



Łódź, 27.06.2022 r.

DPRG-UA-VII.152.1.2022

**Mieszkańcy posesji  
przy ul. Wierzbowej 24/26 w Łodzi**

za pośrednictwem

.....  
.....  
.....  
.....  
.....  
.....

W odpowiedzi na Państwa petycję dotyczącą inwestycji zlokalizowanych w Łodzi przy ulicy Wierzbowej 20 oraz Wierzbowej 22 uprzejmie informuję, że prowadzone jest obecnie postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji dotyczącej budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami zlokalizowane w Łodzi przy ul. Wierzbowej 18/20.

Teren planowanej inwestycji położony jest na obszarze, dla którego nie ma obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a zatem stosownie do przepisów art. 4 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenie warunków zabudowy w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Postępowanie w sprawie ustalenia warunków zabudowy jest postępowaniem administracyjnym, którego zasady i sposób prowadzenia są uregulowane w Kodeksie Postępowania Administracyjnego oraz ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Organ rozpatrując wniosek inwestora dokonuje analizy stanu prawnego i faktycznego terenu na którym przewiduje się realizację planowanej inwestycji, a także warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy wynikających z przepisów odrębnych. W trakcie postępowania uprawniona osoba przeprowadza w wyznaczonym obszarze analizę urbanistyczną, która ma celu sprawdzenie czy planowana inwestycja kontynuuje funkcję oraz parametry zabudowy znajdującej się w obszarze analizowanym. Jeśli zostały spełnione wszystkie warunki zawarte w art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a projekt decyzji uzyskał wszystkie wymagane uzgodnienia organ zobowiązany jest do wydania decyzji ustalającej warunki zabudowy dla wnioskowanej inwestycji. W postępowaniu w sprawie ustalenia





warunków zabudowy nie mają znaczenia zyski ekonomiczne inwestora, a jedynie względy urbanistyczne.

Przepisy prawa nie pozwalają na uzależnienie wydania pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy od dostępności takich obiektów jak tereny zielone, sklepy, szkoły czy przedszkola. Ponadto wskazywane przez Państwa *"negatywne zjawiska natury fizycznej jak brak przestrzeni widokowej z okien i nasłonecznienia, zacienianie utrzymujące nadmierną wilgotność i wytwarzanie silnych strumieni powietrza na skutek wysokiej bariery przestrzennej z wąskimi kanałami między budynkami"* nie mogą być analizowane na etapie ustalania warunków zabudowy. Decyzja o warunkach zabudowy nie przesądza bowiem o konkretnej lokalizacji poszczególnych budynków względem granic sąsiednich nieruchomości ani o kształcie planowanych obiektów. Jednocześnie zwracam uwagę, że w decyzjach o warunkach zabudowy jest ustalana ilość miejsc postojowych, które inwestor zobowiązany jest zapewnić na terenie inwestycji, poza pasami dróg publicznych.

Odnosząc się do Państwa zarzutu *"lekceważenia ustaleń podstawowego aktu planistycznego miasta jakim jest Studium"*, zwracam uwagę, że Studium nie jest aktem prawa miejscowego, a jego ustalenia są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Studium nie może jednak stanowić podstawy do ustalania warunków zabudowy. Żaden z warunków przewidzianych przez ustawodawcę nie przewiduje badania zgodności planowanej inwestycji ze Studium. Jest to także potwierdzone licznymi wyrokami sądowymi.

Realizacja polityki przestrzennej wyrażonej w Studium odbywa się poprzez sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dla opisywanego terenu podjęta jest uchwała Nr LXXII/1916/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi w rejonie ulic: Północnej, Źródłowej, Pomorskiej, Stefana Banacha, dr Stefana Kopcińskiego, Stefana Jaracza, Uniwersyteckiej i Wierzbowej oraz ronda Solidarności. Plan ten jest obecnie na etapie sporządzania projektu. Obecnie prowadzone prace projektowe pozwalają przypuszczać, że uchwalenie ww. planu może nastąpić w czwartym kwartale 2022 r., przy czym należy zastrzec, że termin ten może ulec zmianie w zależności od postępu prac planistycznych na kolejnych etapach procedury.

Jednocześnie informuję, że zgodnie z art. 63 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ stwierdzi wygaśnięcie decyzji o warunkach zabudowy, jeśli zostanie uchwalony miejscowy plan zagospodarowania terenu którego ustalenia będą inne niż w wydanej decyzji, a Inwestor do tego czasu nie uzyska decyzji o pozwoleniu na budowę.





Odpowiadając na Państwa pytania związane z realizacją zadania z Budżetu Obywatelskiego w edycji 2019/2020 pn. *"Piękniejsza Wierzbowa - parking, zieleńce, miejsce odpoczynku mieszkańców"* uprzejmie informuję, że projekt zadania wymagał uzgodnień z Miejską Pracownią Urbanistyczną, z uwagi na konieczność wpisania go w szerszą koncepcję MPZP całego kwartału Uniwersytecka- Wierzbowa- Jaracza- Kopcińskiego co wydłużyło czas realizacji.

Zadanie pierwotnie zostało przekazane do realizacji do Wydziału Gospodarki Komunalnej, który wykonał następujące czynności:

1. Podpisano umowę na opracowanie dokumentacji projektowo-kosztorsowej zagospodarowania terenu nieruchomości w Łodzi przy ul. Wierzbowej 22,
2. W związku z prowadzonymi przez Miejską Pracownię Urbanistyczną pracami projektowymi nad koncepcją planu miejscowego zagospodarowania m.in. kwartału: Uniwersytecka – Wierzbowa – Jaracza – Kopcińskiego zmieniono zakres umowy projektowo-kosztorsowej na wykonanie rozbiórki budynku warsztatu mechanicznego – dawnej kuźni, rampy samochodowej z podjazdem, komórek gospodarczych oraz altanki ogrodowej,
3. Dokonano odbioru dokumentacji „Rozbiórki budynku warsztatu mechanicznego – dawnej kuźni, rampy samochodowej z podjazdem, komórek gospodarczych oraz altanki ogrodowej usytuowanych na posesji przy ul. Wierzbowej 22 w Łodzi,
4. Wydano Zarządzenie Nr 5726/VIII/20 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 23.11.2020 r. w sprawie przeznaczenia do rozbiórki obiektów budowlanych stanowiących własność Miasta Łodzi,
5. W oparciu o ustalenia zawarte na spotkaniu w Departamencie Planowania i Rozwoju Gospodarczego UMŁ w dniu 09.08.2021 r. Wydział Gospodarki Komunalnej pismem z dnia 31.08.2021 r. przekazał realizację zadania do Zarządu Inwestycji Miejskich wraz z poniższymi z załącznikami:
  - kopią formularza do Budżetu Obywatelskiego 2019/2020 nr ID S001WS,
  - wytycznymi do zagospodarowania terenu dla posesji Wierzbowa 22 w Łodzi mieszkańców posesji Wierzbowa 24/26 w Łodzi z dn. 21.01.2020 r.,
  - kopią umowy nr 272.1.15.2020 z dn. 24.02.2020 r. na opracowanie dokumentacji projektowo-kosztorsowej zagospodarowania terenu nieruchomości przy ul. Wierzbowej 22 w Łodzi wraz z Aneksami nr 1, 2, 3, 4 i 5,
  - kopią protokołu zdawczo-odbiorczego dokumentacji projektowo-kosztorsowej,
  - 5 egzemplarzami projektu rozbiórki budynku warsztatu mechanicznego – dawnej kuźni, rampy samochodowej z podjazdem, komórek gospodarczych oraz altanki ogrodowej i informacji BIOZ wraz z pozwoleniem na rozbiórkę – Decyzja nr DPRG-UA-I.3482.2020
  - 2 egzemplarzami kosztorysu inwestorskiego,
  - 2 egzemplarzami przedmiaru robót,
  - 4 egzemplarzami specyfikacji technicznych wykonania i odbioru robót,
  - 2 egzemplarzami mapy do celów projektowych,
  - 1 płytą CD-R zawierającą dokumentację projektowo-kosztorsową w formie elektronicznej.





6. Wydano Zarządzenie Nr 446/2022 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 4 marca 2022 r. w sprawie przekazania Zarządowi Inwestycji Miejskich nakładów poniesionych na realizację zadania.

Zarząd Inwestycji Miejskich posiada powierzone zadanie pn. Budowa drogi publicznej na odcinku od wysokości posesji przy ul. Wierzbowej 22 do rejonu działki nr 221/3 w systemie zaprojektuj i wybuduj, zapisane w Wieloletniej Prognozie Finansowej na lata 2022-2023. Jednym z założeń realizacji ww. zadania jest także realizacja postulatów mieszkańców zgłoszonych we wniosku do Budżetu Obywatelskiego nr S001WS Wschód Śródmieście - piękniejsza Wierzbowa - parking, zieleńce, miejsce odpoczynku dla mieszkańców. W tym celu toczą się konsultacje z mieszkańcami organizowane przez Biuro Aktywności Miejskiej oraz tworzona jest koncepcja przez Miejską Pracownię Urbanistyczną w celu stworzenia ostatecznej wizji docelowego układu tej przestrzeni. Wszelkie działania inwestycyjne zostaną rozpoczęte po otrzymaniu ostatecznej i uzgodnionej z właściwymi jednostkami miejskimi koncepcji. Proces tworzenia i konsultacji ww. koncepcji, stanowiącej podstawę do przygotowania Programu Funkcjonalno-Użytkowego jeszcze się nie zakończył, tym samym nie ma możliwości podjęcia działań w celu ogłoszenia postępowania przetargowego na wyłonienie wykonawcy ww. zadania. W dniu 16.05.2022 r. odbyło się kolejne spotkanie z mieszkańcami organizowane przez Biuro Aktywności Miejskiej UMŁ, podczas którego zgłoszone zostały uwagi do koncepcji przygotowanej przez Miejską Pracownię Urbanistyczną i będą poddane analizie pod względem zasadności i możliwości ich uwzględnienia.

Odnosząc się do poruszonej przez Państwa kwestii bezpieczeństwa pieszych i zmotoryzowanych na Placu Pokoju informuję, że w latach ubiegłych była omawiana potrzeba zmiany zagospodarowania pasów dróg w tej lokalizacji. W przygotowywanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu, rozważane są rozwiązania dotyczące organizacji ruchu.

*Z poważaniem,*

**ROBERT KOWALIK**  
(-)  
**Dyrektor**  
**DEPARTAMENTU PLANOWANIA**  
**I ROZWOJU GOSPODARCZEGO**

Administratorem danych osobowych jest Prezydent Miasta Łodzi. Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych. Macie Państwo prawo do dostępu i sprostowania danych, ograniczenia przetwarzania danych, usunięcia danych, wniesienia sprzeciwu i cofnięcia wyrażonej zgody, na zasadach określonych w ogólnym rozporządzeniu. Klauzula informacyjna jest dostępna na stronie [www.bip.uml.lodz.pl](http://www.bip.uml.lodz.pl), pod każdą ze spraw realizowanych przez Urząd Miasta Łodzi.

