

Łódź, dnia 05.07.2024 r.

DPRG-UA-VI.6730.10.2024
MS

Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.
ul. Wierzbowa 52, 93-140 Łódź

DECYZJA NR DPRG-UA-VI. 902 .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 (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 572 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku złożonego w dniu 22.02.2024r., (uzupełnionego w dniu 11.04.2024r., zmienionego w dniu 10.05.2024r.) złożonego przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o., ul. Wierzbowa 52, 93-140 Łódź, w imieniu której działa Pełnomocnik – Pani [REDAKOWANE]

ustalam
warunki zabudowy

dla inwestycji pod nazwą **budowa stacji uzdatniania wody oraz modernizacja istniejących obiektów pompowni Chojny** planowanej do realizacji w Łodzi przy ul. Granicznej 54/56 i ul. Siostrzanej, na działkach nr 275/22 oraz 251/1 w obrębie G-43.

I. Rodzaj inwestycji: produkcyjno - techniczna (obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej)

Inwestycja obejmuje m. in.:

- budowę hali technologicznej Stacji Uzdatniania Wody z węzłami technologicznymi oraz z przyległym budynkiem biurowym;
- przebudowę istniejących budynków Pompowni Chojny wraz z ich dociepleniem;
- budowę/ przebudowę obiektów budowlanych towarzyszących t.j. m.in. /budynku/ hydroturbiny, /budynku/ transformatorów, dwukomorowego zbiornika wody surowej o pojemności $V=2 \times 1000 \text{ m}^3$ z komorą rozdziału wody surowej, instalacji fotowoltaicznej na gruncie, z samonośną konstrukcją wsporczą oraz z systemem zarządzania energią o łącznej mocy zainstalowanej ok. 941,0 kWp., agregatu prądotwórczego, komory zasuw (dopływu), wiaty na rowery;
- budowę/ przebudowę sieci oraz urządzeń budowlanych, w tym m.in. sieci technologicznych, sieci wodociągowej na terenie, kanałów deszczowych, sieci grzewczych i chłodzących, układu zasilania w energię elektryczną dla całego zespołu, sieci elektroenergetycznych i teletechnicznych; układu komunikacji wewnętrznej, parkingów.

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. Zgodnie z art. 61 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 t.j.), 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 ww. ustawy.

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

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 2024, poz. 54 ze zm.);
2. ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.);
Należy spełnić warunki wynikające z decyzji Prezydenta Miasta Łodzi o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia Nr 10/U/2022 z dnia 27.01.2022 r.; oraz postanowienia Prezydenta Miasta Łodzi znak DEK-OŚR-I.6220.137.2021 z dnia 19.04.2022r.
3. ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023, poz. 1336 ze zm.);
4. ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2023, poz. 1478 ze zm.);
Działki inwestycji położone są na terenie ujętym w wykazie głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP) na obszarze oznaczonym numerem nr 401 (Niecka Łódzka); rok udokumentowania 2013, powierzchnia -1759,22 km².
5. ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2024, poz. 399);
6. ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840), zwłaszcza z art. 32 ust. 1
"Kto, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:
1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot;
2) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia;
3) niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków (...)"

3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

1. Zaopatrzenie w zakresie poboru wody i odprowadzenia ścieków bytowych, zarówno na etapie realizacji jak i eksploatacji, z/do sieci miejskich na warunkach gestora sieci. Ścieki z próby szczelności i dezynfekcji projektowanego rurociągu za zgodą ZWiK Sp. o.o. odprowadzić do istniejących kanałów deszczowych. Wody opadowe z terenu pompowni Chojny, dachu budynku SUW oraz dróg w jego rejonie, przelewu awaryjnego wieży odprowadzić do istniejących kolektorów deszczowych. Zasilanie w energię elektryczną na warunkach gestora sieci. Odpady do wywozu przez wyspecjalizowane firmy.
2. Obsługa komunikacyjna inwestycji z działki nr 22/23 w ul. Granicznej, poprzez istniejący układ komunikacyjny, zgodnie z decyzją o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia Nr 10/U/2022 z dnia 27.01.2022 r., charakterystyką przedsięwzięcia, oraz *postanowieniem* Prezydenta Miasta Łodzi znak DEK-OŚR-I.6220.137.2021 z dnia 19.04.2022r. w brzmieniu *„Docelowym rozwiązaniem układu komunikacyjnego dla projektowanego centrum będzie wjazd/wyjazd z ul. Granicznej”* oraz przez projektowany zjazd z ul. Siostrzanej, zgodnie z wnioskiem.
3. Dla obsługi planowanej inwestycji należy zapewnić miejsca parkingowe dla samochodów osobowych poza pasami dróg publicznych w liczbie 1,5 - 2,5 m.p. na 10 osób zatrudnionych. Zakłada się, zgodnie z wnioskiem, budowę parkingów do maksymalnie 89 miejsc postojowych, w tym stanowiska postojowe dla pojazdów elektrycznych i pojazdów hybrydowych w rozumieniu ustawy z dnia 11 stycznia 2018 r. o elektromobilności i paliwach alternatywnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 875, 1394, 1506 i 1681).

4. 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 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. Inwestycja nie może naruszać interesów osób trzecich, w szczególności:
 - nie może pozbawiać dostępu do drogi publicznej,
 - możliwości korzystania z wody, kanalizacji, energii elektrycznej i ciepłej oraz ze środków łączności,
 - dostępu światła dziennego do pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - nie może powodować uciążliwości przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne i promieniowanie, zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby.
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* (Dz. U. z 2023, poz. 682 ze zm.) 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, poz. 1225);
 - rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych (t. j. Dz. U. z 2012 r., poz. 463);
 - rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz. U. z 2022 r. poz. 1679).
2. Ustawą z dnia 21.03.1985 r. *o drogach publicznych* (Dz. U. z 2024, poz. 320 ze zm.).

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

Uzasadnienie

W dniu 22.02.2024 r. wpłynął wniosek Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o., ul. Wierzbowa 52, 93-140 Łódź, którego reprezentuje Pełnomocnik – Pani [REDAKOWANE] o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie stacji uzdatniania wody oraz modernizacji istniejących obiektów pompowni Chojny planowanej do realizacji w Łodzi przy ul. Granicznej 54/56 i ul. Siostrzanej, na działkach nr 275/22 oraz 251/1 w obrębie G-43.

Wniosek, po uzupełnieniach spełniał wymogi art. 52 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Do wniosku dołączono charakterystykę planowanej inwestycji przedstawioną w formie opisowej i graficznej. Zgodnie z charakterystyką w skład planowanej inwestycji wchodzi:

- budowa budynku hali technologicznej Stacji Uzdatniania Wody z węzłami technologicznymi i przyległym budynkiem biurowym;
- przebudowa istniejących budynków Pompowni Chojny wraz z ich dociepleniem;
- budowa dwukomorowego zbiornika wody surowej o pojemności $V=2 \times 1000 \text{ m}^3$ z komorą rozdziału wody surowej,
- budowa budynku hydroturbiny;
- budowa budynku transformatorów;
- budowa farmy fotowoltaicznej wraz z systemem zarządzania energią;
- montaż agregatu prądotwórczego;
- przebudowa rurociągu dopływowego, wraz z budową nowej komory dopływu 10ZD;

- przebudowa układu zasilania w energię elektryczną dla całego obiektu;
- budowa/przebudowa sieci technologicznych (rurociągi wody surowej i uzdatnionej), sanitarnych (sieć wodociągowa na terenie, sieć kanalizacji sanitarnej i deszczowej, sieci grzewcze i chłodzące) elektroenergetycznych i teletechnicznych;
- budowa/przebudowa wewnętrznego układu komunikacyjnego, w tym dróg, chodników parkingów; miejsc postojowych, wiaty na rowery;
- system wizualizacji i transmisji danych;
- system telewizji dozorowej i systemu sygnalizacji włamania i napadu.

Parametry planowanej inwestycji określone we wniosku to:

- powierzchnia zabudowy wszystkich projektowanych obiektów budowlanych do 2720 m², w tym budynku hali technologicznej SUW z przyległym budynkiem biurowym do 1800 m² oraz:
- wysokość elewacji frontowej oraz kalenicy - do 11 m,
- szerokość elewacji frontowej nowej zabudowy – nie więcej niż 90 m,
- liczba kondygnacji – nie więcej niż 2,
- dach - o kącie nachylenia do 8 %.

Planowana inwestycja zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Do wniosku dołączono decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia pod nazwą budowa stacji uzdatniania wody oraz modernizacji istniejących obiektów pompowni Chojny Nr 10/U/2022 z dnia 27.01.2022 r. wraz z jego charakterystyką oraz postanowienie nr DEK-OŚR-I.6220.137.2021 z dnia 19.04.2022 r. (o sprostowaniu z urzędu oczywistych omyłek pisarskich oraz odmowie sprostowania treści decyzji oraz charakterystyki przedsięwzięcia będącej załącznikiem do decyzji z dnia 27.01.2022r. Nr 10/U/2022, znak DEK-OŚR-I.6220.137 w części dotyczącej wydajności planowanej do realizacji stacji.

W dniu 17.04.2024 r. strony zostały na podstawie art. 61 § 4, art. 10 § 1. ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego zawiadomione o toczącym się postępowaniu oraz możliwości czynnego udziału w każdym stadium postępowania do dnia wydania decyzji. Ponadto, z uwagi na nieuregulowany stan prawny działek nr 250/1, 252, 254/2, 255/5 oraz 283/5 w obrębie G-43 (jeden właściciel jest nieustalony, trzech z właścicieli podanych jest tylko z imienia i z nazwiska) strony zawiadomiono również przez zawiadomienie na podstawie art. 53 ust.1c w związku z art. 64 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W dniu 10.05.2024r. Pełnomocnik dokonał zmiany w uzupełnionym w dniu 11.04.2024r., wniosku, w zakresie obsługi komunikacyjnej planowanego przedsięwzięcia.

Pismem z dnia 27.05.2024r. Wydział Urbanistyki i Architektury wystąpił do Wydziału Ochrony Środowiska i Rolnictwa z prośbą o udzielenie informacji, czy inwestycja obejmująca, po zmianie wniosku, dodatkowe elementy składowe, jak budowę wiaty na rowery i wolnostojącego, kontenerowego budynku transformatorów, a także projektowanego zjazdu z ul. Siostrzanej oraz mająca zwiększoną powierzchnię zabudowy projektowanych obiektów budowlanych narusza zapisy decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia z dnia 27.01.2022 r. Nr 10/U/2022, czy wiąże się z koniecznością zmiany decyzji środowiskowej.

Pismem z dnia 03.06.2024 r. Wydział Ochrony Środowiska i Rolnictwa poinformował, że na podstawie przedstawionych przy piśmie z dnia 27.05.2024 r. materiałów (tj. pismo wraz z mapą), nie jest w stanie jednoznacznie stwierdzić, czy zmiany w zakresie warunków wykorzystania terenu w fazie realizacji i eksploatacji wymagają, bądź nie wymagają konieczności zmiany decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedmiotowego przedsięwzięcia. Z uwagi na powyższe zdaniem Wydziału, należało wezwać Inwestora do przedłożenia analizy porównawczej (w formie tabeli) dla stanu wg decyzji nr 10/U/2022 oraz dla docelowych rozwiązań technicznych, z uwzględnieniem oddziaływania akustycznego jak również oddziaływania na powietrze atmosferyczne.

Wezwaniem z dnia 05.06.2024 r., na podstawie art. 50 Kpa, zobowiązano inwestora do uzupełnienia materiału dowodowego o w/w dokumenty. Odpowiedź na wezwanie wpłynęła do Urzędu Miasta Łodzi w dniu 18.06.2024 r. i niezwłocznie została przekazana do Wydziału Ochrony Środowiska i Rolnictwa UMŁ.

Pismem z dnia 02.07.2024 r. Wydział Ochrony Środowiska i Rolnictwa UMŁ potwierdził, że zmiana decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w przedmiotowej sprawie nie jest wymagana.

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.

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:
 - analiza w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została zawarta w treści niniejszej decyzji.
2. stanu prawnego i faktycznego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji:
 - właścicielem działki 275/22 w obrębie G-43 jest wnioskodawca, tj. Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o., ul. Wierzbowa 52, 93-140 Łódź. Na działce usytuowane są między innymi:
 - Budynek pompowni wody „Chojny” złożony z trzech głównych, powiązanych ze sobą skrzydeł,
 - Budynek - komora uderzeń hydraulicznych,
 - Budynek magazynowy - 3 szt.,
 - Rozdzielnia elektryczna SN
 - 4 zbiorniki wody czystej (ZCZ1 - ZCZ4) o pojemności $V=7000\text{m}^3$ każdy,
 - Budynek - komora zasuw zbiornikowych na potrzeby zbiorników wody czystej ZCZ1 i ZCZ2,
 - Budynek - komora zasuw zbiornikowych na potrzeby zbiorników wody czystej ZCZ3 i ZCZ4,
 - Zbiornik retencyjny,
 - Komora przepustnic dla I strefy ciśnień rurociągów,
 - Komora przepustnic dla II strefy ciśnień rurociągów,
 - oraz liczne komory dla obsługi wodociągów
 - działka 251/1 w obrębie G-43 objęta jest wnioskiem, stanowi własność Gminy Miasto Łódź, pozostaje we władaniu Urzędu Miasta Łodzi, Departament Pracy, Edukacji i Kultury, Wydział Gospodarki Komunalnej, ul. Piotrkowska 175, 90-447 Łódź. Działka przylega do ul. Siostrzanej i jest niezabudowana.
 - w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Łodzi przyjętym uchwałą Rady Miejskiej w Łodzi nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. wraz ze zmianami wprowadzonymi Uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 06.03.2019r. teren ten został oznaczony jako AG1- tereny aktywności gospodarczej o ograniczonej uciążliwości.

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.

Działki, na których planowana jest przedmiotowa inwestycja produkcyjna, zgodnie z miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, zatwierdzonym przez Radę Miejską Łodzi w dniu 02.06.1993 r. uchwałą nr LVII/491/93, który stracił moc prawną z końcem 2003 r., znajdują się na terenach gdzie dopuszcza się zmianę istniejącej struktury przestrzennej z przeznaczeniem na cele produkcji przemysłowej i obsługi technicznej, oznaczonych w planie symbolem 20.01.02./ P.Z3.6

URZĄD MIASTA ŁÓDZI
DEPARTAMENT PLANOWANIA
I ROZWOJU GOSPODARSTWA
Wydział Urbanistyki i Architektury
90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 504
tel. 42 638 54 40, fax 42 636 43 91

Przepis ust. 1 pkt 1 nie ma zastosowania.

- Ad art. 61 ust. 3. Przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej, a także instalacji odnawialnego źródła energii w rozumieniu art. 2 pkt 13 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii.

Inwestycja dotyczy budowy urządzeń infrastruktury technicznej przepis ust.1 pkt 1 i 2 nie 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 - przepisy ust.1 pkt 1 mają 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.

W odniesieniu do przepisów art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdzono:

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

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia dostępna z tej samej drogi publicznej jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 1) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 2) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 3) 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;
- 4) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
- 5) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
 - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
 - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu, o którym mowa w art. 53 ust. 5e pkt 2,
 - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Rozpatrując powyższe wykazano:

Ad 1). Nie dotyczy.

W związku z powyższym nie ma konieczności spełnienia warunku istnienia co najmniej jednej działki sąsiedniej, dostępnej z tej samej drogi publicznej, zabudowanej w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy. Wobec powyższego odstąpiono od sporządzenia analizy, o której mowa w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. w sprawie ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie warunku, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy i ustala się wymagania dotyczące nowej zabudowy zgodnie z wnioskiem.

Ad 2). Teren inwestycji przylega bezpośrednio do ul. Granicznej (działka 22/23) i posiada istniejący bezpośredni dostęp komunikacyjny do tej ulicy poprzez istniejący zjazd. Działka nr 251/1 objęta wnioskiem przylega bezpośrednio do ul. Siostrzanej (działka

245/12), z której planuje się budowę zjazdu na teren inwestycji, zgodnie z wnioskiem. Warunek spełniony.

- Ad 3). Teren jest uzbrojony. Na terenie znajdują się sieci wodociągowa i kanalizacyjna dla celów bytowo - gospodarczych, ochrony przeciwpożarowej, układ przewodów technologicznych (wodociągowych), ochrony przeciwpożarowej, sieć energetyczna i światłowodowa.

Warunek należy uznać za spełniony.

- Ad 4). Zgodnie z wypisem z ewidencji gruntów:

- działka 275/22 w obrębie G-43 oznaczona są jako Ba (tereny przemysłowe).
- działka 251/1 w obrębie G-43, oznaczona jest jako Bp (zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy).

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.

Warunek należy uznać za spełniony.

- Ad 6). Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 6 lit. a), b), c) – warunek spełniony.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji został przekazany do uzgodnienia do Zarządu Dróg i Transportu w Łodzi – zarządcy dróg ul. Granicznej i ul. Siostrzanej. Zarząd Dróg i Transportu *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.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji o warunkach zabudowy dla planowanej inwestycji został przekazany do uzgodnienia z organem Państwowej Inspekcji Sanitarnej, tj. Powiatową Stacją Sanitarno-Epidemiologiczną w Łodzi. *PSSE postanowieniem znak OZNS.90280.584.2024.MP z dnia 28.05.2024 r. uzgodnił projekt decyzji pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych* – uzgodnienie uważa się za dokonane.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji o warunkach zabudowy dla planowanej inwestycji został przekazany do uzgodnienia z 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.

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

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

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. Ponadto na podstawie art. 53 ust. 1 c w zw. z art. 64 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiadomieniem z dnia 17.04.2024 r. umieszczonym na stronie Urzędu Miasta Łodzi, o wszczęciu postępowania zawiadomiono nieobecnych właścicieli działek nr 250/1, 252, 254/2, 255/5 i 283/5 w obrębie G-43. W dniu 22.05.2024r. z projektem decyzji zapoznał się Pełnomocnik – Pani ██████████

Spełnione zostały warunki art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, umożliwiające wydanie decyzji o warunkach zabudowy, a projekt decyzji uzgodniono z organem, o którym mowa w art. 53 ust 4 ww. ustawy.

W związku z powyższym należało orzec jak w sentencji.

URZĄD MIASTA ŁÓDZI
DEPARTAMENT PLANOWANIA
I ROZWOJU GOSPODARSTWA
Wydział Urbanistyki i Architektury
90-226 Łódź, ul. Piotrkowska 7a 104
tel. 42 638 54 40, fax 42 638 43 71

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. 1pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994r. – Prawo budowlane;
- 4) zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub jego zmiana, zawierająca ustalenia inne niż ustalenia decyzji, z wyjątkiem przypadku, gdy zostanie wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę (art. 65 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.

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 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 warunkach zabudowy. Żądanie wniesione po tym terminie pozostawia się bez rozpoznania.

Załączniki: (ze względów technicznych i ekonomicznych załączniki do decyzji otrzymuje tylko Wnioskodawca - pozostałe strony postępowania mają prawo wglądu do załączników)
Nr 1 – mapa w skali 1:1000 (zawierająca linie rozgraniczające teren inwestycji)

**Z upoważnienia
Prezydenta Miasta Łodzi**

KIEROWNIK
ODDZIAŁU URBANISTYKI I
K. Wójcik
Katarzyna Wójcik

Otrzymują z załącznikiem:

1. [REDAKTOWANE] jako Pełnomocnik
Zakładu Wodociągów i Kanalizacji" Sp. z o.o., ul. Wierzbowa 52, 90-140 Łódź
2. a/a

Otrzymują bez załączników:

1. Przedsiębiorstwo Badawczo-Wdrożeniowe „Intra”, Sp. z o.o., ul. Siostrzana 28, 93-350 Łódź

2. [REDAKTOWANE]
3. [REDAKTOWANE]
4. [REDAKTOWANE]
5. [REDAKTOWANE]
6. [REDAKTOWANE]
7. [REDAKTOWANE]
8. [REDAKTOWANE]
9. [REDAKTOWANE]
10. [REDAKTOWANE]
11. [REDAKTOWANE]
12. [REDAKTOWANE]
13. [REDAKTOWANE]
14. [REDAKTOWANE]
15. [REDAKTOWANE]

Strony poinformowane przez zawiadomienie, zgodnie z art. 53 ust.1c w związku z art. 64 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.:

Właściciele działek nr 250/1, 252, 254/2, 255/5 w obrębie G-43 przy ul. Siostrzanej oraz nr 283/5 w obrębie G-43 przy ul. Zacnej.

Do wiadomości:

1. Miasto Łódź - Departament Pracy, Edukacji i Kultury, Wydział Gospodarki Komunalnej, ul. Piotrkowska 175, 90-447 Łódź
2. PGE Dystrybucja S.A., ul. Tuwima 58, 90-021 Łódź
3. Zarząd Dróg i Transportu, ul. Tuwima 36, 90-002 Łódź
4. Miasto Łódź - Zarząd Lokali Miejskich, Al. T. Kościuszki 47, 90-514 Łódź

Wydział Urbanistyki i Architektury w Departamencie Planowania i Rozwoju Gospodarczego
Urząd Miasta Łodzi 90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104 – budynek G

Administratorem danych osobowych jest Prezydent Miasta Łodzi. Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych. Macie Państwo prawo do dostępu i sprostowania danych, ograniczenia przetwarzania danych, usunięcia danych, wniesienia sprzeciwu i cofnięcia wyrażonej zgody, na zasadach określonych w ogólnym rozporządzeniu. Klauzula informacyjna jest dostępna na stronie www.bip.uml.lodz.pl

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