



DPRG-UA-VIII.0003.2.2021

Łódź, dn. 10.11.2021 r.

Pani
Monika Malinowska -
Olszowy
Radna Rady Miejskiej
w Łodzi

Pierwszy Wiceprezydent Miasta Łodzi

ul. Piotrkowska 104
90-926 Łódź
tel.: +48 (42) 638 44 48
fax: +48 (42) 638 59 01
e-mail: sekretariat.wpap@uml.lodz.pl
www.lodz.pl

Szanowna Pani Radna

W odpowiedzi na pisemną interpelację z dnia 28 października 2021 r. uprzejmie informuję, że wskazany przez Panią Radną teren przy ul. Góralskiej w Łodzi, położony jest na obszarze, dla którego nie ma obecnie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który stanowiłby prawo miejscowe i określał wprost przeznaczenie terenu.

Aktualnie, toczy się postępowanie z wniosku z dnia 15 lipca 2021 r. w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 8 sztuk w zabudowie bliźniaczej, zjazdu z ul. Góralskiej, niezbędnych urządzeń budowlanych i infrastruktury technicznej, przewidzianej do realizacji w Łodzi przy ul. Góralskiej bn., na działce nr 711/8, 712/2 i fragmentach działek drogowych nr 706/43, 706/44, 706/52 w obrębie B-22.

Inwestor, będący współwłaścicielem przedmiotowej nieruchomości, planuje zabudowę o powierzchni zabudowy 616 m² co daje wskaźnik wielkości powierzchni nowej zabudowy w stosunku do łącznej powierzchni działek nr 712/2, 711/8 równy 0,14, wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej 6,5 m - 7,5 m, szerokości elewacji frontowej od strony wjazdu i wejścia na teren inwestycji do 12,5 m i łącznej szerokości elewacji dwóch budynków w zabudowie bliźniaczej 16,0 m, z dachem płaskim i wysokością najwyższej krawędzi dachu 6,5 m - 7,5 m, a obsługa komunikacyjna miałyby odbywać się poprzez projektowany zjazd z ul. Góralskiej.

Z przeprowadzonej w toku postępowania analizy urbanistycznej wykonanej zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika, że w badanym terenie dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz nielicznie występuje zabudowa usługowa, produkcyjna i magazynowa.

Natomiast, najbliższym sąsiedztwem terenu planowanej inwestycji, położonego pomiędzy istniejącą linią kolejową i ul. Góralską są głównie budynki mieszkalne jednorodzinne o wysokości elewacji frontowej od 3,0 m do 7,0 m, o szerokości elewacji frontowej od 5,0 m do 14,5 m i wysokości kalenicy od 3,5 m do 9,0 m, położone na działkach ze wskaźnikiem wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki od 0,04 do 0,40.

Rozpatrując wniosek Inwestora oraz na podstawie wyników ww. analizy urbanistycznej opracowany został projekt pozytywnej decyzji o warunkach zabudowy dla przedmiotowej inwestycji. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzenie projektu decyzji powierzono osobie wpisanej na listę izby samorządu zawodowego architektów.

Ustalenia zawarte w projekcie decyzji umożliwiają realizację nowej zabudowy, która będzie kontynuować funkcję, parametry i cechy budynków mieszkalnych jednorodzinnych położonych przy ul. Góralskiej, czyli zabudowy najbliższego sąsiedztwa terenu inwestycji, co zagwarantuje zachowanie ładu przestrzennego w tej okolicy.

Decyzja o warunkach zabudowy zawiera w swojej treści szereg warunków i wymagań, które inwestor jest zobowiązany spełnić projektując swoje zamierzenie budowlane. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich zagwarantowane są w decyzji poprzez wskazanie w niej konieczności spełnienia przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane, zgodnie z którym obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy projektować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając m.in. poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienie

dostępu do drogi publicznej. Natomiast istniejące drzewa na terenie inwestycji są objęte ochroną na zasadach ogólnych, wynikających z treści przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody i ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. o ochronie środowiska, których spełnienie również nakazuje decyzja o warunkach zabudowy.

Jednocześnie informuję, że projekt decyzji o warunkach zabudowy został uzgodniony przez Zarząd Dróg i Transportu, w odniesieniu do obszarów przyległych do pasa drogowego ul. Góralskiej oraz przez Prezesa Urzędu Transport Kolejowego, w odniesieniu do obszarów przyległych do linii kolejowej o znaczeniu państwowym.

W postępowaniu dotyczące ustalenia warunków zabudowy dla przedmiotowej inwestycji przewidzianej przy ul. Góralskiej nie wydano jeszcze decyzji kończącej sprawę, strony postępowania zostały powiadomione o toczącym się postępowaniu i możliwości czynnego udziału w nim, oraz o możliwości zapoznania się i wypowiedzenia się co do materiałów i dowodów zebranych w sprawie.

Wobec powyższego obawy zgłaszane przez mieszkańców, dotyczące planowanej inwestycji jak i potencjalnych skutków jej realizacji, są na obecnym etapie co najmniej przedwczesne.

Z poważaniem

Pierwszy Wiceprezydent Miasta Łodzi

Adam PUSTELNIK

Do wiadomości:

Wydział Organizacyjno-Administracyjny w Departamencie Organizacji Urzędu
i Obsługi Mieszkańców UMŁ

Potwierdzam zgodność kopii wydruku z dokumentem elektronicznym:

Identyfikator dokumentu	7250547.16377888.14938515
Nazwa dokumentu	ODPOWIEDŹ - INTERPELACJA Pani Radnej M. Malinowskiej- Olszowy - ul. Góralska bn. - II.pdf
Tytuł dokumentu	ODPOWIEDŹ - INTERPELACJA Pani Radnej M. Malinowskiej- Olszowy - ul. Góralska bn. - II
Sygnatura dokumentu	DPRG-UA-VIII.0003.2.2021
Data dokumentu	2021-11-10
Skrót dokumentu	3BB0F6B7D71A2B9DE06C4ACD038174F2C3FFB1D4
Wersja dokumentu	1.3
Data podpisu	2021-11-10 15:30:31
Podpisane przez	Adam Aleksander Pustelnik Pierwszy Zastępca Prezydenta Miasta Łodzi
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego

EZD 3.104.37.37.15224

Data wydruku: 2021-11-16

Autor wydruku: Wroński Rafał (Inspektor)