

Hutchinson Poland Sp. z o.o.
ul. ks. Prałata Stanisława Słonki 20A
34-300 Żywiec

DECYZJA NR DPRG-UA-IX. 1483 .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 2024 r., poz. 1130 z późn. zm.) i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 572) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 22.10.2024 r., złożonego przez firmę: Hutchinson Poland Sp. z o.o., ul. ks. Prałata Stanisława Słonki 20A, 34-300 Żywiec, reprezentowaną przez pełnomocnika:

ustalam
warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na wykonaniu urządzenia wodnego – studni wierconej wraz z obudową i urządzeniami budowlanymi, przewidzianej do realizacji w Łodzi przy **ul. Lodowej**, na fragmencie działki o nr ewid. 130/69 w obrębie W-31.

I. Rodzaj inwestycji: obiekt infrastruktury technicznej;

Inwestycja obejmuje budowę:

- urządzenia wodnego – studni wierconej o głębokości do 65 m i o zdolności poboru wody do 10 m³/h w celu zaopatrzenia w wodę do celów socjalno-bytowych i technologicznych zakładu Hutchinson Poland Sp. z o.o.,
- urządzeń budowlanych, w tym m.in. instalacji wodociągowej i elektroenergetycznej.

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

1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1.1. Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projektując inwestycje należy uwzględnić wymagania ładu przestrzennego.

1.2. Zgodnie z art. 61 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przepisów ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do inwestycji produkcyjnych, lokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r. Inwestycja stanowi uzupełnienie funkcji produkcyjnej, a teren, na którym planowana jest przedmiotowa inwestycja, zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego dla miasta Łodzi, który zatwierdzony był przez Radę Miasta Łodzi w dniu 02 czerwca 1993 r. uchwałą nr LVII/491/93, który obowiązywał do 31.12.2003 r., znajdowała się na terenach oznaczonych jako 16.04.03/P.Z1.1 – tereny zrealizowanych dzielnic przemysłowo – składowych zakładów przemysłowych i terenów obsługi technicznej gminy.

Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przepisów ust. 1 pkt nie stosuje się również 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 2015r. o odnawialnych źródłach energii).

W związku z powyższymi wymaganiami w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – nie określa się.

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

Inwestycja powinna być zgodna z:

- 2.1. ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. z 2024 r. poz. 54 z późn. zm.);
- 2.2. 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 2024 r., poz. 1112 z późn. zm.);
Należy spełnić warunki wynikające z decyzji Prezydenta Miasta Łodzi o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia Nr 56/U/2024 z dnia 14.08.2024 r., znak pisma DEK-OŚR-I.6220.12.2024.
- 2.3. ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* (Dz. U. z 2024, poz. 1087 z późn. zm.).
Zgodnie art. 389 pkt 1 w związku z art. 35 ust. 1 i 3 pkt 1 oraz art. 395 pkt 5 i 7 ww. ustawy pobór wód podziemnych w ramach przedmiotowej inwestycji wymaga uzyskania pozwolenia wodnoprawnego.
- 2.4. ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 z późn. zm.), zwłaszcza z art. 32 ust. 1:
„kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkryje 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, a jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta).”

3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

- 3.1. Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci miejskiej - na warunkach określonych przez gestora sieci.
- 3.2. Obsługa komunikacyjna inwestycji: na warunkach istniejących: z ul. Lodowej (drogi powiatowej), przez ul. Andrzejewskiej (drogę wewnętrzną stanowiącą własność Gminy Miasta Łódź, będącą we władaniu Zarządu Dróg i Transportu) oraz przez układ dróg na terenie zakładu.
- 3.3. Inwestycja nie wymaga konieczności zapewnienia miejsc postojowych.

4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

- 4.1. Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (Dz. U. z 2024 r., poz. 725 j.t.) 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.
- 4.2. Usunięcie ewentualnych kolizji z istniejącym uzbrojeniem terenu wymaga uzgodnienia z gestorami.

5. Pozostałe warunki wynikające z charakteru inwestycji:

Projekt budowlany winien być zgodny z:

- 5.1. Ustawą z dnia 07.07.1994 r. *Prawo budowlane* (Dz. U. z 2024 r., poz. 725 j.t.) 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 (Dz. U. z 2022 r., poz. 1225 z późn. zm.).

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

Uzasadnienie

W dniu 22.10.2024 r., wnioskodawca: firma Hutchinson Poland Sp. z o.o., ul. ks. Prałata Stanisława Słonki 20A, 34-300 Żywiec, reprezentowana przez pełnomocnika:, złożył wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na wykonaniu urządzenia wodnego – studni wierconej wraz z obudową i urządzeniami budowlanymi, przewidzianej do realizacji w Łodzi przy ul. Lodowej, na fragmencie działki o nr ewid. 130/69 w obrębie W-31. Zgodnie z wnioskiem planowana studnia ma mieć głębokość 65 m ppt oraz wydajność 10 m³/h.

Wniosek (po uzupełnieniu w dniu 05.11.2024 r.) spełnia wymogi art. 52 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Do wniosku dołączono decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach Nr 56/U/2024 z dnia 14.08.2024 r., znak pisma DEK-OŚR-I.6220.12.2024.

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.
2. stanu prawnego i faktycznego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji:
 - Właścicielem terenu planowanej inwestycji (fragmentu działki nr 130/69) jest Skarb Państwa, a użytkownikiem wieczystym - osoba prawna (.....).
 - Teren inwestycji (fragment działki nr 130/69) jest niezabudowany.
 - Teren planowanej inwestycji zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 – Niecka Łódzka (zgodnie z mapą głównych zbiorników wód podziemnych).

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 zlokalizowanych na terenach przeznaczonych na ten cel w planach miejscowych, które utraciły moc na podstawie art. 67 ust. 1 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1.*

Inwestycja stanowi uzupełnienie funkcji produkcyjnej (na przedmiotowej działce prowadzona jest działalność produkcyjna - produkcja elementów uszczelniających z kauczuku dla przemysłu motoryzacyjnego i lotniczego).

Teren, na którym planowana jest przedmiotowa inwestycja, zgodnie z nieobowiązującym już planem zagospodarowania przestrzennego dla miasta Łodzi, który zatwierdzony był przez Radę Miasta Łodzi w dniu 02 czerwca 1993 r. uchwałą nr LVII/491/93, znajdowała się na terenach oznaczonych jako **16.04.03/P.Z1.1** – tereny zrealizowanych dzielnic przemysłowo – składowych zakładów przemysłowych i terenów obsługi technicznej gminy.

Zgodnie z art. 61 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przepisów art. 61 ust. 1 pkt 1 nie stosuje się do inwestycji produkcyjnych 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.

Wobec powyższego odstępuje się od sporządzenia analizy, o której mowa w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 15.07.2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r., poz. 1116) w zakresie warunku, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy i wymagań w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu – nie określa się.

– 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 urządzenia infrastruktury technicznej.

– przepisy ust. 1 pkt 1 i 2 nie mają zastosowania.

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 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, warunek o którym mowa w ust. 5 nie ma zastosowania.

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 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 [tj. gazociągu wysokiego ciśnienia],
- c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Rozpatrując powyższe wykazano:

Ad 1). Nie ma zastosowania.

Ad 2). Teren inwestycji ma pośredni dostęp do drogi publicznej.

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

- zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci miejskiej - przedłożono umowę sprzedaży energii elektrycznej Nr EE-3817-2017-12-97 z dnia 29.11.2023 r. z Fortum Marketing and Sales Polska SA.

Zgodnie z wnioskiem (pismo Inwestora z dnia 05.11.2024 r.) całość zapotrzebowania w energię elektryczną będzie zapewniona w ramach istniejącej umowy.

Warunek spełniony.

Ad 4). Zgodnie z wypisem z ewidencji gruntów wnioskowana nieruchomość 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.

Warunek należy uznać za spełniony.

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

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 2a, 5 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji o warunkach zabudowy dla planowanej inwestycji został przekazany do uzgodnienia z:

- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Łodzi.
- Marszałkiem Województwa Łódzkiego, ze względu na położenie terenu inwestycji na terenie udokumentowanego głównego zbiornika wód podziemnych nr 401.

Marszałek Województwa Łódzkiego postanowieniem z dnia 18.11.2024 r., znak: GKIII.7634.5881.2024.AS uzgodnił przedłożony projekt decyzji.

Zgodnie z ww. postanowieniem: „*Na terenie objętym inwestycją znajduje się udokumentowane ujęcie wód podziemnych będące w zasobach archiwalnych Wojewódzkiego Archiwum Geologicznego. (...) W przypadku konieczności likwidacji ww. ujęcia wód podziemnych proces musi być przeprowadzony stosownie do wymogów wynikających z przepisów m. in. ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze, wymagającej m. in. sporządzenia projektu robót na likwidację otworu studziennego.*”

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Łodzi 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 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 a przed wydaniem decyzji umożliwił im wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów w sprawie.

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

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

W związku z powyższym należało orzec jak w sentencji.

Pouczenie

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

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

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.

Załącznik: (ze względów technicznych i ekonomicznych załącznik do decyzji otrzymuje tylko Wnioskodawca - pozostałe strony postępowania mają prawo wglądu do załączników w siedzibie Wydziału)

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

**Z upoważnienia
Prezydenta Miasta Łodzi**

**P.O. KIEROWNIKA
Oddziału Urbanistyki IV**

Michał Czechowski

Otrzymują z załącznikami:

1. Pełnomocnik wnioskodawcy:
2. a/a

Administratorem danych osobowych jest Prezydent Miasta Łodzi. Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych. Mają 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 <https://bip.uml.lodz.pl>, pod każdą ze spraw realizowanych przez Urząd Miasta Łodzi.

Wydział Urbanistyki i Architektury w Departamencie Planowania i Rozwoju Gospodarczego, Urząd Miasta Łodzi
90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104 – budynek G (wejście z Pasażu Schillera)
Sprawę prowadzi: inspektor Krzysztof Wroński, pok.205, tel. (42) 638 53 49