

Łódź, 21.04.2008 r.

PPZ.I.7331/566/07
8094

Pani Anna Lucińska
Radna Rady Miejskiej w Łodzi

W odpowiedzi na Pani interpelację z dnia 8 kwietnia 2008 r. pragnę wyjaśnić, że osoby, będące stronami toczącego się postępowania, w tym, właściciele i użytkownicy wieczności nieruchomości przy ul. Piotrkowskiej 211, w imieniu których Pani występuje, mogą żądać udostępnienia szczegółowych informacji - w tym materiałów graficznych - dotyczących inwestycji, planowanej na nieruchomości przy ul. Kościuszki 132 - ul. Piotrkowskiej 217, zgodnie z art. 73 § 1 kpa. Strony mają prawo wglądu w akta w Wydziale Planowania Przestrzennego i Ochrony Zabytków UMŁ, o czym zostały powiadomione w formie pisemnej poprzez zawiadomienie o wszczęciu przedmiotowego postępowania. Do Wydziału wpłynęły pisma z uwagami, dotyczącymi planowanej inwestycji i zostały przekazane Wnioskodawcy. W załączeniu do pisma przekazuję Pani odpowiedź Pełnomocnika Wnioskodawcy i Projektanta planowanej inwestycji - Pana Piotra Bilińskiego, odnoszące się do powyższych uwag. Pismo to zostanie również przesłane osobom wnoszącym uwagi do sprawy.

Odpowiadając na Pani pytania, informuję, że:

Ad. 1. Nieruchomość przy al. Kościuszki 132 - ul. Piotrkowskiej 217 leży na obszarze, dla którego nie ma obecnie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi z dniem 1 stycznia 2004 r. stracił swoją ważność. W przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (...)” - art. 4 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 717 z późn. zm.).

W Wydziale Planowania Przestrzennego i Ochrony Zabytków UMŁ toczy się obecnie postępowanie administracyjne w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji, polegającej na budowie zespołu wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej z usługami i parkingami podziemnymi wraz z infrastrukturą techniczną w Łodzi przy ul. Piotrkowskiej 217 i al. Kościuszki 132. Projekt decyzji przekazany został do uzgodnień, a sama decyzja zostanie wydana w oparciu o otrzymane uzgodnienia i analizę urbanistyczną, wykonaną zgodnie z rozporządzeniem 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 (Dz. U. Nr 164 poz. 1588).

Ponieważ postępowanie w powyższej sprawie jest w toku, w obecnej chwili nie można określić wszystkich zapisów decyzji (powstają one po dokonaniu uzgodnień i uwzględnieniu wyników analizy urbanistycznej), a tym bardziej ostatecznego kształtu zabudowy wskazanego terenu, gdyż wynika on także z rozstrzygnięć projektowych, podejmowanych na innym (kolejnym) etapie realizacji inwestycji. Złożona w WPPiOZ koncepcja zabudowy jest niewiążąca i może w trakcie procesu projektowania inwestycji ulec całkowitej zmianie, pod warunkiem uwzględnienia warunków decyzji.

Od wydanej decyzji o warunkach zabudowy przysługuje stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łodzi, za pośrednictwem, działającego z uprawnienia Prezydenta Miasta Łodzi, Dyrektora Wydziału Planowania Przestrzennego i Ochrony Zabytków Urzędu Miasta Łodzi w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji.

W dalszym etapie realizacji planowanego przedsięwzięcia projekt zabudowy przedmiotowej nieruchomości zostanie opracowany - przez uprawnionych projektantów - na podstawie ustaleń ostatecznej decyzji i przedstawiony do zatwierdzenia w formie decyzji o pozwoleniu na budowę, przy czym koncepcja zabudowy, będąca podstawą do opracowania projektu budowlanego – zgodnie z zapisem decyzji o wz - winna być zaopiniowana przez Architekta Miasta.

Pozwolenie na budowę wydaje Wydział Administracji Architektoniczno - Budowlanej UMŁ.

Ad. 2. Proporcje planowanej zabudowy do powierzchni terenu i powierzchni biologicznie czynnej określają stosowne przepisy, które zostają uwzględnione w procesie projektowania inwestycji. Projekt inwestycji powinien być zgodny z ustawą z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.) i rozporządzeniami wykonawczymi, a w szczególności z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. o warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.).

Ad. 3. Zasięg obszaru przyjętego do analizy wynika z przepisów rozporządzenia 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 (Dz. U. Nr 164 poz. 1588) – jego promień jest równy trzykrotnej szerokości frontu działki lub terenu inwestycji.

Ad. 4. Przedmiotowy wniosek – ze względu na zabytkowe sąsiedztwo planowanej inwestycji i wpis części terenu objętego wnioskiem do Ewidencji Zabytków Łodzi – został skierowany do zaopiniowania przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz Miejskiego Konserwatora Zabytków.

Ad. 5. Na obecnym etapie postępowania nie jest możliwe określenie sposobu zapewnienia potrzeb mieszkańców posesji przy ul. Piotrkowskiej 217. Za zgodność planowanej inwestycji z przepisami Prawa budowlanego odpowiedzialność ponosi uprawniony projektant.

Ad. 6. Planowana inwestycja nie obejmuje swym zakresem nieruchomości przy ul. Piotrkowskiej 215, a co za tym idzie nie zmienia jej zagospodarowania i funkcji obiektów, zatem sądzić należy, iż przyznanie lokali zastępczych nie będzie konieczne, zwłaszcza iż jednym z ustaleń decyzji o warunkach zabudowy jest nienaruszalność praw osób trzecich.

Ad. 7. Do wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy Wnioskodawca dołączył jedynie koncepcję zabudowy terenu objętego wnioskiem, która nie jest podstawą do oceny jak docelowo będzie wyglądała zabudowa i jak rozplanowane zostaną poszczególne funkcje. Warunki nasłonecznienia i doświetlenia obiektów budowlanych regulowane są rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. o warunkach

technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 z późn. zm. – dział II – zabudowa i zagospodarowanie działki budowlanej rozdział 1 – usytuowanie budynku). Projekt uwzględniający wymienione przepisy – jak podano w ad.1 – sporządzany jest dopiero po wydaniu i uprawomocnieniu się decyzji o warunkach zabudowy, w oparciu o jej ustalenia.

Ad. 8. Zgodnie z informacjami uzyskanymi w Miejskiej Pracowni Urbanistycznej, do obecnej chwili nie przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania terenu dla rejonu planowanej inwestycji.

Marek Michalik


W załączeniu:

- pismo Pana Piotra Bilińskiego, Piotr Biliński Architekt, 90-417 Łódź, ul. Piotrkowska 61
z dnia 02.04.2008 r.

Do wiadomości:

- Przewodniczący Rady Miejskiej w Łodzi

Wydział Organizacji i Kadr UMŁ

a/a

PIOTR BILIŃSKI

ARCHITEKT

90 417 Łódź

ul. Piotrkowska 61

tel./fax. (42) 630 19 55,

e-mail: bilinski@run.com.pl

T
2.04.2008

566/07

P. Dolecki
2.04.08

Łódź, 2 kwietnia 2008 r.

Urząd Miasta Łodzi
Wydział Planowania Przestrzennego
i Ochrony Zabytków

ul. Piotrkowska 104
Łódź

Dotyczy: pisma Mieszkańców w sprawie inwestycji przy ul. Piotrkowskiej 217
– al. Kościuszki 132.

Działając z upoważnienia Inwestora informuję, że zapoznałem się ze stanowiskiem Mieszkańców posesji przy ul. Piotrkowskiej 211 i rozumiem ich obawy. Niewątpliwie zmieni się otoczenie ich posesji, ale takie są naturalne konsekwencje życia w rozwijającym się mieście i trudno oczekiwać, że działki po przemysłowe, pozostały niezabudowane.

Pragnę jednak z całą stanowczością zapewnić, że przygotowywany projekt obiektu będzie z pewnością spełniał wszystkie normy i przepisy wynikające z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r.

(z późniejszymi zmianami) w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Z wyrazami szacunku

Piotr Bilinski