

ZARZĄDZENIE Nr 116/2023
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 położonej w rejonie ulic: Taborowej, Tadeusza Gajcego i Jana Parandowskiego.

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 XXVI/659/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 9 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Taborowej, Tadeusza Gajcego i Jana Parandowskiego

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: Taborowej, Tadeusza Gajcego i Jana Parandowskiego, 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: Taborowej, Tadeusza Gajcego i Jana Parandowskiego.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Taborowej, Tadeusza Gajcego i Jana Parandowskiego został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 26 października do 18 listopada 2022 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 2 grudnia 2022 r. **wpłynęły 3 uwagi**. Złożone uwagi zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji.

Uwaga nr 1

- wpłynęła 2 grudnia 2022 r.,
- dotyczy działek o numerach 630/1 i 642/3 oraz terenu 14.3ZP.

Pani [REDAKTOWANA] składa następującą uwagę:

„Dostęp do drogi publicznej dla działki ewidencyjnej o nr 642/3 powinien być zapewniony przez drogę zaznaczoną na planie pod nazwa 13KDW [172_2W_Rplan.pdf]

Projektowane przejście pieszo-rowerowe pod nazwa 1KDX do obszaru 14.3ZP nie jest zapewnieniem dostępności do drogi publicznej dla działki 642/3 z uwagi na to, że przejście pieszo-rowerowe nie jest drogą. Tymczasem przejście to zaprojektowane zostało na działce prywatnej 630/1, a jego realizacja wymagać będzie wywłaszczenia, co nie jest ekonomicznie uzasadnione

Dostęp do drogi publicznej dla działki 642/3 może być zagwarantowany, w przypadku braku takiej dostępności przez służebność drogi koniecznej bądź drogi wewnętrznej. Od strony 1KDX jest obszar 14.3ZP, który słusznie ma być obszarem zadrzewionym, ale w związku z tym nie powinna być przez ten teren poprowadzona ani droga publiczna ani konieczna. W związku z powyższym zasadnym jest doprowadzenie do działki 642/3 dostępności od drogi zaznaczonej jako 13KDW.

Również dostępność do publicznego terenu zadrzewionego 14.3ZP będzie zapewniona o strony drogi 13KDW”

Prezydent Miasta Łodzi częściowo uwzględnił uwagę.

Wyjaśnienie:

Proponowana w uwadze zmiana w zakresie zapewnienia dostępu do drogi publicznej dla działki 642/3 jest tożsama z aktualnymi ustaleniami projektu planu miejscowego. Przedmiotowa nieruchomość ma bezpośredni dostęp do terenu 13KDW. Uwaga w tym zakresie jest więc bezzasadna. Projektowany ciąg pieszo-rowerowy, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDX, nie służy zapewnieniu dostępności do drogi publicznej dla działki 642/3. Ciąg ten został zaprojektowany w celu zagwarantowania mieszkańcom funkcjonalnej dostępności do terenu inwestycji celu publicznego jakim jest teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem 14.3ZP.

Uwaga została uwzględniona w zakresie usunięcia terenu ciągu pieszo-rowerowego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDX.

Uwaga nr 2

- wpłynęła 2 grudnia 2022 r.,
- dotyczy działki 630/1 w obrębie W-41 oraz planowanego ciągu pieszego oznaczonego symbolem 1KDX.

Państwo [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED]

składają następującą uwagę:

„Jako mieszkańcy ul. Sielanki, prosimy o wycofanie planu budowy ciągu pieszego oznaczonego symbolem 1KDX zawartego w wyżej wymienionym projekcie. Po rozpoznaniu zgłoszonych poprzednio uwag do projektu planu, uwzględnione zostały nasze postulaty i w efekcie odstąpiono od planowanego przebiegu ul. Sielanki do ul. Szelburg – Zarembiny. Aktualne zmiany w projekcie przewidują jednak „otwarcie” ul. Sielanki i utworzenie ciągu pieszego do planowanych terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na mapie projektu symbolem 14.3ZP.

Skutkiem wybudowania ciągu pieszego będzie znaczne zwiększenie ruchu w tym obszarze, gdzie zaczną przejeżdżać rowerzyści, skutery, hulajnogi elektryczne. Przejazd z planowanego ciągu pieszego wprost na drogę wewnętrzną – ul. Sielanki, spowoduje zwiększenie zagrożenia w ruchu ulicznym, ponieważ ulica Sielanki posiada jedynie jezdnie przeznaczone do ruchu pojazdów mechanicznych. Ze względu na wymiary drogi wewnętrznej, która w liniach rozgraniczających ma szerokość 6,1 m, nie ma miejsca dla urządzenia w jej obrębie dodatkowej infrastruktury dla ruchu rowerowo – pieszego. W tej sytuacji całkowicie niecelowe jest urządzenie ciągu pieszego na krótkim odcinku w obrębie działki 630/1.

W naszej ocenie za budowę ciągu pieszego nie stoją również żadne aspekty praktyczne. Z ul. Sielanki do ul. Szelburg-Zarembiny można dostać się poprzez równoległe ulice Skrzatów oraz Serenady, oddalone od ul. Sielanki o zaledwie 70 metrów. Dystans ten jest na tyle mały, że nie wymaga budowy dodatkowego „skrót” przecinającego obszary zielone, a aktualny rozkład osiedla jest wystarczający i akceptowalny przez mieszkańców.

Dodatkowo wskazujemy, że mieszkańcy aprobują „zamknięty” charakter ulicy Sielanki, gdyż wpływa na poprawę bezpieczeństwa właścicieli działek. Nie ma potrzeby budowy ciągu pieszego, który w żaden sposób nie wpłynie na usprawnienie komunikacji lokalnej.

Mając na uwadze wszystkie podniesione okoliczności, sprzeciwiamy się przebijaniu ul. Sielanki do ul. Szelburg-Zarembiny poprzez wybudowanie ciągu pieszego. Budowa chodnika w żaden sposób nie poprawi zarówno jakości jak i komfortu życia mieszkańców, a jedynie będzie niepotrzebną ingerencją w dotychczasowe stosunki w obrębie osiedla.”

Prezydent Miasta Łodzi uwzględnił uwagę.

Wyjaśnienie:

Projektowany ciąg pieszo-rowerowy, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDX, zostanie usunięty.

Odnosząc się do treści uwagi, należy zaznaczyć, że zaprojektowany ciąg pieszo-rowerowy miał na celu zapewnienie dostępności do terenu inwestycji celu publicznego - terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 14.3ZP. Teren zieleni urządzonej, ze względu na położenie w głębi kwartału, charakteryzuje się bowiem utrudnioną dostępnością komunikacyjną. Jednak z uwagi na fakt, że projektowany ciąg pieszo-rowerowy (1KDX) miał być użytkowany głównie przez osoby mieszkające przy ulicy Sielanki oraz mając na uwadze

sprzeciw mieszkańców ww. ulicy wobec proponowanym rozwiązaniom komunikacyjnym, postanowiono przychylić się do uwzględnienia przedmiotowej uwagi.

Ponadto należałoby wyjaśnić, iż w Zarządzeniu nr 1752/2022 z dnia 29.07.2022 r. Prezydenta Miasta Łodzi, w wyjaśnieniu do rozpatrzenia uwag dotyczących usunięcia przebiecia ul. Sielanki oraz utworzenia terenu zieleni publicznej napisano: „*drogi pozostaną w granicach istniejących działek drogowych a dla zapewnienia lepszego dostępu do terenu zielonego zostanie wprowadzone przejście pieszo-rowerowe od ul. Sielanki*”.

Uwaga nr 3

- wpłynęła 2 grudnia 2022 r.,

- dotyczy działki o numerze 630/1 w obrębie W-41 oraz terenu 1KDX.

Państwo [REDAKTOWANE] składają następującą uwagę:

„1. Dokumentacja planistyczna nie potwierdza zasadności przeznaczenia terenu działki 630/1 pod tereny ciągu pieszego. Po rozpatrzeniu uwag do poprzedniej wersji projektu planu Zarządzeniem Nr 1752/2022 z dnia 29.07.2022r. Prezydent Miasta Łodzi uwzględnił zgłoszoną wówczas uwagę cyt. „w zakresie rezygnacji z przebiecia ul. Sielanki do ul. Szelburg – Zarembiny”. Z uzasadnienia aktualnie wyłożonego projektu planu nie wynika natomiast, jakie nastąpiły zmiany uwarunkowań, które rodzą konieczność zmiany w zakresie uwarunkowań „planowanego” przeznaczenia terenów na działce nr 630/1, zwłaszcza uzasadnione ze względu na znacznie ciągu pieszego dla ruchu lokalnego. Zgodnie z ww. Zarządzeniem z 29.07.2022r. po rozpoznaniu uwag do pierwotnego projektu planu stwierdzono, że początkowo projektowany odcinek przedłużenia ul. Sielanki zostanie zlikwidowany a szerokość ulicy zostanie zawężona do szerokości istniejącej działki drogowej. Według aktualnego projektu planu ul. Sielanki – jako droga wewnętrzna oznaczona symbolem 12KDW zgodnie z rysunkiem planu w liniach rozgraniczających ma szerokość zmienną od 6,1m do 17,5m. Zgodnie z istniejącą infrastrukturą ulica Sielanki nie ma wyznaczonego odrębne ciągu pieszego lub pieszo – rowerowego, którego przedłużeniem miałby być planowany ciąg pieszy 1KDX na krótkim odcinku w obrębie jedynie działki 630/1. Dostęp do planowanych publicznie dostępnych samorządowych terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na mapie projektu symbolem 14.3ZP (działki 629/1 i 643/2) odbywa się do tej pory swobodnie od ul. Szelburg – Zarembiny (oznaczonej symbolem 13DKW) oraz od działki drogowej nr 626. Nie ma potrzeby dodatkowego dostępu od ul. Sielanki, skoro dojście ulicami pobocznymi (ul. Skrzatów oraz ul. Serenady) oddalone jest zaledwie o ok. 70 m i w zupełności zaspokaja potrzeby lokalnej społeczności. Wobec tego należy zauważyć, że również realne zapotrzebowanie społeczności lokalnej na budowę ciągu pieszego we wskazanym miejscu nie jest oczywiste, skoro dotychczasowych uwagach do poprzedniego planu właściciele działek w obrębie ul. Sielanki postulowali pozostawienie zamkniętego (wewnętrznego) charakteru tej drogi i nie postulowali na żadnym etapie realizacji projektu planu potrzeby budowy ciągu pieszego, mimo że zgłaszali wnioski o wyznaczenie terenów zieleni w obszarze objętym przygotowaniem planu. Oznacza to, że lokalna społeczność korzystają swobodnie z tych terenów zieleni bez potrzeby budowy dodatkowych rozwiązań komunikacyjnych.

2. Przeznaczenie w projekcie planu terenu obejmującego część stanowiącej naszą własność działki 630/1 na publiczny ciąg pieszo-jezdny o symbolu 1KDX nie stanowi drogi publicznej w rozumieniu ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115 ze zm.). Z tego też powodu uznanie projektowanego ciągu pieszego za mający stanowić połączenie wewnętrzne do terenów zieleni urządzonej publicznej nie znajduje oparcia w obowiązujących przepisach prawa. Co więcej, takie ustalenie w planie dokonane wbrew woli właściciela stanowi przekroczenie przez gminę uprawnień

w decydowaniu o przeznaczeniu terenu. Art. 6 pkt 1 ustawy o gospodarce nieruchomościami jako cele publiczne określa bowiem wydzielenie gruntów wyłącznie pod drogi publiczne oraz budowę i utrzymanie takich dróg, a więc wyłącznie klasyfikowanych jako drogi publiczne według przepisów ustawy o drogach publicznych. Przedmiotowy ciąg pieszy nie stanowi drogi publicznej. Brak jest jakichkolwiek podstaw do uznania, że można dokonać przeznaczenia terenu prywatnego na inny cel publiczny, który zostanie zrealizowany po nabyciu przez Miasto nieruchomości. Brak zatem zgody właściciela nieruchomości spowoduje, że zamierzone przez gminę inwestycje nie będą mogły zostać zrealizowane, a więc nie będzie możliwe wykonanie postanowień miejscowego planu. Istotą zaś planowania przestrzennego jest jego racjonalność i wykonalność.

3. ustalenia zawarte w projekcie planu naruszają interes prawny właścicieli działki 630/1 i pomijają w sposób istotny stan prawny i faktyczny nieruchomości objętych planem, istniejący w dacie jego uchwalenia. Przedmiotowa działka zgodnie z wydanymi warunkami zabudowy jest przeznaczona pod budownictwo jednorodzinne. Na działce został wybudowany dom jednorodzinny, działka jest w całości zagospodarowana, ogrodzona, a część przeznaczona w projekcie planu na ciąg pieszy stanowi podjazd do garażu wbudowanego w bryłę budynku mieszkalnego. Wytycznie z terenu działki pasa pod infrastrukturę ciągu pieszego (szerokość 5 m) spowoduje zwężenie jedynego wjazdu na posesję z ul. Sielanki (12KDW) i uniemożliwi korzystanie z garażu przez brak możliwości swobodnego wjazdu. Przeznaczony w projekcie planu ciąg pieszy IKDX zmienia całkowicie i nieodwracalnie stosunki w obrębie nieruchomości, pozbawiając ją dotychczasowego charakteru. Działka o relatywnie niewielkiej powierzchni 1304m² utraci dotychczasową funkcjonalność oraz wartość.

4. analiza przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązań planistycznych prowadzi do wniosku, że przygotowanie projektu planu nastąpiło z rażącym przekroczeniem granic władztwa planistycznego. W przypadku wykorzystania przez organ planistyczny możliwości ograniczenia prawa własności podmiotów prywatnych, decyzja o takim ograniczeniu powinna być szczegółowo uzasadniona (w uzasadnieniu do uchwały lub w załączniku do uchwały), ponieważ w innym przypadku pozbawia się właścicieli poczucia bezpieczeństwa i sprawiedliwości. Władztwo planistyczne gminy nie może polegać zatem na zupełnej swobodzie i dowolności w planowaniu co do przeznaczenia terenu, gdyż konieczne jest uwzględnienie w planowaniu i zagospodarowaniu prawa własności, z mocy art. 1 ust. 1 pkt 7 PlanZagospU. Nieprzestrzeganie tego spowoduje, że uprawnienie gminy do ustalania przeznaczenia terenu i sposobu zagospodarowania, może zostać nadużyte, a ustalenia planu, które będą wynikiem tego nadużycia, mogą okazać się prawnie wadliwe (por. wyrok NSA z 9 lutego 2010 r., sygn. II OSK 1959/09, dostępny pod adresem <https://orzeczenia.nsa.gov.pl>). Zgodnie z art. 32 ust. 3 Konstytucji RP ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw, w tym prawa własności, mogą być ustanawiane tylko wtedy gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i wolności publicznej albo wolności i praw innych osób. Ingerencja w sferę prawa własności musi zatem pozostawać w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do w/w celów dla osiągnięcia których ustanawia się określone ograniczenia, przy czym ograniczenia te winny być dokonane wyłącznie w formie przepisów ustawowych.

W związku z powyższym wnosimy o uwzględnienie powyższych uwag oraz w konsekwencji zmianę w przygotowanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego poprzez rezygnację z utworzenia ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu symbolem IKDX usytuowanego na działce 630/1, jako że zamierzone ustalenia nie zostały uzasadnione

istnieniem interesu publicznego, zarówno o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, a jednocześnie nadmiernie ingerują w grunty stanowiące własność prywatną. ”

Prezydent Miasta Łodzi uwzględnił uwagę.

Wyjaśnienie:

Projektowany ciąg pieszo-rowerowy, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDX, zostanie usunięty.

Odnosząc się do treści uwagi, należy zaznaczyć, że zaprojektowany ciąg pieszo-rowerowy miał na celu zapewnienie dostępności do terenu inwestycji celu publicznego - terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 14.3ZP. Teren zieleni urządzonej, ze względu na położenie w głębi kwartału, charakteryzuje się bowiem utrudnioną dostępnością komunikacyjną. Jednak z uwagi na fakt, że projektowany ciąg pieszo-rowerowy (1KDX) miał być użytkowany głównie przez osoby mieszkające przy ulicy Sielanki oraz mając na uwadze sprzeciw mieszkańców ww. ulicy wobec proponowanym rozwiązaniom komunikacyjnym, postanowiono przychylić się do uwzględnienia przedmiotowej uwagi.

Ponadto należałoby wyjaśnić, iż w Zarządzeniu nr 1752/2022 z dnia 29.07.2022 r. Prezydenta Miasta Łodzi, w wyjaśnieniu do rozpatrzenia uwag dotyczących usunięcia przebiecia ul. Sielanki oraz utworzenia terenu zieleni publicznej napisano: *„drogi pozostaną w granicach istniejących działek drogowych a dla zapewnienia lepszego dostępu do terenu zielonego zostanie wprowadzone przejście pieszo-rowerowe od ul. Sielanki”*.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sposobem ustalania zagospodarowania nie jest dążenie do ochrony istniejącego zagospodarowania terenu lecz wążenie interesów prywatnych i publicznych - zarówno zmierzających do ochrony zagospodarowania, jak i tych zmierzających do jego zmian. Należy zaznaczyć, że w przypadku realizacji przedmiotowego ciągu pieszo-rowerowego prawo własności właścicieli do tego terenu nie podlegałoby ograniczeniu, gdyż fragment nieruchomości zostałby wykupiony przez Miasto. Część nieruchomości pozostająca we władaniu właścicieli zachowałaby aktualną funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

PREZYDENT MIASTA

Hanna ZDANOWSKA