

ZARZĄDZENIE Nr 2206/2023
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI
z dnia 10 października 2023 r.

**w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do ponownie wyłożonego do publicznego
wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części
obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Cezarego Józefiaka oraz ulic:
Rokicińskiej, Trakcyjnej, Zakładowej i Transmisyjnej do autostrady A1.**

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 LXXIV/2019/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 30 sierpnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Cezarego Józefiaka oraz ulic: Rokicińskiej, Trakcyjnej, Zakładowej i Transmisyjnej do autostrady A1

zarządzam, co następuje:

§ 1. Rozpatruję uwagi złożone do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Cezarego Józefiaka oraz ulic: Rokicińskiej, Trakcyjnej, Zakładowej i Transmisyjnej do autostrady A1, 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 2206/2023
Prezydenta Miasta Łodzi

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie alei Cezarego Józefiaka oraz ulic: Rokicińskiej, Trakcyjnej, Zakładowej i Transmisyjnej do autostrady A1.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi **położonej w rejonie alei Cezarego Józefiaka oraz ulic: Rokicińskiej, Trakcyjnej, Zakładowej i Transmisyjnej do autostrady A1** został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 13 lipca 2023 r. do 4 sierpnia 2023 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 18 sierpnia 2023 r. **wpłynęły 4 uwagi**. Złożone uwagi zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji.

Uwaga Nr 1

- wpłynęła dnia 9 sierpnia 2023 r.,
- złożona przez Commercial Point Sp. z o.o.,
- dotyczy działki zlokalizowanej przy ul. Rokicińskiej 191/193 w Łodzi o nr ewidencyjnym 24/5, w obrębie W-39,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka o nr ewid. 24/5 w obrębie W-39 jest przeznaczona na teren zabudowy produkcyjnej, składy i magazyny wraz z usługami związanymi z działalnością prowadzoną na terenie oznaczony symbolem 1 PU i w części na teren zabudowy usługowej w tym usług logistycznych z wyłączeniem usług: oświaty, wychowania, ochrony zdrowia, opieki społecznej i kultury oznaczony symbolem 2 U.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnoszą o, cytując: - „(...) Nasza Spółka rozpoczęła proces inwestycyjny przygotowania ww. nieruchomości pod zabudowę Produkcyjno-Magazynową, obecnie posiadamy wydaną ostateczną decyzję o Warunkach Zabudowy [REDAKTOWANE] i sporządzamy dokumentację do pozwolenia na budowę. Proponowane zapisy z wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowani przestrzennego nie są w pełni zgodne z otrzymaną przez nas decyzją WZ, w związku z powyższym, uprzejmie prosimy o pozytywne rozpatrzenie poniższych uwag:

1. Wykreślenie z § 17 ust. 3 pkt 3 lit. a nakazu sytuowania ściany frontowej budynku w odległości nie większej niż 25 m od linii zabudowy równoległej, w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 1 PU w granicach działki ewidencyjnej 24/5;
2. Wykreślenie z § 19 ust. 3 pkt 3 lit. a nakazu sytuowania ściany frontowej budynku w odległości nie większej niż 15 m od linii zabudowy równoległej, w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem 2 U w granicach działki ewidencyjnej 24/5;

Jako właściciele wymienionej nieruchomości motywujemy niniejszy wniosek chęcią jej sprzedaży na cele inwestycyjne. Obecnie prowadzimy zaawansowane rozmowy z potencjalnym kupującym, który rozpoczął proces przygotowawczy do realizacji obiektu Magazynowo-Produkcyjnego i uzyskał już prawomocną decyzję o Warunkach Zabudowy [REDAKTOWANE], a obecnie jest na etapie sporządzania projektu budowlanego. Powyższe zapisy w są nie spójne z WZ i mogą rodzić wątpliwości przy uzyskiwaniu pozwolenia na budowę.”

Do uwagi dołączono załącznik graficzny przedstawiający przedmiotową nieruchomość na tle fragmentu projektu planu miejscowego.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.

Wyjaśnienie:

Ad 1. Przytoczony w uwadze zapis projektu planu nie ma zastosowania do części działki nr 24/5 położonej w granicach terenu oznaczonego symbolem 1 PU. Zasady lokalizowania ściany frontowej budynku względem wyznaczonej od strony ul. Rokicińskiej linii zabudowy równoległej zostały określone w § 19 ust. 3 pkt 3, tj. części projektu uchwały dotyczącej terenu 2 U. Wobec powyższego uwaga w tym zakresie jest bezzasadna.

Ad 2 i 3. Zapisy projektu planu mają na celu kształtowanie ładu przestrzennego oraz wytworzenie właściwej obudowy od strony przestrzeni publicznej, którą stanowi ul. Rokicińska. Decyzje o warunkach zabudowy nie są wiążące dla planów miejscowych i nie mogą wpływać na przyjęte w nich ustalenia jeśli nie są zgodne z ich założeniami.

Uwaga Nr 3

- wpłynęła dnia 23 sierpnia 2023 r. (data stempla pocztowego – 18 sierpnia 2023 r.),
- złożona przez [REDAKTOWANE] za pośrednictwem pełnomocnika [REDAKTOWANE]
- dotyczy działek o nr ewid. 8/30 i 8/31 (przed podziałem działka o nr ewid. 8/21) w obr. W-37,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działki o nr ewid. 8/30 i 8/31, w obr. W-37 są przeznaczone na teren lasu i zalesienia oznaczony symbolem 5 ZL.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o, cytując: -

- „1. istnieje oczywista sprzeczność pomiędzy zamierzonym przez właścicieli nieruchomości sposobem zagospodarowania terenu pod inwestycję (budowa budynku magazynowo - usługowego), a przyjętą przez UMŁ wizją planistyczną (teren lasu i zalesienia);
2. teren ww. działek nigdy nie był i nie jest zalesiony - działki są uporządkowane, czyste, zadbane, bez wysokiej zielni (nigdy nie były zalesione lub zadrzewione), grunty są na bieżąco orane w celu należytego utrzymania działki;
3. w obowiązującym stadium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi działki są usytuowane na terenach funkcjonalno - przestrzennych aktywności gospodarczej o ograniczonej uciążliwości oraz terenów zabudowy usługowej, a w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego przewidziano przeznaczenie dominującej części obszaru pod zabudowę produkcyjną, składy i magazyny oraz pod zabudowę usługową, bezzasadnie wyłączając spod takiej zabudowy ww. działki.

4. działki o nr 8/31,8/30 zlokalizowane są wzdłuż al. Józefiaka i graniczą z obszarem planowanego przedłużenia ul. Przybyszewskiego, co przy uwzględnieniu postępujących obecnie procesów inwestycyjnych związanych z powstałą wokół zabudową magazynową, stwarza również dogodne warunki na ww. działkach do zabudowy magazynowo usługowej, mając na względzie bliskość autostrady A1;
5. dla ww. działek został złożony poprzednio wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku magazynowo - usługowego (magazynowanie sprzętu rtv/agd, spedycja) w raz z infrastrukturą techniczną, ale ze względu na wymagania opinii środowiskowej, aktualnie właściciel zawniósł o ustalenie warunków zabudowy pod budynek biurowo - usługowy;
6. właściciel ww. działek poczynił wiele czynności związanych z przystosowaniem działek pod przyszłą inwestycję projekt wjazdu z al. Józefiaka, wymagane promesy na przyłącza wody i kanalizacji, energii elektrycznej niezbędne do wykonania i założenia warunków zabudowy. Przy czym właściciel działki poniósł wysokie koszty związane z uzyskaniem wymaganych dokumentów;
7. na bezpośrednio sąsiadujących działkach istnieje zabudowa centrum logistycznego;
8. zagospodarowanie działek 8/31, 8/30 w obrębie W37 jako tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów wraz z usługami zw. z działalnością (PIJ) będzie zgodne z celami projektu planu i nie stałoby w sprzeczności z zapewnieniem właściwych relacji przestrzennych i środowiskowych pomiędzy terenami ww. działek a terenami sąsiednimi;
9. przeznaczenie terenów ww. działek w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako teren lasu i zalesienia (5ZL), w istocie pozbawia właścicieli wykonywania konstytucyjnie chronionego prawa własności, poprzez realną utratę możliwości zbycia ww. nieruchomości - co należy uznać za nieuzasadnioną ingerencję UMŁ w prawo własności, w sposób nieproporcjonalny w stosunku do założonych celów planu;
10. zagospodarowanie działek jako tereny leśne i zalesienia spowoduje drastyczny spadek wartości tych nieruchomości;
11. **zalesienie terenów ww. działek i próba stworzenia tam nowego ekosystemu mającego zapewnić większą wilgotność, retencje wody oraz zapewnienie dzikim zwierzętom odpowiednich warunków do życia będzie procesem wieloletnim, pracochłonnym i kosztowym, podczas, gdy sąsiadujące działki, mieszczące się w obrębie W-39, są już zalesione, zadrzewione i spełniają wyżej wskazane funkcje;**
12. **sąsiadujący teren działki o nr ewidencyjnym 71/9 w obrębie W-39, należący do gminy m. Łódź ma zostać przeznaczony do zabudowy produkcyjnej, podczas, gdy jest to teren bardzo gęsto zalesiony i zadrzewiony; zgoda na zabudowę tego terenu, przy jednoczesnej zmianie planów zagospodarowania działek 8/31,8/30 w obrębie W37 jawi się jako decyzja nielogiczna, mało efektywna biorąc pod uwagę fakt, że sam proces zmian będzie trwał wiele lat, spowoduje ogromny uszczerbek w istniejącym obecnie lokalnym ekosystemie, a jego rezultatu nie można do końca przewidzieć;**
13. **działki 8/31, 8/30 w obrębie W37, w przyszłości mają bezpośrednio sąsiadować z przedłużeniem ul. Przybyszewskiego, co spowoduje, że z trzech stron graniczyć będą z ulicami o dużym natężeniu ruchu, w szczególności transportu ciężkiego, co spowoduje, że próby zalesienia i zadrzewienia tego terenu mogą być trudne do zrealizowania;**

inwestycyjne związane z prowadzeniem działalności gospodarczej byłoby niezgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem zabudowy. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, co oznacza, że zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości może być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym.

Zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każda nieruchomość objęta planem może być wykorzystywana w sposób dotychczasowy do czasu jej zagospodarowania, zgodnie z tym planem.

Uwaga Nr 4

- wpłynęła dnia 23 sierpnia 2023 r. (data stempla pocztowego – 18 sierpnia 2023 r.),
- złożona przez [REDAKTOR] za pośrednictwem pełnomocnika [REDAKTOR]
- dotyczy działki o nr ewid. 8/27 w obr. W-37,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka o nr ewid. 8/27 w obr. W-37 jest przeznaczona na teren lasu i zalesienia oznaczony symbolem 5 ZL.

Treść uwagi:

Składająca uwagę wnosi o, cytując: -

- „1. istnieje oczywista sprzeczność pomiędzy zamierzonym przez właścicieli nieruchomości sposobem zagospodarowania terenu pod inwestycję (budowa budynku magazynowo - usługowego), a przyjętą przez UMŁ wizją planistyczną (teren lasu i zalesienia);
2. teren ww. działek nigdy nie był i nie jest zalesiony - działka bez wysokiej zieleni, z wyjątkiem ok. 10 drzew wzdłuż pasa drogowego z al. Józefiaka
3. w obowiązującym stadium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi działki są usytuowane na terenach funkcjonalno - przestrzennych aktywności gospodarczej o ograniczonej uciążliwości oraz terenów zabudowy usługowej, a w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego przewidziano przeznaczenie dominującej części obszaru pod zabudowę produkcyjną, składy i magazyny oraz pod zabudowę usługową, bezzasadnie wyłączając spod takiej zabudowy ww. działki.
4. działki o nr 8/27 zlokalizowana jest wzdłuż al. Józefiaka i graniczy z obszarem planowanego przedłużenia ul. Przybyszewskiego, co przy uwzględnieniu postępujących obecnie procesów inwestycyjnych związanych z powstałą wokół zabudową magazynową, stwarza również dogodne warunki na ww. działkach do zabudowy magazynowo - usługowej, mając na względzie bliskość autostrady A1;
5. na bezpośrednio sąsiadujących działkach istnieje zabudowa centrum logistycznego
6. zagospodarowanie działki 8/27 w obrębie W37 jako terenu zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów wraz z usługami zw. z działalnością (PU) będzie zgodne z celami projektu planu i nie stałoby w sprzeczności z zapewnieniem właściwych relacji przestrzennych i środowiskowych pomiędzy terenami ww. działek, a terenami sąsiednimi

7. przeznaczenie terenów ww. działki w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako teren lasu i zalesienia (5ZL), w istocie pozbawia właścicieli wykonywania konstytucyjnie chronionego prawa własności, poprzez realną utratę możliwości zbycia ww. nieruchomości - co należy uznać za nieuzasadnioną ingerencję UML w prawo własności, w sposób nieproporcjonalny w stosunku do założonych celów planu;
8. zagospodarowanie działek jako tereny leśne i zalesienia spowoduje drastyczny spadek wartości tych nieruchomości;
9. zalesienie terenów ww. działki i próba stworzenia tam nowego ekosystemu mającego zapewnić większą wilgotność, retencje wody oraz zapewnienie dzikim zwierzętom odpowiednich warunków do życia będzie procesem wieloletnim, pracochłonnym i kosztowym, podczas, gdy sąsiadujące działki, mieszczące się w obrębie W-39, są już zalesione, zadrzewione i spełniają wyżej wskazane funkcje;
10. sąsiadujący teren działki o nr ewidencyjnym 71/9 w obrębie W-39, należący do gminy m. Łódź ma zostać przeznaczony na teren zabudowy produkcyjnej, podczas gdy jest to teren bardzo gęsto zalesiony i zadrzewiony; zgoda na zabudowę tego terenu, przy jednoczesnej zmianie planów zagospodarowania działki 8/27 w obrębie W37 jawi się jako decyzja nielogiczna, mało efektywna biorąc pod uwagę, że sam proces zmian może trwać wiele lat, spowodują ogromny uszczerbek w lokalnym ekosystemie, a jego rezultatu nie można do końca przewidzieć;
11. działka 8/27 w obrębie W37, w przyszłości ma bezpośrednio sąsiadować z przedłużeniem ul. Przybyszewskiego, przez co z trzech stron będzie graniczyć z ulicami o dużym natężeniu ruchu, w szczególności transportu ciężkiego, co spowodują, że próby zalesienia i zadrzewienia tego terenu będą trudne do zrealizowania;
12. uchwalenie planu miejscowego uniemożliwiające korzystanie przez właścicieli z nieruchomości spowoduje po stronie miasta konieczność wypłaty odszkodowań dla właściciela ww. działek, co nie zostało uwzględnione w projekcie planu, przy czym należy wskazać, że przy ustaleniu wysokości odszkodowania uwzględnia się nie tylko faktyczny sposób korzystania z nieruchomości, lecz także potencjalnie możliwe sposoby korzystania z niej (należy też uwzględniać istniejące możliwości w tym zakresie).

W związku z powyższym wnoszę o uwzględnienie powyższych uwag oraz w konsekwencji zmianę w przygotowanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego poprzez wskazanie ww. działki 8/27 w obrębie W37 jako teren zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów wraz z usługami zw. z działalnością tj. zgodnie z planowaną przez właściciela inwestycją. Umożliwienie powyższej inwestycji pozwoli na realizację założeń przestrzennych miasta Łodzi bez konieczności ingerencji w prywatną własność, a jednocześnie nie naruszy preferencyjnie położonych obszarów kluczowych dla systemu przyrodniczego zgodnie z obowiązującym Studium.”

Pełnomocnictwo udzielone przez [REDAKTOWANE] kancelarii adwokackiej wraz z dowodem uiszczenia opłaty skarbowej w aktach sprawy.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnąć.

Wyjaśnienie:

Gmina, w celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonuje oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse stanowią podstawę do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Kierunki rozwoju przestrzennego gminy określane są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy. 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”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w Łodzi 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. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ww. Studium działka o nr ewid. 8/27 w obr. W-37 znajduje się w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno- przestrzennej - „tereny lasów o powierzchni minimum 3 ha”, oznaczonej symbolem L, w ramach której jako cel wskazano zachowanie istniejących elementów systemu przyrodniczego, ochronę poszczególnych elementów systemu przyrodniczego miasta oraz zwiększenie ilości i dostępności terenów zieleni. Oznacza to, że wyłączenie przedmiotowej działki z terenów lasów i zalesień oraz przeznaczenia ich na cele inwestycyjne związane z prowadzeniem działalności gospodarczej byłoby niezgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem zabudowy. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, co oznacza, że zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości może być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym.

Zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każda nieruchomość objęta planem może być wykorzystywana w sposób dotychczasowy do czasu jej zagospodarowania, zgodnie z tym planem.

PREZYDENT MIASTA

Hanna ZDANOWSKA