

ZARZĄDZENIE Nr 115/2023
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI
z dnia 23 stycznia 2023 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej doliny rzek Jasienia i Olechówki, położonej w rejonie ulic: Stanisława Dubois, Polarnej, gen. Ignacego Prądzyńskiego, Czahary, Świętojańskiej i Reymonta.

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) 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, 2185 i 2747), w wykonaniu uchwały Nr LIV/1637/22 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 19 stycznia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej doliny rzek Jasienia i Olechówki, położonej w rejonie ulic: Stanisława Dubois, Polarnej, gen. Ignacego Prądzyńskiego, Czahary, Świętojańskiej i Reymonta

zarządzam, co następuje:

§ 1. Rozpatruję uwagi złożone do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej doliny rzek Jasienia i Olechówki, położonej w rejonie ulic: Stanisława Dubois, Polarnej, gen. Ignacego Prądzyńskiego, Czahary, Świętojańskiej i Reymonta, 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 115/2023
Prezydenta Miasta Łodzi

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej doliny rzek Jasienia i Olechówki, położonej w rejonie ulic: Stanisława Dubois, Polarnej, gen. Ignacego Prądzyńskiego, Czahary, Świętojańskiej i Reymonta.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej doliny rzek Jasienia i Olechówki, położonej w rejonie ulic: Stanisława Dubois, Polarnej, gen. Ignacego Prądzyńskiego, Czahary, Świętojańskiej i Reymonta, zgodnie z rozstrzygnięciem, stanowiącym załącznik do niniejszego zarządzenia został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 27 września 2022 r. do 18 października 2022 r. W wyznaczonym terminie składania uwag tj. do dnia 2 listopada 2022 r. **wpłynęło 5 uwag.** Złożone uwagi zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji.

Uwaga nr 1

- wpłynęła 19 października 2022 r.,
- złożona przez ██████████,
- dotyczy działki nr 8, w obrębie G-23, położonej przy ul. Zatokowej.

██████████ składa uwagę dotyczącą:

cytując: „przesunięcia granicy zakazu zabudowy do kanału kanalizacji sanitarnej w kierunku południowym”.

Składający uwagę dodaje, cytując: „w roku 2021 kupiłem przedmiotową działkę o powierzchni 2282, dla której Sprzedający uzyskał decyzję o warunkach zabudowy (...), w tym czasie teren ten nie posiadał planu miejscowego, a decyzja o wz nie zawierała ograniczeń jej zabudowy. (...) podstawą dla jego zakupu były przedstawione przez Sprzedającego warunki zabudowy. Obecnie chciałem na tym terenie wybudować dwa budynki jednorodzinne i wystąpiłem w związku z tym o wymagane do wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy mapy i promesy. Budynki chciałem zlokalizować w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących po stronie północnej zabudowań jednorodzinnych. Zgodnie z powstałym projektem planu teren działki nie będzie mógł być zabudowany.”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

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, jednocześnie art. 15 ust. 1 ww. ustawy mówi, iż prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi odnoszącymi się do obszaru objętego planem. W Studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego dla 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. (zwanym dalej Studium) zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Większość obszaru objętego planem miejscowym, w tym przedmiotowa działka wskazana została jako „Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo” – symbol O. Wyznaczenie w przedmiotowym obszarze w projekcie planu miejscowego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej byłoby niezgodne z obowiązującym Studium, którego celem w jednostce o symbolu O jest m.in. zachowanie istniejących elementów systemu przyrodniczego oraz otwartego krajobrazu miasta, a także ich ochrona. Dodatkowo Studium wskazuje na obszarze objętym przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego granice krajobrazów charakterystycznych, jak również (w zakresie południowej części obszaru) wyznacza strefę ochrony konserwatorskiej K – strefę ochrony krajobrazu kulturowego. Ustalenia projektu planu zgodnie ze wskazaniem dokumentu Studium zachowują ciągłość i spójność przestrzenną krajobrazu otwartego dolin rzek Jasienia i Olechówki, jako krajobrazu z zakazem realizacji nowej zabudowy.

Należy również dodać, że nieruchomość, której dotyczy uwaga położona jest na terenach o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych, korytarza ekologicznego miasta Łodzi, wyznaczonego wzdłuż doliny rzeki Jasień. Obszar ten stanowi ważny element systemu ekologicznego silnie zurbanizowanego miasta. Przedmiotowa działka zawiera się w wyznaczonej w projekcie planu granicy obszaru o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych jak również jej część znajduje się w zasięgu wyznaczonego korytarza ekologicznego – zasięgu morfologicznego dolin rzek Jasienia i Olechówki. Ponadto na wskazanej w uwadze nieruchomości występuje użytek leśny, wyznaczony w projekcie planu jako teren o symbolu 1L – teren lasu. Wprowadzenie możliwości zabudowy na terenie użytku leśnego wymagałoby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Cel ten byłby niezgodny z dokumentem Studium.

Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zakłada przeciwdziałanie urbanizacji na opracowywanym terenie oraz ochronę terenów dolin rzek Jasienia i Olechówki oraz towarzyszącej zieleni naturalnej. Projektowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego regulując zasady zagospodarowania terenów zapobiega procesom niekontrolowanego rozlewania się zabudowy.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ukształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, co oznacza, że zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości będzie realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym.

Uwaga nr 2

- wpłynęła 28 października 2022 r.,
- złożona przez ██████████,
- dotyczy działki nr 8, w obrębie G-23, położonej przy ul. Zatokowej.

██████████ **składa uwagę dotyczącą:**

cytując: „przesunięcia granicy zakazu zabudowy do kanału kanalizacji sanitarnej w kierunku południowym”.

Składający uwagę dodaje, cytując: „w roku 2021 kupiłem przedmiotową działkę o powierzchni 2282, dla której Sprzedający uzyskał decyzję o warunkach zabudowy (...), w tym czasie teren ten nie posiadał planu miejscowego, a decyzja o wz nie zawierała ograniczeń jej zabudowy. W związku podstawą dla jego zakupu były przedstawione przez Sprzedającego warunki zabudowy. Obecnie chciałem na tym terenie wybudować dwa budynki jednorodzinne i wystąpiłem w związku, z tym o wymagane do wniosku, o wydanie decyzji o warunkach zabudowy mapy i promesy. Budynki chciałem zlokalizować w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących po stronie północnej zabudowań jednorodzinnych. Zgodnie z powstałym projektem planu teren działki nie będzie mógł być zabudowany. Nie wykluczam zabudowy przemysłowo-usługowej tak, jak było w poprzednich warunkach zabudowy”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

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, jednocześnie art. 15 ust. 1 ww. ustawy mówi, iż prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi odnoszącymi się do obszaru objętego planem. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla 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. (zwanym dalej Studium) zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Większość obszaru objętego planem miejscowym, w tym przedmiotowa działka wskazana została jako „Tereny aktywne przyrodniczo w tym użytkowane rolniczo” – symbol O. Wyznaczenie w przedmiotowym obszarze w projekcie planu miejscowego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy przemysłowo-usługowej byłoby niezgodne z obowiązującym Studium, którego celem w jednostce o symbolu O jest m.in. zachowanie istniejących elementów systemu przyrodniczego oraz otwartego krajobrazu miasta, a także ich ochrona. Dodatkowo Studium wskazuje na obszarze objętym przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego granice krajobrazów charakterystycznych, jak również (w zakresie południowej części obszaru) wyznacza strefę ochrony konserwatorskiej K – strefę ochrony krajobrazu kulturowego. Ustalenia projektu planu zgodnie ze wskazaniem dokumentu Studium zachowują ciągłość i spójność przestrzenną krajobrazu otwartego dolin rzek Jasienia i Olechówki, jako krajobrazu z zakazem realizacji nowej zabudowy.

Należy również dodać, że nieruchomość, której dotyczy uwaga położona jest na terenach o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych, korytarza ekologicznego Miasta wyznaczonego wzdłuż doliny rzeki Jasień. Obszar ten stanowi ważny element systemu ekologicznego silnie zurbanizowanego miasta. Przedmiotowa działka zawiera się w wyznaczonej w projekcie planu granicy obszaru o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych jak również jej część znajduje się w zasięgu wyznaczonego korytarza ekologicznego – zasięgu morfologicznego dolin rzek Jasienia i Olechówki. Ponadto na wskazanej w uwadze nieruchomości występuje użytek leśny, wyznaczony w projekcie planu jako teren o symbolu 1L – teren lasu. Wprowadzenie możliwości zabudowy na terenie użytku leśnego wymagałoby uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Cel ten byłby niezgodny z dokumentem Studium.

Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zakłada przeciwdziałanie urbanizacji na opracowywanym terenie oraz ochronę terenów dolin rzek Jasienia i Olechówki oraz towarzyszącej zieleni naturalnej. Projektowany miejscowy plan zagospodarowania

przestrzennego regulując zasady zagospodarowania terenów zapobiega procesom niekontrolowanego rozlewania się zabudowy.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ukształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, co oznacza, że zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości będzie realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym.

Uwaga nr 3

- wpłynęła 31 października 2022 r.,
- złożona przez VRD Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością reprezentowana przez pełnomocnika [REDAKTOWANE],
- dotyczy działek nr: 10/4, 656 i 657, w obrębie G-23.

VRD Inwestycje Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością reprezentowana przez pełnomocnika [REDAKTOWANE] składa uwagę dotyczącą:

cytując: „jako pełnomocnik i projektant inwestycji zlokalizowanej na przedmiotowym terenie pragnę poinformować, że dla terenu tego została wydana w dniu 25.02.2022 Decyzja (...) o pozwoleniu na budowę zespołu budynków mieszkalno-usługowych z garażami w parterze. Decyzja ta jest ostateczna i niedługo inwestor rozpocznie realizację inwestycji”.

Do uwagi dołączono decyzję udzielającą pozwolenia na budowę dla wskazanych w uwadze działek oraz pełnomocnictwo.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

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, jednocześnie art. 15 ust. 1 ww. ustawy mówi, iż prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi odnoszącymi się do obszaru objętego planem. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla 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. (zwanym dalej Studium) zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Większość obszaru objętego planem miejscowym, w tym przedmiotowa działka o numerze ewidencyjnym 657 oraz fragment działki o numerze ewidencyjnym 656, w obrębie G-23 wskazane zostały jako „Tereny aktywne przyrodniczo w tym użytkowane rolniczo” – symbol O. Wyznaczenie w przedmiotowym obszarze w projekcie planu miejscowego terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej byłoby niezgodne z obowiązującym Studium, którego celem w jednostce o symbolu O jest m.in. zachowanie istniejących elementów systemu przyrodniczego oraz otwartego krajobrazu miasta, a także ich ochrona. Dodatkowo Studium wskazuje na obszarze objętym przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego granice krajobrazów charakterystycznych, jak również (w zakresie południowej części obszaru) wyznacza strefę ochrony konserwatorskiej K – strefę ochrony krajobrazu kulturowego. Ustalenia projektu planu zgodnie ze wskazaniem dokumentu Studium zachowują ciągłość i spójność przestrzenną

krajobrazu otwartego dolin rzek Jasienia i Olechówki, jako krajobrazu z zakazem realizacji nowej zabudowy.

Należy również dodać, że nieruchomości o numerze ewidencyjnym 657 oraz fragment działki o numerze ewidencyjnym 656, w obrębie G-23, objęte granicami przystąpienia położone są na terenach o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych, korytarza ekologicznego Miasta wyznaczonego wzdłuż doliny rzeki Jasień. Obszar ten stanowi ważny element systemu ekologicznego silnie zurbanizowanego miasta. Przedmiotowe działki zawierają się w wyznaczonej w projekcie planu granicy obszaru o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych jak również jej część znajduje się w zasięgu wyznaczonego korytarza ekologicznego – zasięgu morfologicznego dolin rzek Jasienia i Olechówki.

Projekt planu, zgodnie z zapisami Studium wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy, tj. określa możliwość remontu i przebudowy. W projekcie planu miejscowego w § 4 ust. 1 pkt 24 wskazano, iż poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące oraz budynki w trakcie realizacji w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

Uwaga nr 4

- wpłynęła 4 listopada 2022 r. (data stempla pocztowego: 02.11.2022 r.),
- złożona przez DYNAMIX spółka z ograniczoną odpowiedzialnością,
- dotyczy działek nr 201/6 i 201/7, w obrębie G-22, położonych przy ul. Zabrzeźnej 2 i ul. Międzyrzecze 8.

DYNAMIX spółka z ograniczoną odpowiedzialnością składa uwagę dotyczącą:

cytuje: „w związku z obwieszczonym projektem miejscowego planu zakładającym zmianę przeznaczenia terenów wyżej wymienionych nieruchomości na 3ZN – teren zieleni naturalnej, wnioskujemy o uwzględnienie w projekcie planu zapisów z prawomocnej decyzji (...) z dnia 07.06.2018 r. o warunkach zabudowy pozwalającej na budowę zespołu budynków wielorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną, urządzeniami budowlanymi, zjazdem z ulicy Zabrzeźnej oraz przebudowie fragmentów ulic: Zabrzeźnej, Międzyrzecze, Czahary i Świętojańskiej.

Wprowadzenie na wyżej wymienionym obszarze planu w obecnym proponowanym brzmieniu narazi spółkę na duże straty finansowe związane z brakiem możliwości realizacji projektu według otrzymanych prawomocnych warunków zabudowy”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

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, jednocześnie art. 15 ust. 1 ww. ustawy mówi, iż prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi odnoszącymi się do obszaru objętego planem. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla 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. większość

obszaru objętego planem miejscowym, w tym przedmiotowe działki wskazana została jako tereny wyłączone spod zabudowy. Wskazane w uwadze nieruchomości w dokumencie Studium wskazano jako jednostkę funkcjonalno-przestrzenną „Tereny zieleni urządzonej o powierzchni minimum 3 ha i dolin rzecznych w strefie zurbanizowanej” – symbol Z. Wyznaczenie w przedmiotowym obszarze w projekcie planu miejscowego terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej byłoby niezgodne z obowiązującym Studium, którego celem w jednostce o symbolu Z jest m.in. zachowanie istniejących elementów systemu przyrodniczego, poprawa jakości zamieszkania w terenach sąsiednich oraz poprawa warunków klimatycznych miasta. Należy podkreślić, że przyjęta jednolita polityka przestrzenna na przedmiotowym obszarze od lat znajduje odzwierciedlenie w kolejnych dokumentach planistycznych.

Ustalenia projektu planu zgodnie ze wskazaniem dokumentu Studium zachowują ciągłość i spójność przestrzenną krajobrazu otwartego dolin rzek Jasienia i Olechówki, jako krajobrazu z zakazem realizacji nowej zabudowy. Działka o numerze ewidencyjnym 201/7 od południa graniczy z korytem rzeki Olechówki. Projekt planu na jej południowym obszarze wskazuje zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego oraz mapami ryzyka powodziowego: obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% oraz obszar narażony na niebezpieczeństwo wystąpienia powodzi, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%.

Należy również dodać, że nieruchomość, której dotyczy uwaga położona jest na terenach o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych, korytarza ekologicznego miasta Łodzi, wyznaczonego wzdłuż doliny rzeki Jasień i Olechówki. Obszar ten stanowi ważny element systemu ekologicznego silnie zurbanizowanego miasta. Przedmiotowe działki zawierają się w wyznaczonym w projekcie planu zasięgu korytarza ekologicznego – zasięgu morfologicznego dolin rzek Jasienia i Olechówki.

Należy wyjaśnić, że zainicjowane w ostatnich latach, w granicach przystąpienia do sporządzenia planu procesy budowlane pozostają w sprzeczności z ustaleniami obowiązującego Studium. Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zakłada przeciwdziałanie urbanizacji na opracowywanym terenie oraz ochronę terenów dolin rzek Jasienia i Olechówki oraz towarzyszącej zieleni naturalnej. Projektowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego regulując zasady zagospodarowania terenów zapobiega procesom niekontrolowanego rozlewania się zabudowy.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ukształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, co oznacza, że zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości będzie realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym. Zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części.

Uwaga nr 5

- wpłynęła 2 listopada 2022 r.,
- złożona przez DZIELNICA DUBOIS SP. Z O.O. SP. K.,

- dotyczy działek nr: 632/1, 632/2, 632/3, 632/4 i 632/6, w obrębie G-23, położonych przy ul. Dubois.

DZIELNICA DUBOIS SP. Z O.O. SP. K. składa uwagę dotyczącą:

cytuje: „objęcie ww. obszaru ustaleniami planistycznymi zgodnymi z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu: Decyzja nr (...) z dnia 5 września 2018 roku, Decyzja nr (...) z dnia 28 lipca 2021 roku, Decyzja nr (...) z dnia 5 listopada 2019 roku, które określają następujące parametry przedmiotowego obszaru oraz kluczowe zasady kształtowania zabudowy:

- 1) Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej,
- 2) Linie zabudowy zgodne z załącznikami graficznymi ww. decyzji,
- 3) Wskaźnik zabudowy dla działek 632/1 oraz 632/2 w przedziale 0,17-0,22, a dla działek 632/3, 632/4 oraz 632/6 w przedziale 0,20-0,24,
- 4) Szerokości elewacji frontowych od 11 m do 16 m,
- 5) Wysokości górnych krawędzi elewacji frontowych od 6 m do 12 m,
- 6) Geometria dachów budynków mieszkalnych – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dach od 1° do 10°.

W załączeniu do niniejszej uwagi przedkładam kopie ww. decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, z których można odczytać komplet ustaleń, o których wprowadzenie wnioskuje.

Wskazuję, że w obecnym stanie prawnym uchwalenie planu o parametrach „gorszych” od tych, które wynikają z decyzji o warunkach zabudowy, spowoduje powstanie po stronie właściciela nieruchomości roszczenia określonego w art. 36 ust. 1 u.p.z.p. Należy przy tym wskazać, że o ile faktyczne użytkowanie terenu i gruntu nie zmieni się, o tyle jest ono tylko jedną z dwóch przesłanek wpływających na sposób kalkulacji wysokości odszkodowania za szkodę planistyczną. Zgodnie bowiem z art. 37 ust. 1 pkt 11 u.p.z.p, „wartość nieruchomości [decydującą o wysokości odszkodowania] określa się na podstawie [...], w sytuacji gdy na skutek uchwalenia planu miejscowego dla terenów dotychczas nieobjętych takim planem albo nieobjętych obowiązującym w dniu uchwalenia tego planu planem miejscowym niemożliwe lub istotnie ograniczone stało się dalsze faktyczne użytkowanie terenu i gruntu w sposób zgodny z mającym miejsce w dniu uchwalenia planu miejscowego faktycznym użytkowaniem – wyłącznie faktycznego użytkowania terenu i gruntu oraz dostępu do istniejących w dniu wejścia w życie planu miejscowego dróg publicznych, sieci wodociągowych, kanalizacyjnych, elektroenergetycznych, gazowych, ciepłowniczych oraz telekomunikacyjnych”. Tymczasem w przedmiotowym przypadku nieruchomość objęta projektowanym planem ma pełen dostęp do wymienionych elementów infrastruktury.

Należy również wskazać, że realizacja ustaleń planu miejscowego zgodnie z aktualnymi założeniami doprowadzi do sytuacji, w której część miasta leżąca w obszarze doskonale skomunikowanym, wyposażonym w pełną infrastrukturę, otoczonym istniejącą, intensywną zabudową (w tym również zabudową wielokondygnacyjną) oraz pełną infrastrukturą społeczną (dostęp do komunikacji miejskiej, placówek oświatowych itd.) – nie będzie mogła zostać zabudowana zabudową zgodną z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy, potwierdzającymi przecież istnienie ładu urbanistycznego o określonym kształcie. Tak ukształtowany plan miejscowy doprowadzi zatem do nieekonomicznego i sprzecznego z dokumentami strategicznymi Miasta Łodzi „wypychania” zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej na tereny, na których konieczne będzie dopiero skonstruowanie infrastruktury technicznej i społecznej, bo będzie wymagać znacznych nakładów finansowych ze strony gminy”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

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, jednocześnie art. 15 ust. 1 ww. ustawy mówi, iż prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi odnoszącymi się do obszaru objętego planem. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla 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. (zwanym dalej Studium) zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Większość obszaru objętego planem miejscowym, w tym przedmiotowe działki wskazane zostały jako „Tereny aktywne przyrodniczo w tym użytkowane rolniczo” – symbol O. Wyznaczenie w przedmiotowym obszarze w projekcie planu miejscowego terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usługowej byłoby niezgodne z obowiązującym Studium, którego celem w jednostce o symbolu O jest m.in. zachowanie istniejących elementów systemu przyrodniczego oraz otwartego krajobrazu miasta, a także ich ochrona. Dodatkowo Studium wskazuje na obszarze objętym przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego granice krajobrazów charakterystycznych, jak również (w zakresie południowej części obszaru) wyznacza strefę ochrony konserwatorskiej K – strefę ochrony krajobrazu kulturowego. Ustalenia projektu planu zgodnie ze wskazaniem dokumentu Studium zachowują ciągłość i spójność przestrzenną krajobrazu otwartego dolin rzek Jasienia i Olechówki, jako krajobrazu z zakazem realizacji nowej zabudowy.

Należy również dodać, że przedmiotowe nieruchomości położone są na terenach o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych, korytarza ekologicznego Miasta wyznaczonego wzdłuż doliny rzeki Jasień. Obszar ten stanowi ważny element systemu ekologicznego silnie zurbanizowanego miasta. Przedmiotowe działki zawierają się w wyznaczonej w projekcie planu granicy obszaru o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych jak również ich część znajduje się w zasięgu wyznaczonego korytarza ekologicznego – zasięgu morfologicznego dolin rzek Jasienia i Olechówki.

Ustalenia projektu planu zgodnie ze wskazaniem dokumentu Studium zachowują ciągłość i spójność przestrzenną krajobrazu otwartego dolin rzek Jasienia i Olechówki, jako krajobrazu z zakazem realizacji nowej zabudowy. Działki o numerach ewidencyjnym 632/3 i 632/6 od południa graniczą z korytem rzeki Jasień. Projekt planu na przedmiotowych działkach wskazuje zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego oraz mapami ryzyka powodziowego obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% oraz obszar narażony na niebezpieczeństwo wystąpienia powodzi, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%.

Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zakłada przeciwdziałanie urbanizacji na opracowywanym terenie oraz ochronę terenów dolin rzek Jasienia i Olechówki oraz towarzyszącej zieleni naturalnej. Projektowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego regulując zasady zagospodarowania terenów zapobiega procesom niekontrolowanego rozlewania się zabudowy.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ukształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, co oznacza, że zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości będzie realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym. Zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej

części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części.

PREZYDENT MIASTA

Hanna ZDANOWSKA