



PREZYDENT MIASTA ŁODZI

DO-Or-V.0003.211.2011

Łódź, 28 listopada 2011 r.

**Pan Witold Rosset
Radny Rady Miejskiej w Łodzi**

Starowa Pierre Rodry

W nawiązaniu do pisemnej interpelacji zgłoszonej przez Pana Radnego podczas XXVI sesji Rady Miejskiej w Łodzi w dniu 16 listopada 2011 r. w sprawie możliwości zabudowy terenów przy ul. Okólnej 118 w Łodzi uprzejmie informuję, że ze względu na złożoność poruszonego przez Pana Radnego problemu oraz konieczność przeprowadzenia niezbędnych konsultacji z właściwymi jednostkami merytorycznymi, odpowiedź nie może zostać udzielona we wskazanym terminie, tj. do dnia 29 listopada 2011 r.

Odpowiedź na zgłoszoną przez Pana Radnego interpelację zostanie udzielona niezwłocznie po zgromadzeniu niezbędnego materiału, umożliwiającego jej rozpatrzenie.

z wyjątkami Starowa

Hanna Zdanowska

Hanna ZDANOWSKA

Do wiadomości:

- Wydział Organizacyjny w Departamencie Obsługi i Administracji UMŁ
- Pan Tomasz Kacprzak Przewodniczący Rady Miejskiej w Łodzi



PREZYDENT MIASTA ŁODZI

DO-Or-V.0003.211.2011

Łódź, 08 grudnia 2011 r.

Pan Witold Rosset
Radny Rady Miejskiej w Łodzi

Wzrostowy Póbie Radny

W związku z pisemną interpelacją zgłoszoną przez Pana Radnego podczas XXVI sesji Rady Miejskiej w Łodzi w dniu 16 listopada 2011 r. uprzejmie informuję, że wskazane przez Pana Radnego nieruchomości, zlokalizowane przy ul. Okólnej 118 w Łodzi, położone są na obszarze, dla którego nie ma obecnie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie jest on objęty uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu, który w opracowywanym harmonogramie na lata 2012 – 2014 został przypisany do sporządzenia w II etapie.

Obowiązujące *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Łodzi z 2010 r.*, stanowiące podstawę dla opracowywanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, klasyfikuje wskazane nieruchomości w jednostce MN – tereny o przewadze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, obejmujące tereny zabudowy jednorodzinnej w różnych formach i intensywnościach, zarówno jako obiekty wolnostojące, bliźniacze, czy szeregowe. Tereny te, w zależności od wielkości, obejmują również program usług lokalnych w zakresie obsługi, czy rekreacji. Inne elementy programu, jak działalność gospodarcza, dopuszcza się pod warunkiem braku kolizji z funkcją podstawową. W chwili obecnej nie jest prowadzona procedura zmiany Studium.

Wobec braku obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu, warunki zabudowy i zagospodarowania terenu ustalane są w drodze decyzji administracyjnej, w odpowiedzi na indywidualne wnioski inwestorów. Sposób ustalania ww. warunków jest ściśle określony przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27.03.2003 r. i oparty głównie na tzw. „zasadzie dobrego sąsiedztwa”.

Ten ustawowy warunek, mający zagwarantować ochronę ładu przestrzennego, wymaga dostosowania nowej zabudowy do cech urbanistycznych i architektonicznych istniejących w danym terenie obiektów. W celu możliwości stwierdzenia, że jest on spełniony, w toku procedury ustalania warunków zabudowy sporządzana jest analiza urbanistyczna terenu, której przedmiotem jest m. in. aktualny stan zagospodarowania konkretnego obszaru oraz potencjalny wpływ planowanej inwestycji na otoczenie w sensie urbanistycznym, a jej wyniki stanowią podstawę podejmowanego rozstrzygnięcia.

Granice obszaru, w którym dokonuje się analizy, są nierozdzielnie związane z terenem objętym wnioskiem, gdyż przepisy określają ich odległość na nie mniej niż trzykrotną szerokość frontu działki objętej wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, nie mniej jednak niż 50 metrów. Zatem szerokość frontu działki determinuje podstawową wielkość obszaru analizy urbanistycznej, w którego granicach mogą znaleźć się zarówno działki dostępne z drogi publicznej jak i wewnętrznej. Od lokalizacji działki i występującej w jej sąsiedztwie (obszarze analizy) zabudowy zależą natomiast wyniki analizy urbanistycznej. Z uwagi na fakt, iż innymi cechami urbanistycznymi charakteryzuje się obszar obejmujący tereny położone przy drodze publicznej ul. Okólnej, innymi zaś przy drodze wewnętrznej (wydzielonej działce drogowej, stanowiącej współwłasność prywatną i niebędącej ulicą), wyniki analizy także mogą być różne.

Ponadto pragnę wyjaśnić, że dla wskazanego terenu organ I instancji prowadził kilka postępowań związanych z ustaleniem warunków zabudowy dla budownictwa jednorodzinnego. Rezultatem przeprowadzonych przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze kontroli poprawności postępowań administracyjnych były rozbieżne orzeczenia, co może wskazywać na brak jednolitej linii orzeczniczej w zakresie interpretacji przepisów.

W związku z powyższym, biorąc pod uwagę aktualny stan faktyczny i prawny wskazanego przez Pana Radnego obszaru, w chwili obecnej realizacja obiektów budowlanych wymaga ustalenia warunków zabudowy w drodze decyzji administracyjnej, której rozstrzygnięcie będzie zależać od wyników analizy dotychczasowego sposobu zagospodarowania terenu.

Z wyrazami szacunku

PREZYDENT MIASTA ŁODZI

Hanna Zdanowska

Hanna ZDANOWSKA

Do wiadomości:

- Pan Tomasz Kacprzak
Przewodniczący Rady Miejskiej w Łodzi
- Wydział Organizacyjny w Departamencie Obsługi i Administracji UMŁ