

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

Łódź, dnia 2 kwietnia 2025 r.

DPRG-UA-VII.6730.197.2024
 S

ORLEN SPÓŁKA AKCYJNA
ul. CHEMIKÓW, nr 7
09-411 PŁOCK
poczta PŁOCK-BIAŁA

DECYZJA NR DPRG-UA-VII.354.2025
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 2024 r. poz. 1130 ze zm.) i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. *Kodeks postępowania administracyjnego* (Dz. U. z 2024 r. poz. 572 ze zm.), po rozpatrzeniu wniosku, który w dniu 4 grudnia 2024 r. złożyła ORLEN S.A., w imieniu której występuje pełnomocnik -

ustalam warunki zabudowy

dla inwestycji: planowanej w Łodzi przy **al. Grzegorza Palki 7** (na działce nr 3/7 w obrębie S-3), polegającej na: *rozbudowie i przebudowie stacji paliw ORLEN S.A. z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi.*

I. Rodzaj inwestycji: zabudowa usługowa

Inwestycja obejmuje:

- budowę budynku - myjni automatycznej jedno stanowiskowej,
- budowę budynku (kontenera) magazynowego,
- budowę wiaty (altany) magazynowo-śmietnikowej (w miejsce istniejącej),
- budowę urządzeń budowlanych w tym: m.in.
 - przebudowę i rozbudowę istniejącej instalacji paliwowej,
 - przebudowę i rozbudowę istniejącej instalacji LPG,
 - przebudowę i rozbudowę komunikacji wewnętrznej i miejsc postojowych,
 - budowę zbiornika retencyjnego,
 - rozbudowę instalacji zewnętrznych.

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 ww. ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, projektując inwestycje należy uwzględnić wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe.
- 1.2. W oparciu o rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 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 ze zm.) oraz o przeprowadzoną analizę urbanistyczną ustalono następujące zasady zabudowy:

• linia zabudowy:

- od strony al. Grzegorza Palki:
nieprzekraczalna linia zabudowy przebiegająca po granicy terenu inwestycji z pasem drogowym tej ulicy,
- od strony ul. Telefonicznej:
nieprzekraczalna linia zabudowy na przedłużeniu linii zabudowy wyznaczonej przez istniejący budynek znajdujący się na terenie inwestycji;
- od działki pasa drogowego nr 4/20:
nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej decyzji;

- **maksymalna intensywność zabudowy (istniejącej i projektowanej): 0,1**
(nie dotyczy istniejącej wiaty nad dystrybutorami oraz projektowanej altany);
- **maksymalna nadziemna intensywność zabudowy (istniejącej i projektowanej): 0,1**
(nie dotyczy istniejącej wiaty nad dystrybutorami oraz projektowanej altany);
- **minimalna nadziemna intensywność zabudowy (istniejącej i projektowanej): 0,05**
(nie dotyczy istniejącej wiaty nad dystrybutorami oraz projektowanej altany);

- **udział powierzchni zabudowy (istniejącej i projektowanej): 0,05-0,1** (nie dotyczy istniejącej wiaty nad dystrybutorami oraz projektowanej altany);
 - **szerokość elewacji frontowej każdego planowanego obiektu (tj. myjni, budynku magazynowego i wiaty) od strony ul. Telefonicznej:**
 - 2,5m-8,5m;
 - **wysokość zabudowy** (w tym wiaty): do 5m;
 - **geometria dachu:**
 - dach płaski (do 10°),
 - kierunek kalenic/attyk – równoległy/prostopadły do linii zabudowy od strony ul. Telefonicznej,
 - **minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,27.**
- 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 ze zm.);
 - 2.2. ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o *ochronie przyrody* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 ze zm.);
 - 2.3. ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. *Prawo wodne* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 ze zm.);
 - 2.4. ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o *ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 ze zm.) w tym m.in. art. 32:
„kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkryje przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć ten przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić o tym wojewódzkiego konserwatora zabytków.”
 - 2.5. 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* (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 ze zm.)
 - 2.6. Należy spełnić warunki wynikające z decyzji Prezydenta Miasta Łodzi o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia Nr 64/U/2024 z dnia 12 listopada 2024 r., znak pisma DEK-OŚR-I.6220.57.2024.
 - 2.7. ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o *odpadach* (Dz. U. z 2023 r. poz. 1587 ze zm.);
 - 2.8. ustawą z dnia 13 września 1996 r. o *utrzymaniu czystości i porządku w gminach* (Dz. U. z 2024 r. poz. 399 ze zm.);
 - 2.9. rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie *określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze* (Dz. U. z 1959 r. nr 52 poz. 315) w tym m.in.:
 §3.1. *Odległość cmentarza od (...) zakładów przechowujących artykuły żywności (...), powinna wynosić co najmniej 150 m; odległość ta może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone.*
- 3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**
- 3.1. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - inwestycja będzie zaopatrzona w media (wodę/odbiór ścieków, energię elektryczną oraz odprowadzenie wód opadowych z retencją) – z/do sieci miejskich istniejącymi przyłączami, na warunkach gestorów oraz zgodnie z decyzją środowiskową;
 - 3.2. Obsługa komunikacyjna inwestycji na działce nr 3/7 istniejącymi dwoma zjazdami: zjazdem z al. Grzegorza Palki (dz. nr 2/16) poprzez działkę drogową (dz. nr 4/20) pełniącym rolę wjazdu oraz zjazdem z ul. Telefonicznej (dz. nr 1/17) – pełniącym rolę wyjazdu.
 - 3.3. Miejsca postojowe dla inwestycji należy zapewnić na terenie objętym wnioskiem, poza terenem pasa drogowego drogi publicznej w liczbie min.:
 - myjnie – min. 1 stanowisko postojowe/na 1 stanowisko myjni,
 - funkcja magazynowa - min. 1 stanowisko postojowe.
 - 3.4. Inwestycja powinna być zgodna z ustawą z dnia 11 stycznia 2018 r. o *elektromobilności i paliwach alternatywnych* (Dz. U. z 2023 r. poz. 875 ze zm.).
- 4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**
- 4.2. Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane* (Dz. U. 2024 r., poz. 725 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.

- 4.3. Na terenie objętym wnioskiem znajdują się m.in. przewody wodociągowe, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektroenergetyczne – usunięcie ewentualnych kolizji z istniejącym uzbrojeniem terenu wymaga uzgodnienia z gestorami odpowiednich sieci.
Ograniczenia co do pasów ochronnych ww. przewodów wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i deszczowej – znajdują się w wytycznych ZWiK na stronie internetowej www.lodz.zwik.pl.

5. Pozostałe warunki wynikające z charakteru inwestycji:

Inwestycja winna być zgodna z:

- 5.1. Ww. ustawą *Prawo budowlane*
- 5.2. rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 ze zm.);
- 5.3. rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 24 lipca 2023 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, bazy i stacje gazu płynnego, rurociągi przesyłowe dalekosiężne służące do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie (Dz. U. z 2023 r. poz. 1707 ze zm.);
- 5.4. rozporządzeniem Ministra Transportu Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r., poz. 463 ze zm.);
- 5.5. ustawą z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320 ze zm.);
- 5.6. ustawą z dnia 3 lipca 2002 r. *Prawo lotnicze* (Dz. U. z 2023 r. poz. 2110 ze zm.);
teren planowanej inwestycji znajduje się w obszarze powierzchni ograniczających wysokość zabudowy - zgodnie z mapą „Rejestr Lotniczych Urządzeń Naziemnych (RLUN) i ich powierzchni ograniczających zabudowę (BRA).

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

Uzasadnienie

W dniu 4 grudnia 2024 r. ORLEN Spółka Akcyjna, w imieniu której występuje pełnomocnik - złożyła wniosek o ustalenie warunków dla inwestycji: planowanej w Łodzi przy **al. Grzegorza Palki 7** (na działce nr 3/7 w obrębie S-3), polegającej na: *rozbudowie/przebudowie stacji paliw ORLEN S.A. z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi*.

Zgodnie z wnioskiem inwestycja zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymagała uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, jednak zgodnie z ww. decyzją (Prezydenta Miasta Łodzi o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia Nr 64/U/2024 z dnia 12 listopada 2024 r., znak pisma DEK-OŚR-I.6220.57.2024 – brak jest potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia. Ww. decyzja określa istotne warunki oraz wymagania korzystania ze środowiska w fazie realizacji i eksploatacji przedmiotowego przedsięwzięcia, ze szczególnym uwzględnieniem ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich.

Wniosek spełnia wymogi art. 52 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, postępowanie zostało wszczęte.

Teren planowanej inwestycji położony jest na obszarze, dla którego nie ma obecnie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, jak również Rada Miejska w Łodzi nie podjęła uchwały o przystąpieniu do sporządzenia takiego planu.

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 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano analizy:

1. warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych:
 - w toku postępowania przeprowadzono analizę, o której mowa w art. 61 ust. 5a ww. ustawy, która stanowi integralną część niniejszej decyzji;
 - projekt decyzji o warunkach zabudowy został przekazany do uzgodnienia z właściwymi organami, o których mowa w art. 53 ust. 4 ww. ustawy.

2. stanu prawnego i faktycznego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji:
- teren objęty wnioskiem składa się z jednej działki o nr 3/7 znajdującej się w obrębie S-3 symbol klasoużytku Bi-inne tereny zabudowane;
 - na terenie objętym wnioskiem znajduje się:
 - jeden jednokondygnacyjny budynek handlowo-usługowy o powierzchni zabudowy 187m²,
 - trójsłupowa wiata nad dystrybutorami,
 - altana śmietnikowa (do likwidacji),
 - podziemnym zbiornik LPG),
 - dwa podziemne zbiorniki paliwowe,
 - zlew paliwa oraz maszty oddechowe zbiorników paliwowych,
 - pylon cenowy o wys. 8m,
 - stanowisko odkurzacza i kompresora,
 - stanowisko ładowania pojazdów elektrycznych,
 - paczkomat, znaki kierunkowe reklamowe i informacyjne,
 - drogi manewrowe z miejscami do parkowania.
 - właścicielem terenu planowanej inwestycji tj. działki o 3/7 w obrębie S-3 jest Wnioskujący/Inwestor;
 - teren inwestycji przylega do dróg publicznych: al. Grzegorza Palki i ul. Telefonicznej;
 - teren planowanej inwestycji zlokalizowany jest na obszarze zbiornika wód podziemnych nr 401 – Niecka Łódzka (zgodnie z mapą głównych zbiorników wód podziemnych).

Zgodnie z art. 61 ust. 5a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu (...): „W celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół terenu, o którym mowa w art. 52 ust. 2 pkt 1a, na kopii mapy zasadniczej lub mapy ewidencyjnej dołączonej do wniosku o ustalenie warunków zabudowy obszar analizowany w odległości nie mniejszej niż trzykrotna szerokość frontu terenu, jednak nie mniejszej niż 50 m, i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w ust.1 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 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 nie jest produkcyjna – przepis ust. 1 pkt 1 ma zastosowanie

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.

Wniosek nie dotyczy ww. rodzajów inwestycji – 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 jest spełniony.

a zatem

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ww. 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;

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 2023 r. poz. 1680), 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) Przeprowadzona zgodnie z art. 61 ust. 5a ww. ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 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) - analiza urbanistyczna wykazała, że spełnione są warunki wynikające z obowiązujących obecnie przepisów prawa dla wydania niniejszej decyzji - sąsiednie nieruchomości (np. przy ul. J. Matejki 1/3, 3/5, al. Grzegorza Palki 5) są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu dla przedmiotowej inwestycji.
Warunek wynikający z ww. pkt 1 jest spełniony.
Analiza urbanistyczna stanowi załącznik do niniejszej decyzji.
- Ad 2) Zgodnie z art. 2 ww. ustawy 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 al. Grzegorza Palki (droga kategorii *krajowa*) oraz do drogi publicznej ul. Telefonicznej (droga kategorii *gminna*) - przylega bezpośrednio do pasów drogowych ww. dróg. Warunek jest spełniony.
- Ad 3) Przedłożono opinie/umowy odpowiednich gestorów sieci zawierające warunki dostaw mediów z sieci:
- wodociągowo-kanalizacyjnej – pismo Zakładu Wodociągów i Kanalizacji sp. z o. o. w Łodzi znak WTT.424.963.2022/W/MP z dnia 27.04.2022 r.;
 - energetycznej – umowa z PGE Dystrybucja S. A. nr 19-D0/UP/06481/1.
- Na podstawie przedłożonych materiałów stwierdzono, że istniejące i projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego.
Warunek jest spełniony.
- Ad 4) Zgodnie z powyższą analizą stanu prawnego i wypisem z ewidencji gruntów teren objęty wnioskiem obejmuje tereny o klasoużytku: *Bi-inne tereny zabudowane* nadto znajduje się w granicach administracyjnych miasta Łodzi.
Warunek braku konieczności uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nie rolnicze i nieleśne jest spełniony.
- Ad 4) W wyniku przeprowadzonego postępowania stwierdzono zgodność niniejszej decyzji z przepisami odrębnymi. Warunek jest spełniony.
- Ad 5) Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w żadnym obszarze, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt. 6. Warunek jest spełniony.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt. 2a, 4, 9 ww. ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* projekt decyzji został wysłany do uzgodnienia z:

- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Łodzi,
- Marszałkiem Województwa Łódzkiego,
- Zarządem Dróg i Transportu w Łodzi.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Łodzi, Marszałek Województwa Łódzkiego, Zarząd Dróg i Transportu w Łodzi - nie zajęli stanowiska w sprawie uzgodnienia projektu decyzji w terminie 2 tygodni od dnia doręczenia wystąpienia o uzgodnienie (tj. od 13 marca 2025 r.), 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 ww. ustawą *Kodeks postępowania administracyjnego* - na podstawie art. 61 §4 art. 10 §1 organ - zawiadomił strony o prowadzonym postępowaniu i o zebranych materiałach i dowodach w sprawie – umożliwiając stronom czynny udział w każdym stadium postępowania - wypowiedzenie się co do zebranych dowodów i materiałów w sprawie do czasu wydania decyzji.

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

Spełnione zostały warunki art. 61 ust. 1 ww. 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.

Decyzja o warunkach zabudowy nie przesądza o szczegółach planowanych budynków, ich formie architektonicznej, obrysie na gruncie, a także usytuowaniu w stosunku do granic działek oraz innych obiektów znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie. Te bowiem okoliczności konkretyzują się w kolejnym etapie procesu inwestycyjnego - postępowaniu o wydanie pozwolenia na budowę.

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 ww. ustawy *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 administracji publicznej, 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 załączników w siedzibie Wydziału)

Nr 1 – analiza urbanistyczna (część graficzna) - mapa w skali 1:500

Nr 2 – analiza urbanistyczna (część opisowa)

**Z upoważnienia
Prezydenta Miasta Łodzi**

Z-CA DYREKTORA

Wydziału Urbanistyki i Architektury

Anna Szałkowska

(podpis elektroniczny)

Otrzymują:

1. (pełnomocnik Wnioskującego - ORLEN S.A.)
2.
3.
4. GMINA MIASTO ŁÓDŹ
Zarząd Dróg i Transportu w Łodzi
5. GMINA MIASTO ŁÓDŹ
UMŁ DPIK Wydział Gospodarki Komunalnej
6. aa.