

ZARZĄDZENIE Nr 2079/2023
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI
z dnia 20 września 2023 r.

w sprawie rozpatrzenia uwagi złożonej do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla projektowanego korytarza drogowego projektowanej ulicy Wróblewskiego na odcinku od ulicy Piasta do torów kolejowych.

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) oraz art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597 i 1688), w wykonaniu uchwały Nr LXVIII/2037/22 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla projektowanego korytarza drogowego projektowanej ulicy Wróblewskiego na odcinku od ulicy Piasta do torów kolejowych

zarządzam, co następuje:

§ 1. Rozpatruję uwagę złożoną do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla projektowanego korytarza drogowego projektowanej ulicy Wróblewskiego na odcinku od ulicy Piasta do torów kolejowych, 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 uwagi złożonej do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla projektowanego korytarza drogowego projektowanej ulicy Wróblewskiego na odcinku od ulicy Piasta do torów kolejowych.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla projektowanego korytarza drogowego projektowanej ulicy Wróblewskiego na odcinku od ulicy Piasta do torów kolejowych został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 14 lipca 2023 r. do 4 sierpnia 2023 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 18 sierpnia 2023 r. wpłynęła 1 uwaga.

Uwaga

- złożona 17 sierpnia 2023 r.,
- dotyczy działki przy ul. Piasta 5, nr ewid. 54, obręb G-1.

Key House sp. z o.o. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie (00-113) ul. Emilii Plater 36/35, składa następującą uwagę:

„W związku z ogłoszeniem o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla projektowanego korytarza drogowego projektowanej ulicy Wróblewskiego na odcinku od ulicy Piasta do torów kolejowych (dalej jako: "Mpzp"), na podstawie uprzednio przedłożonego pełnomocnictwa, wnoszę o zmianę przeznaczenia działki nr 54 w obrębie G-1 (położonej przy ul. Piasta 5) pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Proponowane w Mpszp przeznaczenie ww. działki:

- 1) narusza ustalenia Studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi,*
- 2) stanowi przekroczenie władztwa planistycznego gminy.*

Ad. 1

W myśl art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm., dalej jako: "Upzp") ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Dodatkowo, na podstawie art. 15 ust. 1 zd. 1 Upzp, wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. Zgodnie z art. 20 ust. 1 Upzp plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Określony w art. 9 ust. 4 i art. 15 ust. 1 Upzp warunek zachowania zgodności ustaleń. Planu miejscowego z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w studium tworzy ustawową zasadę sporządzania planu miejscowego, której naruszenie- stosownie do treści w

art. 28 ust. 1- powoduje skutek nieważności planu miejscowego w całości lub w części (por. wyroki NSA: z 14 czerwca 2007 r., II OSK 359/2007, LexisNex:is nr 2118236; i z 16 listopada 2010 r., TI OSK 1904/2010, LexisNex:is nr 8038713; wyroki WSA w Warszawie: z 29 grudnia 2010 r., IV SA/Wa 2001j10, CBO SA; i z 25 stycznia 2011 r., IV SA/Wa 719/2010, LexisNexis nr 2562070).

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (dalej jako: "Studium") przedmiotowy teren oznaczony jest symbolem WZ2 jako teren zabudowy wielofunkcyjnej. Dopuszczalne przeznaczenie terenów w jednostkach to zabudowa usługowa, mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna. Dopiero jako jedną z opcji dla tych obszarów wskazano budowę systemów komunikacji poprzez wprowadzenie nowych ciągów komunikacyjnych. Zatem studium ustala, że na obszarach tych dominującą klasą przeznaczenia jest zabudowa, co należy rozumieć jako możliwość wprowadzenia na części obszaru pozostałych klas przeznaczenia terenu jako uzupełniających, pod warunkiem zachowania mieszkaniowego charakteru całego obszaru.

Podkreślić należy, że studium wiąże prawodawcę planistycznego w całości, i nie może on stosować tylko tych wybranych ustaleń studium, które uznaje za optymalne z perspektywy konkretnych uwarunkowań faktycznych, potrzeb społecznych, komunikacyjnych, inwestycyjnych. Droga do uzyskania zgodności planu ze studium w kontekście zmieniających się uwarunkowań i potrzeb nie wiedzie poprzez dowolne interpretowanie regulacji studium, ale poprzez kompetencję organu gminy do zmiany studium bądź uchwalenia całkowicie nowego dokumentu, aby dopiero później uchwalić plan miejscowy, który będzie już w pełni zgodny ze znowelizowanym lub całkowicie nowym studium (tak orzekł Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 16 marca 2011 r. sygn. II OSK 2530/10, CBOIS, i Skład Orzekający w pełni pod tym stanowiskiem się podpisuje).

Ad. 2

Skoro więc w aktualnym Studium funkcja komunikacyjna ustalona została jedynie jako dodatkowa to właściciele nieruchomości mają prawo podejmować decyzje dotyczące nieruchomości przyjmując podstawowe i dominujące a nie uzupełniające kierunki Studium.

Tak właśnie było w przedmiotowej sprawie o czym świadczy wydana decyzja o warunkach zabudowy oraz procedowany obecnie wniosek o pozwolenie na budowę.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 7 i 9 Upzp w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zarówno prawo własności, jak i potrzeby interesu publicznego. Kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy - stosownie do art. 3 ust. 1 Upzp - należy do zadań własnych gminy. Artykuł ten stanowi podstawę do konstrukcji instytucji tzw. Władztwa planistycznego gminy, które można zdefiniować jako przekazanie przez ustawodawcę gminie kompetencji w zakresie władczego przeznaczania i ustalania zasad zagospodarowania terenu (w drodze aktu prawa miejscowego- miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego).

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, jak wskazuje ich nazwa, dotyczą układów przestrzennych. Zadaniem planów zagospodarowania przestrzennego jest ustalanie celowego przeznaczenia określonych terenów zgodnie z przyjętymi lokalnymi potrzebami oraz w granicach zakreślonych przez wiele ustaw dotyczących gospodarki przestrzennej. Plany miejscowe muszą być ściśle osadzone w konkretnych stanach faktycznych. Powinno być wiadome, jakie skutki dla danej nieruchomości wynikają z usytuowania jej w konkretnej przestrzeni określonej planem (I. Chojnacka, Władztwo planistyczne gminy w orzecznictwie sądów administracyjnych i Trybunału Konstytucyjnego, ST 2009, nr 1-2, s. 72-89). Zmiana ta powinna wynikać z potrzeby ochrony takich wartości jak ład przestrzenny, walory architektoniczne i krajobrazowe, ochrona środowiska czy walory ekonomiczne przestrzeni. W przedmiotowej sprawie uchwalenie Mpszp ma na celu zablokowanie realizacji inwestycji na moich działkach.

Nie sposób przyjąć, że z przeprowadzonych na potrzeby Mppz analiz urbanistycznych można wyprowadzić wnioski o zasadności przeznaczenia działki nr 54 pod budowę drogi skoro z analiz przeprowadzonych przy ustalaniu warunków zabudowy wynika, że działka ta może zostać intensywnie zabudowana.

Podkreślić należy, że realizacja władztwa planistycznego gminy powinna w założeniu stanowić wyraz ważenia określonych wartości. Z jednej strony występuje chroniona wartość interesu publicznego, wyrażającego się w konieczności zaspokajania przez gminę zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej w zakresie optymalnego wykorzystania przestrzeni, w zgodzie z zasadą zrównoważonego rozwoju. Z drugiej strony - z uwagi na możliwość bardzo daleko idących ingerencji w sferę jednostki - pojawia się konieczność ochrony interesu indywidualnego (J. Parchomiuk, Nadużycie władztwa planistycznego gminy, ST 2014, nr 4, s. 22-37). Mowa tu jednak o interesie indywidualnym właścicieli działek znajdujących się na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a nie indywidualnym interesie gminy.

Możliwe, że uchwalenie Mppz w obecnym kształcie byłoby korzystne dla gminy. Jednak konieczne jest także uwzględnienie interesu właścicieli nieruchomości, zwłaszcza tych, których proces inwestycyjny jest już w toku.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

Ad 1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjęte uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienionej uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. oraz Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. ustala podział obszaru miasta na: tereny przeznaczone pod budowę (w tym 17 jednostek funkcjonalno-przestrzennych), tereny wyłączone spod zabudowy (6 jednostek) oraz elementy szczególnego zagospodarowania (niezależne od podziału na jednostki). Kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego określono w załączniku nr 12 oraz wskazano je na mapie głównej studium w załączniku nr 13, które stanowią integralną część uchwały uchwalającej studium. Dla nieruchomości, której dotyczy uwaga Studium wyznacza teren zabudowy wielofunkcyjnej WZ2. Możliwość realizacji projektowanej drogi zbiorczej przez nieruchomość, której dotyczy uwaga, jest zgodna z zasadami działania wskazanymi dla ww. struktury funkcjonalno – przestrzennej. Zgodnie z ustaleniami studium (określonymi w części Kierunki rozwoju, w kartach ustaleń ogólnych):

- 1) PRECYZJA OZNACZEŃ - granice jednostek funkcjonalno-przestrzennych oraz zasięgi stref i lokalizacja elementów szczególnych wskazane na mapie „Kierunki – jednostki funkcjonalno-przestrzenne” (załącznik nr 13 do uchwały) zostały narysowane z dokładnością odpowiadającą skali sporządzania Studium. Przebieg elementów szczególnych, z wyjątkiem terenów zamkniętych, nie wyznacza granicy pomiędzy jednostkami funkcjonalno-przestrzennymi, a stanowi jedynie oznaczenie informacyjne wskazujące orientacyjną lokalizację poszczególnych elementów;
- 2) DELIMITACJA TERENÓW - na etapie sporządzania mpzp, przy wyznaczaniu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, dopuszcza się możliwość wyznaczenia terenu służącego realizacji funkcji wynikającej z lokalizacji elementów szczególnych;
- 3) WYZNACZANIE ELEMENTÓW SZCZEGÓLNYCH - zasięg, lokalizacja i przebieg elementów szczególnych w zakresie systemów: przyrodniczego, komunikacyjnego, ochrony konserwatorskiej i krajobrazowej oraz infrastruktury technicznej podlegają doprecyzowaniu na etapie sporządzania mpzp lub wydawania stosownych decyzji administracyjnych;

- 4) ELEMENTY SYSTEMU KOMUNIKACYJNEGO - dopuszcza się możliwość zmiany przebiegu elementów liniowych takich jak projektowane drogi/ulice, proponowane nowe trasy tramwajowe, linie kolejowe, drogi rowerowe, pod warunkiem utrzymania ciągłości systemu.

Wskazana na rysunku Studium szerokość korytarzy komunikacyjnych nie oznacza zasięgu faktycznego zainwestowania, lecz stanowi symboliczne odzwierciedlenie zróżnicowania klas technicznych poszczególnych dróg. Biorąc powyższe pod uwagę, realizacja przedmiotowej drogi została wytyczona zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.

Ad. 2 W istotę władztwa planistycznego gminy włączone jest uprawnienie, polegające na legalnej ingerencji w sferę wykonywania prawa własności. Konstytucyjna ochrona prawa własności nie jest bowiem bezwzględna i może podlegać ograniczeniu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. W ramach realizacji tego uprawnienia gmina zobowiązana jest do uwzględnienia interesu publicznego wyrażonego między innymi w konieczności zaspokajania przez gminę zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej, w tym w zakresie realizacji układu komunikacji publicznej stanowiącego podstawowy układ ramowo-rusztowy miasta Łodzi. Wążąc interes publiczny i społeczny, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju, w ustaleniach projektu planu ograniczono możliwość realizacji inwestycji wyłącznie do inwestycji koniecznych dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania przedmiotowej struktury miasta. Kierowano się przy tym potrzebą ukształtowania ładu przestrzennego oraz koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych.

Realizacja planowanej drogi, stanowiącej docelowo, podstawowy element systemu komunikacji w mieście Łodzi, na kierunkach wschód-zachód jest niezbędna. Przedmiotowa droga pozwoli na udrożnienie ruchu (międzydzielnicowego oraz w śródmieściu), a także ma stanowić kluczowe połączenie na kierunku od ul. Milionowej do skrzyżowania z al. gen. Zygmunta Waltera-Janke.

Dodatkowo należy wyjaśnić, iż analiza przeprowadzona przy ustalaniu warunków zabudowy, która wykazała „*że działka ta może zostać intensywnie zabudowana*” została sporządzona zgodnie z art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597 i 1688), który to przepis wskazuje przesłanki niezbędne do wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, dla pomysłu zagospodarowania nieruchomości zawartego we wniosku o jej wydanie. Sama zaś analiza stanowi jedynie ocenę istniejącego zagospodarowania terenu i nie jest wiążąca przy określeniu przeznaczenia w planie miejscowym.

PREZYDENT MIASTA

Hanna ZDANOWSKA