

Łódź, dnia 18 października 2016 r.

DOA-OA-II.0003.747.2016

Pan
Bartłomiej Dyba - Bojarski
Radny Rady Miejskiej w Łodzi

Szanowny Panie

W odpowiedzi na interpelację Pana Radnego z dnia 7 października 2016 r. dotyczącą postępowania w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji planowanej w Łodzi przy ul. Marynarskiej 69, uprzejmie informuję, co następuje:

Nieruchomość przy ul. Marynarskiej 69 położona jest na obszarze, dla którego nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wobec powyższego, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Na podstawie art. 59 ust.1 i art. 60 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 104 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego, po rozpatrzeniu wniosku osoby fizycznej z dnia 29 marca 2016 r., Prezydent Miasta Łodzi decyzją Nr DAR-UA-VIII.1306.2016 z dnia 22 sierpnia 2016 r. ustalił warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku handlowo – usługowo – mieszkalnego, przewidzianej do realizacji w Łodzi przy ul. Marynarskiej 69, na działce o nr ewidencyjnym 615/43 oraz fragmentach działek drogowych o nr ewidencyjnych 615/44, 615/38 i 600/10, w obrębie B-49.

Od powyższej decyzji odwołania do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łodzi złożyły strony postępowania: w dniu 16 września 2016 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa Doły – Marysińska oraz w dniu 21 września 2016 r. osoba fizyczna. Ponadto, w dniu 14 września do Wydziału wpłynęło odwołanie odrębnych właścicieli zamieszkałych na terenie nieruchomości przy ul. Marysińskiej 62/68. Sprawa jest obecnie rozpatrywana przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Łodzi.

Sporządzona w przedmiotowej sprawie analiza urbanistyczna wykazała istnienie w obszarze analizy zabudowy o funkcji usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej (ul. Marynarska 58 – dz. nr 574/1, 574/2; ul. Marynarska 65a – dz. nr 608), która pozwoliła na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie, kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

Budowa budynku handlowo – usługowo – mieszkalnego na przedmiotowej działce, położonej przy ul. Marynarskiej 69, nie stała w sprzeczności z zastanym układem urbanistyczno – architektonicznym, wchodzącym w skład obszaru analizy, ukształtowanym przez istniejącą zabudowę.

Projekt decyzji o warunkach zabudowy planowanej inwestycji został uzgodniony przez organy, o których mowa w art. 54. ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. przez Zarząd Dróg i Transportu w Łodzi na zasadach określonych w art. 53 ust. 5 w/w ustawy.

W związku z powyższym, po spełnieniu wszystkich warunków określonych w art. 61 ust 1 pkt.1 - 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz uzyskaniu, wymaganych przepisami prawa uzgodnień możliwe było wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla wnioskowanej inwestycji na terenie nieruchomości przy ul. Marynarskiej 69.

Odnosząc się do zapytania o warunki zabudowy i podstawy przyjętych parametrów zabudowy wyjaśniam, że w oparciu o rozporządzenie 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 oraz o przeprowadzoną analizę urbanistyczną ustalono następujące zasady zabudowy:

- linia zabudowy: wzdłuż ul. Marynarskiej jako kontynuacja istniejącej linii zabudowy wyznaczonej przez budynki wzniesione na sąsiednich działkach o nr ewidencyjnych 608 i 609 przy ul. Marynarskiej 65 a i 65. Wzdłuż ul. Marysińskiej linia zabudowy powinna zachować minimalną odległość od krawędzi jezdni – 4 m, odpowiednio do linii zabudowy wzdłuż ul. Marynarskiej. Linie określono jako nieprzekraczalne;
- wskaźnik wielkości powierzchni istniejącej i nowej zabudowy w stosunku do powierzchni działki nr 615/43: w przedziale od 0,31 do 0,49 (od średniej wartości tego parametru w analizowanym obszarze do zgodnej z wnioskiem, nie przekraczającej maksymalnej wartości 0,5, występującej na terenie nieruchomości przy ul. Marynarskiej 58);
- szerokość elewacji frontowej: (od strony ul. Marysińskiej) – w przedziale od 21,5 m do 30 m, dopuszcza się zabudowę w granicy z działką nr 608 (od istniejącej wielkości wskaźnika na działkach nieruchomości przy ul. Marynarskiej 58 do wartości średniej występującej w obszarze analizy);
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, gzymsu, attyki, okapu: w przedziale od 5 m do 8 m, (w nawiązaniu do wysokości budynków jednorodzinnych przy ul. Marynarskiej 65 i 58 oraz na przedłużeniu górnej krawędzi elewacji frontowej budynku sąsiedniego, przy ul. Marynarskiej 65 a);

- geometria dachu: dach jedno- lub wielospadowy o spadku głównych połaci od 2° do 20°, z główną kalenicą o wysokości od 5 m do 9,5 m, prostopadłą lub równoległą do granicy z działką nr 608 (odpowiednio do geometrii dachów zabudowy jednorodzinnej w terenie analizowanym od wysokości kalenicy budynku przy ul. Marynarskiej 58 do wysokości kalenicy budynku znajdującego się na działce sąsiedniej, przy ul. Marynarskiej 65 a).

Ustosunkowując się do faktu nie uwzględnienia jako stron postępowania, mieszkańców sąsiedniego budynku przy ul. Marysińskiej 62/68 objaśniam, że spółdzielnia mieszkaniowa, która sprawuje zarząd powierzony nad nieruchomością, zgodnie z art. 27 ust.2 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 r. o spółdzielniach mieszkaniowych, co potwierdziła pismem z dnia 5 maja 2016 r. znak: Ł.dz. DMTA/703/16, a zatem w postępowaniach administracyjnych reprezentuje mieszkańców tej nieruchomości, jako strona postępowania.

Dodatkowo informuję, że zgodnie z ustaleniami dokonanymi podczas procedowania przedmiotowej sprawy, wieczystym użytkowaniem sąsiedniej działki nr 607/17 przy ul. Marysińskiej 62/68, oprócz Spółdzielni Mieszkaniowej Doły-Marysińska, są 34 osoby. Ich prawo do bezpośredniego uczestnictwa w sprawie, jako stron postępowania bada obecnie Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Łodzi.

Odnosząc się do zarzutu pozbawienia stron postępowania terenów zielonych, światła i miejsc postojowych, należy zauważyć, że w wydanej decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji przy ul. Marynarskiej 69 ustalona linia zabudowy pozwala zachować drzewa rosnące wzdłuż granicy działki i ul. Marysińskiej.

Natomiast kwestia pozbawienia mieszkańców światła słonecznego nie dotyczy postępowania w sprawie ustalania warunków zabudowy, które prowadzone jest w oparciu o przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Te okoliczności są przedmiotem badania na etapie dalszego procesu inwestycyjnego – w postępowaniu o wydanie pozwolenia na budowę i będą one rozstrzygane w oparciu o ustawę Prawo budowlane oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Jednocześnie stwierdzam, że zaniepokojenie o zabranie mieszkańcom deficytowych miejsc postojowych nie jest uzasadnione, ponieważ na wnioskowanym terenie takie miejsca obecnie nie występują, zaś inwestor realizując budynek handlowo – usługowo – mieszkalny będzie musiał, zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy, zapewnić ich odpowiednią liczbę na terenie inwestycji.

W opinii Wydziału Urbanistyki i Architektury wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji przy ul. Marynarskiej 69 nie doprowadzi do naruszenia interesów mieszkańców budynku zlokalizowanego przy ul. Marysińskiej 62/68. Należy pamiętać, że decyzja o warunkach zabudowy, stanowi jedynie o możliwości zagospodarowania terenu, na którym nie obowiązuje plan miejscowy, nie stanowi aktu naruszającego prawa innych osób wynikających z kodeksu cywilnego. Nie jest ona rozstrzygnięciem, które ma moc ograniczania cudzych praw do nieruchomości. Zaznaczyć należy, że zgodnie z ustaleniami dokonanymi podczas prowadzenia postępowania, własnością przedmiotowej działki nie był ani wnioskodawca, ani strony postępowania, lecz Gmina Miasta Łódź.

Zgodnie z art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu i nie narusza uprawnień osób trzecich. Decyzja taka przesądza jedynie czy wnioskowane zamierzenie może być realizowane na danym terenie i określa warunki, jakie musi spełnić inwestycja aby mogła zaistnieć.

Wobec niezadowolenia mieszkańców nieruchomości przy ul. Marysińskiej 62/68 jak również stron postępowania, które korzystają z przysługujących im dopuszczonych przepisami prawa środków zaskarżenia decyzji Prezydenta Miasta Łodzi, wydaje się właściwym ocenę słuszności stawianych zarzutów pozostawić do czasu rozstrzygnięcia przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Łodzi.

Z poważaniem

WICEPREZYDENT MIASTA ŁODZI



Ireneusz JABŁOŃSKI

Do wiadomości :

- Pan Tomasz Kacprzak - Przewodniczący Rady Miejskiej,
- Wydział Organizacyjno -Administracyjny