



WICEPREZYDENT MIASTA ŁÓDZI

Łódź, 01.02.2008 r.

PPZ.I.7331/70/07
1014

Pani Radna Elżbieta Królikowska – Kińska

Szanowne Pani Radno,

W odpowiedzi na interpelację pisemną z dnia 23 stycznia 2007 r. wyjaśniam, że decyzja o warunkach zabudowy dla inwestycji, polegającej na budowie zespołu wielorodzinnych budynków mieszkalnych z usługami w parterze oraz budowie, przebudowie i rozbudowie infrastruktury technicznej w Łodzi przy ul. Sienkiewicza 171 (działka nr 80 w obrębie S-09), została wydana w oparciu o ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dn. 27 marca 2003 r. (Dz. U. 2003.80.717 z późn. zm.).

Analizę urbanistyczną, na podstawie której ustalono warunki zabudowy, wykonano zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dn. 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1588). Cechy projektowanej zabudowy ustalono w oparciu o parametry zabudowy sąsiedniej, przy czym jako zabudowę sąsiednią rozumie się zabudowę w całym obszarze analizowanym.

Ponieważ obszar inwestycji znajduje się w strefie głębokich przekształceń funkcjonalno - przestrzennych, to wskazane jest, aby elementy zabudowy były kształtowane z uwzględnieniem szczególnych wymagań Śródmieścia Łodzi, wśród których znajduje się potrzeba przekształcenia zabudowy przemysłowej na strefy o funkcji mieszkalno - usługowej z przewagą usług centrotwórczych.

Odpowiadając na pytania zawarte w interpelacji informuję, że Fundacja Studiów Europejskich - Instytut Europejski z siedzibą w Łodzi przy ul. Piotrkowskiej 262/264 była stroną przedmiotowego postępowania, w związku z czym została zawiadomiona o wszczęciu postępowania administracyjnego w powyższej sprawie pismem z dnia 22.05.2007 r.

Po otrzymaniu pisma z dnia 05.06.2007 r., złożonego przez Pana dr Kazimierza Sobotkę, Dyrektora Generalnego Fundacji Studiów Europejskich – Instytut Europejski, 90-361 Łódź, ul. Piotrkowska 262/264, Wydział Urbanistyki i Architektury UMŁ przekazał uwagi Fundacji, dotyczące realizacji inwestycji do Wnioskodawcy, którym jest [REDAKTOWANE], [REDAKTOWANE], reprezentowany przez [REDAKTOWANE].

Ponadto, z uwagi na ww. zastrzeżenia, na podstawie art. 36.1.11. ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 03.162.1568) i art. 83.2 ustawy o ochronie przyrody (Dz. U. 04.92.880), w związku z par. 4.1 Rozporządzenia Ministra Kultury w sprawie prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich, robót budowlanych, badań konserwatorskich i architektonicznych, a także innych działań przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków oraz badań archeologicznych i poszukiwań ukrytych lub porzuconych zabytków ruchomych (Dz. U. 04.150/1579), Wydział Urbanistyki i Architektury UMŁ wystąpił do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi z prośbą o opinię na temat przedmiotowej inwestycji.

Zgodnie z pismem Wnioskodawcy – [REDAKTOWANE] – z dnia 22.08.2007 r., prowadzone były rozmowy z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w sprawie planowanej inwestycji. Opinie konserwatorskie zostały przez WUOZ przesłane do Wnioskodawcy.

Decyzja o warunkach zabudowy, z uwagi na zabytkowy charakter sąsiedniej nieruchomości, przygotowana została z uwzględnieniem zaleceń konserwatorskich, wynikających z uzyskanej opinii z dnia 31.08.2007 r. Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na temat planowanej inwestycji.

Wydana decyzja o warunkach zabudowy zabezpiecza ochronę uprawnień stron poprzez zapis o ochronie praw osób trzecich, jako warunku do wykonania na etapie projektu budowlanego, ponieważ na tym właśnie etapie następuje rozstrzygnięcie rozwiązań planowanej inwestycji. Warunkiem uzyskania pozwolenia na budowę jest wykazanie się prawem do dysponowania terenem na cele budowlane oraz przedłożenie przez Inwestora projektu zgodnego z warunkami zawartymi w decyzji i przepisami prawa budowlanego.

Odwołanie od przedmiotowej decyzji zostało przesłane do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łodzi, które utrzymało w mocy decyzję I instancji, potwierdzając m. in. fakt, iż ocena wpływu realizowanej inwestycji na gospodarkę wodną w rejonie inwestycji jest możliwa

dopiero na podstawie projektów budowlanych, pokazujących przyjęte rozwiązania techniczne i lokalizację poszczególnych obiektów. W załączeniu przekazuję kopię decyzji Nr [REDACTED] z dnia 10.01.2008 r. szczegółowo wyjaśniającej stanowisko Samorządowego Kolegium Odwoławczego.

Jednocześnie Wydział Ochrony Środowiska i Rolnictwa UMŁ pismem [REDACTED] z dnia 30 stycznia 2008 r. poinformował, że:

- do chwili obecnej nie wpłynął wniosek o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na realizację ww. przedsięwzięcia,
- zgodnie z §3 ust. 1 pkt 53 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. Nr 257, poz. 2573 ze zmianami), jedynie w przypadku garaży podziemnych dla nie mniej niż 300 samochodów osobowych, zlokalizowanych na terenie jednej nieruchomości, wymagałoby przeprowadzenia procedury oceny oddziaływania na środowisko, a tym samym uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,
- wpływ robót ziemnych oraz realizacja obiektów na drzewostan parku może być oceniony po wykonaniu badań geologicznych podłoża gruntowego pod projektowanymi budynkami, badania te należy wykonać zgodnie z ustawą z dnia 4 lutego 1994 r. Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2005 r. nr 225. poz. 1947 z późn. zm.).

2 [REDACTED]
Marek Michalik

