

ZARZĄDZENIE Nr 427/2023
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI
z dnia 27 lutego 2023 r.

w sprawie rozpatrzenia wniosków złożonych w związku z ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Feliksińskiej, Wieńcowej i Przylesie do terenów kolejowych.

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 4 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 LXVIII/2032/22 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: Feliksińskiej, Wieńcowej i Przylesie do terenów kolejowych

zarządzam, co następuje:

§ 1. Rozpatruję wnioski złożone w związku z ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Feliksińskiej, Wieńcowej i Przylesie do terenów kolejowych, zgodnie z rozstrzygnięciem, stanowiącym załącznik do 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 427/2023
Prezydenta Miasta Łodzi

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia wniosków złożonych w związku z ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Feliksińskiej, Wienców i Przylesie do terenów kolejowych.

W okresie przewidzianym przez ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. do dnia 19 grudnia 2022 r. wpłynęły 4 wnioski. Złożone wnioski zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji.

Wniosek nr 1

- wpłynął 7 grudnia 2022 r.,
- dotyczy działek nr ewid. 37/11 i 37/6, obręb W-38.

Pani [REDAKTOWANE] i Pan [REDAKTOWANE] składają następujący wniosek:

„Niniejszym wobec obwieszczenia Prezydent Miasta Łodzi o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla ww. obszaru wnosimy o utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia i sposobu zagospodarowania wymienionych działek, tj.

- działki o nr 37/11 jako działki budowlanej
- działki o nr 37/6 jako działki drogi wewnętrznej.

Powyższy wniosek uzasadniamy następującymi argumentami:

- na działce o nr 37/11 wszczęto starania w kierunku inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z infrastrukturą techniczną i komunikacji wg decyzji o warunkach zabudowy o nr [REDAKTOWANE] wydanej przez Prezydent Miasta Łodzi, przeniesionej na wnioskodawców w drodze decyzji o nr [REDAKTOWANE]. Z ramienia Prezydent Miasta Łodzi otrzymano zgodę na odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych (postanowienie nr [REDAKTOWANE]), wydanej na bazie koncepcji projektu budowlanego przygotowanego przez architekta mgr inż. [REDAKTOWANE] (upr. proj. Nr [REDAKTOWANE]) oraz dwóch projektantów o specjalności sanitarnej i elektrycznej. Do dokumentacji dołączono wymaganą ekspertyzę rzeczoznawczy do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych (mgr inż. [REDAKTOWANE]).

Wnioskodawcy ponieśli koszty zw. z wyżej wymienioną dokumentacją.

W oparciu o warunki przyłączenia nr [REDAKTOWANE] z dnia 11.01.2019 r. zgodnie z umową o przyłączenie nr [REDAKTOWANE] z dnia 16.12.2019 r. uzyskano możliwość świadczenia usługi dystrybucji energii elektrycznej oraz zawarto umowę kompleksową sprzedaży energii elektrycznej i świadczenia usługi dystrybucji o nr [REDAKTOWANE] z dnia 27.06.2022 r.

Wykonano prace w kierunku pozyskania przydomowego ujęcia wody oraz prace porządkowe na ww. terenie. Wszystkie przytoczone działania wymagały inwestycji finansowych i czasowych ze strony wnioskodawców.

Obecnie trwają prace nad indywidualnym projektem budowlanym, co wiąże się dla wnioskodawców z kolejnymi kosztami.

- działka o nr 37/6 jako droga wewnętrzna zgodnie z art. Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi dostęp do drogi publicznej (działka o nr 33/6) zarówno dla wnioskodawców, jak i działek sąsiednich (o nr 37/12, 37/14 i 37 /15), wymagany w uzyskanej decyzji o warunkach zabudowy (nr [REDAKTOWANE]).”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił wniosku.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *„Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania”*. Tym samym, zgodnie z ww. przepisami, wnioskodawcy bezterminowo posiadają prawo do wykorzystania w sposób dotychczasowy wskazanej we wniosku działki nr ewid. 37/11 z obrębu W-38 – z tego względu wniosek jest bezzasadny.

Dodatkowo należałoby wyjaśnić, iż 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 dokumentem kierunkowym określającym kierunki polityki przestrzennej miasta, tj. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym 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., wymieniona we wniosku działka nr ewid. 37/11 z obrębu W-38 zlokalizowana jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „L” (tereny lasów o powierzchni minimum 3 ha). Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego dla powyższej nieruchomości nie przewiduje się możliwości rozwoju zabudowy mieszkaniowej. Projekt planu, zgodnie z zapisami Studium, ma na celu zatrzymanie rozpoczętych procesów urbanizacji ww. obszaru, umożliwiając równocześnie dotychczasowe użytkowanie wyłącznie istniejącej na tych terenach zabudowy.

Wskazana przez wnioskodawcę decyzja o warunkach zabudowy, zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie rozstrzyga o przeznaczeniu terenu, lecz jest jedynie promesą określającą prawnie dopuszczalny sposób zagospodarowania nieruchomości, w przypadku braku obowiązywania planu miejscowego. Warunki zabudowy mogą się różnić od ustaleń planistycznych, o czym jednoznacznie przesądził ustawodawca w przepisie art. 65 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy, stanowiąc, że stwierdza się wygaśnięcie decyzji, jeżeli dla terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji. Stan taki wynika z dualistycznie ukształtowanego systemu określania zasad zagospodarowania terenu. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe zawsze, jeżeli są spełnione warunki ustawowe oraz przeprowadzono wszystkie czynności proceduralne – gmina ma obowiązek wydania takiej decyzji po spełnieniu warunków określonych w art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Tym samym decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu, stanowiąc nieplanowany przez gminę, niekontrolowany i doraźny sposób realizacji inwestycji przez inwestorów, nie zawsze stoją w zgodzie z kompleksową i racjonalną polityką przestrzenną gminy (wyrażoną w dokumencie studium i planie miejscowym).

Wskazana przez wnioskodawców działka nr ewid. 37/6 z obrębu W-38 nie znajduje się na obszarze objętym granicami projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – wniosek w tym zakresie jest bezprzedmiotowy.

Wniosek nr 2

- wpłynął 7 grudnia 2022 r.,
- dotyczy działek nr ewid. 37/15 i 37/13, obręb W-38.

Pan [REDAKTOWANE] składa następującą uwagę:

„W odniesieniu do art. 17 pkt. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. 2022 poz. 503) przedkładam wniosek do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (dalej mpzp) dla części obszaru Miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Feliksińskiej, Wieńcowej i Przylesie do terenów kolejowych (nr przystąpienia 321) celem uwzględnienia jego treści w projekcie mpzp, o którym mowa w art. 17 pkt 4 ww. ustawy. Przedmiot wniosku stanowi działka przy ulicy Dworcowej o nr ewidencyjnym **37/15, obręb W-38** wraz z drogą dojazdową zlokalizowaną na działce nr **37/13**, do której wnioskodawca posiada udziały własności. Działka nr 37/15 leży w sąsiedztwie działek nr 37/12, 37/14, 37/11. Każda z wymienionych działek posiada przeznaczenie pod zabudowę jednorodziną, z wydanymi warunkami zabudowy lub pozwoleniami na budowę oraz wyposażeniem w niezbędne media, Na przedmiotowej działce nr **37/15 istnieje budynek jednorodzinny**, którego budowa realizowana jest zgodnie z pozwoleniem na budowę nr [REDAKTOWANE] z dnia 29 marca 2022 r. Mając na uwadze stan istniejący tj. zabudowanie na działce nr 37/15 jak również zabudowania na działkach sąsiednich lub posiadane decyzje administracyjne **wnioskuje się o wyłączenie obszaru z przystąpienia 321 do sporządzenia mpzp** zgodnie z kierunkami zdefiniowanymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r.). Wg studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi jednostką funkcjonalno-przestrzenną na analizowanym obszarze jest L - tereny lasów o powierzchni minimum 3 ha, strefa terenów wyłączonych spod zabudowy, kategoria L. Projekt studium z uwagi na czas opracowania nie uwzględniał stanu zagospodarowania terenu, który jest obecnie. Wniosek argumentuje się również treścią kart ustaleń ogólnych dla struktury funkcjonalno-przestrzennej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi pkt. 3 Delimitacja Terenów. Punkt stanowi o możliwości uściślenia wyznaczonych w Studium granic jednostek funkcjonalno-przestrzennych w oparciu o:

- granice ewidencyjne działek (nowy podział ewidencyjny działek o nr 37/15, 37/13, 37/12, 37/11, 37/14),
- granice istniejące zainwestowania nieruchomości (istniejące zabudowania na działkach nr 37/15, 37/12),
- wyznaczenie terenów o przeznaczeniu innym niż dopuszczalne lub dopuszczalne z ograniczeniami w poszczególnych jednostkach funkcjonalno-przestrzennych zgodnie z istniejącym użytkowaniem lub funkcją, do której mogą być adaptowane istniejące obiekty (wyznaczenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej w kategorii zabudowy jednorodzinnej z uwagi na istniejące obiekty budowlane).”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił wniosku.

Wyjaśnienie:

Wyłączenie wskazanych we wniosku nieruchomości z „ przystąpienia Nr 321” nie jest możliwe. Procedowany projekt planu jest realizowany zgodnie z uchwałą LXVIII/2032/22 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: Feliksińskiej, Wieńcowej i Przylesie do terenów kolejowych.

Przedmiotowa uchwała określa granice obszaru objętego projektem planu, oznaczone na rysunku stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały. Uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego lub jego zmiany „(...) rada gminy podejmuje z własnej inicjatywy lub na wniosek wójta, burmistrza albo prezydenta miasta”. Tym samym wyłączenie przedmiotowych nieruchomości z projektu planu byłoby możliwe jedynie w ramach odrębnej procedury planistycznej.

Dodatkowo należałoby zauważyć iż, 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 dokumentem kierunkowym określającym kierunki polityki przestrzennej miasta, tj. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym 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., wymieniona we wniosku nieruchomość zlokalizowana jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „L” (tereny lasów o powierzchni minimum 3 ha). Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego, dla powyższej nieruchomości nie przewiduje się możliwości rozwoju zabudowy mieszkaniowej.

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku planu miejscowego, uzyskuje się decyzję o warunkach zabudowy. Sama treść decyzji nie rozstrzyga o przeznaczeniu terenu, lecz jedynie jest promesą określającą prawnie dopuszczalny sposób zagospodarowania nieruchomości. Warunki zabudowy mogą się różnić od ustaleń planistycznych, o czym jednoznacznie przesądził ustawodawca w przepisie art. 65 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy, stanowiąc, że stwierdza się wygaśnięcie decyzji, jeżeli dla terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji. Stan taki wynika z dualistycznie ukształtowanego systemu określania zasad zagospodarowania terenu. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe zawsze, jeżeli są spełnione warunki ustawowe oraz przeprowadzono wszystkie czynności proceduralne – gmina ma obowiązek wydania takiej decyzji po spełnieniu warunków określonych w art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Tym samym decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu, stanowiąc nieplanowany przez gminę, niekontrolowany i doraźny sposób realizacji inwestycji przez inwestorów, nie zawsze stoją w zgodzie z kompleksową i racjonalną polityką przestrzenną gminy (wyrażoną w dokumencie studium i planie miejscowym).

Projekt planu, zgodnie z zapisami Studium ma na celu zatrzymanie rozpoczętych procesów urbanizacji ww. obszaru, umożliwiając równocześnie dotychczasowe użytkowanie wyłącznie istniejącej na tych terenach zabudowy.

Wniosek nr 3

- wpłynął 7 grudnia 2022 r.,
- dotyczy obszarów przylegających do działki ewid. 259/57, obręb W-37 i objętych przystąpieniem Nr LXVIII/2032/22 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: Feliksińskiej, Wieńcowej i Przylesie do terenów kolejowych.

PKP S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Warszawie składa następującą uwagę:

„PKP S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Warszawie, w związku z przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Feliksińskiej, Wieńcowej i Przylesie do terenów kolejowych (Uchwała Nr LXVIII/2032/22 z dnia 16 listopada 2022 r.), informuje, że obszar projektowanego planu graniczy z działką ew. nr 259/57 ob. W-37 w mieście Łódź.

Na wyżej wymienionej działce zlokalizowana jest linia kolejowa nr 25 relacji Łódź Kaliska - Dębica. Działka ta stanowi teren zamknięty zgodnie z Decyzją Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych (t.j. Dz. U. Ml. z 2020 r. poz. 38 ze zm.).

Dla terenów położonych w sąsiedztwie linii kolejowych występują ograniczenia dotyczące sytuowania budowli, budynków, drzew i krzewów oraz wykonywania robót ziemnych wynikających z zapisów Ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1984 ze zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych (Dz. U. z 2020 r. poz. 1247).”

Prezydent Miasta Łodzi uwzględnił wniosek.

Wyjaśnienie:

W projekcie planu zostaną uwzględnione wskazane przez wnioskodawcę uwarunkowania prawne, wynikające z bezpośredniego sąsiedztwa linii kolejowej nr 25 relacji Łódź Kaliska – Dębica.

Wniosek nr 4

- wpłynął 19 grudnia 2022 r.,
- dotyczy działek nr ewid. 37/14 i 37/13, obręb W-38.

Pani [REDAKTOWANE], Pan [REDAKTOWANE], Pan [REDAKTOWANE] składają następującą uwagę:

„W nawiązaniu do uchwały Rady Miejskiej w Łodzi nr LXVIII/2032/22 z dnia 16 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (dalej mpzp) dla części obszaru Miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Feliksińskiej, Wieńcowej i Przylesie do terenów kolejowych (nr przystąpienia 321) przedkładamy wniosek celem uwzględnienia jego treści w projekcie mpzp. Przedmiot wniosku stanowi działka przy ulicy Dworcowej o nr ewidencyjnym 37/14, obręb W-38 wraz z drogą dojazdową zlokalizowaną na działce nr 37/13 do której wnioskodawcy posiadają udziały własności. Działka nr 37/14 leży w sąsiedztwie działek nr 37/11, 37/12, 37/15. Każda z wymienionych działek posiada przeznaczenie pod zabudowę jednorodzinną, z wydanymi warunkami zabudowy oraz wyposażeniem w niezbędne media. Na działkach nr 37/12 i 37/15 istnieją budynki jednorodzinne, których budowy są realizowane w ramach uzyskanych pozwoleń na budowę. Dla przedmiotowej działki nr 37/14 wydano warunki zabudowy doprowadzono niezbędne media oraz toczy się postępowanie w sprawie uzyskania pozwolenia na budowę. Mając na uwadze powyższe, jak również istniejące zabudowania lub posiadane decyzje administracyjne na działkach sąsiednich wnioskujemy się o wyłączenie obszaru z przystąpienia 321 do sporządzenia mpzp zgodnie z kierunkami zdefiniowanymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Łodzi (uchwała

nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r.). Według studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Łodzi jednostką funkcjonalno-przestrzenną na analizowanym obszarze jest L - teren lasów o powierzchni minimum 3 ha, strefa terenów włączonych spod zabudowy. Projekt studium z uwagi na czas opracowania nie uwzględniał stanu zagospodarowania terenu, który jest obecnie. Przedmiotowa działka znajduje się na skraju jednostki funkcjonalno-przestrzennej kategorii L, choć w stanie faktycznym nie jest zalesiona, a w przeszłości była wykorzystywana jako użytek rolny. Wniosek argumentuje się również treścią kart ustaleń ogólnych dla struktury funkcjonalno-przestrzennej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Łodzi pkt 3 Delimitacja Terenów. Punkt stanowi o możliwości uściślenia wyznaczonych w Studium granic jednostek funkcjonalno- przestrzennych w oparciu o:

- granice ewidencyjne działek (nowy podział ewidencyjny działek o nr 37/11, 37/12, 37/13, 37/14, 37/15),
- granice istniejące zainwestowania nieruchomości (istniejące zabudowania na działkach nr 37/12 i 37/15),
- wyznaczenie terenów o przeznaczeniu innym niż dopuszczalne lub dopuszczalne z ograniczeniami w poszczególnych jednostkach funkcjonalno-przestrzennych zgodnie z istniejącym użytkowaniem lub funkcją do którego mogą być adaptowane istniejące obiekty (wyznaczenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej w kategorii zabudowy jednorodzinnej z uwagi na istniejące obiekty budowlane)."

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił wniosku.

Wyjaśnienie:

Wyłączenie wskazanych we wniosku nieruchomości z „przystąpienia 321” nie jest możliwe. Procedowany projekt planu jest realizowany zgodnie z uchwałą Nr LXVIII/2032/22 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: Feliksińskiej, Wieńcowej i Przylesie do terenów kolejowych. Przedmiotowa uchwała określa granice obszaru objętego projektem planu, oznaczone na rysunku stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały. Uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego lub jego zmiany „(...) rada gminy podejmuje z własnej inicjatywy lub na wniosek wójta, burmistrza albo prezydenta miasta”. Tym samym wyłączenie przedmiotowych nieruchomości z projektu planu byłoby możliwe jedynie w ramach odrębnej procedury planistycznej.

Dodatkowo należałoby zauważyć, że 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 dokumentem kierunkowym określającym kierunki polityki przestrzennej miasta, tj. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym 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., wymienione we wniosku nieruchomości zlokalizowane są w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „L” (tereny lasów o powierzchni minimum 3 ha). Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego, dla powyższych nieruchomości nie przewiduje się możliwości rozwoju zabudowy mieszkaniowej.

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku planu miejscowego, uzyskuje się decyzję o warunkach zabudowy. Sama treść decyzji nie rozstrzyga o przeznaczeniu terenu, lecz jedynie jest promesą określającą prawnie dopuszczalny sposób zagospodarowania nieruchomości. Warunki zabudowy mogą się różnić od ustaleń planistycznych, o czym jednoznacznie przesądził ustawodawca w przepisie art. 65 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy, stanowiąc, że stwierdza się wygaśnięcie decyzji, jeżeli dla terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji. Stan taki wynika z dualistycznie ukształtowanego systemu określania zasad zagospodarowania terenu. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe zawsze, jeżeli są spełnione warunki ustawowe oraz przeprowadzono wszystkie czynności proceduralne – gmina ma obowiązek wydania takiej decyzji po spełnieniu warunków określonych w art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Tym samym decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu, stanowiąc nieplanowany przez gminę, niekontrolowany i doraźny sposób realizacji inwestycji przez inwestorów, nie zawsze stoją w zgodzie z kompleksową i racjonalną polityką przestrzenną gminy (wyrażoną w dokumencie studium i planie miejscowym).

Projekt planu, zgodnie z zapisami Studium ma na celu zatrzymanie rozpoczętych procesów urbanizacji ww. obszaru, umożliwiając równocześnie dotychczasowe użytkowanie wyłącznie istniejącej na tych terenach zabudowy.

PREZYDENT MIASTA

Hanna ZDANOWSKA