



Łódź, 14 stycznia 2009 r.

WICEPREZYDENT MIASTA ŁODZI

AAB.I.LZ.73592-A/1/09

86

**Pan John Abraham Godson  
Radny Rady Miejskiej w Łodzi**

*Szanowny Panie Radny*

W odpowiedzi na interpelację z dnia 5 stycznia 2009 r., w sprawie planowanej inwestycji przy ul. Piotrkowskiej 138/140 w Łodzi informuję, co następuje:

W interpelacji nie jest sprecyzowane jakiego projektu kamienicy dotyczy zarzut oraz jaki projekt nie został uzgodniony z Łódzkim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Procedury administracyjne dotyczące planowania przestrzennego przewidują:

- projekt koncepcyjny w ramach charakterystyki graficznej inwestycji załączanej do wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy, przesyłany w zależności od potrzeb (przepisów) wraz z projektem decyzji do uzgodnień - zgodnie z art. 53 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.),
- projekt koncepcyjny opracowany na podstawie wydanych już warunków zabudowy (przedstawiany do akceptacji czy uzgodnienia np. z Architektem Miasta lub Łódzkim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków (zwanym dalej ŁWKZ) w zależności od warunków zapisanych w wydanej już decyzji), będący podstawą do opracowania projektu budowlanego.

Procedury administracyjne dotyczące prawa budowlanego przewidują:

- projekt budowlany, który opracowuje się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy oraz obowiązujących przepisów i załącza się do wniosku o pozwolenie na budowę.

Odnosząc się do pierwszej części interpelacji oraz do procedur administracyjnych dotyczących planowania przestrzennego informuję, że decyzja o warunkach zabudowy odpowiada na złożony wniosek.

Po przeprowadzeniu analizy urbanistycznej, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588), ustala się wymagania dotyczące nowej zabudowy.

Wymagania te, w zakresie wysokości analizowane są zgodnie z § 7 ww. rozporządzenia, który stanowi:



" § 7. 1. Wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki wyznacza się dla nowej zabudowy jako przedłużenie tych krawędzi odpowiednio do istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich.

2. Wysokość, o której mowa w ust. 1, mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku.

3. Jeżeli wysokość, o której mowa w ust. 1, na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskoki, wówczas przyjmuje się jej średnią wielkość występującą na obszarze analizowanym.

4. Dopuszcza się wyznaczenie innej wysokości, o której mowa w ust. 1, jeżeli wynika to z analizy, o której mowa w § 3 ust. 1."

Zostały wydane dwie decyzje o warunkach zabudowy dla dwóch odrębnych inwestycji, dotyczące przedmiotowego (nie tożsamego) terenu:

- decyzja Nr UA II.512/2005 z dnia 08. sierpnia 2005 r. (sprawa nr UA.II/7331/259/2004)  
W tym przypadku wnioskowano o zespół budynków gastronomicznych w Łodzi, przy ulicy Piotrkowskiej 138 -140, na części działki ewidencyjnej nr 387, znajdującej się w obrębie S.06. Projekt koncepcyjny inwestycji (załączony do wniosku jako charakterystyka graficzna inwestycji) zakładał budynek o wysokości **dwóch kondygnacji**. Przy czym wysokość gzymsu ww. projektowanego budynku frontowego od ul. Piotrkowskiej nawiązywała do wysokości gzymsu budynku przy ul. Piotrkowskiej nr 136 oraz do wysokości gzymsu budynku przy ul. Piotrkowskiej nr 142. Organ I instancji po przeprowadzeniu analizy urbanistycznej, zgodnie z ww. rozporządzeniem Ministra Infrastruktury oraz po uzgodnieniu projektu decyzji z ww. ŁWKZ - dopuścił parametry nowej zabudowy zgodne z wnioskiem, ustalając takowe w decyzji o warunkach zabudowy. Należy również nadmienić, że w żadnej z opinii w przedmiotowej sprawie ŁWKZ nie określił maksymalnej wysokości oraz nie ustalał wysokości planowanego budynku, zaakceptował jedynie wnioskowaną.
- decyzja Nr PPZ.I. 313/08 z dnia 10 czerwca 2008 r. (sprawa nr PPZ.I.7331-857/07).  
W tym przypadku wnioskowano o zmianę sposobu użytkowania, rozbudowę (w tym nadbudowę) obiektów dawnej Fabryki Franciszka Ramischa, budowę obiektów nowych z przeznaczeniem na hotel, garaże (w tym wielopoziomowy), funkcję mieszkalną wielorodzinną, usługową w tym biurową, handlową (2 obiekty o powierzchni sprzedaży do 2000m<sup>2</sup> każdy oraz inne o łącznej powierzchni sprzedaży do 350m<sup>2</sup>) - na działce o numerze ewidencyjnym 387 znajdującej się w obrębie geodezyjnym S-06;  
- budowę (przebudowę, rozbudowę) niezbędnej infrastruktury technicznej (w tym obiektów kubaturowych) na działkach o numerach ewidencyjnych 387, 384/6, 386, 395/4 (działka drogowa - ul. Prez. Franklina Delano Roosevelta) i 399, 53/23 znajdujących się w obrębie geodezyjnym S-06 dla inwestycji w Łodzi przy ul. Piotrkowskiej 138/140 (ul. Henryka Sienkiewicza, ul. Prez. Franklina Delano Roosevelta ).Wnioskowana wysokość - **sześć kondygnacji nadziemnych**.

Zatem w roku 2004 i 2007 wnioskowano o dwie inne inwestycje oraz o budowę obiektów o zupełnie różnych parametrach.



Organ I instancji po ponownym przeprowadzeniu analizy urbanistycznej pod kątem nowego wniosku oraz po uzgodnieniu projektu decyzji z ww. ŁWKZ - dopuścił parametry nowej zabudowy zgodne z wnioskiem, ustalając takowe w decyzji o warunkach zabudowy.

Organ I instancji uznał, że nie naruszy to zasad kształtowania ładu przestrzennego analizowanego obszaru z uwagi na występowanie w pierzei ul. Piotrkowskiej na odcinku położonym w obszarze analizowanym zabudowy znacznie przewyższającej wysokość zabudowy projektowanej (np. przy ul. Piotrkowskiej nr nr 134, 141, 152).

Odnosząc się do drugiej części interpelacji informuję, że zgodnie z art. 53 ust. 4 ww. ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* decyzje o warunkach zabudowy wydaje się po uzgodnieniu m.in. z wojewódzkim konserwatorem zabytków (w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych ochroną konserwatorską).

W przedmiotowej sprawie obecna inwestycja planowana jest na terenie:

- dawnego zespołu budynków *Fabryki Wyrobów Bawełnianych Franciszka Ramischa z końca XIX w.*, nie wpisanego do Rejestru Zabytków Łodzi, jednakże znajdującego się w Gminnej Ewidencji Zabytków Łodzi (z tego tytułu nie wymaga uzgodnienia z ŁWKZ), oraz jednocześnie
- na obszarze - *Zabytkowego zespołu urbanistycznego ulicy Piotrkowskiej* wpisanego do Rejestru Zabytków Łodzi pod Nr Rej. A/48 (z tego tytułu wymaga uzgodnienia z ŁWKZ).

W związku z powyższym w załączeniu do pisma z dnia 19.12.2007 r. skierowanego do ŁWKZ organ I instancji przesłał: wniosek oraz oryginał graficznej części charakterystyki inwestycji - projekt koncepcyjny (z zastrzeżeniem "do zwrotu"), z którego wynika, iż wnioskowano inaczej niż w 2004 r., tj. o **sześć kondygnacji nadziemnych**. Postanowieniem z dnia 22 kwietnia 2008 r. znak WUOZ-4432/38/2008 ŁWKZ uzgodnił projekt decyzji stwierdzając w uzasadnieniu do ww. postanowienia:

*"Przedstawiony projekt dotyczący zespołu przemysłowego dawnych zakładów Franciszka Ramischa (...) jest zgodny z wytycznymi konserwatorskimi i nie narusza wartości kulturowych zespołów i obiektów zabytkowych."*

Wobec powyższego została wydana ww. decyzja o warunkach zabudowy, która w dniu 01.09.2008 r. stała się ostateczna.

Projekt budowlany, który może być podstawą do wydania decyzji o pozwoleniu na budowę powinien być zgodny z ustaleniami decyzji o warunkach zabudowy. Do dnia dzisiejszego, do Urzędu Miasta Łodzi nie wpłynął jeszcze wniosek o udzielenie pozwolenia na budowę dla inwestycji przy ul. Piotrkowskiej 138/140 w Łodzi.

**Wiceprezydent Miasta Łodzi**



**Mirosław Wieczorek**