

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

Łódź, dnia 14.01.2026 r.

DPRG-UA-VI.6730.43.2025  
MS

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

**DECYZJA NR DPRG-UA-VI.30.2026**  
**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 1960r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz. U. z 2025 r., poz. 1691 ze zm.) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 21.10.2025r., (uzupełnianego w dniu 29.10.2025r. oraz uzupełnionego i zmienionego w dniu 15.12.2025r. i ponownie uzupełnionego w dniu 18.12.2025r.) 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 budynków, zbiorników i budowli wraz z infrastrukturą techniczną instalacji odprowadzania spalin z kotła BFB w celu odzysku ciepła w EC-4 Łódź**, planowanej do realizacji w Łodzi na terenie Elektrociepłowni nr 4 Veolia Energia Łódź S.A. przy **ul. J. Andrzejewskiej 5, na części działek nr 56/228, 56/127, 56/217 w obrębie W-32.**

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

**Inwestycja obejmuje m. in.:**

- budowę budynku dla instalacji Układu Kondensacji Spalin z wyodrębnionymi częściami technologicznymi w budynku;
- budowę obiektów budowlanych towarzyszących t.j. m.in. przyległego budynku z transformatorami, kanału spalin z konstrukcją wsporczą, emitora z komunikacją pionową, zbiornika na ścieki z quenchą, kondensatora spalin, wentylatora wspomagającego, fundamentów;
- budowę/ przebudowę urządzeń instalacji oraz urządzeń budowlanych, w tym m.in. technologicznych z fundamentami oraz pomocniczych układów i urządzeń technologicznych wraz z fundamentami pod konstrukcje wsporcze, układu komunikacji wewnętrznej.

**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 inwestycję 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. Działki, na części 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., 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:

- **powierzchnia zabudowy:**

- budynek dla instalacji UKS do 800 m<sup>2</sup>
- budynek z transformatorami do 200 m<sup>2</sup>

- **szerokość elewacji frontowej:**

- budynek dla instalacji UKS do 45 m
- budynek z transformatorami do 25 m

- **wysokość zabudowy:**

- budynek dla instalacji UKS do 6,7 m
- budynek z transformatorami do 5,5 m

- **geometria dachu:**

- budynek dla instalacji UKS – dach płaski, kąt nachylenia połaci do 10°
- budynek z transformatorami – dach płaski, kąt nachylenia połaci do 10°

Obszar przeznaczony pod realizację inwestycji znajduje się na terenie zakładu należącego do Veolia Energia Łódź S.A., towarzyszy istniejącej zabudowie i jest usytuowany w bezpośrednim sąsiedztwie budynków Elektrociepłowni o charakterze przemysłowym. Teren ten jest zabudowany obiektami i obejmuje infrastrukturę eksploatowanych instalacji do spalania paliw i produkcji energii.

Zgodnie z wnioskiem inwestycja dotyczy budowy budynków, zbiorników i budowli wraz z infrastrukturą towarzyszącą. Przedsięwzięcie służy odprowadzaniu spalin z kotła BFB w celu odzysku ciepła w EC-4 Łódź i polega na zabudowie instalacji odzysku ciepła – układ kondensacji spalin (UKS) z m.in. absorpcyjną pompą ciepła i instalacją uzdatniania kondensatu.

## 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 2025, poz. 647 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 50/U/2025 z dnia 05.08.2025 r. (znak: DEK-OŚR-I.6220.67.2024) wraz z postanowieniem Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 04.12.2025r. prostującym oczywistą omyłkę pisarską w w/w decyzji Nr 50/U/2025 w zakresie średnicy wylotu otwartego emitora (komina).
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 km<sup>2</sup>.

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 – do realizacji na warunkach gestorów sieci. Inwestor załączył do wniosku:

- umowę nr 1TE/2005 z dnia 14.12.2004r. z Łódzkim Zakładem Energetycznym S.A., z siedzibą w Łodzi przy ul. Tuwima 58 na świadczenie m.in. usług przesyłowych energii elektrycznej z załącznikami;
- 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, wraz z załącznikami.

Nowe obiekty włączyć do istniejących wewnętrznych sieci i instalacji EC4 w zakresie wody deszczowej, kanalizacji sanitarnej, instalacji ciepłej, instalacji elektrycznej. Ścieki z quencha do odprowadzenia, zgodnie z wnioskiem, do półsuchej instalacji odsiarczania spalin (jako element wody procesowej) lub przekazania specjalistycznym firmom do utylizacji.

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; ponadto korzystać z miejsc postojowych na głównym parkingu zakładu połączonego komunikacyjnie z terenem inwestycji.

Z uwagi na fakt, iż część terenu inwestycji (dz. nr 56/228) objęta jest decyzją Wojewody Łódzkiego Nr 5/2022 z dnia 17 lutego 2022r., 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 Brzeziny 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 dosiłającego 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.).

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

#### **Uzasadnienie**

W dniu 21.10.2025 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 opisanej jako: „*Modernizacja instalacji odprowadzania spalin z kotła BFB w EC4 Łódź poprzez budowę instalacji odzysku ciepła*” przewidzianą do realizacji w Łodzi przy ul. J. Andrzejewskiej 5, na części działek nr 56/228, 56/127, 56/217 w obrębie W-32. W dniu 29.10.2025r. wnioskodawca załączył do wniosku oryginał pełnomocnictwa. Z powodu niekompletności wniosku w dniu 09.12.2025r. wystosowano do Wnioskodawcy wezwanie do jego uzupełnienia. W dniu 15.12.2025r. Wnioskodawca złożył uzupełnienie wniosku, jednocześnie zmieniając go w zakresie granic wnioskowanego terenu i jego zagospodarowania oraz charakterystycznych parametrów części obiektów. Ponadto przedłożył do wniosku postanowienie Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 04.12.2025r. prostujące oczywistą omyłkę pisarską w w/w decyzji Nr 50/U/2025 w zakresie średnicy wylotu otwartego emitora (komina) odprowadzającego spalinę z kotła BFB. W dniu 18.12.2025r. wnioskodawca załączył do wniosku kopię istniejącej umowy na dostawy energii elektrycznej i dodatkowe informacje dotyczące wnioskowanych rurociągów.

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 dla instalacji Układu Kondensacji Spalin obejmującego:
  - część budynku absorpcyjnej pompy ciepła,
  - część budynku układu podczyszczania kondensatu,
  - zbiornik do magazynowania ługu sodowego wraz z miejscem jego rozładunku.
- budowa budynku z transformatorami oraz układem zasilania elektrycznego i sterowania;
- budowa emitora (komina) wraz z komunikacją pionową (klatka schodowa z podestami);
- budowa skrubera (kondensatora spalin) wraz z fundamentem;
- budowa wentylatora wspomagającego z fundamentem;
- budowa zbiornika na ścieki z quencha wraz z fundamentem;
- budowa urządzeń technologicznych wraz z fundamentami;
- budowa kanału spalin wraz z fundamentami pod konstrukcje wsporcze;
- budowa pomocniczych układów i urządzeń technologicznych (rurociągów) wraz z fundamentami pod konstrukcje wsporcze, w tym:
  - dwa rurociągi wody sieciowej,
  - rurociąg parowy,
  - rurociąg kondensatu powrotnego,
  - rurociąg kondensatu podczyszczonego,
  - rurociąg ścieków technologicznych z quencha.

Parametry planowanej inwestycji określone we wniosku to:

- powierzchnia zabudowana, utwardzona i nieutwardzona łącznie ok. 1900 m<sup>2</sup> obejmująca powierzchnię zadaszoną i utwardzoną dla inwestycji ok. 1200 m<sup>2</sup>, w tym:
  - powierzchnię zabudowy budynku dla instalacji UKS ok. 800 m<sup>2</sup>,
  - powierzchnię zabudowy budynku z transformatorami ok. 200 m<sup>2</sup>;
- powierzchnia pod rurociągi wody sieciowej i przyłącza do zakładowej stacji uzdatniania wody (SUW) – ok. 1000 m<sup>2</sup>;
- wysokość nowej zabudowy - do 6,7 m;
- szerokość elewacji frontowej nowej zabudowy – nie więcej niż 45 m;
- liczba kondygnacji – nie więcej niż 1;
- dach o kącie nachylenia do 10°.

Ponadto:

- wysokość komina (emitora) do 100 m liczona, zgodnie z wnioskiem, od poziomu zera budynku.

Planowana inwestycja zalicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Do wniosku dołączono decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia sporządzoną na potrzebę zabudowy instalacji odzysku ciepła Nr 50/U/2025 z dnia 05.08.2025 r. wraz z jego charakterystyką. Ponadto do wniosku załączono postanowienie (znak: DEK-OŚR-I.6220.67.2025) z dnia 04.12.2025r. prostujące oczywistą omyłkę pisarską w decyzji Nr 50/U/2025 z dnia 05.08.2025r. w zakresie średnicy wylotu otwartego emitora (komina).

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 działek nr 56/228 oraz 56/217 w obrębie W-32 jest Skarb Państwa, użytkownikiem wieczystym jest wnioskodawca, tj. Veolia Energia Łódź S.A, ul. J. Andrzejewskiej 5, 92-550 Łódź. Właścicielem działki 56/127 jest wnioskodawca. Na działce inwestycji nr 56/228 w granicach terenu objętego wnioskiem usytuowane są między innymi budynek główny bloku BC100 (fragm.) z kotłem BFB. Ponadto na działce znajduje się estakada rurociągów sieci ciepłowniczej, place, w tym częściowo plac składowy biomasy, wewnętrzne drogi zakładowe, dojazd, 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 wskazał zapewnienie dostępu do drogi publicznej za pośrednictwem dróg wewnętrznych, w tym J. Andrzejewskiej. Warunek należy uznać za spełniony.
- Ad 4). Zgodnie z wypisem z ewidencji gruntów:  
Działki nr 56/228, 56/127 oraz 56/217 w obrębie W-32 oznaczone są 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 (komin) - do max 100,00 m liczonych od poziomu zera budynku 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. *Postanowieniem z dnia 30 grudnia 2025r. (znak:OZNS.90280.1922.2025.MP) Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Łodzi uzgodnił bez uwag przedłożony projekt decyzji dla planowanej inwestycji – uzgodnienie 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 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.

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 22.12.2025r. 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. 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 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

---

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](http://www.bip.uml.lodz.pl)