



DPr-BPS-III.0724.5.2014

Łódź, dnia 23 maja 2014 r.

Pierwszy Wiceprezydent Miasta Łodzi

ul. Piotrkowska 104
90-926 Łódź
tel.: +48 42 638 41 14
fax +48 42 638 42 17
www.uml.lodz.pl

Pan

[REDACTED]
ul. [REDACTED]
94-209 [REDACTED]

Pan

[REDACTED]
ul. [REDACTED]
94-202 [REDACTED]

panowie Państwo!

W odpowiedzi na Państwa ponowny wniosek o przeprowadzenie konsultacji społecznych w sprawie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu na działce o numerze ewidencyjnym 315/14 oraz na fragmentach działek drogowych 256/10 i 314/25 w obrębie P-6 w Łodzi informuję, że nie zostaną przeprowadzone.

Teren zlokalizowany w rejonie ulic: Jęczmienna, Srebrzyńska, Jarzynowa nie jest objęty ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zatem, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy tego terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy, w odpowiedzi na wniosek inwestora.

Obowiązujące przepisy dotyczące decyzji o warunkach zabudowy nie przewidują przeprowadzania konsultacji społecznych, a sposób ustalania warunków zabudowy jest ściśle określony w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Oparty jest on głównie na tzw. „zasadzie dobrego sąsiedztwa”, zgodnie z którą nowa zabudowa musi stanowić kontynuację funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, występujących w danym obszarze.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) 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;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) 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;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Stosownie do treści § 3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. „w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego” w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół działki budowlanej, której dotyczy wniosek, obszar analizowany i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w w/w art. 61 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Analizę sporządza osoba wpisana na listę izby samorządu zawodowego urbanistów albo architektów, a zatem uprawniony urbanista czy też architekt wykonujący zawód w ramach samodzielnych funkcji technicznych w budownictwie.

Analiza urbanistyczna sporządzona przez określonego ustawą profesjonalistę stanowi materiał dowodowy w sprawie, będący podstawą faktyczną wydania decyzji przez właściwy organ.

Ponadto decyzja o warunkach zabudowy, przed jej wydaniem, wymaga uzyskania uzgodnień, czyli współdziałania z innymi, kompetentnymi organami.

W postępowaniu zakończonym decyzją o warunkach zabudowy zapewnia się także czynny udział stronom, tj. właścicielom i użytkownikowi wieczystemu

nieruchomości, na której planowana jest lokalizacja inwestycji, oraz właścicielom działek graniczących bezpośrednio z terenem objętym wnioskiem. Mogą oni wypowiadać się co do zebranych w sprawie dowodów i materiałów.

Istotny jest również fakt, że decyzja o warunkach zabudowy nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich. Nie przesądza również o realizacji inwestycji, ponieważ planowana budowa musi być także zgodna z przepisami ustawy z dnia 07.07.1994 r. Prawo budowlane, zgodnie z którą obiekt budowlany należy projektować i budować zapewniając spełnienie wymagań dotyczących m.in. odpowiednich warunków higienicznych i zdrowotnych oraz ochrony środowiska, ochrony przed hałasem i drganiami oraz poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienie dostępu do drogi publicznej.

Reasumując należy stwierdzić, że łączne spełnienie wszystkich warunków określonych w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obliguje organ do wydania pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy.

Natomiast wskazana w Państwa wniosku procedura ustalania sposobu zachowania ładu przestrzennego przy udziale społeczeństwa jest realizowana w trakcie przygotowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, poprzez wyłożenie projektu planu i organizację dyskusji publicznej nad przyjętymi w nim rozwiązaniami.

z pozdrowieniami

WICEPREZYDENT MIASTA

Marek Cieślak

Marek CIEŚLAK