

ZARZĄDZENIE Nr 1692/2023
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI
z dnia 24 lipca 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: Rojnej, Szczecińskiej i Zadraż.

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 i 572) oraz art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), w wykonaniu uchwały Nr LXVIII/2028/22 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Rojnej, Szczecińskiej i Zadraż

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: Rojnej, Szczecińskiej i Zadraż, 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 1692/2023
Prezydenta Miasta Łodzi

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Rojnej, Szczecińskiej i Zadraż.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Rojnej, Szczecińskiej i Zadraż został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 19 maja 2023 r. do 9 czerwca 2023 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu zmiany planu, tj. do dnia 23 czerwca 2023 r., **wpłynęły 2 uwagi.**

Uwaga 1

- wpłynęła dnia 7 czerwca 2023 r.,
- złożona przez Panię: [REDACTED],
- dotyczy działek nr: 35/12 i 35/4, obr. B-39 oraz 58, obr. B-40.

Treść uwagi:

„[...] wnosimy, aby przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Rojnej, Szczecińskiej i Zadraż, Rada Miejska uwzględniła następujące uwagi:

- 1. Działka nr 35/12 nie jest terenem użytkowanym rolniczo, nie ma tam żadnego aktywnego pola uprawnego.*
- 2. Działki 35/12 oraz 35/4 nie pełnią ról rekreacyjno – wypoczynkowych, jak założono w projekcie uchwały. Ww. założenie jest więc błędne i zupełnie nie zgodne ze stanem faktycznym.*
- 3. Działki nr 35/12, 35/4 oraz 58 (róg ul. Szczecińskiej i Zadraż) są ogrodzone od wielu lat (tj. od 2013 roku) 2 metrowym ogrodzeniem, na którego budowę UML nie wniósł sprzeciwu – zgłoszenie budowy ogrodzenia z dnia 20 listopada 2013 roku (Załącznik nr 1) oraz pismo Prezydenta Miasta Łodzi dot. braku sprzeciwu na budowę ogrodzenia z dnia 29 listopada 2013 roku (Załącznik nr 2).*
- 4. Działki nr 35/12, 35/4 oraz 58 są ogrodzone, więc nie są ogólnie dostępne dla ludzi w celach wypoczynkowo-rekreacyjnych, jak założono w projekcie uchwały.*
- 5. Nie uwzględniono w projekcie uchwały interesu prywatnych właścicieli działek nr 35/12, 35/4 oraz 58 - ogrodzone działki nie służą do celów rekreacyjnych, zostały zakupione z zamiarem przekształcenia ich w przyszłości na działki pod zabudowę jednorodziną, nie są też użytkowane jako rolne.*
- 6. Działki znajdują się w Łodzi w bezpośrednim sąsiedztwie z zabudową mieszkaniową jednorodziną (M3), a także w niedalekiej odległości z zabudową szeregową oraz z osiedlem bloków Teofilów. Dokonując zakupu, oczywistym było założenie, że w przyszłości tereny te zostaną przeznaczone pod zabudowę jednorodziną lub wielorodziną, ponieważ w Łodzi*

brakuje miejsc zamieszkania w stosunku do liczby mieszkańców, a także z uwagi na ogólny trend rozbudowy obrzeży miasta Łodzi (szczególnie w zakresie zabudowy jednorodzinnej). Przykładem może być ulica Rąbieńska, Rojna lub Zadraż, gdzie do niedawna dominowały działki rolne lub leśne, a obecnie mamy tam zabudowę jednorodzinną lub szeregową, zaś w/w ulice znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego projektem uchwały.

- 7. Brak możliwości budowania nowych budynków na terenie objętym projektem uchwały w Łodzi w bezpośrednim sąsiedztwie z zabudową jednorodzinną lub szeregową, powoduje, że działki całkowicie tracą swoją wartość rynkową i staną się bezużyteczne pod względem ekonomicznym, co naraża właścicieli na wysokie straty, a w konsekwencji będzie narażało również budżet Miasta Łodzi na straty (co zresztą zostało wykazane w analizie finansowej jako bilans ujemny w uzasadnieniu do projektu uchwały). Obecna średnia rynkowa cena w/w działek przy założeniu, że będzie możliwa w przyszłości zabudowa jednorodzinna wynosi około 200 zł/m², co daje wartość nieruchomości szacowaną na około 1.353.000,00 zł.*
- 8. Projekt uchwały nie uwzględnił interesu prywatnych właścicieli, a ponadto także interesu społecznego, bo ogrodzone działki w żadnym wypadku nie mogą pełnić funkcji rekreacyjnej i nie są ogólnie dostępne, gdyż stanowią własność prywatną.*
- 9. Wnosimy o zmianę przeznaczenia przede wszystkim działki nr 35/4, 35/12 (obręb B-39) na cele pod zabudowę jednorodzinną/wielorodzinną, oraz działkę nr 58 (obręb B-40) na cele pod zabudowę usługową.*
- 10. Jawność oraz podanie do wiadomości publicznej informacji o przystąpieniu do projektu uchwały jest całkowicie nieskuteczne, ponieważ zupełnie nie dociera do właścicieli działek oraz potencjalnie zainteresowanych osób. Świadczy o tym całkowity brak zgłoszonych wniosków w okresie od 02.12.2022 r. - 27.12.2022 r. Wnioski nie były zgłaszane, bo właściciele działek nie wiedzieli o przystąpieniu do projektu uchwały, więc siłą rzeczy Ich nie zgłaszali.*

Biorąc pod uwagę powyższe, zasadne jest uwzględnienie ww. uwag przez Radę Miejską poprzez dokonanie zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu zagospodarowania przestrzennego w ten sposób, żeby działki nr 35/4, 35/12 (obręb B-39) zostały ujęte w planie zagospodarowania przestrzennego z przeznaczeniem na cele budowlane - zabudowę jednorodzinną/wielorodzinną, oraz działka nr 58 (obręb 8-40) z przeznaczeniem na cele budowlane - zabudowę usługową [...]”.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 15. ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 ustaleniami Studium, uchwalonego 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 35/12 i 35/4, obręb B-39, oraz działka nr 58, obręb B-40, zlokalizowane są w granicach terenów wyłączonych spod zabudowy: jednostki funkcjonalno-przestrzennej O o nazwie „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane

rolniczo”. Studium wskazuje w ww. jednostce zatrzymanie rozpoczętych procesów urbanizacji poprzez zakaz wyznaczania nowych terenów zabudowy.

Z ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wynika, aby tereny wskazane na rysunku planu jako tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub tereny zieleni naturalnej pełniły rolę rekreacyjno-wypoczynkową i były przestrzeniami ogólnodostępnymi. Ponadto ustalenia planu miejscowego nie odnoszą się do możliwości sytuowania ogrodzeń.

W zakresie dotyczącym nieskuteczności jawności oraz podania do wiadomości publicznej informacji o przystąpieniu do sporządzania projektu uchwały wyjaśniam, że informacja o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, wraz z określeniem formy, miejsca i terminu składania wniosków do planu, została podana do publicznej wiadomości zgodnie z wymogami art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 oraz art. 46 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 i 1113).

Uwaga 2

- wpłynęła dnia 22 czerwca 2023 r.,
- złożona przez Dreko Meble Spółkę Jawną,
- dotyczy nieruchomości położonej przy ul. Szczecińskiej 6c, działek nr 37/6 i 36/15 obr. B-39.

Treść uwagi:

„Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje ustalenie na dwóch moich działkach dz. 37/6 i 36/15 o powierzchni łącznej około 5977m² nowego przeznaczenia tj. Tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej 1RN-ZN. Jest to funkcja, która nie będzie korespondować z istniejącą na przedmiotowym obszarze zabudową oraz uniemożliwi mi racjonalne korzystanie z mojej własności.

Zwracam się z prośbą o zmianę obszaru wyznaczonej strefy 1RN-ZN zgodnie z załączoną propozycją (mapa) i odsunięcie jej od zabudowy produkcyjnej w kierunku południowym. Takie usytuowanie granicy pomiędzy terenami zainwestowanymi oraz nowym przeznaczeniem terenu umożliwi mi zagospodarowanie działek zgodnie z planami inwestycyjnymi.

Działkę 36/15 zadatkowałem w celu kupna [...] przed Uchwałą Rady Miejskiej z dnia 16 Listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Rojnej, Szczecińskiej i Zadraż. Nieruchomość nabyłem w celu przeznaczenia pod rozbudowę firmy o salon meblowy firmowy. Salon ten chcę realizować w ramach rozwoju firmy, co przyczyni się do wzrostu do zatrudnienia pracowników. Powyższa zmiana ta nie spowoduje uszczerbku na środowisku, a społecznie i gospodarczo pozwoli na dalszy rozwój firmy [...]”. W dalszej części akapitu wnioskodawca powołał się na prowadzoną działalność gospodarczą.

„Proszę zatem o nie pozbawianie mnie z działki 37/6 powierzchni 1392m² i z działki 36/15 powierzchni 1033m² – łącznie 2425m². Wyżej wymienione powierzchnie przeznaczyć chciałbym na wybudowanie salonu meblowego, który posłuży do wyeksponowania i sprzedaży mebli, które produkuję [...]”.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 15. ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 ustaleniami Studium, uchwalonego 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 37/6 i 36/15, obręb B-39, zlokalizowane są w granicach terenów wyłączonych spod zabudowy: jednostki funkcjonalno-przestrzennej O o nazwie „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Studium wskazuje w ww. jednostce zatrzymanie rozpoczętych procesów urbanizacji poprzez zakaz wyznaczania nowych terenów zabudowy.

PREZYDENT MIASTA

Hanna ZDANOWSKA