



DOA-OP-II.0003.381.2019

Łódź, dnia 31.07.2019 r.

Pan  
Tomasz Kacprzak  
Radny Rady Miejskiej  
w Łodzi

Wiceprezydent Miasta Łodzi

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

Szanowny Panie Radco.

Odpowiadając na interpelację Pana Radnego złożoną w dniu 22 lipca 2019 r. dotyczącą decyzji nr DAR-UA-IX.1049.2019 o warunkach zabudowy wydanej w dniu 28.06.2019 r. dla inwestycji polegającej na budowie trzystanowiskowej samoobsługowej myjni samochodowej przewidzianej do realizacji przy ul. Zakładowej 12, na działce nr 3/29 w obrębie W-35, przekazuję następujące informacje:

**Planowana inwestycja** (tj. budowa trzystanowiskowej samoobsługowej myjni) **nie została wyszczególniona w katalogu przedsięwzięć**, o których mowa w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (t. j. Dz. U. z 2016 r., poz. 71, zwanym dalej „rozporządzenie ooś”) i **nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach**.

Zgodnie z art. 71 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r., poz. 2081 z późn. zm., zwanej dalej jako OOŚ): „Uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach jest wymagane dla planowanych przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.”

Przedsięwzięcia, dla których wymagane jest uzyskanie decyzji środowiskowej m.in. przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy, ujęte są w rozporządzeniu z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2016 r., poz. 71 z późn. zm.).

Przedmiotowa inwestycja nie należy do żadnego z 53 przedsięwzięć wymienionych w § 2 ust. 1 rozporządzenia ooś oraz do żadnego ze 107 przedsięwzięć wymienionych w § 3 ust. 1 rozporządzenia ooś jak również nie należy do przedsięwzięć wymienionych w § 2 ust. 2 i § 3 ust. 2 rozporządzenia ooś. Realizacja planowanej inwestycji nie wymaga zatem uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, o których mowa w art. 71 ustawy OOS.

Organ nie ma zatem podstaw prawnych do nakładania na inwestora obowiązku przeprowadzenia postępowania w sprawie oddziaływania tej inwestycji na środowisko i uzyskania decyzji środowiskowej.

Jednocześnie, zgodnie z art. 52 ust. 3 w związku z art. 64 ust. 1, nie można uzależnić wydania decyzji warunkach zabudowy „od zobowiązania się wnioskodawcy do spełnienia nieprzewidzianych odrębnymi przepisami świadczeń lub warunków”. **Nie można więc uzależnić wydania decyzji o warunkach zabudowy od sporządzenia analizy wpływu inwestycji na środowisko w przypadku, gdy inwestycja ta nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco wpływać na środowisko.**

**W decyzji nr DAR-UA-IX.1049.2019 z dnia 28.06.2019 r. zostały zawarte wymagania dotyczące poziomu dźwięku** jaki może wywołać przedmiotowa myjnia na sąsiednich nieruchomościach **określone w istniejących przepisach.**

W obecnym stanie prawnym dopuszczalny poziom hałasu regulują:

- 1) ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. *Prawo ochrony środowiska* (Dz. U. z 2018 r. poz. 799 z późn. zm.), zwłaszcza dział V tytułu II „*Ochrona przed hałasem*”;
- 2) rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14.06.2007 r. w sprawie *dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku* (Dz. U. z 2014 r., poz. 112 z późn. zm.);
- 3) rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002 r. w sprawie *warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie* (Dz. U. z 2019 r., poz. 1065), zwłaszcza dział IX tego rozporządzenia.

Należy stwierdzić, że decyzja o warunkach zabudowy nr DAR-UA-IX.1049.2019 z dnia 28.06.2019 r. obliguje inwestora do spełnienia wymogów zawartych w ww. aktach prawnych.

Decyzje o warunkach zabudowy wydaje się w oparciu o ustawę o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, która nakłada na organ obowiązek przeprowadzenia analizy urbanistycznej i wydanie decyzji o warunkach zabudowy w oparciu o zasadę tzw. dobrego sąsiedztwa.

W trakcie postępowania wykazano, że w obszarze poddanym analizie urbanistycznej usytuowane są budynki mieszkalne jednorodzinne, usługowe i gospodarcze. Wśród budynków usługowych na tym terenie występują m.in.: stacja kontroli pojazdów (na nieruchomości na której jest planowana wnioskowana myjnia), zakład wulkanizacyjny, sklep meblowy i supermarket. Zatem w bliskiej odległości od planowanej inwestycji są usytuowane obiekty o bardzo zbliżonej funkcji (stacja kontroli pojazdów i zakład wulkanizacyjny) do funkcji wnioskowanej myjni. W takiej sytuacji należy uznać warunek tzw. „dobrego sąsiedztwa” za spełniony.

Nadmienić należy, iż w licznych orzeczeniach wyższych instancji stwierdzono, że odmowa ustalenia warunków zabudowy może nastąpić jedynie w przypadku, gdy planowanej zabudowy nie da się pogodzić z zabudową istniejącą. W rozpatrywanej sprawie, z uwagi na występowanie zabudowy o bardzo zbliżonym charakterze do wnioskowanej, taka sytuacja nie miała miejsca.

**Obszar, w skład którego wchodzi przedmiotowa działka, nie jest objęty uchwałą Rady Miejskiej w Łodzi o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.** Zatem prace nad planem nie są prowadzone.

Jednocześnie informuję, że od decyzji nr DAR-UA-IX.1049.2019 z dnia 28.06.2019 r. wpłynęło odwołanie strony postępowania, w związku z czym poprawność wydanej decyzji zostanie zweryfikowana przez organ wyższej instancji, tj. Samorządowe Kolegium Odwoławcze.

?

WICEPREZYDENT MIASTA ŁODZI  
Wojciech ROSICKI