

ZARZĄDZENIE Nr 61/2023
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI
z dnia 16 stycznia 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: Tadeusza Sołtyka, Pienistej i Laskowickiej.

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 LIV/1636/22 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 19 stycznia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Tadeusza Sołtyka, Pienistej i Laskowickiej

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: Tadeusza Sołtyka, Pienistej i Laskowickiej, 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 61/2023
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: Tadeusza Sołtyka, Pienistej i Laskowickiej.

W wyznaczonym terminie składania wniosków tj. od dnia 26 maja 2022 r. do dnia 20 czerwca 2022 r. wpłynęły 2 wnioski.

Wniosek nr: 1

- wpłynął 11 czerwca 2022 r.,
- złożony przez Państwa [REDAKOWANE],
- dotyczy działki nr 53, w obrębie P-35.

Wnioskodawcy wnoszą o możliwość: cyt. „*postawienia na przedmiotowej działce budynku handlowo-usługowego kilku poziomowego, w którym będzie prowadzona nieuciążliwa działalność gospodarcza – sklep zoologiczny, fryzjer, salon spa, gabinety masażu biura itp.*” Wnioskodawcy podkreślają, że: cyt. „*działka ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej (na działce P35-20) umożliwiającej przyszłościową realizację wnioskowanych zamierzeń i gwarantującą dojazd do naszej działki (co zresztą jest wpisane w Akcie Notarialnym). (...) w naszym sąsiedztwie (zaledwie ok. 50 metrów) znajduje się nowo wybudowane osiedle mieszkaniowe (bloki). Wnioskując jw. wskazujemy na zapotrzebowanie na obszar taki jak nasza działka, służący funkcjonowaniu sąsiedniego osiedla na którym mogłaby się znajdować mała powierzchnia handlowo-usługowa np. usługi fryzjerskie, biurowe, sklepy osiedlowe itp., gdyż wiadomo, że taka infrastruktura jest co najmniej wskazana w bezpośrednim otoczeniu blokowisk. (...) część działki została krzywdząco i bezmyślnie zaliczona do strefy Studium O, uniemożliwiając jej zagospodarowanie zgodnie z planami pierwotnymi (...)*”.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił wniosek uwzględnić częściowo.

Wyjaśnienie:

Wniosek uwzględniony w zakresie przeznaczenia terenu, w granicach objętych przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Tadeusza Sołtyka, Pienistej i Laskowickiej. Zgodnie z obowiązującym 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., przedmiotowa działka, w granicach obszaru opracowania przedmiotowego planu miejscowego, znajduje się w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „AG1” obejmującej

„tereny aktywności gospodarczej o ograniczonej uciążliwości”. Zapisy Studium przewidują możliwość wyznaczenia w tym miejscu terenów przeznaczonych pod zabudowę przemysłową, usługową, składy, magazyny, centra logistyczne lub tereny komunikacji o znaczeniu ponadlokalnym. Wobec powyższego wyznaczenie wnioskowanego terenu w projekcie planu pod wnioskowane funkcje nie będzie sprzeczne z ustaleniami Studium. Szczegółowe ustalenia projektu planu miejscowego w tym zakresie zostaną doprecyzowane w trakcie dalszych prac projektowych wynikających z kolejnych etapów procedury planistycznej.

Wniosek nieuwzględniony w zakresie części działki położonej poza granicami opracowania przedmiotowego projektu planu – ze względów formalnych nie może podlegać rozpatrzeniu.

Wniosek nr 2

- wpłynął 20 czerwca 2022 r., uzupełniony 22 sierpnia 2022 r.,
- złożony przez Enklawa Pienista Sp. z o.o.
- dotyczy działek nr 38/2, 38/3, 38/4, 38/8, 39/15, 39/16, 39/17, 39/11, 40/14, 40/15, 40/16, 40/17, w obrębie P-34, położonej przy ul. Pienistej.

Wnioskodawca wnosi o umożliwienie kontynuacji zabudowy o funkcji mieszkalnej, wielorodzinnej na terenie ww. działek.

Wnioskodawca dodaje, że: cyt. „(...) z treści Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi wynika, że nowa struktura jest realizacją założeń rozwoju przestrzennego miasta zaprezentowanych w rozdziale 1. Ponadto wspomnianą funkcjonalność przestrzenną miasta charakteryzują m.in. wyznaczenie rezerw terenowych pod rozwój mieszkalnictwa jedno- i wielorodzinnego w sposób ograniczony względem ustaleń obowiązujących w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub pozwalający na kontynuację rozpoczętych procesów urbanizacyjnych.

(...) przedmiotowe nieruchomości są częścią będącej na zaawansowanym etapie (!) realizacji Inwestycji obejmującej budowę osiedla budynków wielorodzinnych mieszkalnych. Inwestycja prowadzona jest na podstawie prawomocnego pozwolenia na budowę z dnia 06.05.2021 r. o numerze [REDAKTOWANO], przeniesionego prawomocną decyzją nr [REDAKTOWANO] z dnia 09.08.2021 r. na spółkę Enklawa Pienista Sp. z o.o. (...) w chwili obecnej dla wymienionych w petitum pisma nieruchomości są procedowane warunki zabudowy (WZ). Warunki te mają na celu kontynuację zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej. W ramach projektowanego zespołu zostanie opracowana także Karta Informacyjna Przedsięwzięcia (KIP), celem uzyskania decyzji środowiskowej biorącej pod uwagę m.in. działania kompensacyjne w zakresie zieleni i ochrony przyrody.

Dalej, zgodnie z treścią art. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dalej: u.p.z.p. w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, walory ekonomiczne przestrzeni, a także potrzeby interesu publicznego oraz potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej. Uwzględniając powyższe należy podkreślić, że zasadnicze w procesie planowania i zagospodarowania przestrzennego jest zadbanie o ład przestrzenny, w tym zapewnienie harmonii i określonej konsekwencji w planowaniu. Dlatego też, biorąc pod uwagę fakt, że dla nieruchomości zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie nieruchomości położonej przy ulicy Pienistej 80 (około 50-300 metrów) zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz zabudowa usługowa to tym samym, w przypadku nieruchomości położonej przy ulicy Pienistej 80 tutejszy Organ winien umożliwić kontynuację zabudowy o funkcji mieszkalnej, wielorodzinnej – w szczególności w odniesieniu do rozpoczętej już (!) Inwestycji.

Podkreślenia wymaga fakt, że przeznaczenie terenu winno być tożsame jak w przypadku nieruchomości z nią sąsiadujących.

Nie bez znaczenia dla powyższego pozostaje również interes publiczny. Przy ustalaniu zakresu pojęcia słusznego interesu publicznego należy uwzględniać nie tylko słuszny interes strony (stron) postępowania, ale również jednostek, które mają w sprawie słuszny interes faktyczny – czyli również interes samego Zainteresowanego. Ustawą o rewitalizacji w art. 1 u.p.z.p. został dodany nowy ust. 3, w którym na organy planistyczne nałożono obowiązek polegający na tym, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ musi ważyć interes publiczny i interesy prywatne. Atrakcyjna okolica, sposób przeznaczenia nieruchomości położonych w sąsiedztwie nieruchomości położonej przy ul. Pienistej 80 sprzyjają kontynuacji zabudowy o funkcji mieszkalnej, wielorodzinnej na terenie działek o nr: 38/2, 38/3, 38/4, 38/8, 39/15, 39/16, 39/17, 39/11, 40/14, 40/15, 40/16, 40/17 obręb P-34. Jednocześnie, atrakcyjność lokalizacji tego obszaru przejawia się również fakt, że nieruchomości położone zarówno na tym terenie jak i terenie sąsiadującym wyposażone są w pełną infrastrukturę techniczną, tj. przyłącza instalacji wody, kanalizacji i elektrycznej. Ponadto, w/w teren jest w bliskiej odległości do komunikacji miejskiej, a także punktów handlowych oraz edukacji, stąd zainteresowanie potencjalnych nabywców lokali mieszkaniowych lub lokali usługowo-mieszkaniowych jest ogromne. Nie sposób pominąć fakt, że na obszarach sąsiadujących z ww. nieruchomościami znajdują się tereny zieleni. Lokalizacja ww. nieruchomości jest bardzo atrakcyjna, a to w szczególności z uwagi na bliskość do centrum miasta jak i bliskość do terenów zielonych. Proponowane rozwiązanie, tj. umożliwienie kontynuacji zabudowy o funkcji mieszkalnej, wielorodzinnej na terenie ww. działek jest w pełni uzasadnione. Uwzględnia ono w szczególności potrzeby potencjalnych nabywców lub najemców lokali mieszkalnych. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna ma być przede wszystkim azylem i miejscem odpoczynku od miejskiego zgiełku, a tym samym winna zapewnić dostęp do różnego rodzaju usług. Nadto, Organ powinien zważyć na interes prywatny, w tym interes prywatny właściciela nieruchomości, który nie powinien być ograniczony. Aktualnie, trwająca przeszło dwa lata pandemia COVID-19 spowodowała, że duża część społeczeństwa zmuszona była do zmiany stacjonarnego trybu pracy na tryb zdalny. Uniemożliwienie kontynuacji Inwestycji, w tym konkretnym wypadku, gdy w sąsiedztwie przeważa zabudowa mieszkaniowa, godzi w interes prywatny właściciela nieruchomości i może mu grozić niepowetowaną stratą, zważając, że tendencja do zapotrzebowania na lokale mieszkalne wielorodzinne z uwagi m.in. na zmianę trybu pracy, tj. pracę zdalną może się ostać. W konsekwencji, uniemożliwienie powyższego niewątpliwie będzie stanowił przejaw niesprawiedliwości społecznej, a także będzie pozostawać w całkowitej sprzeczności z uregulowaną w art. 8 Ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego zasadą równego traktowania. Wszystkie strony znajdujące się w takiej samej sytuacji powinny być traktowane w porównywalny sposób, bez jakichkolwiek przejawów dyskryminacji.”

Wnioskodawca w dniu 22 sierpnia 2022 r. uzupełnił ww. wniosek o załącznik graficzny z oznaczeniem działek objętych prawomocną decyzją o pozwoleniu na budowę dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił wniosku nie uwzględnić.

Wyjaśnienie:

Gmina, w celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w 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 m.in. podstawę do określenia kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Rozstrzygnięcia o kierunkach rozwoju przestrzennego gminy, określane są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy przyjmowanym uchwałą rady gminy.

W obowiązującym 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. działki o numerze ewidencyjnym 38/2, 38/3, 38/4, 38/8, 39/15, 39/16, 39/17, 39/11, 40/14, 40/15, 40/16, 40/17, w granicach obszaru opracowania przedmiotowego planu miejscowego, zlokalizowane są w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „AG1”, obejmującej „tereny aktywności gospodarczej o ograniczonej uciążliwości”.

Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”.

Zapisy Studium przewidują możliwość wyznaczenia na obszarze m.in. przedmiotowych działek, terenów przeznaczonych pod zabudowę przemysłową, usługową, składy, magazyny, centra logistyczne lub tereny komunikacji o znaczeniu ponadlokalnym i wykluczają możliwość wyznaczania terenów mieszkaniowych. Wobec powyższego przeznaczenie wnioskowanych działek w projekcie planu pod funkcję mieszkaniową wielorodzinną będzie sprzeczne z ustaleniami Studium.

Zainicjowane w ostatnich latach procesy budowlane w sąsiedztwie przedmiotowych działek pozostają w sprzeczności z ustaleniami obowiązującego Studium.

Wniosek nieuwzględniony również w zakresie części działek położonych poza granicami opracowania przedmiotowego projektu planu – ze względów formalnych nie może podlegać rozpatrzeniu.

PREZYDENT MIASTA

Hanna ZDANOWSKA