10.09.2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r., poz. 1839 z późn. zm.). Zatem dla przedmiotowej inwestycji nie jest wymagane uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w myśl art. 71 ust. 2 ustawy z dnia 03.10.2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r., poz. 1094).

Teren planowanej inwestycji położony jest na obszarze, dla którego nie ma obecnie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Stosownie do przepisów art. 4 ust. 2 pkt. 1 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym :

„2. W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, przy czym:

1) lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego);”

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

1. warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych.
 - w toku postępowania projekt decyzji inwestycji celu publicznego został uzgodniony z właściwymi organami, o których mowa w art. 53 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. stanu prawnego i faktycznego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji:
 - teren inwestycji jest własnością związku wyznaniowego reprezentowanego przez konwent zakony,
 - ww. teren jest aktualnie zabudowany budynkami szpitala, objętymi wnioskowaną inwestycją.

Zgodnie z informacją pochodzącą z ewidencji gruntów prowadzonej przez Łódzki Ośrodek Geodezji na terenie objętym wnioskiem znajdują się użytki faktyczne oznaczone symbolem Bi (inne tereny zabudowane). Nie ma konieczności zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, zatem warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy uznać za spełniony.

Przeprowadzona analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji, wykazała możliwość realizacji planowanego zamierzenia zgodnie z warunkami określonymi w niniejszej decyzji oraz po spełnieniu wymogów wynikających z przepisów prawa budowlanego.

Projekt decyzji został na podstawie art. 53 ust. 4 pkt 2a, 9 i 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przesłany do uzgodnienia z :

- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Łodzi i uzgodniony na mocy postanowienia zn.ONS.90280.400.2024.KD z dn.16.04.2024 r.,,
 - zarządcą drogi (ZDiT w Łodzi) i uzgodniony w myśl art. 53 ust. 5,
 - Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego i uzgodniony w myśl art. 53 ust. 5,
- a także z :
- Marszałkiem Województwa Łódzkiego na podstawie art. 5 ww. ustawy i uzgodniony na mocy postanowienia zn.GKIII.7634.1928.2024.AS z dn.23.04.2024 r. oraz na podstawie art. 10a i uzgodniony w myśl art. 53 ust. 5

W toku prowadzonego postępowania organ zapewnił stronom czynny udział poprzez zawiadomienie w drodze obwieszczenia, a wnioskodawca został dodatkowo zawiadomiony w formie pisemnej.

Zgodnie z art.60 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzenie projektu decyzji powierzono osobie, o której mowa w art. 5 ww. ustawy, albo osobie wpisanej na listę izby samorządu zawodowego architektów.

Przeprowadzona analiza warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych oraz stanu prawnego i faktycznego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji wykazała możliwość zrealizowania planowanego zamierzenia na wskazanym we wniosku terenie, zgodnie z warunkami określonymi w niniejszej decyzji.

Wnioskodawca przedłożył wymagane przepisami dokumenty, przeprowadzono określone przepisami art. 53 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* procedury administracyjnej z uwzględnieniem analizy stanu faktycznego.

Należy stwierdzić, że inwestycja spełnia łącznie warunki określone w ww. ustawie, w związku z powyższym należało orzec jak w sentencji.

Pouczenie

Organ, który wydał niniejszą decyzję stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli:

- 1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę
- 2) nie wniesiono sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy dokonanego przez innego wnioskodawcę;
- 3) inny wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 07.07.1994 r. - Prawo budowlane;
- 4) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Jeżeli decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wywołuje skutki, o których mowa w art. 36, przepisy art. 36 oraz art. 37 stosuje się odpowiednio art. 58 ust. 2 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łodzi, za pośrednictwem, działającego z upoważnienia Prezydenta Miasta Łodzi, Dyrektora Wydziału Urbanistyki i Architektury w Departamencie Planowania i Rozwoju Gospodarczego Urzędu Miasta Łodzi w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji. Odwołanie od decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie (art. 53 ust. 6 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*).

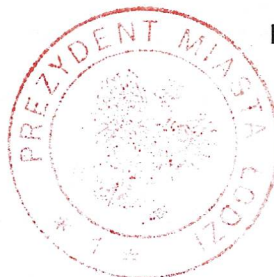
W przypadku naruszenia terminu, określonego w art. 51 ust. 2 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego, ma prawo do wniesienia do Wojewody Łódzkiego, za pośrednictwem działającego z upoważnienia Prezydenta Miasta Łodzi, Dyrektora Wydziału Urbanistyki i Architektury w Departamencie Planowania i Rozwoju Gospodarczego Urzędu Miasta Łodzi, żądania wymierzenia Organowi kary pieniężnej, która ma stanowić dochód budżetu państwa. Powyższe żądanie należy wnieść w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Żądanie wniesione po terminie pozostawia się bez rozpoznania..

załącznik :

- mapa w skali 1:1000 (zawierająca linie rozgraniczające teren inwestycji oraz część graficzną wyników analizy urbanistycznej)

Otrzymują :

1. Jolanta Kepler, ul.Tuwima 15 lok.55, 90-010 Łódź
pełnomocnik wnioskodawcy :
Bonifraterskiego Centrum Medycznego sp. z o. o.
ul.Traugutta 57/59, 50-417 Wrocław
2. aa.



**Z upoważnienia
Prezydenta Miasta Łodzi**

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

Jolanta Kubacka
Jolanta Kubacka