



WICEPREZYDENT MIASTA ŁODZI

Or.I.0003.103.2011

Łódź, dnia 07.03.2011 r.

Pani Bożenna Jędrzejczak
Klub Radnych Prawo i Sprawiedliwość

W odpowiedzi na interpelację z dnia 25.02.2011 r. w sprawie planowanych na osiedlu Radogoszcz-Wschód inwestycji wielkopowierzchniowych tj. budowy :

- 1- *wielkopowierzchniowego pawilonu handlowo-usługowego wraz z budowlami towarzyszącymi przy ul. Świtezianki (decyzja nr UA.I.675/10 o warunkach zabudowy) - działki nr 312/2; 312/14; 299; 287/3; 290/4; część działki nr 345/27; część działki nr 298/1; część działki nr 345/26 w obrębie B-8*
- 2- *jednokondygnacyjnego pawilonu handlowo-usługowego (powierzchnia 1600 m²), parkingów oraz stacji LPG przy ul. Sikorskiego (postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy UA.I.7331-14/11) - działki nr 50/29 i 50/30 w obrębie B-9*

informuję, że:

Na wskazanym terenie nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a zatem zgodnie z ustawą z dnia 27.03.2003r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* warunki zabudowy wyznacza się w drodze decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. Obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego gwarantuje zagospodarowanie sąsiednich działek w sposób ustalony w planie. Natomiast w przypadku jego braku każdy może zaproponować dowolne zagospodarowanie działki, do której nie musi mieć tytułu prawnego, w dowolny sposób. Prezydent w drodze decyzji ustala zgodnie z w/w ustawą warunki jakie należy spełnić aby zrealizować wnioskowane przedsięwzięcie. Zatem na jeden teren można ustalić warunki zabudowy dla różnych inwestycji, a pozwolenie na budowę otrzyma ten kto wykaże się władaniem gruntem na cele budowlane. Informacja o tym że decyzja o ustaleniu warunków zabudowy nie rodzi praw do terenu zawarta jest w pouczeniu każdej takiej decyzji.

Na przykład dla fragmentu omawianego terenu, przy ul. Świtezianki, wydano innemu wnioskodawcy w 2009 r. decyzję ustalającą warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalno - usługowego z parkingami.

Zgodnie z art.61.1. ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- a) *co najmniej jedna działka sąsiednia dostępna z tej samej drogi publicznej jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;*
- b) *teren ma dostęp do drogi publicznej;*
- c) *istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;*
- d) *teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art.67 ustawy o której mowa w art.88 ust.1;*
- e) *decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.*

Nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji, jeżeli spełnione są warunki wymienione w art.61.1. ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz wynika to z analizy urbanistycznej i przeprowadzone zostały wymagane ustawą uzgodnienia.

W uzasadnieniu decyzji dla pawilonu handlowo-usługowego przy ul. Świtezianki wykazano, że spełnione są łącznie wszystkie warunki, wymienione w art. 61 w/w ustawy, umożliwiające wydanie decyzji. Uzyskano również wymagane ustawą uzgodnienia, których ustalenia zostały zawarte w jej treści.

Projekt decyzji o warunkach zabudowy dla wnioskowanej inwestycji, z obsługą komunikacyjną dwoma projektowanymi zjazdami z drogi powiatowej – ul. Świtezianki został uzgodniony postanowieniem Zarządu Dróg i Transportu w Łodzi znak: ZDiT.UU.402290-68/10 z dnia 28.09.2010 r.

Wydział Ochrony Środowiska i Rolnictwa w piśmie z dnia 13.10.2010 r., znak: OŚR.I.6536/153/10, zaopiniował negatywnie koncepcję zmiany zagospodarowania przedmiotowego terenu pod kątem wymagań dotyczących ochrony zieleni miejskiej.

Opinia Wydziału Ochrony Środowiska UMŁ została umieszczona w treści decyzji o warunkach zabudowy z zaleceniem aby tak kształtować zabudowę i zagospodarowanie terenu oraz budowę urządzeń budowlanych, aby uniknąć kolizji z istniejącymi drzewami i krzewami. Docelowy sposób rozmieszczenia zabudowy na terenie inwestycji będzie określony na etapie ubiegania się inwestora dysponującego gruntem o uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę.

Dnia 25.11.2010 r. została wydana decyzja o warunkach zabudowy dla w/w inwestycji, która była poprzedzona analizą urbanistyczną sporządzoną zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 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).

W trakcie prowadzonego postępowania do WUiA UMŁ wpływały protesty mieszkańców – stron postępowania oraz Rady Osiedla Radogoszcz przeciwko planowanej inwestycji. W odpowiedzi na protesty, Wydział Urbanistyki i Architektury UMŁ podał podstawy prawne wydawania decyzji o warunkach zabudowy oraz informację, że w/w inwestycja budynku usługowego o parametrach określonych w złożonym wniosku nie jest wymieniona na liście przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – wg Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w *sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko* (Dz. U. z 3 grudnia 2004r.). Wydział Urbanistyki i Architektury UMŁ poinformował protestujących, że zgodnie z ustawą o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* każdy ma prawo wystąpić z wnioskiem o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji o różnych funkcjach, a o możliwości realizacji zdecyduje zgodność tej inwestycji z przepisami zawartymi w w/w *ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz prawo do dysponowania terenem na cele budowlane.

Jednak nikt z protestujących, w tym również Spółdzielnia Mieszkaniowa Radogoszcz-Wschód nie złożył wniosku o ustalenie warunków zabudowy dla proponowanego w protestach zagospodarowania terenu na cele rekreacyjne, lub zieleni urządzonej.

Jedynie S.M. Radogoszcz-Wschód skorzystała z przysługującego jej prawa odwołania się od decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla obiektu wielkopowierzchniowego przy ul. Świtezianki.

Zgodność tej decyzji z prawem bada obecnie organ II instancji – Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Łodzi - akta sprawy przekazano do SKO dnia 14.02.2011 r. wraz z odwołaniami Spółdzielni Mieszkaniowej Radogoszcz-Wschód z dnia 09.02.2011 r. i 11.02.2011 r.

W dniu 07.01.2011 r. do WUiA UMŁ wpłynął wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie pawilonu handlowo-usługowego, parkingu samochodów, stacji gazu płynnego, trzech zjazdów drogowych i budowie urządzeń budowlanych, przewidzianej do realizacji w Łodzi, przy Al. Sikorskiego (działki nr 55/29 i nr 55/30 z obrębu B-9). Inwestycja ta nie jest wymieniona na liście przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko – wg Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. z 3 grudnia 2004r.).

Po zawiadomieniu stron o wszczęciu postępowania do WUiA UMŁ wpłynęły liczne pisma mieszkańców budynków usytuowanych na działkach sąsiadujących z terenem objętym wnioskiem, zawierające protesty wobec planowanej inwestycji. Kopie w/w pism przesłano wnioskodawcy dnia 02.03.2011 r. z prośbą o zajęcie stanowiska. Obecnie trwa procedura ustalania pełnej listy stron postępowania. Następnie zostanie wykonana analiza urbanistyczna, wymagane ustawą uzgodnienia i przed wydaniem decyzji strony będą mogły zapoznać się ze zgromadzonym materiałem.

WICEPREZYDENT MIASTA ŁODZI



Paweł PACZKOWSKI

Otrzymują do wiadomości:

1. Przewodniczący Rady Miejskiej
Pan Tomasz Kacprzak
2. Wydział Organizacyjny