

VEOLIA ENERGIA ŁÓDŹ S.A.
ul. Andrzejewskiej 5
92-550 Łódź

DECYZJA NR DPRG-UA-IX.850.2024
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 2023 r., poz.977) i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2024 r., poz.572) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 29.04.2024 r. (uzupełnionego w dniu 16.05.2024 r. i zmienionego w dniu 18.06.2024 r.) złożonego przez Bartłomieja Zgorzelskiego - BZB Projekt p.S.A., ul. Piotrkowska 55, 90-413 Łódź reprezentującego VEOLIA ENERGIA ŁÓDŹ S.A., ul. Andrzejewskiej 5, 92-550 Łódź

ustalam
warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na budowie/przebudowie zespołu budynków i obiektów budowlanych wchodzących w skład systemu akumulacji ciepła oraz budynku kotłowni na terenie Elektrociepłowni EC4 Łódź przewidzianej do realizacji w Łodzi przy ul. Andrzejewskiej 5 na części działki o numerze ewidencyjnym 56/228 w obrębie W-32.

I. Rodzaj inwestycji: zabudowa produkcyjna – teren elektrociepłowni EC4 Łódź

Inwestycja obejmuje:

- budowę budynku kotłowni kotła/kotłów elektrodogowych;
- budowę budynku pompowni;
- budowę akumulatora ciepła, technicznej klatki schodowej oraz windy;
- przebudowę istniejącego budynku pompowni;
- przebudowę istniejącego budynku rozdzielni;
- budowę/przebudowę sieci/instalacji towarzyszących;
- budowę/przebudowę urządzeń budowlanych i budowli (estakady)

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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projektując inwestycje należy uwzględnić wymagania ładu przestrzennego.
2. Zgodnie z art.61 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz.977) przepisów ust.1 pkt 1 nie stosuje się do inwestycji produkcyjnych zlokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ust.1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994r. Działka, na której planowana jest inwestycja zgodnie z nieobowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego dla Miasta Łodzi, który zatwierdzony był przez Radę Miasta Łodzi w dniu 02.06.1993r. uchwałą nr LVII/491/93 znajdowała się na terenach zakładów przemysłowych i obsługi technicznej oznaczonej symbolem 16.05.03/P.Z1.1.

W związku z powyższym wymagania dotyczące nowej zabudowy w zakresie parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – przyjęto zgodnie z wnioskiem.

Zgodnie z wnioskiem inwestycja dotyczy budowy obiektów o łącznej powierzchni zabudowy do 2000 m²; wysokości planowanych obiektów do 82,0 m; dachy jedno/wielospadowe o kącie nachylenia połaci do 45° (w tym dachy „płaskie”).

Teren objęty wnioskiem leży w rejonie Portu Lotniczego Łódź. Maksymalna wysokość projektowanych obiektów i budynków liczona ze wszystkimi urządzeniami na dachu (antenami, wywietrznikami, kominami) itp.) musi być zgodna z mapą powierzchni ograniczających wysokość zabudowy i obiektów naturalnych w rejonie lotniska Łódź im. W. Reymonta.

2. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi.

Inwestycja powinna być zgodna z:

1. ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. z 2024 r., poz.54);
2. ustawą z dnia 16 kwietnia 2004r. *o ochronie przyrody* (Dz. U. z 2023r., poz.1336);
3. ustawą z dnia 3 października 2008r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z dnia 2023 r. poz. 1094)

3. Warunki ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Planowana inwestycja nie jest zlokalizowana na obszarze podlegającym ochronie konserwatorskiej i nie dotyczy obiektów zabytkowych lub dóbr kultury współczesnej. Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. *O ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*: „kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkryje przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:

- a) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
- b) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
- c) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta)."

4. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

1. Zaopatrzenie w media: energię elektryczną, wodę z sieci miejskich – na warunkach gestorów sieci;
2. Odprowadzanie ścieków sanitarnych do miejskiej kanalizacji sanitarnej – na warunkach gestora sieci;
3. Odprowadzanie wód opadowych do miejskiej kanalizacji deszczowej – na warunkach gestora sieci;
4. Obsługa komunikacyjna inwestycji: z ul. Puszkina (droga powiatowa) poprzez drogę wewnętrzną ul. Andrzejewskiej i istniejący dojazd;
5. Obsługa komunikacyjna w zakresie miejsc postojowych na warunkach istniejących (zgodnie z wnioskiem).

5. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

1. Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (Dz. U. z 2023, poz.682) 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.

6. Pozostałe warunki wynikające z charakteru inwestycji:

Projekt budowlany winien być zgodny z:

URZĄD MIASTA ŁÓDZI
DEPARTAMENT PLANOWANIA
I ROZWOJU GOSPODARCZEGO
Wydział Urbanistyki i Architektury
90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104
tel. 42 638 54 40, fax 42 638 43 91

1. ustawą z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2023 r. poz.682) i rozporządzeniami wykonawczymi, a w szczególności z:
 - rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r., poz.1225);
 - rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r., poz. 1679 z późn.zm.);
2. ustawą z dnia 3 lipca 2002 r. Prawo lotnicze (Dz. U. z 2023 r., poz. 2110).

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

Uzasadnienie

W dniu 29.04.2024 r. Bartłomiej Zgorzelski – BZB Projekt p. S.A., ul. Piotrkowska 55, 90-413 Łódź reprezentujący VEOLIA ENERGIA ŁÓDŹ S.A., ul. Andrzejewskiej 5, 92-550 Łódź wnioskuje o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie akumulatora ciepła, kotłowni, pompowni wraz z infrastrukturą towarzyszącą oraz przebudowie istniejących budynków: pompowni, rozdzielni wraz z infrastrukturą towarzyszącą przewidzianej do realizacji w Łodzi przy ul. Andrzejewskiej 5 na części działki o numerze ewidencyjnym 56/228 w obrębie W-32.

Łączne parametry planowanej zabudowy: powierzchnia zabudowy do 2000 m², szerokość elewacji frontowej od 10,0 do 40,0 m, wysokości zabudowy do 82,0 m, dachy jedno/wielospadowe, w tym „płaskie”.

W dniu 16.05.2024 r. wniosek spełnił wymogi art. 52 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z postanowieniem Wydziału Ochrony Środowiska i Rolnictwa UMŁ z dnia 04.01.2024 r. znak: DEK-OŚR-I.6220.130.2023 planowana inwestycja nie kwalifikuje się do przedsięwzięć określonych w § 3 ust. 1 pkt 4, pkt 32 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.)

Przedmiotowa działka znajduje się na terenie, dla którego nie został uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego oraz nie podjęto uchwały w sprawie przystąpienia do jego sporządzenia.

Stosownie do przepisów art.4 ust.2 pkt.2 ww. ustawy ustalenie warunków zabudowy w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

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

1. warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych;
2. stanu prawnego i faktycznego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji:
 - właścicielem terenu planowanej inwestycji (dz. nr 56/228 obręb W-32) jest Skarb Państwa; wieczystym użytkownikiem VEOLIA ENERGIA ŁÓDŹ S.A.;
 - teren inwestycji (dz. nr 56/228 obręb W-32) jest zabudowany. Stanowi on teren Elektrociepłowni EC4 Łódź

Zgodnie z art. 61 ust. 2-5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Ad. art. 61 ust. 2. Przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do inwestycji produkcyjnych 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. Działka gruntu, na której planowana jest przedmiotowa inwestycja zgodnie z nieobowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego dla Miasta Łodzi, który zatwierdzony był przez Radę Miasta Łodzi w dniu 02.06.1993r. uchwałą nr LVII/491/93 znajdowała się na terenach zakładów przemysłowych i obsługi technicznej oznaczonych w planie symbolem 16.05.03/P.Z1.1.

Zgodnie z art. 61 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do inwestycji produkcyjnych lokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, tj. nie wymaga spełnienia warunku istnienia co najmniej jednej działki sąsiedniej, dostępnej z tej samej drogi publicznej, zabudowanej w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy.

Ad. art. 61 ust. 3.

Przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej.

Inwestycja nie dotyczy linii kolejowych, liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej.

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.

Ad. art. 61 ust. 5.

Warunek, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, uznaje się za spełniony, jeżeli wykonanie uzbrojenia terenu zostanie zagwarantowane w drodze umowy zawartej między właściwą jednostką organizacyjną a inwestorem.

Warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt 3 można uznać za spełniony; warunek o którym mowa w ust.5 nie ma zastosowania.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdzono:

Zgodnie z art.61 ust.1 ww. ustawy wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia dostępna z tej samej drogi publicznej jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art.67 ustawy o której mowa w art.88 ust.1;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi;
- 6) zamierzenie budowlane nie znajduje się w obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust.1 ustawy z dnia 24 lipca 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji, w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2022 r., poz. 273), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust.2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu

Rozpatrując powyższe wykazano:

Ad 1). Nie stosuje się.

Ad 2). Zgodnie z art. 2 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dostęp do drogi publicznej należy rozumieć jako bezpośredni dostęp

URZĄD MARSZAŁKOWSKI
DEPARTAMENT PLANOWANIA
I ROZWOJU GOSPODARCZEGO
Wydział Urbanistyki i Architektury
90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104
tel. 42 638 54 40, fax 42 638 43 91

do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.

Teren ma dostęp do drogi publicznej - ul. Puszkina poprzez drogę wewnętrzną ul. Andrzejewskiej. Warunek spełniony.

- Ad 3). Istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego:
- zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci miejskiej – umowa Łódzkiego Zakładu Energetycznego S.A. z dnia 14.12.2004 r. Nr 1/TE/2005
 - zaopatrzenie w wodę z sieci miejskiej – umowa Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. z dnia 10.10.2018 r. Nr 00588/H/18;
 - odprowadzanie ścieków sanitarnych do miejskiej kanalizacji sanitarnej – umowa Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. z dnia 10.10.2018 r. Nr 00588/H/18
 - odprowadzanie wód opadowych do miejskiej kanalizacji deszczowej – umowa Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. z dnia 10.10.2018 r. Nr 00588/H/18
- Warunek spełniony.
- Ad 4). Zgodnie z wypisem z ewidencji gruntów działka numer 56/228 oznaczona jest jako Ba - tereny przemysłowe. Warunek braku konieczności uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nie rolnicze i nieleśne należy uznać za spełniony.
- Ad 5). Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2a, pkt 5 lit.b., pkt 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji o warunkach zabudowy został uzgodniony z :

- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Łodzi – postanowienie z dnia 04.006.2024r. znak: OZNS.90280.595.2024.MK

- Marszałkiem Województwa Łódzkiego –
Marszałek Województwa Łódzkiego nie zajął stanowiska w sprawie uzgodnienia projektu decyzji w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, zatem zgodnie z art. 53 ust. 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – uzgodnienie uważa się za dokonane.

- Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego –
Prezes Urzędu Lotnictwa Cywilnego nie zajął stanowiska w sprawie uzgodnienia projektu decyzji w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie, zatem zgodnie z art. 53 ust. 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – uzgodnienie uważa się za dokonane.

Organ odstąpił od uzyskania opinii operatora systemu przesyłowego elektroenergetycznego i gazowego, operatora systemu dystrybucyjnego gazowego, podmiotu zajmującego się transportem ropy naftowej lub produktów naftowych, ponieważ nie zostały spełnione przesłanki z art. 53 ust. 5e ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W trakcie postępowania, stosownie do wymogów procedury administracyjnej (zgodnie z art. 61 § 4 oraz art. 10 § 1 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego), organ zawiadomił strony o toczącym się postępowaniu w sprawie ustalenia warunków zabudowy, zapewniając stronom czynny udział w każdym stadium postępowania, oraz możliwość zapoznawania i wypowiadania się co do materiałów i dowodów gromadzonych w sprawie do dnia wydania decyzji.

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

Spełnione zostały warunki art.61 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, umożliwiające wydanie decyzji o warunkach zabudowy, a projekt decyzji wymagał uzgodnień z organami, o których mowa w art. 53 ust. 4 ww. ustaw

W związku z powyższym należało orzec jak w sentencji.

Pouczenie

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art.63 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Wnioskodawcy, który nie uzyskał prawa do terenu nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych w związku z otrzymaną decyzją ustalającą warunki zabudowy (art.63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

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

- 1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę;
- 2) nie wniesiono sprzeciwu wobec zgłoszenia budowy dokonanego przez innego wnioskodawcę;
- 3) inny wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane;
- 4) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łodzi za pośrednictwem, działającego z upoważnienia Prezydenta Miasta Łodzi, Dyrektora Wydziału Urbanistyki i Architektury w Departamencie Planowania i Rozwoju Gospodarczego Urzędu Miasta Łodzi, w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji.

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

W przypadku naruszenia terminu, określonego w art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, ma prawo do wniesienia do Wojewody Łódzkiego, za pośrednictwem działającego z upoważnienia Prezydenta Miasta Łodzi, Dyrektora Wydziału Urbanistyki i Architektury w Departamencie Planowania i Rozwoju Gospodarczego Urzędu Miasta Łodzi, żądania wymierzenia Organowi kary pieniężnej, która ma stanowić dochód budżetu państwa. Powyższe żądanie należy wnieść w terminie 14 dni od dnia doręczenia decyzji o ustaleniu warunków zabudowy. Żądanie wniesione po terminie pozostawia się bez rozpoznania.

Załączniki: (ze względów technicznych i ekonomicznych załączniki do decyzji otrzymuje tylko Wnioskodawca - pozostałe strony postępowania mają prawo wglądu do załącznika w siedzibie Wydziału)

Nr 1 – mapa w skali 1:1000 (zawierająca linie rozgraniczające teren inwestycji)



**Z upoważnienia
Prezydenta Miasta Łodzi**

**KIEROWNIK
Oddziału Urbanistyki IV**
Jadwiga Fornal

Otrzymują:

1. Pełnomocnik: Bartłomiej Zgorzelski – BZB Projekt p. S.A., ul. Piotrkowska 55, 90-413 Łódź
2. VEOLIA ENERGIA ŁÓDŹ S.A., ul. Andrzejewskiej 5, 92-550 Łódź
3. aa.