

Łódź, dnia 20.05.2009 r.

Prezydent Miasta Łodzi
90-004 Łódź ul. Piotrkowska 104
PPZ.I. BA 7331-176/09
2392

DECYZJA Nr PPZ.I. 269 /09

o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego

Na podstawie art.50 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 z 2003 r, poz. 717 z późn. zm.) i art.104 i 106 ustawy z dnia 14.06.1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jednolity Dz.U. z 2000 r. Nr 98, poz.1071 z późn. zm.) po rozpatrzeniu wniosku złożonego dnia 08.04.2009 r. przez Wydział Edukacji Urzędu Miasta Łodzi przy ul. Sienkiewicza 5, 90 -113 Łódź, reprezentowany przez Z- cę Dyrektora Wydziału Panią Dorotę Szafran.

ustalam lokalizację
inwestycji celu publicznego
dla inwestycji polegającej na:

budowie Centrum Edukacyjno - Terapeutycznego „NA DZIEWANNY”
– rozbudowie i przebudowie istniejącego budynku szkoły (specjalny ośrodek szkolno - wychowawczy nr 6 dla dzieci słabo widzących i niewidomych) wraz z budową infrastruktury technicznej, budową zjazdu z ul. Dziewanny i miejsc parkingowych wraz z utwardzeniem nawierzchni przewidzianej do realizacji w Łodzi przy ul. Dziewanny 24 (działka nr 421/2 w obrębie B – 24)

I. Rodzaj inwestycji : zabudowa usługowa **(usługi oświaty)**

Inwestycja obejmuje:

- rozbudowę istniejącego budynku szkoły (specjalny ośrodek szkolno-wychowawczy nr 6 dla dzieci słabo widzących i niewidomych) - dobudowa pawilonu wysokości III kondygnacje (do 12m), o powierzchni zabudowy 1063m², zawierającego funkcje: przedszkole, zespół wczesnego wspomaganie rozwoju (w tym: gabinety lekarskie, sale zajęć), zespół sportowo-rehabilitacyjny (sale, basen ok. 5x8m), pokoje noclegowe;
- przebudowę istniejącego budynku szkoły w zakresie niezbędnym do połączenia z nowym budynkiem, modernizację kotłowni
- przebudowę i rozbudowę infrastruktury technicznej w zakresie niezbędnym dla planowanej inwestycji
- budowę projektowanego zjazdu z ul. Dziewanny, budowę miejsc parkingowych i utwardzenie nawierzchni

II. Warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy **wynikające z przepisów odrębnych a w szczególności:**

A. Warunki i wymagania ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Zgodnie z art.1 ust. 2 pkt. 1,2,3, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717) projektując inwestycje należy uwzględnić wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczno – krajobrazowe.

B. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Inwestycja powinna być zgodna z :

1. Ustawą - Prawo ochrony środowiska - z dnia 27.04.2001 r. (Dz.U. z 2008r. Nr 25, poz. 150) :
- w trakcie prac budowlanych inwestor realizujący przedsięwzięcie jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac a w szczególności ochronę gleb, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych (art. 75 ust. 1).

Istotne zmiany ukształtowania terenu należy uzgodnić z WOŚiR UMŁ.

2. Ustawą o odpadach - z dnia 27.04.2001 r. (Dz.U. nr 39 poz. 251 ze zm.) w projekcie budowlanym należy przedstawić sposób postępowania z masami ziemnymi i innymi odpadami wytworzonymi podczas prac budowlanych.
3. Ustawą o ochronie przyrody - z dn.16.04.2004 r. (Dz.U. Nr 92 z 2004 r., poz. 880 ze zm.) należy chronić walory krajobrazowe bez względu na to, czy są objęte szczególnymi formami ochrony przyrody. Istniejącą zieleń i drzewostan należy w maksymalnym stopniu chronić, a prace prowadzone w pobliżu drzew winny być poprzedzone zabiegami zabezpieczającymi je przed negatywnym wpływem prac ziemnych. Usunięcie drzew lub krzewów może nastąpić z terenu nieruchomości za pozwoleniem Wydziału Ochrony Środowiska i Rolnictwa UMŁ
4. Ustawa o utrzymaniu czystości i porządku w gminach – z dnia 13.09.1996r. (Dz.U. Nr 132 poz.622) w zakresie dotyczącym wyposażenia nieruchomości urządzenia do gromadzenia odpadów komunalnych.

C. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

1. Obsługa techniczna inwestycji z istniejących przyłączy miejskich – na warunkach istniejących określonych przez gestorów sieci:
 - wodociągowej i kanalizacji sanitarnej (Zakład Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o. o. w Łodzi z siedzibą w Łodzi, Przy ul. Wierzbowej 52): Umowa Nr U/332117/H/03 z dnia 30.01.2004 r.
 - energetycznej (Łódzki Zakład Energetyczny Spółka Akcyjna, Łódź, ul. Tuwima 58) Umowa Nr 0/4025/2007/11/o z dnia 31.10.2007r.
 - gazu ziemnego (Mazowiecka Spółka Gazownictwa Spółka z o.o. w Warszawie) Umowa Nr 0122/G/2004 z dnia 06.01.2004r.

Inwestor zawarł oświadczenie we wniosku – cyt. : „Istniejące przyłącza i dostawy wynikające z umów są wystarczające dla projektowanej rozbudowy” kon. cyt.

2. Obsługa komunikacyjna inwestycji – z dróg publicznych – ul. Orzeszkowej istniejącym zjazdem z ul. Dziewanny i projektowanym zjazdem z ul. Dziewanny - drogi wewnętrznej, mającej połączenie z drogą gminną – ul. Deczyńskiego.
 - Obsługa komunikacyjna planowanej inwestycji została pozytywnie zaopiniowana przez Referat Komunalny Delegatura Łódź-Bałuty UMŁ w piśmie z dnia 28.04.2009r. znak: IRK – 7016/ 181 /09/AZ
 - Należy zapewnić min. 10 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 100 zatrudnionych.

D. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

1. Obiekt budowlany należy zaprojektować zgodnie z obowiązującymi przepisami, zwłaszcza zgodnie z art. 5 ustawy Prawo Budowlane z dn. 7 lipca 1994 r. (Dz.U. z 2006r. nr 156 poz. 1118 z późniejszymi zmianami). Dotyczy to w szczególności: zapewnienia dostępu do drogi publicznej, ochrony przed pozbawieniem możliwości korzystania z wody kanalizacji, energii elektrycznej oraz dostępnych na danym terenie środków łączności. Ponadto zapewniony ma być dostęp do światła dziennego w pomieszczeniach przeznaczonych na pobyt ludzi, ochronę przed uciążliwościami spowodowanymi przez hałas, wibracje, zakłócenia elektryczne, promieniowanie, ochronę przed zanieczyszczeniem powietrza, wody lub gleby.
2. Ewentualne kolizje z uzbrojeniem należy rozwiązać w uzgodnieniu z właściwymi gestorami mediów.

E. Pozostałe warunki wynikające z charakteru inwestycji:

Projekt budowlany powinien być zgodny z ustawą z dn. 07.07.1994r. Prawo Budowlane i rozporządzeniami wykonawczymi a w szczególności z :

- warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (rozporządzenie MI, z dn.12.04.2002 r. (Dz.U. Nr 75, poz. 690 z późn. zmianami).
- Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 03.07.2003r. (Dz.U. nr 120 poz.1133 z późn. zmianami) w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.

Projekt decyzji został uzgodniony z organami o których mowa w art.53 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- pismo Referatu Komunalnego Delegatury Łódź-Bałuty UMŁ znak: IRK – 7016/ 181 /09/AZ z dnia 28.04.2009r. opiniujące pozytywnie wnioskowaną inwestycję pod kątem obsługi komunikacyjnej.

III. Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczone są na mapie stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

W dniu 08.04.2009r. do tut. Wydziału wpłynął wniosek Wydziału Edukacji Urzędu Miasta Łodzi z siedzibą w Łodzi, przy ul. Sienkiewicza 5 o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego dla inwestycji polegającej na: budowie Centrum Edukacyjno-Terapeutycznego „NA DZIEWANNY” – rozbudowie i przebudowie istniejącego budynku szkoły (specjalny ośrodek szkolno - wychowawczy nr 6 dla dzieci słabo widzących i niewidomych) wraz z budową infrastruktury technicznej, budową zjazdu drogowego z ul. Dziewanny i budową miejsc parkingowych wraz z utwardzeniem nawierzchni przewidzianej do realizacji w Łodzi przy ul. Dziewanny 24 (działka nr 421/2 w obrębie B - 24)

Wniosek spełnił wymagania art. 52 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Teren lokalizacji przedmiotowej inwestycji leży na obszarze, dla którego nie ma obecnie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego (zgodnie z art. 87 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - Dz. U. Nr 80/03, poz. 717 - obowiązujący do tej pory plan zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi z dniem 1 stycznia 2004 r. stracił swoją ważność).

Zgodnie z pkt. 6 art.6 ustawy z dn.21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. Nr 46 poz.543): *„budowa i utrzymywanie pomieszczeń (...) szkół publicznych zalicza się do inwestycji celu publicznego.*

Stosownie do przepisów art.4 ust.2 pkt.1 ustawy z dn.27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, lokalizację inwestycji celu publicznego ustala się w drodze decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Zgodnie z art. 50 ust.1 w/w ustawy, wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego jest możliwe przy spełnieniu warunku, o którym mowa w art. 61 ust.1 pkt 4, t.j. : *„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”* ;
W wypisie z ewidencji gruntów działki inwestycji oznaczone są symbolami:

- działka nr 421/2 – „Bi” inne tereny zabudowane,

Teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Art. 53 ust. 3 w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że : *„w toku postępowania związanego z wydaniem decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego właściwy organ dokonuje analizy :*

- 1) warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych ;
- 2) stanu faktycznego i prawnego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji ”;

Planowane zamierzenie inwestycyjne polega na budowie Centrum Edukacyjno-Terapeutycznego „NA DZIEWANNY” – rozbudowie i przebudowie istniejącego budynku szkoły (specjalny ośrodek szkolno - wychowawczy nr 6 dla dzieci słabo widzących i niewidomych) wraz z budową infrastruktury technicznej, budową zjazdu drogowego z ul. Dziewanny i budową miejsc parkingowych wraz z utwardzeniem nawierzchni przewidzianej

do realizacji w Łodzi przy ul. Dziewanny 24 (działka nr 421/2 w obrębie B – 24).
Teren planowanego przedsięwzięcia ma dostęp do drogi publicznej – poprzez istniejący i projektowany zjazd drogowy na drogę wewnętrzną ul. Dziewanny, mającą połączenie z drogą publiczną – ul. Deczyńskiego (droga gminna).

Stan prawny - zgodny z wypisami z ewidencji na dzień 14.04.2009 r. :

- dz. nr 421/2, obr. B-24 : właściciel – Skarb Państwa,
współwładający: Specjalny Ośrodek Szkolno Wychowawczy dla Dzieci Słabo Widzących
Łódź, ul. Dziewanny 24
- współwładający: Urząd Miasta Łodzi Wydział Edukacji
Łódź, ul. Sienkiewicza 5

Przeprowadzona wizja lokalna i analiza wykazała możliwość zrealizowania planowanej inwestycji.

W toku postępowania zapewniono stronom czynny udział poprzez zawiadomienie w drodze obwieszczenia i bezpośredniego zawiadomienia właścicieli nieruchomości o wszczęciu postępowania.

Pouczenie

Organ, który wydał przedmiotową decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli :

- a) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę ;
- b) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Jeżeli decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wywołuje skutki, o których mowa w art.36, przepisy art.36 oraz art.37 stosuje się odpowiednio (art.58, ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Od niniejszej decyzji przysługuje stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łodzi, za pośrednictwem, działającego z upoważnienia Prezydenta Miasta Łodzi, Dyrektora Wydziału Planowania Przestrzennego i Ochrony Zabytków UMŁ w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji. Odwołanie powinno zawierać zarzuty odnoszące się do decyzji, określać istotę i zakres żądania, będącego przedmiotem odwołania oraz wskazywać dowody uzasadniające to żądanie (art.53 ust.6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.)

1. Załącznik nr 1 - mapa 1:500

Z upoważnienia Prezydenta Miasta Łodzi

KIEROWNIK
ODDZIAŁU URZEMNIENIA

[Podpis]
Lidia Czajczyńska

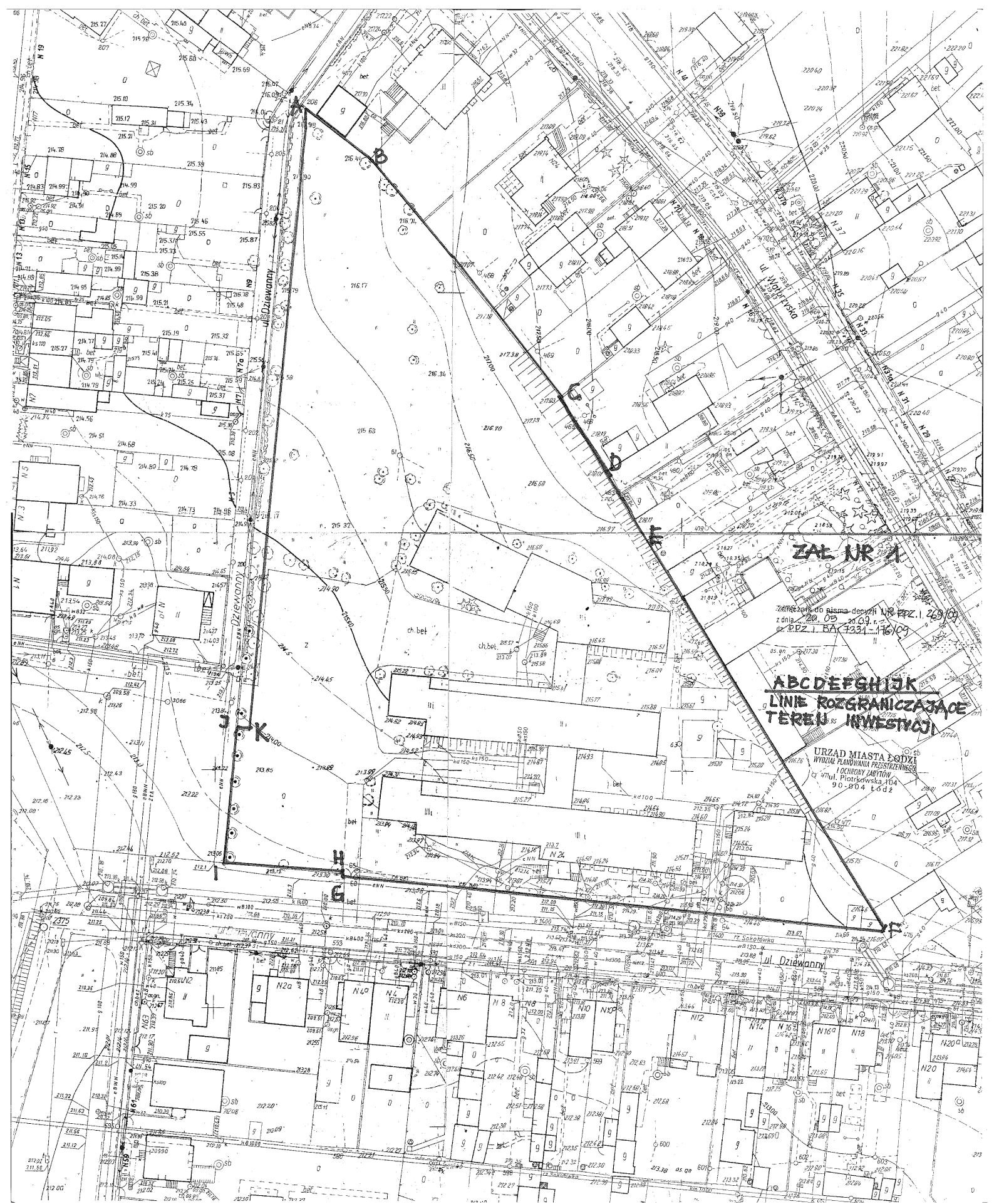


Otrzymują :

1. Urząd Miasta Łodzi
Wydział Edukacji
ul. Sienkiewicza 5, 90-113 Łódź
2. a/a

Do wiadomości :

1. Specjalny Ośrodek Szkolno Wychowawczy dla Dzieci Słabo Widzących
ul. Dziewanny 24, 91-866 Łódź
2. RUiAA Łódź-Bałuty
3. RK Łódź-Bałuty
4. Wydział Geodezji Katastru i Inwentaryzacji UMŁ w/m
5. Wydział Gospodarowania Majątkiem UMŁ w/m
6. Wydział Planowania Przestrzennego Departamentu Polityki Regionalnej
Urzędu Marszałkowskiego, Al. Piłsudskiego 8, 90-051 Łódź



ZAL NR 1

Załącznik do pisma decyzji NR PZP.1.249/09
z dnia 20.09.2009 r.
P.Z.P. BA 3334-16/09

**ABCDEFGHIJK
LINIE ROZGRANICZAJĄCE
TEREN INWESTYCJI**

URZĄD MIASTA ŁÓDZI
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
I OCHRONY ZIELONICY
ul. Piotrkowska 104
90-004 Łódź