



Przemysław Staniszewski
Prezydent Miasta Zgierza

Zgierz, dnia 02 października 2024r.

Sz. P. Agata Grzelak – Makowczyńska
Radna Rady Miasta Zgierza

w odpowiedzi na Pani interpelację z dnia 27 września 2024r. dotyczącą postępowań związanych z zabudową wielorodzinną przy ulicach Grunwaldzkiej, Owocowej i Pomorskiej oraz w zakresie kwestii związanych z procedurą sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także rozwojem układu komunikacyjnego na tym terenie informuję, co następuje (w odniesieniu do poszczególnych zapytań):

1. Dlaczego w dniu 28 sierpnia b.r. wszczął Pan postępowanie administracyjne w sprawie wydania warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków wielorodzinnych wraz z infrastrukturą oraz miejsc parkingowych na terenie działki 467/1 przy ulicy Owocowej 14a?

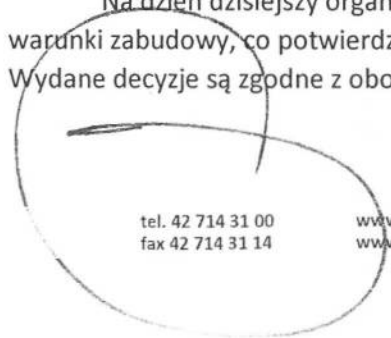
Rozpoczęcie/wszczęcie postępowania administracyjnego w sprawie wydania warunków zabudowy dla inwestycji przy ul. Owocowej 14a wynikało z otrzymanego wniosku inwestora. Ponadto, jesteśmy w trakcie prowadzonych rozmów z mieszkańcami odnośnie potencjalnego podziału nieruchomości pod rozbudowę układu komunikacyjnego, w tym m.in. w obrębie ul. Owocowej. Ustalenie warunków zabudowy może ułatwić ewentualny podział nieruchomości, w tym wydzielenie części gruntu pod poszerzenie drogi. Procedowanie tego wniosku jest zgodne z obowiązującymi przepisami i przewiduje konieczność rozwoju infrastruktury drogowej.

2. Dlaczego nie zastosował się Pan do art. 62 ust. 1 ustawy o planowaniu przestrzennym i nie zawiesił tego postępowania, skoro planowana inwestycja jest ewidentnie niezgodna z ustaleniami Studium?

Pragnę zaznaczyć, że art. 62 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi o fakultatywnej, a nie obowiązkowej możliwości zawieszenia postępowania administracyjnego. Zawieszenie postępowania powinno być stosowane z rozważą, biorąc pod uwagę zarówno interes publiczny, jak i prawa inwestorów wynikające z obowiązujących przepisów. Odpowiedź na to pytanie była również szczegółowo omówiona w odpowiedzi na interpelację przesłaną pismem z dnia 9 września 2024 roku.

Warto również podkreślić, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie jest aktem prawa miejscowego, na podstawie którego ustala się warunki zabudowy. Studium stanowi wytyczne planistyczne, ale nie może być bezpośrednią podstawą prawną decyzji o warunkach zabudowy.

Na dzień dzisiejszy organ wyższej instancji utrzymuje w mocy poszczególne decyzje ustalające warunki zabudowy, co potwierdza prawidłowość określonej funkcji oraz parametrów zabudowy. Wydane decyzje są zgodne z obowiązującymi przepisami i zasadami planowania przestrzennego, co



tel. 42 714 31 00
fax 42 714 31 14

www.bip.zgierz.pl
www.miasto.zgierz.pl

e-urząd@umz.zgierz.pl
Plac Jana Pawła II 16, 95-100 Zgierz



oznacza, że zarzuty niezgodności z ustaleniami Studium nie stanowią podstawy do zawieszenia postępowania.

3. Jeszcze raz proszę o odpowiedź, dlaczego wydając decyzje o warunkach zabudowy nr 138a/2024, 104/2024, 105/2024, 106/2024 i 116/2024, w których wskazał Pan na konieczność przebudowy ulicy Jodłowej, Pomorskiej, Grunwaldzkiej zgodnie z art. 16 ustawy o drogach publicznych, nie zawarł Pan umów w tym zakresie?

Spełnienie punktu wskazanego w ustalonych warunkach zabudowy, cytuję: „planowana inwestycja wymaga przebudowy ul. Jodłowej zgodnie z art. 16 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych”, będzie wymagane na etapie składania wniosku o zatwierdzenie projektu budowlanego. Dopiero na tym etapie inwestor będzie zobowiązany do przedstawienia szczegółowych rozwiązań dotyczących przebudowy dróg oraz zawarcia stosownych umów związanych z realizacją obowiązków wynikających z przepisów.

Decyzje o warunkach zabudowy określają ogólne warunki, które muszą być spełnione, ale nie przesądzają o finalnym kształcie inwestycji. Zawieranie umów dotyczących przebudowy dróg zgodnie z art. 16 ustawy następuje po uzgodnieniu projektu budowlanego, gdy znane są szczegóły inwestycji i infrastruktury drogowej.

4. Dlaczego w wydanych decyzjach pozwolił Pan na zabudowę na terenach pod przyszłe poszerzenia dróg, tym samym niwecząc plany rozwoju układu komunikacyjnego?

Decyzje o warunkach zabudowy ustalają ogólne zasady inwestycji, które muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami prawa, ale nie przesądzają o dokładnej lokalizacji obiektów budowlanych na działkach. Ustalenia dotyczące warunków zabudowy, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, odnoszą się do parametrów inwestycji, takich jak wysokość budynków, wskaźniki intensywności zabudowy, czy powierzchnie biologicznie czynne, ale nie określają w szczególności, gdzie dokładnie obiekty mają być usytuowane w kontekście przyszłych poszerzeń dróg.

Ostateczna lokalizacja zabudowy oraz kwestie związane z rozwojem układu komunikacyjnego zostaną rozstrzygnięte na etapie projektu budowlanego, kiedy to projekt będzie zgodnie skoordynowany z planami rozwoju infrastruktury drogowej. Decyzje o warunkach zabudowy nie niweczą tych planów, a jedynie ustalają podstawowe parametry, które będą brane pod uwagę w dalszych etapach inwestycji.

Z poważaniem,



**PREZYDENT
MIASTA ZGIERZA**
Przemysław Staniszewski

