

ZARZĄDZENIE Nr 2520/2022
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI
z dnia 16 listopada 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 ulic: Drewnowskiej, Zachodniej, Ogrodowej i Jana Karaskiego.

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, 1846 i 2185), w wykonaniu uchwały Nr XLVII/1450/21 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 25 sierpnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Drewnowskiej, Zachodniej, Ogrodowej i Jana Karaskiego

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 ulic: Drewnowskiej, Zachodniej, Ogrodowej i Jana Karaskiego, 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

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Drewnowskiej, Zachodniej, Ogrodowej i Jana Karaskiego.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Drewnowskiej, Zachodniej, Ogrodowej i Jana Karaskiego został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 8 września 2022 r. do 30 września 2022 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 14 października 2022 r. wpłynęły 2 uwagi. Złożone uwagi zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji.

Uwaga Nr 1

- wpłynęła dnia 14 października 2022 r.,
- złożona przez ██████████,
- dotyczy działek o nr ewid. 96/23 i 96/24 w obr. B-46,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działki o nr ewid. 96/23 i 96/24 w obr. B-46 są przeznaczone w części na teren zieleni urządzonej (6ZP) i w części na teren drogi publicznej (2KDZ).

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o:

1. „zawieszenie procedowania planu miejscowego nr 270 (Uchwała Rady Miasta XLVII/1450/21) w rejonie ulic Drewnowska, Zachodnia, Ogrodowa, Karaskiego do czasu zmiany aktualnego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi w zakresie usunięcia wad polegających na mylnie i bez uzasadnienia przyjętej wybiórczo koncepcji przeznaczenia działek o numerach 96/23, 96/24 obręb B-46 na funkcję zieleni urządzonej zmieniając tym samym ich dotychczasową funkcję UH w sposób nieuzasadniony żadnymi merytorycznymi przesłankami”,
2. „zmianę funkcji 6ZP na funkcję UH z dodatkową funkcją zieleni urządzonej (!) dla działek 96/23, 96/24 obręb B-46.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Ad 1. Uwaga w zakresie postulowanego zawieszenia procedowania planu miejscowego nie może zostać uwzględniona ze względów formalnych, gdyż nie odnosi się do treści planu miejscowego. Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „Uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu (...)”.

Ad 2. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) *prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)*”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „*Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych*”. Zgodnie z 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 nr 96/23 i 96/24, obręb B-45 znajdują się w jednostce funkcjonalno-przestrzennej W2a – wielofunkcyjne kwartały śródmiejskie II. W ramach tej jednostki Studium dopuszcza dopełnienie struktury funkcjonalnej obszaru m.in. terenami przestrzeni publicznych i zieleni. Jednocześnie w ramach ustaleń odnoszących się do środowiska przyrodniczego obszar położony w południowo zachodnim narożniku skrzyżowania ulic Zachodniej i Drewnowskiej wskazany został jako element systemu przyrodniczego miasta - łącznik umożliwiający powiązanie przyrodnicze pomiędzy Parkiem Staromiejskim i terenami zieleni zlokalizowanymi na wschód od niego a zieleńcem zlokalizowanym pomiędzy ulicami Lutomierską i Drewnowską i terenami zieleni zlokalizowanymi na zachód od niego. Ponadto Studium wskazuje przedmiotowe działki jako część obszaru przestrzeni publicznej zlokalizowanego wzdłuż ul. Zachodniej, dla którego obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym oraz w związku z faktem, że z przestrzennego punktu widzenia działki nr 96/23 i 96/24 stanowią od wielu lat integralną część zieleńca zlokalizowanego u zbiegu ulic Zachodniej i Drewnowskiej w projekcie planu przeznaczono je w przeważającej części pod zielenią urządzoną – teren oznaczony symbolem 6ZP, który jednocześnie wskazano jako inwestycję celu publicznego w postaci parku na podstawie art. 6 pkt 9c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899 oraz z 2022 r. poz. 1846). Północne krańce przedmiotowych działek znalazły się natomiast w granicach terenu drogi publicznej oznaczonego symbolem 2KDZ – ul. Drewnowska. Wynika to z przyjętego w projekcie planu rozwiązania polegającego na poszerzeniu ul. Drewnowskiej, które ma na celu nadanie jej miejskiego charakteru poprzez wprowadzenie szpalery drzew, kontynuację ścieżki rowerowej wzdłuż ul. Drewnowskiej oraz poprawę warunków przemieszczania się pieszych.

Uwaga Nr 2

- wpłynęła dnia 19 października 2022 r. (data stempla pocztowego -14 października 2022 r.),
- złożona przez ██████████,
- dotyczy działki o nr ewid. 85 w obr. B-46 przy ul. Drewnowskiej 62,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka o nr ewid. 85 w obr. B-46 jest przeznaczona w części na teren zabudowy usługowej (4U) i w części na teren drogi publicznej (2KDZ).

Treść uwagi:

„(...) Moje zastrzeżenia budzą w głównej mierze założenia dotyczące wytyczenia w projekcie planu obszaru 2KDZ wzdłuż ulicy Drewnowskiej, w sposób wkraczający na teren prywatnych nieruchomości, ograniczając możliwość ich zagospodarowania. Patrząc na rysunek projekt panu widzę, że obszar 2KDZ w przeważającej mierze „wkracza” na nieruchomości będące własnością osób prywatnych i przedsiębiorców - w tym na moją działkę, po to tylko aby zagospodarować teren wzdłuż ulicy Drewnowskiej. Ma to bezpośrednie przełożenie na możliwość korzystania z mojej nieruchomości, ograniczenie mojego prawa własności i planów inwestycyjnych.”

Jest to dla mnie o tyle zaskakujące, że ulica Drewnowska jest ulicą niedawno remontowaną w związku z budową obiektu Manufaktura. W czasie realizacji tego przedsięwzięcia celowo założono lepsze parametry drogi, przewidując jej większą szerokość w sposób zapewniający wygodę poruszania się w tym obszarze. Z tego co wiem, wszystkie te ustalenia były czynione z udziałem Miasta Łodzi, które wykazywało stosowną aktywność na etapie budowy obiektu jakim była Manufaktura. Co więcej, w ostatnich latach w tym obszarze zostało wybudowanych szereg obiektów deweloperskich, których założenia architektoniczne dotyczyły również obszaru przylegającego do drogi - ulicy Drewnowskiej. Niezrozumiałe dla mnie jest ustalenie dlaczego, po tylu procesach decyzyjnych i tylu podjętych w przeszłości decyzjach, w chwili obecnej moje prawo własności miałyby zostać w jakikolwiek sposób ograniczone, po to tylko aby posadzić wzdłuż drogi drzewa. Dlaczego taka decyzja nie została podjęta na etapie pierwotnego projektowania drogi, wymiany jej nawierzchni, czy na etapie budowy osiedla deweloperskiego po drugiej stronie ulicy Drewnowskiej? Założenia proponowanego planu zagospodarowania przestrzennego prowadzą do absurdu w którym moje prawo własności zostanie ograniczone, pozbawiając mnie możliwości korzystania z mojej własności.

Być może nie budziłoby to aż tak dużego sprzeciwu z mojej strony gdyby nie fakt, że po drugiej stronie ulicy Drewnowskiej budynki deweloperskie są oddzielone od ulicy kolejno:

- trawnikiem o szerokości niemalże 2 metrów;*
- chodnikiem o szerokości 3 metrów;*
- terenami zielonymi o szerokości prawie 4 metrów.*

W dalszych fragmentach wzdłuż północnej strony ulicy Drewnowskiej znajdują się chodniki i trawniki o szerokości nawet ponad 10 metrów. Co istotne, działki te stanowią własność miasta Łodzi, a nie prywatnych właścicieli.

Z jakich zatem względów i według jakich zasad logiki ścieżkę rowerową i szpaler drzew zaprojektowano po południowej stronie ulicy Drewnowskiej, wzdłuż której jest wyłącznie 3 metrowy chodnik i to tylko w niektórych jej fragmentach? Dowodem braku logiki takiego podejścia i jego bezzasadności niech będzie sytuacja jaka w proponowanym scenariuszu będzie miała miejsce w dalszym fragmencie planu, to jest w obszarze oznaczonym symbolem 5U. Zaprojektowaną ścieżką rowerową (lub chodnikiem), biegnącymi wzdłuż szpaleru drzew dojedziemy do ściany budynku na działce przy ulicy Drewnowskiej 52. Ścieżka i szpaler drzew kończą się na ścianie budynku, po to tylko aby „magicznie” rozpocząć się za budynkiem. Dla porównania, po północnej stronie ulicy Drewnowskiej, na wysokości numeru 52 jest teren o szerokości 10 metrów składający się z chodników i terenów zielonych. Po co zatem rodzić komplikacje związane z koniecznością przeorganizowania kilkunastu nieruchomości, ich wywłaszczania i ponoszenia kosztów z tym związanych, skoro miasto ma możliwość zorganizowania dokładnie tej samej infrastruktury po drugiej stronie ulicy na nieruchomościach stanowiących własność Miasta? (...)

Dlaczego przed podjęciem decyzji o ścieżce rowerowej i szpalerze drzew nie poddano analizie zasadności jej zlokalizowania po północnej stronie ulicy Drewnowskiej? Taki scenariusz wydaje się być najbardziej rozsądny, zarówno pod względem architektonicznym, jak i ekonomicznym, na co bez wątpienia władze Miasta winny zwracać uwagę. Jeżeli nawet życzeniem urbanistów Miasta Łodzi była kontynuacja ścieżki rowerowej z terenu parkingu Manufaktury, to nic nie stało na przeszkodzie ustaleniu, że rowerzyści będą zmuszeni do przejechania na drugą stronę ulicy i kontynuowania podróży po drugiej stronie ulicy Drewnowskiej, analogicznie jak ma to miejsce przy skrzyżowaniu z ulicą Karskiego.

Wątpliwości budzi ponadto zasadność lokalizacji szpaleru drzew po południowej stronie ulicy Drewnowskiej. Z jednej strony urbanišci miasta nakazują dostosowanie budynków pod względem elewacji i walorów estetycznych do zabudowy historycznej, nakazując jej eksponowanie. Z drugiej natomiast strony zaprojektowano drzewa zasłaniające te budynki i okazałość zabudowy Manufaktury. Czy nie bardziej zasadne i logiczne byłoby oddzielenie szpalerem drzew zabudowy mieszkaniowej po drugiej stronie ulicy Drewnowskiej? To zapewniłoby mieszkańcom nowopowstałego osiedla poczucie intymności, bezpieczeństwa i oddzielenia od niewątpliwego zgiełku ulicy Drewnowskiej i tętniącej życiem Manufaktury. Czy nie lepiej jest eksponować inwestycję przyciągającą do naszego miasta turystów, a „osłaniać” osiedle deweloperskie?

O ile możliwe jest wprowadzanie ograniczeń prawa własności ustawą, to takie ograniczenia muszą być zgodne z przepisami ustawy. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego musi być zgodny ze studium, nie może odbiegać swoją treścią od studium na niekorzyść właścicieli nieruchomości. Wręcz przeciwnie, to prawo własności powinno mieć prymat przy wyborze interesu prawnego, który plan ma chronić - prywatnego lub publicznego. Tymczasem plan w aktualnej wersji ma za wyłączny cel ograniczenie praw właścicielskich. Naczelny Sąd Administracyjny w orzeczeniu z dnia 20 listopada 2020 r. (II OSK 1464/18) wskazał, że władztwo planistyczne gminy nie ma charakteru pełnego, niczym nieograniczonego prawa. Granicami tego władztwa są konstytucyjnie chronione prawa, w tym przede wszystkim prawo własności. Skoro uchwalając plan miejscowy, rada gminy może ingerować w wykonywanie prawa własności, to taka ingerencja ma także uwzględniać zasadę proporcjonalności wynikającą z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP, zgodnie z którą ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanawiane tylko w ustawie i tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób, a same ograniczenia nie mogą naruszać istoty wolności i praw. W omawianej sytuacji nie jestem w stanie dopatrzeć się przewagi tych interesów na korzyść lokalizacji takiej inwestycji po południowej stronie ulicy Drewnowskiej, wręcz przeciwnie wszystko wskazuje na to, że ta inwestycja powinna być zrealizowana po stronie północnej. Mając na uwadze wszystkie opisywane wyżej okoliczności nie sposób uznać zasadności przyjętych w projekcie planu założeń. Wydają się one być nieprzemyślane, niekonsekwentne (vide sytuacja w obszarze 5U). Proponowane rozwiązania są nieekonomiczne pod względem budżetu Miasta Łodzi i nieuzasadnione ze względu na szeroko rozumiany interes wszystkich zainteresowanych - czy to przedsiębiorców z obszaru Manufaktury, czy mieszkańców nowopowstałych osiedli.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi

Wyjaśnienie:

Poszerzenie ul. Drewnowskiej jest jednym z celów projektu planu miejscowego. Rozwiązanie to ma umożliwić kontynuację ścieżki rowerowej wzdłuż ul. Drewnowskiej celem jej połączenia ze ścieżką zlokalizowaną wzdłuż ul. Zachodniej i nadanie miejskiego charakteru ul. Drewnowskiej poprzez wprowadzenie szpaleru drzew oraz poprawę warunków przemieszczania się pieszych. Ww. szpaler miałby dodatkowo pełnić rolę zielonego łącznika pomiędzy Parkiem Staromiejskim a zieleńcem zlokalizowanym pomiędzy ulicami Lutomiarską i Drewnowską. Na etapie opracowywania projektu planu analizowano różne warianty

poszerzenia ulicy, w tym „wariant północny” oraz „wariant mieszany” zakładający zmienne położenie ścieżki rowerowej raz po południowej, raz po północnej stronie. W przypadku „wariantu północnego” jako wady należy wskazać dublowanie się ścieżek rowerowych z istniejącym już odcinkiem po stronie południowej oraz kolizję z usytuowaną na nieruchomościach prywatnych istniejącą zabudową, tj. zabytkową strukturą przy ul. Drewnowskiej 77 i 63/75 (portiernie i ogrodzenia wpisane do gminnej ewidencji zabytków) oraz użytkowanymi budynkami mieszkalnymi przy ul. Drewnowskiej 57 i 41. „Wariant mieszany” odrzucono ze względu na konieczność prowadzenia drogi rowerowej w sposób meandryczny oraz związaną z tym większą kolizyjnością rozwiązania a co za tym idzie mniejszym bezpieczeństwem użytkowników i mniejszą funkcjonalnością układu komunikacyjnego. Rozwiązanie to jest niekorzystne również ze względu na negatywny wpływ na płynność ruchu samochodowego na odcinku ulicy, w bezpośrednim sąsiedztwie którego usytuowane są duże generatory ruchu – Centrum Handlowo-Usługowe Manufaktura po południowej stronie i osiedla mieszkaniowe (istniejące oraz będące w trakcie realizacji) po północnej stronie. W związku z powyższym zdecydowano się na wybór najmniej wadliwego rozwiązania, tj. „wariantu południowego”, który znalazł swoje odzwierciedlenie w ustaleniach projektu planu miejscowego. Zapewnia on zachowanie ciągłości ścieżki rowerowej po południowej stronie ul. Drewnowskiej i daje większe bezpieczeństwo użytkownikom. Jego realizacja wiąże się z koniecznością wyburzenia dwóch obiektów, do których należą obecnie nieużytkowany dawny budynek mieszkalny przy ul. Drewnowskiej 52 oraz parterowy budynek garażowo-gospodarczy przy ul. Drewnowskiej 50. W przypadku wskazanej we wniosku działki nr 85 położonej przy ul. Drewnowskiej 62 pod planowane poszerzenie ulicy Drewnowskiej przeznaczony został pas o szerokości od niespełna 4 m do szerokości niespełna 4,2 m, który nie narusza istniejących na przedmiotowej nieruchomości budynków. Odnosząc się do części uwagi dotyczącej zakończenia ścieżki rowerowej na ścianie budynku usytuowanego przy ul. Drewnowskiej 52 należy zauważyć, że znajduje się on w kolizji z wyznaczonymi w planie liniami rozgraniczającymi ul. Drewnowskiej i docelowo zostanie wyburzony a ewentualna nowa zabudowa na tej nieruchomości będzie mogła zostać zrealizowana w odsunięciu zgodnie z liniami zabudowy określonymi w planie. Miejscowe zawężenie linii rozgraniczających ul. Drewnowskiej występuje na wysokości nieruchomości położonej przy ul. Drewnowskiej 48 i stanowi spełnienie wymogu Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, który wskazał do ochrony usytuowany na niej budynek frontowy, w ramach wniosków złożonych do projektu planu.

PREZYDENT MIASTA

Hanna ZDANOWSKA