

Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.
ul. Wierzbowa 52 90-133 Łódź

DECYZJA NR DPRG – UA - X. 1709 .2020
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 2020 r. poz. 293) i art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2020 r., poz. 293) po rozpatrzeniu wniosku z dnia 01.10.2020 r., złożonego przez Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o., ul. Wierzbowa 52, 90-133 Łódź

ustalam
warunki zabudowy

dla inwestycji polegającej na budowie stacji tankowania CNG wraz z niezbędną infrastrukturą, przewidzianej do realizacji w Łodzi przy ul. Granicznej 54/56 (na terenie Wydziału Transportu ZWiK), obejmującej fragment działki nr ewid. 275/23 i fragment działki drogowej nr 22/23, obręb G-43

I. Rodzaj inwestycji: infrastruktura / przemysł

Inwestycja obejmuje:

- budowę stacji tankowania sprężonym gazem ziemnym CNG na potrzeby taboru ZWiK Sp. z o.o. składającej się z:
 - kontenera z blokiem sprężającym o wydajności 55m³/h;
 - magazynu gazu o pojemności 1680 l/250 bar i z systemem sterowania;
 - zadaszonego dystrybutora dwustanowiskowego, dwusekcyjnego
 - powierzchni utwardzonych dla potrzeb obsługi urządzeń i stanowisk tankowania.

Powierzchnia nowej zabudowy – 12,5 m², projektowane powierzchnie utwardzone 254,5m² - zgodnie z wnioskiem.

Wysokość kontenera – 3m; wysokość zadaszenia – 5m; dach płaski o spadku do 5°

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

1. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projektując inwestycje należy uwzględnić wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe.
2. Zgodnie z art. 61 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020r. poz.293), 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.
Planowane zamierzenie budowlane jest inwestycją uzupełniającą dla potrzeb istniejącego Wydziału Transportu ZWiK i znajduje się na terenie, który w nieobowiązującym planie miejscowym był przeznaczony pod produkcję przemysłową, zatem odstąpiono od sporządzenia analizy urbanistycznej ustalającej wymagania dotyczące 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. Charakterystyka planowanej inwestycji została przyjęta zgodnie z wnioskiem, a wniosek dotyczy infrastruktury na terenach przemysłowych.

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 2020 r. poz. 1219).
 2. ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2020 r., poz. 55).
 3. ustawą z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (Dz. U. z 2020 r. poz. 797).
 4. 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 2020 r. poz. 283).
 5. rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 09 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839).
 6. ostateczną decyzją nr 45/U/2020 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 19.08.2020r. – o środowiskowych uwarunkowaniach, stwierdzającą brak potrzeby przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko planowanego przedsięwzięcia pn. budowa zbiorników magazynowych (CNG) o łącznej pojemności 1680 l w ramach budowy stacji tankowania CNG na terenie Wydziału Transportu w Łodzi przy ul. Granicznej 54/56 na działce nr ewid. 275/23, obręb G-43 oraz określającą warunki wykorzystania terenu w fazie realizacji i eksploatacji ze szczególnym uwzględnieniem konieczności ochrony cennych wartości przyrodniczych, zasobów naturalnych i zabytków oraz ograniczenia uciążliwości dla terenów sąsiednich.
- ### **3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:**
1. Zaopatrzenie w media – gaz sieciowy i energia elektryczna- z sieci miejskich, zgodnie z wnioskiem
 2. Obsługa komunikacyjna inwestycji: z ul. Granicznej poprzez istniejący zjazd.
- ### **4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:**
1. Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2016 r., poz. 290) 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.
 2. Usunięcie ewentualnych kolizji z istniejącym uzbrojeniem wymaga uzgodnienia z jego gestorem.
- ### **5. Pozostałe warunki wynikające z charakteru inwestycji:**

Projekt budowlany winien być zgodny z:

1. Ustawą z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2020 r., poz. 1333) 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 2015 r., poz. 1422);
 - rozporządzeniem Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25.04.2012 r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 r. poz. 463).

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

Uzasadnienie

W dniu 01.10.2020r. Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o. o., ul. Wierzbowa 52, 90-133 Łódź, złożył wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie stacji tankowania CNG wraz z niezbędną infrastrukturą, przewidzianej do realizacji w Łodzi przy ul. Granicznej 54/56 na terenie Wydziału Transportu ZWiK, obejmującej fragment dz. nr ewid. 275/23 i fragment dz. drogowej nr 22/23 w obrębie G-43.

Wniosek spełnia wymogi art. 52 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z wnioskiem przedmiotem inwestycji jest budowa budowę stacji tankowania sprężonym gazem ziemnym CNG na potrzeby taboru ZWiK Sp. z o.o. składającej się z: kontenera z blokiem sprężającym o wydajności 55m³/h, magazynu gazu o pojemności 1680 l/250 bar i z systemem sterowania, zadaszonego dystrybutora dwustanowiskowego, dwusekcyjnego, zlokalizowanego na wysepce oraz powierzchni utwardzonych dla potrzeb obsługi urządzeń i stanowisk tankowania. Powierzchnia nowej zabudowy – 12,5 m², projektowane powierzchnie utwardzone 254,5m² - zgodnie z wnioskiem.

Wysokość kontenera – 3m; wysokość zadaszenia – 5m; dach płaski o spadku do 5°

W toku przedmiotowej sprawy ustalono:

Teren planowanej inwestycji położony jest na obszarze, dla którego nie ma obowiązującego miejscowego 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:
 - warunki te zostały określone w pkt II.2 niniejszej decyzji
2. stanu prawnego i faktycznego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji:
 - zgodnie z ewidencją gruntów prowadzoną przez Łódzki Ośrodek Geodezji, właścicielem terenu planowanej inwestycji jest Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.
 - teren planowanej inwestycji jest nieruchomością zabudowaną – Wydział Transportu ZWiK
 - wg wniosku (załącznik graficzny) teren planowanej inwestycji nie przekracza powierzchni 1 ha.
 - dz. drogowa nr 22/23 ul. Graniczna – Skarb Państwa, władający Zarząd Dróg i Transportu

Zgodnie z § 3 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 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 jest produkcyjna i znajduje się na terenie, który w nieobowiązującym planie miejscowym był przeznaczony pod produkcję przemysłową – przepis art. 61 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.
Inwestycja nie dotyczy linii kolejowych, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej – przepis art. 61 ust. 3 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 – przepis art. 61 ust. 4 nie ma zastosowania.

URZĄD MIASTA ŁÓDZI
DEPARTAMENT PLANOWANIA
I GOSPODARSTWA
MIASTA
Wydział Architektury

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 –ust. 5 nie ma zastosowania.

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.

Rozpatrując powyższe wykazano:

Ad 1). Działka gruntu, na której planowana jest przedmiotowa inwestycja, zgodnie z nieobowiązującym już planem zagospodarowania przestrzennego dla miasta Łodzi, który zatwierdzony był przez Radę Miasta Łodzi w dniu 02.06.1993 r. uchwałą nr LVII/491/93, znajdowała się na terenach produkcji przemysłowej i obsługi technicznej, oznaczonych w planie symbolem 20.01.02 / P.Z3.6

Zgodnie z art. 61 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293), 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 o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r., tj. nie wymaga spełnienia warunek 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 26.08.2003 r. w sprawie ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie warunku, o którym mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy i nie ustala się wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu 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. Charakterystyka planowanej inwestycji została przyjęta zgodnie z wnioskiem.

Ad 2). Zgodnie z art. 2 ustawy z dnia 27.03.2003 r. 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 objęty wnioskiem posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej – ul. Granicznej (gminna) poprzez istniejący zjazd.

Warunek spełniony.

Ad 3). Istniejące uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego. zaopatrzenie w gaz – umowa nr 33704/07/19/WJ005950/0 z dnia 03.09.2019r. na przyłączenie do sieci gazowej PSG instalacji gazowej stacji paliw CNG zaopatrzenie w energię elektryczną – warunki przyłączenia stacji tankowania CNG wydane przez PGE Dystrybucja nr 19-D/WP/05285 z dnia 27.08.2019r.

Warunek spełniony.

Ad 4). Zgodnie z wypisem z ewidencji gruntów teren objęty wnioskiem jest oznaczony jako „Bi” - inne tereny zabudowane. 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.

Zgodnie z art. 53 ust. 4 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja została przesłana do uzgodnień do Zarządu Dróg i Transportu w Łodzi, który nie zajął stanowiska w sprawie uzgodnienia projektu decyzji w terminie 14 dni, stąd zgodnie z art. 53 ust. 5 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uzgodnienie uważa się za dokonane.

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 wpisanej na listę izby architektów.

Spełnione zostały warunki art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, umożliwiające wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

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) 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.

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

**Z upoważnienia
Prezydenta Miasta Łodzi**



**Z-CA DYREKTORA
Wydziału Urbanistyki i Architektury**

Jolanta Kubańska
Jolanta Kubańska

Otrzymują:

- 1/ Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o.
Łódź, ul. Wierzbowa 52
- 2/ Transfer Multisort Elektronik Spółka z o.o.
93-350 Łódź, ul. Ustronna 41
- 3/ Łódzka Spółka Infrastrukturalna Sp. z o.o.
90-368 Łódź, ul. Piotrkowska 190
- 4/ a/a

URZĄD MIASTA ŁODZI
DEPARTAMENT PLANOWANIA
I ROZWOJU GOSPODARSTWA
WYDZIAŁ URBANISTYKI I ARCHITEKTURY
90 526 Łódź, ul. Piotrkowska 104
tel. 42 638 52 40, fax 42 638 43 91