

Łódź, dnia 24 listopada 2016 r.



MPU.40.054.8.2016.EK.AQS.MJ
4995

Pan
Adam Wieczorek
Radny Rady
Miejskiej w Łodzi

Wiceprezydent Miasta Łodzi

ul. Piotrkowska 104
90-926 Łódź
tel.: +48 42 638 41 08
fax: +48 42 638 42 14
e-mail: i.jablonski@uml.lodz.pl
www.uml.lodz.pl

Stawomir Paweł

W odpowiedzi na Pana interpelację z dnia 14 listopada 2016 r. dotyczącą obszaru miasta Łodzi położonego w rejonie ulic: Dubois, Retmańskiej, Noteckiej i Zatokowej informuję, że:

Ad. 1) projekt przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego został opracowany przez Miejską Pracownię Urbanistyczną i przekazany na Kolegium Prezydenta Miasta Łodzi w dniu 10 października 2016 r. Niemniej, z uwagi na czasochłonność opracowania planu miejscowego oraz prawdopodobne roszczenia odszkodowawcze mogące pojawić się ze strony podmiotów, które uzyskały na tym terenie decyzje o warunkach zabudowy, skierowanie do Rady Miejskiej projektu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego winno być poprzedzone analizą spodziewanych korzyści oraz oszacowaniem potencjalnych kosztów społecznych i finansowych wynikających z tego tytułu.

Ad. 2) zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2013 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym w projekcie planu miejscowego, jeśli zostanie podjęta uchwała o przystąpieniu do sporządzenia planu, jako przeznaczenie terenu wskazana będzie dla większości przedmiotowego obszaru zieleń naturalna, zgodnie ze wskazaniem Studium miasta Łodzi.



Niezależnie od ww. czynności rozważane są inne, pozaplanistyczne działania w celu powstrzymania dalszej niekontrolowanej urbanizacji terenu.

Ad. 4 i 5) Wydział Urbanistyki i Architektury UMŁ sporządził projekt decyzji o warunkach zabudowy polegającej na budowie zespołu osiedla budynków wielorodzinnych na działkach nr 98/2, 99/1 oraz fragmencie działki nr 119/2, w obrębie G-23. W trakcie toczącego się postępowania zbadano, że istnieje możliwość uzbrojenia planowanej inwestycji w media, co dokumentują promesy uzyskane z Zakładu Wodociągów i Kanalizacji sp. z o. o., PGE Dystrybucja S.A. oraz Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o. o. Powyższy projekt został przesłany do uzgodnienia z organami, o których mowa w art. 53 ust. 4 pkt 2, 6 i 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt decyzji został uzgodniony z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Łodzi pod kątem ochrony archeologicznej, Terenowym Inspektorem Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Łodzi w kwestii ochrony melioracji wodnych oraz Zarządem Dróg i Transportu w Łodzi. Przygotowany projekt decyzji nie uzyskał natomiast akceptacji Zarządu Dróg i Transportu w kwestii zaproponowanej obsługi komunikacyjnej terenu przez projektowany zjazd z ulicy Deltowej oznaczonej, jako działka nr 119/2. W uzasadnieniu podano, że na wspomnianej działce nie ma urzędzonej drogi, a zarządca ulicy Deltowej w najbliższych latach nie planuje takiej inwestycji. Wobec powyższego zachodzi konieczność jej budowy przez inwestora. Zarządca drogi uznał, że dla realizacji zamierzenia polegającego na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych inwestor winien wybudować fragment drogi od działki numer 98/2 w obrębie G-23 do ulicy Retmańskiej wraz ze skrzyżowaniem ulic Retmańska/Deltowa.

Teren objęty wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy leży w dolinie rzek Jasień i Olechówki, dla których nie zostały opracowane mapy zagrożenia powodziowego oraz mapy ryzyka powodziowego. Brak jest zatem podstaw prawnych do zaliczenia tych obszarów do narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i uzgodnienia projektu decyzji z właściwym regionalnym zarządem gospodarki wodnej.

W dniu 17 listopada 2016 r. inwestor złożył wniosek o objęcie planowanym zamierzeniem budowy wspomnianego wyżej fragmentu drogi ulicy Deltowej. Procedura ustalenia warunków zabudowy wymaga obecnie ponownego uzgodnienia zmienionego projektu decyzji przez zarządcę drogi.

Odpowiedzi na pozostałe pytania, zawarte w Pańskiej interpelacji, zostaną udzielone niezwłocznie po uzyskaniu potrzebnych informacji od komórek organizacyjnych UMŁ i jednostek budżetowych, stosownie do treści złożonych pytań.

Ireneusz Jabłoński
WICEPREZYDENT MIASTA
Ireneusz Jabłoński
Ireneusz JABŁOŃSKI

Do wiadomości:

- 1) Pan Tomasz Kacprzak
Przewodniczący Rady Miejskiej w Łodzi
- 2) Wydział Organizacyjno-Administracyjny
w Departamencie Obsługi i Administracji UMŁ

MPU.AO.054.8.2016.EK.AQS.MJ
4995



Pan
Adam Wieczorek
Radny Rady
Miejskiej w Łodzi

Pierwszy Wiceprezydent Miasta Łodzi W uzupełnieniu do odpowiedzi udzielonej w dniu 24 listopada 2016 r. na Pana interpelację zgłoszoną w dniu 14 listopada 2016 r. dotyczącą obszaru miasta Łodzi położonego w rejonie ulic: Dubois, Retmańskiej, Noteckiej i Zatokowej uprzejmie informuję:

ul. Piotrkowska 104
90-926 Łódź
tel.: +48 42 638 41 16
fax +48 42 638 42 16
t.trela@uml.lodz.pl
www.uml.lodz.pl

Ad. 3 i 5) negatywne skutki oddziaływania zabudowy na środowisko wymagają zdiagnozowania oraz określenia sposobów ich eliminacji już na etapie projektowym w postępowaniu dotyczącym przygotowania inwestycji. Należy podkreślić, że teren jest problematyczny z uwagi na położenie w międzyrzeczu Jasienia i Olechówki oraz wysoki poziom wód gruntowych, co powoduje trudności z jego odwodnieniem. Przy wysokim stanie wód w rzece Jasień występuje cofka w rzece Olechówce praktycznie po każdym opadzie deszczu. W poprzednich latach tereny położone w międzyrzeczu Jasienia i Olechówki były wielokrotnie zalewane, z tej przyczyny zostali nawet przesiedleni mieszkańcy jednej z nieruchomości przy ul. Reymonta. Ostatnie letnie opady deszczu przyczyniły się po raz kolejny do zalania ul. Dubois, zarówno przez wody rzeki Jasień jak i Olechówki, które osiągnęły poziom powyżej rzędnej nawierzchni obu mostów, uniemożliwiając ruch pojazdów. Zalane zostały również ul. Podrnokła, Brotna, Kanałowa i Reymonta.

Pomimo, że na opracowanych na zlecenie Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej mapach zagrożenia powodziowego przedmiotowy teren nie jest obszarem na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie ani nawet niskie, teren położony po zachodniej stronie rzeki Jasień jest obszarem narażonym na wystąpienie powodzi i wymaga wykonania poszerzenia koryta.



Wydział Gospodarki Komunalnej, dla poprawy sytuacji i zabezpieczenia powodziowego dla tych terenów, zaplanował realizację zadań inwestycyjnych w korycie rzeki Jasień w postaci regulacji rzeki na odcinku 1185 m od połączenia z rzeką Karolewką do ul. Prądyńskiego oraz kanał ulgi na odcinku od ujścia rzeki Olechówki do ujścia do rzeki Ner na długości około 650 m. Realizacja zadania będzie możliwa po uregulowaniu stanów prawnych nieruchomości niezbędnych dla inwestycji. Powyższa inwestycja służyć ma ochronie istniejącego osiedla zabudowy jednorodzinnej przed zalaniem. Z uwagi na niekorzystne warunki gruntowo-wodne przedmiotowe tereny powinny pozostać terenami wolnymi od zabudowy, zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.

Ad. 6 i 7) Zarząd Dróg i Transportu obecnie nie ma możliwości określenia kosztów utwardzenia dróg zapewniających obsługę komunikacyjną projektowanego osiedla domów wielorodzinnych z uwagi na brak stosownej dokumentacji projektowej ani planistycznej określającej proponowane zagospodarowanie dla działek nr 632/1, 632/2, 632/3, 632/4, 632/5, 632/6, 99/1, 98/2 oraz 100/7, w obrębie G-23. Należy podkreślić, że są to tereny prywatne, wobec powyższego Zarząd Dróg i Transportu nie planuje żadnych robót eksploatacyjnych na ww. działkach. Drogi wewnętrzne na terenach nienależących do gminy mogą być budowane przez inwestorów prywatnych. Gmina nie ponosi kosztów takich robót.

Inwestor zobowiązany jest do zapewnienia obsługi w postaci infrastruktury technicznej na podstawie warunków technicznych wydanych przez gestorów sieci. Koszty takich inwestycji ponoszone są przez inwestora. Dopóki inwestor nie określi zapotrzebowania na poszczególne sieci oraz nie podejmie decyzji, czy pozostaną one w jego gestii czy też wystąpi o przejęcie sieci przez miasto, nie można określić ewentualnych kosztów jakie będzie musiała ponieść gmina z tego tytułu.


Tomasz TRELA

Do wiadomości:

- 1) Pan Tomasz Kacprzak
Przewodniczący Rady Miejskiej w Łodzi
- 2) Wydział Organizacyjno-Administracyjny
w Departamencie Obsługi i Administracji UMŁ