

ZARZĄDZENIE Nr 2463/2023
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI
z dnia 16 listopada 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 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, 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, 1688, 1890 i 2029), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), 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 ponownie 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

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 ulic: Rojnej, Szczecińskiej i Zadraż.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Rojnej, Szczecińskiej i Zadraż został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 22 września 2023 r. do 13 października 2023 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 27 października 2023 r., **wpłynęły 2 uwagi.**

Uwaga 1

- wpłynęła dnia 30 października 2023 r. (data nadania 26 października 2023 r.),
- złożona przez Dreko Meble Spółkę Jawną,
- dotyczy działek nr 36/15 i 37/6, obr.B-39.

Treść uwagi:

„Wprowadzenie w/w miejscowego planu zagospodarowania zablokuje plany inwestycyjne dla obszaru działek nr ew. 36/15 oraz nr ew. 37/6, Obręb B-39, Łódź Bałuty oznaczonego na załączniku nr 1 – mapa.

Aby zrealizować zaplanowaną wcześniej inwestycję polegająca na budowie budynku związanego z działalnością gospodarczą prowadzonej obecnie firmy DREKO MEBLE SPÓŁKA JAWNA wnosimy o zmianę przebiegu granicy obszaru oznaczonego symbolem 1RN-ZN zgodnie z parametrami wskazanymi za załączniku nr 3 – mapa określająca zakres obowiązywania przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów oznaczonych symbolem 1RN-ZN w zakresie ich przeznaczenia podstawowego przewiduje tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej, co w oczywisty sposób przekreśla nasze wcześniejsze (przed sporządzeniem MPZP) plany inwestycyjne dla prowadzonej od kilku lat działalności inwestycyjnej na tym obszarze.

Brak faktycznego użytkowania (zgodnie z art. 37 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) obszaru o który wnioskujemy nie będzie dla nas podstawą do odstąpienia o odszkodowanie utraconej wartości terenu w wyniku jego zmiany przeznaczenia wraz z utraconymi środkami dla prowadzonej przez nas działalności gospodarczej”.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cyt.: „uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto

kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu (...). Wątki poruszone w tej uwadze nie dotyczą, podlegającego ponownemu wyłożeniu do publicznego wglądu, zakresu ustaleń projektu planu miejscowego, w związku z czym nie mogą być uwzględnione ze względów formalnych.

Uwaga 2

- wpłynęła dnia 30 października 2023 r. (data nadania 27 października 2023 r.),
- złożona przez Pana ██████████,
- dotyczy działek nr: 106102_9.0039.26/19, 106102_9.0039.26/20, 106102_9.0039.26/21, 106102_9.0039.26/22, 106102_9.0039.26/23, 106102_9.0039.26/24, 106102_9.0039.26/25, 106102_9.0039.26/26.

Treść uwagi:

„W imieniu własnym oraz działając w imieniu na rzecz właścicieli działek w ww. rejonie a to działki o identyfikatorach 106102_9.0039.26/19, 106102_9.0039.26/20, 106102_9.0039.26/21, 106102_9.0039.26/22, 106102_9.0039.26/23, 106102_9.0039.26/24, 106102_9.0039.26/25, 106102_9.0039.26/26, których pełnomocnictwa znajdują się w siedzibie Kancelarii [adres podany w nagłówku]:

1. [uwaga nr 1]. Wnoszę o uwzględnienie uwag odnoszących się do całego projektu aktu prawa miejscowego, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dotyczy całego obszaru planu

Prezydent Miasta Łodzi, w obwieszczeniu o wyłożeniu, poinformował o zakresie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podlegającym wyłożeniu do publicznego wglądu. Zgodnie z treścią obwieszczenia, wyłożeniu podlega wyłącznie część tekstu, zaznaczona niebieskim kolorem czcionki.

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Dz. U. 2003 Nr 80 poz. 717) w art. 17 pkt 9) w brzmieniu obowiązującym na dzień skierowania przedmiotowego projektu planu do uzgodnień, nakłada na organ sporządzający miejscowy plan, obowiązek przeprowadzenia wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Nie wskazuje możliwości przeprowadzenia wyłożenia w niezbędnym zakresie, jak to ma miejsce w przypadku dodatkowych uzgodnień projektu planu po etapie składania uwag do projektu planu.

Nie tylko zgodnym z prawem, ale również zasadnym i celowym jest, aby każdorazowo wyłożenie projektu planu dotyczyło całości aktu prawa miejscowego, gdyż zależności pomiędzy poszczególnymi ustaleniami tekstowymi jak i pomiędzy tekstem a częścią rysunkową miejscowego planu są znaczące i wzajemnie się uzupełniające, w związku z czym cały tekst i część graficzną należy zawsze traktować jako jedną całość.

Zgodnie z powyższym, niedopuszczalnym jest wyłożenie do publicznego wglądu wyłącznie części ustaleń tekstowych projektu planu, gdyż w konsekwencji dopuszcza się możliwość składania uwag wyłącznie do części projektu planu, a dokładnie rzecz ujmując ogranicza się możliwość odniesienia się do ustaleń projektu planu jako całości przyszłego aktu prawa miejscowego. Zastosowanie częściowego wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Rojnej, Szczecińskiej i Zadraż

stanowi o istotnej wadliwości prowadzonej procedury miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i istotnym naruszeniu prawa. Uznanie za przedmiot wyłożenia wybranych fragmentów projektu aktu prawnego powoduje, że nie jest jednoznaczne, które zagadnienia współzależne mogą być poddawane w wątpliwość w uwagach i które uwagi zostaną przez organ sporządzający mpzp uznane za prawidłowo wniesione do projektu planu.

Przykładowo w § 3, w całości wyróżnionym kolorem niebieskim, ustala się, że brak jest podstaw wynikających ze stanu faktycznego do wprowadzenia ustaleń dotyczących zasad kształtowania krajobrazu. Wprowadzenie tego ustalenia jest w sprzeczności z zakazem zabudowy ustanowionym na obszarze planu. Powyższe ustalenie projektu planu należy więc traktować jako zanegowanie walorów krajobrazowych na przedmiotowym obszarze lub nadanie im niewielkiego znaczenia w przedmiotowym obszarze. Ustalenie to przeczy podjętym decyzjom planistycznym dotyczącym sposobu zagospodarowania terenu i zabudowy, określonym w pozostałych ustaleniach projektu planu, w szczególności dotyczących przeznaczenia poszczególnych terenów, które . Mamy tu do czynienia z ustaleniami projektu planu, które wzajemnie są sprzeczne lub stanowią o niekonsekwencji podjętych decyzji planistycznych, przy czym jedno ustalenie zgodnie z obwieszczeniem stanowi przedmiot wyłożenia, a drugie nie stanowi przedmiotu wyłożenia.

W tym przypadku, podtrzymanie i uznanie ustalenia poddanego wyłożeniu do publicznego wglądu, rodzi wątpliwość co do słuszności podjętych decyzji planistycznych, w pozostałych ustaleniach projektu planu, w tym zakaz zabudowy. Zgodnie z obwieszczeniem natomiast nie jest możliwym odniesienie się do pozostałych współzależnych ustaleń, gdyż nie stanowią przedmiotu wyłożenia do publicznego wglądu.

Jednocześnie należy zauważyć, że wprowadzone zmiany w projekcie planu, po pierwszym jego wyłożeniu, spowodowały zmianę numeracji w całym dokumencie, która to zmiana nie została konsekwentnie oznaczona w projekcie planu kolorem niebieskim.

2. **[uwaga nr 2]. wnoszę o zmianę przeznaczenia części terenu IRN-ZN na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z ewentualnym dopuszczeniem innych funkcji - wskazanych w studium jako możliwe do realizacji na przedmiotowym obszarze (tereny usług turystyki, agroturystyki, rekreacji, w tym indywidualnej) oraz umożliwienie budowania ergonomicznej struktury terenów zabudowy w myśl zasady ładu przestrzennego** Dotyczy działek o identyfikatorach 106102_9.0039.26/19, 106102_9.0039.26/20, 106102_9.0039.26/21, 106102_9.0039.26/22, 106102_9.0039.26/23, 106102_9.0039.26/24, 106102_9.0039.26/25, 106102_9.0039.26/26

Zgodność ze studium

Obszar planu, w studium zasadniczo został zaklasyfikowany jako obszar ważny dla systemu przyrodniczego pełniący funkcje klimatyczne, biologiczne i krajobrazowe (jednostka O), na którym dopuszcza się tereny rolne, ogrody działkowe, eksploatację powierzchniową kopalin oraz tereny rekreacyjno – wypoczynkowe, do których zgodnie z przepisami o ewidencji należą między innymi ośrodki wypoczynkowe. Ponadto w granicach obszarów O dopuszcza się przekształcenia gruntów rolnych w tereny o innym użytkowaniu, takim jak wyżej wymienione

oraz przeznaczone na cele agroturystyczne, na cele turystyki, rekreacji, parków oraz innych terenów zieleni urządzonej. Studium pozwala również przekształcać tereny rolne w lasy.

Zgodnie ze studium dopuszczona jest również zabudowa mieszkaniowa w granicach istniejącego zainwestowania. Kierunki polityki przestrzennej miasta Łodzi pozwalają na włączenie w granice terenów zabudowanych nieruchomości bądź ich części, położonych pomiędzy już zainwestowanymi nieruchomościami, aby dopełnić istniejące struktury zabudowy.

Podczas dyskusji publicznej został poruszony aspekt zgodności ustaleń projektu planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Łodzi, w szczególności aspekt wykluczenia zabudowy na obszarze planu na podstawie ustaleń studium. Zespół projektowy powołał się na ustalenia studium, które według osób opracowujących projekt planu, kategorycznie nakazują w przedmiotowym obszarze zatrzymanie procesów urbanizacyjnych. Zgodnie z przytoczonymi powyżej ustaleniami studium zawartymi w karcie B-39, kierunki przekształceń dla przedmiotowego obszaru nie wykluczają zabudowy tylko wprowadzają ograniczenia.

W południowo zachodniej części terenu oznaczonego numerem i symbolem literowym 1RN-ZN występuje legalna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działce nr 26/23 (identyfikator działki 106102_9.0039.26/23) oraz na działkach nr 26/20 i 26/21 (identyfikatory działek nr 106102_9.0039.26/20, 106102_9.0039.26/21) zostały skutecznie zgłoszone roboty budowlane polegające na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego. W części północno zachodniej terenu 1RN-ZN zlokalizowana jest zabudowa na działce nr 36/2 (identyfikator działki 106102_9.0039.26/2). Od strony zachodniej, obszar planu sąsiaduje z zabudową mieszkaniową jednorodziną zlokalizowaną wzdłuż ulicy Marka Grechuty, która to droga stanowi jednocześnie drogę obsługującą działki w południowo – zachodniej części terenu 1RN-ZN. Od strony południowej obszar planu styka się z terenami sąsiedniej gminy Aleksandrów Łódzki, przeznaczonymi na całej długości planu pod zabudowę mieszkaniową.

Nieruchomości położone w zachodniej części terenu 1RN-ZN i dostępne z ulicy Grechuty, to jest działki nr 26/19, 26/22, 26/24 i 26/25 stanowią nieruchomości położone pomiędzy już zainwestowanymi nieruchomościami (działki 26/2 i 26/23), które zgodnie z ustaleniami studium mogą zostać włączone do terenów zabudowy w celu dopełnienia istniejącej struktury zabudowy [...]”.

W dalszej części akapitu przedstawiono załącznik graficzny ilustrujący obszar będący przedmiotem uwagi nr 2, działki zabudowane lub posiadające prawo do zabudowy oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obowiązującym planie miejscowym gminy Aleksandrów Łódzki.

Zapewnienie ergonomicznej struktury zabudowy

Za dopuszczeniem zabudowy na działkach przylegających do ulicy Grechuty i z niej obsługiwanych przemawiają nie tylko ustalenia studium, ale również względy klimatyczne i ekonomiczne. Istniejąca zabudowa wzdłuż ulicy Grechuty została już wyposażona w infrastrukturę techniczną i drogową. W pasie drogowym zlokalizowane zostały sieci: wodociągowa, gazowa i elektroenergetyczna. Infrastruktura techniczna i drogową została przygotowana w sposób pozwalający na obsługę zabudowy po obu stronach ulicy. Zatrzymanie procesu urbanizacji na tym etapie i niedopuszczenie do zabudowy terenów zlokalizowanych po drugiej stronie ulicy Grechuty, podnosi koszty eksploatacji i utrzymania infrastruktury technicznej oraz układu drogowego, przez co nie pozwala na ukształtowanie ergonomicznej struktury jednostki osiedleńczej.

Zapewnienie ładu przestrzennego, w tym poprzez uwzględnienie uwarunkowań społeczno - gospodarczych

Zatrzymanie procesu urbanizacyjnego, bez dopuszczenia obustronnej zabudowy ulicy Grechuty oraz uniemożliwienie realizacji zabudowy na działkach o numerach 26/20, 26/21, 26/22, 26/23, 26/24, 26/25, 26/26 oraz 26/19 nie odpowiada również idei ładu przestrzennego, rozumianego jako takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Uwarunkowania społeczno – gospodarcze zostały przez organ opracowujący projekt planu pominięte lub niedoszacowane. Dla obszaru wyżej wymienionych działek zostały wydane decyzje administracyjne, w tym decyzja o warunkach zabudowy i wynikające z jej ustaleń decyzje natury finansowej. W wyniku wydanej przez Prezydenta Miasta Łodzi decyzji o warunkach zabudowy umożliwiającej wydzielenie działek i ich zabudowę, nastąpiły konsekwencje prawne i finansowe. W wyniku podziału nieruchomości powstały koszty opłat adiacenckich. Zostały nabyte nieruchomości wraz z udziałem w drodze (ulica Grechuty) dla potrzeb zapewnienia dostępu do drogi publicznej, podjęte zostały prace projektowe wymagane przed rozpoczęciem robót budowlanych i szereg innych czynności jakie wiążą się z zarządzaniem nieruchomością i przygotowaniem inwestycji. Wszystkie powyższe czynności i zobowiązania finansowe zostały zrealizowane przez właścicieli nieruchomości w zaufaniu do organu, który uzyskał delegację od gminnej społeczności między innymi do planowania przestrzennego. Organ, pomimo wiedzy o wydanych decyzjach, pomimo możliwości sprawdzenia wydanych i aktywnych pozwoleń na budowę, jak również toczących się procedur nie uwzględnił w projekcie planu społeczno – gospodarczych uwarunkowań, co wyraża się w braku próby uwzględnienia w projekcie planu wydanych wcześniej decyzji o warunkach zabudowy (częściowo już skonsumowanych) niesprzecznych z kierunkami polityki przestrzennej zawartymi w studium, jak również w braku usankcjonowania istniejącej już zabudowy jako pełnoprawnych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Z niewiadomych przyczyn, teren faktycznie użytkowany jako teren zabudowy mieszkaniowej w projekcie planu ujęty jest w terenie rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej. Dopuszczony został wyłącznie ograniczony katalog robót budowlanych, z pominięciem działań dopuszczalnych w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę, ograniczając w ten sposób dopuszczalne przepisami prawa zarządzanie nieruchomością zabudowaną, jak na przykład zmiana sposobu użytkowania czy wyodrębnienie lokali. Wprowadzenie kuriozalnego rozwiązania planistycznego, to jest zachowania istniejącej, dopuszczonej zgodnie z przepisami prawa, zabudowy, na obszarze z zakazem zabudowy stanowi podstawę do uchylecia tak skonstruowanego aktu prawa miejscowego, jak również świadczy o braku uwzględnienia konsekwencji ekonomicznych to jest obniżenia wartości nieruchomości, poprzez podjęte decyzje planistyczne.

Bezsprzecznie należy stwierdzić, że właściciele działek o numerach 26/20, 26/21, 26/22, 26/23, 26/24, 26/25, 26/26 oraz 26/19 w wyniku uzyskanych decyzji administracyjnych wydanych przez Prezydenta Miasta Łodzi ponieśli konsekwencje prawne i finansowe, łącznie z zaciągnięciem kredytów, przygotowania nieruchomości na cele budowy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Działania te zostały podjęte w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa i w pełnym zaufaniu do władz pełniących władztwo planistyczne i reprezentujących gminę rozumianą jako społeczność i mieszkańców gminy.

Analizując przedłożone aktualnie do publicznego wglądu materiały można domniemywać, że stan faktyczny nie został prawidłowo zdiagnozowany lub został wręcz pominięty. W prognozie oddziaływania ustaleń planu na środowisko, dokumencie o charakterze

kontrolnym, brak jest informacji o występującej legalnie na obszarze planu zabudowie i brak jest odniesienia się możliwych sposobów podejścia do tego problematycznego zagadnienia. Zgodnie z wytycznymi dotyczącymi sporządzania prognozy poddawane ocenie winny być między innymi zagadnienia środowiska gospodarczego. W prognozie skutków finansowych ustaleń planu poddane zostały analizie wyłącznie konsekwencje finansowe odnoszące się do zadań publicznych i finansów samorządu terytorialnego. Zagadnienie wykupu nieruchomości, dla których organ sporządzający plan przewiduje istotne ograniczenia w zagospodarowaniu na rzecz kształtowania dobra publicznego nie zostały w ogóle uwzględnione. Zobowiązania finansowe, w tym kredytowe podjęte w celu zakupu nieruchomości, stanowią ryzyko osób prywatnych i jako takie nie są przedmiotem zainteresowania władz, które wydały decyzje o warunkach zabudowy nierodzące praw do terenu, lecz wywołujące rzeczywiste konsekwencje prawne i finansowe. Należy podkreślić, że bezpośrednim skutkiem wprowadzenia zakazu zabudowy na działkach, których zakup został sfinansowany kredytem celowym (na zakup działki budowlanej) jest podstawa do wypowiedzenia umowy kredytu przez bank. Podjęcie takich decyzji przez Prezydenta Miasta, który sporządza miejscowy plan, a następnie przez Radę Miejską będzie rujnujące sytuację majątkową właścicieli nieruchomości, którzy zaciągnęli kredyt na zakup działki, na której możliwa jest zabudowa.

Względy społeczno – gospodarcze właścicieli nieruchomości zostały przez organ pominięte i bez uzasadnienia, rozwiązującego realne konsekwencje wcześniej prowadzonej polityki przestrzennej, podjęto decyzje planistyczne, tak daleko ingerujące w prawo własności, że świadczą o nieuwzględnieniu dostatecznej ochrony uprawnień właścicielskich i obniżają znacząco zaufanie do władzy samorządowej.

Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Poznaniu z dnia 8 lutego 2013 r. (II SA/Po 1006/12): „Przy wykładni przepisów u.p.z.p., w tym ustaleń uchwalonych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy mieć na względzie maksymalną ochronę uprawnień właścicielskich.”

Należy podkreślić, że właściciele nieruchomości w trybie natychmiastowym, zaraz po pozyskaniu informacji o trwających pracach nad opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Rojnej, Szczecińskiej i Zadraż, podjęła działania w celu ochrony własnego interesu i przekazała Pani Prezydent Miasta Łodzi pismo z wyjaśnieniami dotyczącymi przedmiotowego rejonu. Zostały przedstawione informacje o dotychczas uzyskanych decyzjach i poniesionych kosztach opłat adiacenckich, działaniach na rzecz budowy infrastruktury oraz o sytuacji własnościowej na dzień sporządzania pisma. Do odwołania zostały załączone kopie dokumentów, które wiązały się z przedmiotową sprawą.

W odpowiedzi na złożone odwołanie Miejska Pracownia Planistyczna wystosowała informacyjne pismo, z którego wynika, że odwołanie zostało przekazane po terminie wyznaczonym na składanie uwag do projektu planu i na tym sprawę zakończono. Decyzja o nieuwzględnieniu uwagi do projektu planu jest zgodna z wymaganiami, stawianymi procedurom planistycznym, określonymi w przepisach o planowaniu przestrzennym (stan na dzień przekazania projektu planu do uzgodnień). Przepisy określają, że rozpatrzeniu podlegają uwagi, które wpłynęły w wyznaczonym terminie, ale te same przepisy nie zakazują uwzględnienia uwag, które wpłynęły po terminie. Z kolei art. 1 w/w ustawy nakazuje uwzględniać w planowaniu przestrzennym między innymi wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Jednocześnie art. 1 ust. 3 w/w ustawy zobowiązuje organ sporządzający miejscowy plan przy ustalaniu przeznaczenia terenu lub przy określaniu

potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu, do ważenia interesu publicznego i interesów prywatnych zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania. Przepis ten uznaje istotną wagę składanych wniosków i uwag odnoszących się zarówno do interesów publicznych i prywatnych. Podsumowując, dla podjęcia prawidłowych, zgodnych z zasadami określonymi w przepisach prawa, decyzji planistycznych, dosłowne potraktowanie delegacji ustawowej co do wyboru uwag podlegających rozpatrzeniu i zaniechanie rozpatrzenia uwag złożonych po terminie, stoi w sprzeczności z podstawowymi zasadami planowania przestrzennego, a wręcz w przedmiotowej sprawie doprowadza do bagatelizowania interesu prywatnego i doprowadza w konsekwencji do rażąco niesprawiedliwych rozstrzygnięć.

W związku z powyższym przyjęcie wykładni językowej, to jest ograniczenie się do rozpatrzenia wyłącznie uwag złożonych w terminie nie jest wystarczające w przedmiotowej sprawie. Zgodnie z Uchwałą Izby Cywilnej III CZP 37/04 wolno odstąpić od wykładni językowej i zastąpić ją celowościową lub systemową, w sytuacji gdy wykładnia językowa pozostaje w oczywistej sprzeczności z treścią innych norm, prowadzi do absurdalnych z punktu widzenia społecznego lub ekonomicznego konsekwencji, rażąco niesprawiedliwych rozstrzygnięć lub pozostaje w oczywistej sprzeczności z powszechnie akceptowanymi normami moralnymi (por. np. wyrok Trybunału Konstytucyjnego dnia 28 czerwca 2000 r. K 25/99, OTK 2000, nr 5 poz. 141 oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 8 stycznia 1993 r., III ARN 84/92, OSNC 1993, nr 10, poz. 183, z dnia 8 maja 1998 r., I CKN 664/97, OSNC 1999, nr 1, poz. 7, uchwały z dnia 3 listopada 1997 r., III ZP 38/97, OSNAP 1998, nr 8, poz. 234, z dnia 8 lutego 2000 r., I KZP 50/99, OSNKW 2000, nr 3-4, poz. 24 i uchwała składu siedmiu sędziów z dnia 25 kwietnia 2003 r., III CZP 8/03, OSNC 2004, nr 1, poz. 1).

- 3. [uwaga nr 3]. wnoszę o zastosowanie jednoznacznego, zgodnego z przepisami prawa, ustaleń dotyczących parametrów zabudowy na działkach nr 26/19, 26/20, 26/21, 26/22, 26/23, 26/24, 26/25, 26/26 położonych w terenie oznaczonym numerem i symbolem literowym 1RN-ZN, w odniesieniu do działki budowlanej lub nieruchomości oraz wyeliminowanie ustalenia § 3 jako sprzecznego ze stanem faktycznym, w szczególności w odniesieniu do istniejących terenów zabudowanych**

Dotyczy działek o identyfikatorach 106102_9.0039.26/19, 106102_9.0039.26/20, 106102_9.0039.26/21, 106102_9.0039.26/22, 106102_9.0039.26/23, 106102_9.0039.26/24, 106102_9.0039.26/25, 106102_9.0039.26/26

W § 3 ustala się, że brak jest podstaw wynikających ze stanu faktycznego, do wprowadzenia ustaleń dotyczących maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki, minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy. Na terenie 1RN-ZN znajduje się zabudowa na działce nr 26/23 oraz rozpoczęto już roboty budowlane na działkach nr 26/20 i 26/21.

Ustalenie § 3 dotyczące parametrów zabudowy przeczy ustaleniom dla terenów oznaczonych, w projekcie planu, numerem i symbolem literowym 1RN-ZN i 2RN-ZN, dla których w § 14 określone zostały maksymalne powierzchnie zabudowy i wysokości zabudowy. Parametry te, w sposób pośredni, określają dopuszczalne maksymalne intensywności zabudowy i odnoszą się do istniejącej zabudowy. W związku z czym nie jest zrozumiałym ustalenie braku podstaw wynikających ze stanu faktycznego dla rezygnacji z wybranych parametrów zabudowy.

W ustaleniach § 14 znajdują się ponadto nieprecyzyjne sformułowania, pozwalające na zróżnicowane interpretacje ustaleń przyszłego aktu prawa miejscowego przy wydawaniu pozwoleń na budowę lub dokonywaniu zgłoszeń dla legalnych obiektów budowlanych, podlegających robotom budowlanym. Brak przyjętej definicji powierzchni zabudowy jak również brak określenia punktu odniesienia (budynki na działce gruntu lub działce budowlanej) będą stanowić o niemożności jednoznacznego zastosowania ustaleń aktu prawa miejscowego. Przy zaproponowanych zapisach nie jest jednoznaczne, czy ustalenia te dotyczą zabudowy na działce budowlanej, czy odnoszą się do całej zabudowy występującej w terenie 1RN-ZN lub w terenie 2RN-ZN lub na obu tych obszarach łącznie.

Zastosowanie rozwiązania, polegającego na wykluczeniu zabudowy w ustaleniach ogólnych i dopuszczenie trwania istniejącej, legalnej zabudowy w granicach terenu, o sprzecznym z istniejącym, przeznaczeniu, z określeniem wybranych parametrów zabudowy i zagospodarowania przestrzennego stanowi o wadliwości planu jak również wywołuje znaczące niekorzystne konsekwencje dla właścicieli nieruchomości, działających w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa.

Z poważaniem”.

Na końcu uwagi znajduje się załącznik – lista właścicieli działek.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 19 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „przedmiotem ponowionych czynności może być jedynie część projektu planu miejscowego objęta zmianą”, w związku z czym częściowe wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu jest zgodne z obowiązującymi przepisami.

Nie zachodzi sprzeczność objętego wyłożeniem do publicznego wglądu zapisu § 3 pkt 1 projektu planu dotyczącego nieokreślenia zasad kształtowania krajobrazu z pozostałymi ustaleniami projektu planu niepodlegającymi wyłożeniu. Celem projektu planu nie jest kształtowanie krajobrazu, ale ochrona jego zachowanych walorów.

Wprowadzone zmiany w części tekstowej projektu planu oznaczone kolorem niebieskim, w odniesieniu do pierwszego wyłożenia projektu do publicznego wglądu, nie spowodowały zmiany numeracji, w związku z czym wszystkie zmiany zostały wskazane poprawnie.

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: 26/19, 26/20, 26/21, 26/22, 26/23, 26/24, 26/25 i 26/26, 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 wyznaczenia nowych terenów zabudowy.

W zgodzie ze Studium nie jest zatem możliwe wyznaczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę, w związku z czym nie ma podstaw do wyznaczania parametrów zabudowy. Nie jest zatem zasadne postulowane wyeliminowanie ustaleń § 3 projektu planu.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cyt.: „uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu (...)”. Wątki poruszone w dalszej części uwagi nie dotyczą, podlegającego ponownemu wyłożeniu do publicznego wglądu, zakresu ustaleń projektu planu miejscowego, w związku z czym nie mogą być uwzględnione ze względów formalnych.

PREZYDENT MIASTA

Hanna ZDANOWSKA