

ZARZĄDZENIE Nr 1990/2022
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI
z dnia 06 września 2022 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulicy Pienistej.

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079 i 1561) oraz art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w wykonaniu uchwały Nr LIV/1639/22 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 19 stycznia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulicy Pienistej

zarządzam, co następuje:

§ 1. Rozpatruję uwagi złożone do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulicy Pienistej, zgodnie z rozstrzygnięciem, stanowiącym załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierzam Dyrektorowi Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.

PREZYDENT MIASTA

Hanna ZDANOWSKA

Załącznik
do zarządzenia Nr
Prezydenta Miasta Łodzi

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulicy Pienistej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulicy Pienistej został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 11 lipca 2022 r. do 1 sierpnia 2022 r. W wyznaczonym terminie składania uwag tj. do dnia 17 sierpnia 2022 r. **wpłynęły 4 uwagi**. Złożone uwagi zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji.

Uwaga nr 1

- wpłynęła 19 sierpnia 2022 r. (data stempla pocztowego: 17.08.2022 r.),
- złożona przez Pana [REDAKTOWANO] i Pana [REDAKTOWANO] prowadzących działalność gospodarczą pod firmą LKZ Nieruchomości S.C. Piotr Kordalski, Przemysław Zabrocki,
- dotyczy działek nr: 59/1, 64/2, 62/3 oraz fragmentu działki nr 1/1, w obrębie P-35.

Pan [REDAKTOWANO] i Pan [REDAKTOWANO] składają uwagę dotyczącą:

- 1) umożliwienia lokalizacji nowej zabudowy na terenie działek nr 64/2, 59/1 oraz fragmentu działki nr 62/3;
- 2) wstrzymania procedury miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do czasu aktualizacji Studium.

Składający uwagę podkreślają, że *Wnosimy o wyłączenie z zakazu lokalizacji nowych budynków na terenie działek nr ew. 64/2, 59/1 oraz część 62/3. Jesteśmy łódzką spółką, która działa na lokalnym rynku od 1998, czyli już prawie 24 lata. W tym czasie wybudowaliśmy kilka obiektów komercyjnych o ciekawej architekturze. Pod koniec roku 2020 podjęliśmy decyzję o rozszerzeniu działalności o budownictwo wielorodzinne. W tym celu poszukiwaliśmy bardzo długo atrakcyjnej działki, która będzie wystarczająca na pierwszą ważną inwestycję mieszkaniową i stanie się naszą wizytówką do startu działalności w tej trudnej branży. Na początku roku 2021 znaleźliśmy teren składający się z kilku prywatnych działek, w okolicy samych inwestycji wielorodzinnych. Teren zielony, ale przede wszystkim bardzo zaniedbany – zdegradowany (służy głównie jako wysypisko śmieci oraz noclegownia dla bezdomnych). Także tereny bezpośrednio sąsiadujące i należące do miasta znajdują się w podobnym, bardzo zaniedbanym stanie. Mało na nich miejsce kilka pożarów prowizorycznej zabudowy. Tak jak wcześniej w przypadku działek pod inwestycje komercyjne, przeprowadziliśmy pełną analizę pod kątem własności jak i możliwości zabudowy tzw. due diligence.*

Oczywiście sprawdziliśmy czy jest obowiązujący plan miejscowy i czy nie ma podjętej uchwały Rady Miejskiej o przystąpieniu do jego sporządzenia. Okazało się, że nie ma planu miejscowego a w urzędach potwierdzono, że nie przystępują do jego tworzenia.

Był to przełom sierpnia i września 2021 i zdecydowaliśmy się na zakup tego terenu tj. około 3 ha oczywiście na początek przez umowę przedwstępną z wpłaconymi przez nas zadatkami

i rozpoczęliśmy proces inwestycyjny. Podpisaliśmy oczywiście także umowę z biurem projektowym o wystąpienie o decyzję WZ. W lutym 2022 otrzymaliśmy pozytywną opinię z Urzędu Lotnictwa Cywilnego o możliwości lokalizacji inwestycji ze względu na wysokość zabudowy i złożyliśmy wniosek o wydanie WZ. Zainwestowaliśmy również w inwentaryzację terenu oraz prace projektowe zostały rozpoczęte. No i właśnie w tym czasie na stronach MPU czyli Miejskiej Pracowni Urbanistycznej pojawiła się informacja o przystąpieniu do tworzenia planu na mały obszar, ale obejmujący także teren planowanej przez nas inwestycji.

W związku z przystąpieniem do sporządzenia MPZP postępowanie o wydanie WZ zostało zawieszono do grudnia bieżącego roku. Z racji znacznych nakładów finansowych, które już poczyniliśmy oraz ambitnych planów, kontynuowaliśmy proces inwestycyjny oczekując na wyłożenie projektu planu zagospodarowania. Wyłożony w dniu 11 lipca projekt planu zakłada brak możliwości zabudowy na tym obszarze i dlatego też wnosimy o wyłączenie zakazu lokalizacji nowych budynków na terenie działek nr ewid. 64/2, 59/1 oraz część 62/3. W marcu br. wystąpiliśmy do Rady Miejskiej w Łodzi z wnioskiem o zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Łódź i w dniu 14 lipca 2022 roku otrzymaliśmy odpowiedź, że nas wniosek będzie przeanalizowany i rozpatrzony przez służby planistyczne miasta w czasie sporządzania oceny aktualności studium, do którego R.M. jest zobligowana co najmniej raz w czasie swojej kadencji. Sądzymy, iż z tego powodu powinno się poczekać z dalszym procedowaniem uchwalania planu do czasu „aktualizacji studium”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

Ad. 1) Gmina, w celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonuje oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse stanowią m.in. podstawę do określenia kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Rozstrzygnięcia o kierunkach rozwoju przestrzennego gminy, określane są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy.

W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. działki o numerze ewidencyjnym 59/1, 64/2 oraz fragment działki nr 62/3 objętej przedmiotowym przystąpieniem do sporządzenia planu zlokalizowane są w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”.

Zgodnie z ustaleniami Studium w projekcie planu miejscowego tereny te w całości pozostawiono w strukturze terenów nie przewidywanych dla rozwoju zabudowy.

Wyznaczenie w planie miejscowym nowych struktur zabudowy mieszkaniowej stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Ad. 2) Zmiana Studium oraz ocena aktualności studium odbywa się w trybie odrębnym od procedury opracowania planu miejscowego. Uwaga w zakresie postulowanego wstrzymania prac nad projektem planu nie może być uwzględniona ze względów formalnych, gdyż nie dotyczy projektu planu. Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „uwagi do projektu planu może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu”. Uwaga nie odnosi się do treści planu, lecz do procedury planistycznej.

Uwagi nr 2, 3 i 4 posiadają taki sam zakres merytoryczny i zostały rozpatrzone wspólnie

- wpłynęły 19 sierpnia 2022 r. (data stempla pocztowego: 17.08.2022 r.),
- złożone przez: Panią ██████████ – uwaga nr 2, Panią ██████████ – uwaga nr 3, Panią ██████████ – uwaga nr 4,
- dotyczą działek: nr 59/1, 62/3, 64/2 i fr. 1/1, w obrębie P-35.

Pani ██████████, Pani ██████████ i Pani ██████████ składają uwagi dotyczące:

- 1) nie ingerowania przebiegiem ul. Pienistej w działki nr 59/1, 62/3 i 64/2;
- 2) doprowadzenia do spójności przewidzianej w projekcie planu miejscowego koncepcji zagospodarowania z wydanymi wcześniej decyzjami o warunkach zabudowy, które doprowadziły do zatwierdzenia projektów budowlanych dla działek firmy ATAL;
- 3) braku spójności ze Studium zagospodarowania Gminy Łódź;
- 4) wstrzymania procedury miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do czasu aktualizacji studium.

Uwagi zawierają poniższe informacje:

1. Przebieg ul. Pienistej

- 1) *nie ingerować w część działki nr ewid. 64/2 – część południowa [północna – dotyczy uwag nr 3 i 4] pas o szerokości 3-5 m i część wschodnia (szerokość pasa 3 m)*
- 2) *nie ingerować we własność inwestora działki nr ewid. 59/1 (szerokość pasa od 1,5 m do 4 m) [dotyczy uwag nr 2 i 4]*
- 3) *nie ingerować w część działki południową nr 62/3 przy ul. Laskowickiej.*

Teren objęty uchwałą R.M. w Łodzi nr LIV/1639/22 z 19.01.2022 r. ulica Pienista.

Przewidziana w projekcie planu miejscowego koncepcja zagospodarowania nie koresponduje z wydanymi wcześniej decyzjami o warunkach zabudowy, które doprowadziły do zatwierdzenia projektów budowlanych dla działek firmy ATAL. Przedmiotowe niespójności wywołają nieodwracalne skutki prawne i finansowe w przewidzianej do realizacji inwestycji, dla której wystąpiono o aktualizację Studium. Ostrożność procesowa i zasada ciągłości planowania przestrzennego nie zostały w tym przypadku respektowane.

3. *Brak spójności ze Studium zagospodarowania Gminy Łódź – niespełnienie warunku podstawowego.*

Niedopuszczalna ingerencja w sferę własności inwestora poprzez niewielką zmianę w stosunku do opinii urbanistycznych wykonanych dla potrzeb indywidualnego aktu prawnego decyzji administracyjnej „WZ” oraz wydanych na w/wskazanej podstawie decyzji zatwierdzających projekt budowlany i udzielających pozwoleń na budowę dla dużej firmy „ATAL”.

Ze względu na fakt iż, uchwalonego „Studium” nie wolno mieszkańcom poddać kontroli sądowno-administracyjnej, to na organie sporządzającym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ciąży obowiązek przestrzegania wszystkich uregulowań tego aktu oraz dokonania w stosownej formie jego zmian. Należy obecnie poczekać na „aktualizację studium”.

Do uwagi nr 3 dołączono kopię wniosku o zmianę Studium oraz odpowiedź Biura Architekta Miasta na wniosek o zmianę Studium.

Do uwagi nr 4 dołączono odpowiedź Biura Architekta Miasta na wniosek o zmianę Studium.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwag.

Wyjaśnienie:

Ad. 1) Projekt planu nie zakłada poszerzenia ul. Pienistej (teren 1KDD) na tereny wymienionych w uwagach działek.

Ad. 2) i 3) Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych*. Przedmiotem planu, zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z jego uchwałą inicjującą jest ustalenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów zgodnie z wymogami ładu przestrzennego oraz realizowaną polityką przestrzenną miasta określoną w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. W obowiązującym Studium działki o numerze ewidencyjnym 59/1, 64/2 oraz fragment działki nr 62/3 objętej przedmiotowym przystąpieniem do sporządzenia planu zlokalizowane są w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Zachowując spójność z ustaleniami Studium w projekcie planu miejscowego tereny te w całości pozostawiono w strukturze terenów nie przewidzianych dla rozwoju zabudowy.

Ad. 4) Zmiana Studium oraz ocena aktualności studium odbywa się w trybie odrębnym od procedury opracowania planu miejscowego. Uwaga w zakresie postulowanego wstrzymania prac nad projektem planu nie może być uwzględniona ze względów formalnych, gdyż nie dotyczy projektu planu. Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „uwagi do projektu planu może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu”. Uwaga nie odnosi się do treści planu, lecz do procedury planistycznej.

PREZYDENT MIASTA

Hanna ZDANOWSKA