

Łódź, dnia 23.09.2025 r.

DPRG-UA-VI.6730.23.2025
MS

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

DECYZJA NR DPRG-UA-VI.1068 .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 (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 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 z dnia 02.07.2025r., (uzupełnionego w dniu 06.08.2025r., zmienionego w dniu 12.08.2024r.) złożonego przez Veolia Energia Łódź S.A., ul. J. Andrzejewskiej 5, 92-550 Łódź, w imieniu której działa Pełnomocnik – Pan

ustalam
warunki zabudowy

dla inwestycji pod nazwą **budowa nowej jednostki kogeneracji gazowej w układzie SCGT** planowanej do realizacji w Łodzi na terenie Elektrociepłowni nr 4 Veolia Energia Łódź S.A. przy **ul. J. Andrzejewskiej 5, na części działki nr 56/228 w obrębie W-32.**

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

Inwestycja obejmuje m. in.:

- budowę jednostki kogeneracji gazowej złożonej z trzech zespołów wytwórczych, w tym trzech turbin gazowych w układzie SCGT, wyposażonej łącznie w trzy wodne kotły odzysknicowe oraz trzy kominy zimne i trzy gorące;
- budowę obiektów budowlanych towarzyszących t.j. budynku nastawni, budynku rozdzielni elektrycznej, budynku pompowni wody sieciowej z częścią elektryczną, budynku sprężarek gazu oraz m.in. zbiorników, pomp, separatorów, transformatorów, generatorów, układów pomiarowych i technologicznych, ścian akustycznych, fundamentów;
- budowę/ przebudowę sieci, instalacji oraz urządzeń budowlanych, w tym m.in. technologicznych, estakad, przewodów wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, układu komunikacji wewnętrznej, ogrodzenia.

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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) 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 2024 r. poz. 1130 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. Działka, na części której 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., jest usytuowana na terenach gdzie dopuszcza się zmianę istniejącej struktury przestrzennej z przeznaczeniem na cele produkcji przemysłowej i obsługi technicznej, oznaczonych w planie symbolem 16.05.03./ P.Z1.1

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

Obszar przeznaczony pod realizację inwestycji znajduje się na terenie istniejącego zakładu Elektrociepłowni Łódź i jest usytuowany po zachodniej stronie istniejącej zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie budynków Elektrociepłowni o charakterze przemysłowym.

Zgodnie z wnioskiem inwestycja dotyczy budowy nowej jednostki kogeneracji gazowej, złożonej z trzech zespołów wytwórczych - turbin gazowych w układzie SCGT wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Przedsięwzięcie służy produkcji energii, zakładana maksymalna moc wprowadzana w paliwie wynosi 470 MW.

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 2024 r. poz. 1112 ze zm.);
Należy spełnić warunki wynikające z decyzji Prezydenta Miasta Łodzi o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedmiotowego przedsięwzięcia Nr 32/U/2021 z dnia 20.07.2021 r. (znak: DEK-OŚR-I.6220.122.2020) wraz z decyzją Nr 32/U/2025 z dnia 23.06.2025 r. (znak: DEK-OŚR-I.6220.107.2024) w sprawie zmiany decyzji Prezydenta Miasta Łodzi Nr 32/U/2021 z dnia 20.07.2021 r., znak: DEK-OŚR-I.6220.122.2020 o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia.
3. ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024, poz. 1478 ze zm.);
4. ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2025 poz. 960 ze zm.);
Działki inwestycji położone są na terenie ujętym w wykazie głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP) na obszarze oznaczonym numerem 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 2025, poz. 733);
6. ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292), 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. Zasilanie w energię elektryczną oraz w zakresie poboru wody i odprowadzenia ścieków, zarówno na etapie budowy jak i eksploatacji, nie wiąże się, zgodnie z wnioskiem, z koniecznością zmiany obowiązujących pozwoleń i będzie się odbywać na warunkach dotychczasowych określonych przez gestorów sieci. Inwestor załączył do wniosku:
 - umowę nr 22-D0/UP/00112/1 z dnia 19.12.2023r. z PGE Dystrybucja S.A. z siedzibą w Lublinie, Oddział Łódź o przyłączenie do sieci dystrybucyjnej obiektu-elektrownia kogeneracyjna - Elektrociepłownia EC4 – nowa instalacja bloku gazowo-parowego CCGT wraz z aneksami do w/w umowy: nr 1 z dnia 30.10.2024r. oraz

nr 2 z dnia 25.02.2025r.;

- umowę o przyłączenie do sieci gazowej Nr 34376/06/22/WJ005950/0 z dnia 30.06.2022r. zawartą z Polską Spółką Gazownictwa Spółka. z o.o., Oddział Zakład Gazowniczy w Łodzi wraz z aneksem do w/w umowy: nr 1 z dnia 11.10.2024r. oraz nr 2 z dnia 09.05.2025r.;
- umowę nr 00588/H/18 o zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków z dnia 10.10.2018r. zawartą z Zakładem Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi.

Ścieki sanitarne odprowadzać do istniejącej zakładowej sieci kanalizacji sanitarnej na terenie EC4. Ścieki przemysłowe powstające w wyniku funkcjonowania Elektrociepłowni odprowadzać do zakładowej sieci kanalizacji sanitarnej na terenie EC4, a następnie do kanalizacji miejskiej ZWiK, przy czym:

- ścieki z mycia posadzek po podczyszczeniu w separatorze substancji ropopochodnych zintegrowanym z osadnikiem, odprowadzić do kanalizacji przemysłowej;
- ścieki z mycia sprzężarek po odprowadzeniu do przeznaczonego do tego celu zbiornika przekazać do neutralizacji przez podmiot posiadający odpowiednie uprawnienia w tym zakresie.

Wody opadowe i roztopowe z dachów budynków odprowadzać do podziemnego zbiornika retencyjnego w celu wykorzystania na cele zmywne i do podlewania terenu zielonego. Nadmiar wody opadowej ze zbiornika odprowadzać przelewem do istniejącej na zakładzie kanalizacji deszczowej. Wody opadowe i roztopowe z mis transformatorów olejowych odprowadzać do kanalizacji zaolejonej i podczyszczać w separatorze substancji ropopochodnych. Wody opadowe i roztopowe z odwodnienia dróg i placów, po odprowadzeniu bezpośrednio do projektowanej kanalizacji deszczowej, podczyszczeniu w separatorze substancji ropopochodnych odprowadzać do podziemnego zbiornika retencyjnego, dalej do istniejącej zakładowej kanalizacji deszczowej EC4, a następnie do rzeki Augustówki.

Odpady powstające podczas realizacji inwestycji, w tym szczególnie odpady niebezpieczne, zabezpieczyć i magazynować we właściwy sposób na placu budowy. Powstające odpady na etapie realizacji jak i eksploatacji przekazywać uprawnionym podmiotom, posiadającym stosowne zezwolenia z zakresu gospodarki odpadami.

2. Obsługa komunikacyjna inwestycji z drogi wewnętrznej, ul. J. Andrzejewskiej poprzez istniejący dojazd na działkach 56/33, 26/211 na teren zakładu, tj. działkę nr 56/228 i istniejący wewnątrz zakładu układ komunikacyjny na tej działce. Dostęp do drogi publicznej poprzez zjazd ul. Puszkina na działkach nr 12/31 i nr 12/117 na ul. J. Andrzejewskiej.
3. Dla obsługi planowanej inwestycji należy zapewnić miejsca parkingowe dla samochodów osobowych poza pasami dróg publicznych w liczbie min. 2,5 m.p. na 10 osób zatrudnionych. Zakłada się, zgodnie z wnioskiem, korzystanie z miejsc postojowych na głównym parkingu zakładu połączonego komunikacyjnie z terenem inwestycji.

Z uwagi na fakt, iż fragment terenu inwestycji (dz. nr 56/228) objęty jest decyzją Wojewody Łódzkiego Nr 5/2022 z dnia 17 lutego 2022 r., o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej inwestycjom w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu dla inwestycji pn.: „Budowa gazociągu wysokiego ciśnienia MOP 6,3MPa DN500 relacji Łyszkowice – Łódź wraz z odejściami DN200 w kierunku Brzezin i Koluszek w ramach zadania budowa gazociągu Łyszkowice – Koluszki – Brzeziny – Łódź wraz z infrastrukturą niezbędną do jego obsługi na terenie województwa łódzkiego. Zadanie Nr 2 – Budowa gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 MOP 6,3 MPa relacji Łyszkowice - Łódź” należy przestrzegać ustaleń zawartych w ww. decyzji.

Ponadto dz. nr 56/228 objęta jest decyzją Wojewody Łódzkiego Nr 12/2023 z dnia 11 grudnia 2023 r., o ustaleniu lokalizacji inwestycji towarzyszącej inwestycjom w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu dla inwestycji pn.: „Budowa przyłącza oraz gazociągu dosilającego wysokiego ciśnienia

wraz ze stacją gazową pomiarową oraz infrastruktury towarzyszącej, w tym również linii światłowodowej – Łódź, ul. Jadzi Andrzejewskiej 5”. Należy przestrzegać ustaleń zawartych w ww. decyzji. Jak również należy przestrzegać ustaleń z decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w oparciu o w/w decyzje.

4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

1. Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2025 poz. 418 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 10 kwietnia 1997 r. *Prawo energetyczne* (Dz. U. z 2024 r. poz. 266 ze zm.);
2. Ustawą z dnia 07.07.1994 r. *Prawo budowlane* (Dz. U. z 2025 r., poz. 418 ze zm.) i rozporządzeniami wykonawczymi, a w szczególności z:
 - rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. *w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (Dz. U. z 2022, poz. 1225 ze zm.);
 - rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. *w sprawie ustalania geotechnicznych warunków posadawiania obiektów budowlanych* (Dz. U. 2012 poz. 463 ze zm.);
 - dokumentację należy opracować zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020 r. *w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego* (Dz. U. z 2022 r. poz. 1679 ze zm.);
 - Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. *w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie* (Dz. U. z 2013 r. poz. 640 ze zm.);
3. Ustawą z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz.U. z 2024, poz 416).

Zgodnie z postanowieniem z dnia 04-09-2025 r. znak OZNS.90280.1183.2025.MK Powiatowego Państwowego Inspektora Sanitarnego w Łodzi uzgadniającym projekt decyzji „Projekt budowlany powinien być opracowany zgodnie z wymaganiami higienicznymi i zdrowotnymi określonymi dla danej działalności.”

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

Uzasadnienie

W dniu 02.07.2025 r. wpłynął wniosek złożony przez Veolia Energia Łódź S.A, ul. J. Andrzejewskiej 5, 92-550 Łódź, w imieniu której działa Pełnomocnik – Pan o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie nowej jednostki kogeneracji gazowej w układzie SCGT, planowanej do realizacji w Łodzi na terenie Elektrociepłowni nr 4 Veolia Energia Łódź S.A. przy ul. J. Andrzejewskiej 5, na części działki

nr 56/228 w obrębie W-32. Z powodu niekompletności wniosku w dniu 25.07.2025r. wystosowano do Wnioskodawcy wezwanie do jego uzupełnienia. W dniu 6 sierpnia 2025r. Wnioskodawca uzupełnił wniosek. Następnie w dniu 12.08.2025r. zmienił wniosek w zakresie fragmentu zagospodarowania terenu oraz charakterystycznych parametrów części obiektów.

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 nastawni;
- budowa budynku rozdzielni elektrycznej;
- budowa budynku pompowni wody sieciowej z częścią elektryczną;
- budowa budynku sprężarek gazu;
- budowa następujących obiektów na fundamentach wraz z infrastrukturą towarzyszącą:
Oprzyskręceń turbin gazowych w obudowach, filtrów gazowych, 3 kotłów odzysknicowych z 3 kominami (zimnymi), 3 kominów obejściowych (gorących) w obudowach, oprzyskręceń dla kotłów odzysknicowych w obudowach, 3 turbozespołów gazowych w obudowach, chłodni wentylatorowych, zaworów wzbudzących w obudowach, zbiorników gazowego środka gaśniczego w obudowach, zaworów ZZU i ESD, układu filtracji pomiaru gazu w obudowie, układu podgrzewu i redukcji gazu w obudowie, pompy układu wody chłodzącej, central wentylacyjnych, układu pomiaru jakości gazu w obudowie, układu AKPiA w obudowie, chłodnicy oleju sprężarki gazu, generatorów diesla w obudowach, stanowisk gaszenia gazem w obudowach, transformatorów niskich napięć w obudowach, zbiornika wody przeciwpożarowej, zbiornika spustów, zbiornika wody uzupełniającej, pompy zbiornika wody uzupełniającej, pompowni przeciwpożarowej w obudowie, zbiornika gazowego środka gaśniczego w obudowie, sprężarki powietrza w obudowie.
- ponadto budowa: stanowisk transformatorów blokowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą, ścian/barier akustycznych, estakad technologicznych, separatorów substancji ropopochodnych z osadnikami, podziemnego zbiornika retencyjnego na wody deszczowe, podziemnego zbiornika retencyjnego na wody deszczowe czyste, pompowni ścieków sanitarno-przemysłowych, podziemnej trasy kablowej, fundamentów pomocniczych, studni kablowych, ogrodzenia.

Parametry planowanej inwestycji określone we wniosku to:

- maksymalna powierzchnia zabudowy dla inwestycji 5801 m², w tym:
 - powierzchnia zabudowy nowych budynków łącznie do 2250 m² (budynku nastawni do 300 m², budynku rozdzielni elektrycznej do 450 m², budynku pompowni wody sieciowej z częścią elektryczną do 1200 m² oraz budynku sprężarek gazu do 300 m²),
 - powierzchnia zabudowy pozostałych obiektów (m. in. fundamentów, zbiorników, estakad, ścian akustycznych, ogrodzeń) do 4803,75 m²;
- wysokość elewacji frontowej oraz kalenicy - do 17,5 m,
- szerokość elewacji frontowej nowej zabudowy – nie więcej niż 45 m,
- liczba kondygnacji – nie więcej niż 3,
- dach - o kącie nachylenia do 3 %.
- powierzchnie utwardzone do 3042 m²;
- powierzchnie częściowo przepuszczalne do 5440 m²;
- powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 4247 m²;

Ponadto:

- wysokość każdego z 3 kominów odzysknicowych (zimnych) od 65 m do 110 m. n.p.t.
- wysokość każdego z 3 kominów obejściowych (gorących) od 65 m do 110 m. n.p.t.

Planowana inwestycja zalicza się do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Do wniosku dołączono decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia sporządzoną na potrzebę budowy nowej

jednostki kogeneracji gazowej Nr 32/U/2021 z dnia 20.07.2021 r. wraz z jego charakterystyką oraz decyzję Nr 32/U/2025 z dnia 23.06.2025 r. (w sprawie zmiany decyzji Prezydenta Miasta Łodzi Nr 32/U/2021 z dnia 20.07.2021 r., znak: DEK-OŚR-I.6220.122.2020 o środowiskowych uwarunkowaniach) wraz z charakterystyką przedsięwzięcia. Ponadto do wniosku załączono postanowienie (znak: DEK-OŚR-I.6220.54.2025) z dnia 26.06.2025 r. o nadaniu rygoru natychmiastowej wykonalności decyzji Prezydenta Miasta Łodzi Nr 32/U/2025 z dnia 23.06.2025 r.

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 nr 56/228 w obrębie W-32 Skarb Państwa, użytkownikiem wieczystym jest wnioskodawca, tj. Veolia Energia Łódź S.A, ul. J. Andrzejewskiej 5, 92-550 Łódź. Na działce inwestycji w granicach terenu objętego wnioskiem usytuowane są między innymi budynek główny bloku BC100 (fragm.), obiekty instalacji odsiarczania spalin bloku BC100, budynek magazynowy, budynek elektryczny biomasy (fragm.), przenośnik biomasy, kontenery stacji nadawczych, nieczynny budynek rozdzielni elektrycznej, komin H250, transformatory z przedpo-lem. Ponadto na działce znajduje się estakada rurociągów sieci ciepłowniczej, pla-ce, w tym częściowo plac składowy biomasy, wewnętrzne drogi zakładowe, dojaz-dy, chodniki oraz sieci m.in.: wody pitnej, wody ppoż., kanalizacji ogólnospławnej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, ciepłowniczej, teletechnicznej oraz elektroenergetyczne.
 - 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 AG2- tereny aktywności gospodarczej o znacznej 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.*
Przepisów się nie stosuje do inwestycji planowanych do realizacji na terenach przemysłowych, ujętych w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego z 1993r., który stracił moc prawną z końcem 2003r.
Przepis ust. 1 pkt 1 nie ma zastosowania.
- Ad art. 61 ust. 3. *Przepisów ust. 1 pkt 1 i 2 nie stosuje się m.in. do linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej.*
Inwestycja dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej - przepis ust.1 pkt 1 i 2 nie ma 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

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;
- 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,*
 - c) *strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.*

Rozpatrując powyższe wykazano:

- Ad 1). Zgodnie z art. 61 ust. 2, 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - nie dotyczy.
- Ad 2). Zgodnie z art. 61 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - nie dotyczy.
- Ad 3). Teren jest uzbrojony. Na terenie znajdują się sieci: wodociągowa, ochrony przeciwpożarowej, kanalizacyjne: ogólnospławna, sanitarna i deszczowa, elektroenergetyczne i teletechniczna. Inwestor przedłożył do wniosku istniejące umowy zawarte z gestorami sieci oraz oświadczenie z dnia 27.06.2025r. dotyczące możliwości włączenia nowoprojektowanej jednostki kogeneracyjnej gazowej w układzie SCGT do istniejących instalacji oraz zapewnienia dostępu do drogi publicznej za pośrednictwem dróg zakładowych wewnętrznych.
Warunek należy uznać za spełniony.
- Ad 4). Zgodnie z wypisem z ewidencji gruntów:
Działka 56/228 w obrębie W-32 oznaczona jest jako Ba (tereny przemysłowe).
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.

Z uwagi na znaczną wysokość obiektów - do max 110,00 m n.p.m. oraz lokalizację terenu inwestycji ujętą w Rejestrze RLC, w trybie art. 53 ust. 4 pkt 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt decyzji dla planowanej inwestycji przekazano

celem uzgodnienia do Urzędu Lotnictwa Cywilnego w Warszawie. *ULC 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 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 z dnia 04.09.2025 r. znak OZNS.90280.1183.2025.MK uzgodniła w/w projekt decyzji o warunkach zabudowy* – 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. W dniu 05.09.2025r. z projektem decyzji zapoznał się Pełnomocnik – Pan

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.

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 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 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
/podpis elektroniczny/
Katarzyna Wujek

Otrzymują z załącznikiem:

1. – jako pełnomocnik
Veolia Energia Łódź S.A, ul. J. Andrzejewskiej 5, 92-550 Łódź

2. a/a

Otrzymuje bez załączników:

1. Zarząd Dróg i Transportu, ul. Tuwima 36, 90-002 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