

ZARZĄDZENIE Nr 174/2024
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI
z dnia 30 stycznia 2024 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie doliny rzeki Bałutki oraz ulic: Traktorowej, Kwiatowej i Słonecznikowej.

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, 2029 i 2739), 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 LX/1817/22 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 1 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie doliny rzeki Bałutki oraz ulic: Traktorowej, Kwiatowej i Słonecznikowej

zarządzam, co następuje:

§ 1. Rozpatruję uwagi złożone do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie doliny rzeki Bałutki oraz ulic: Traktorowej, Kwiatowej i Słonecznikowej, 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 wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie doliny rzeki Bałutki oraz ulic: Traktorowej, Kwiatowej i Słonecznikowej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie doliny rzeki Bałutki oraz ulic: Traktorowej, Kwiatowej i Słonecznikowej został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 2 października do 23 października 2023 r. Termin składania uwag upłynął dnia 6 listopada 2023 r. w ustawowym terminie wpłynęło 6 uwag. Złożone uwagi zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji.

Uwaga nr 1

Uwaga nr 2

Uwaga nr 4 (tej samej treści)

- wpłynęły dnia:
 - 23 października 2023 r. – uwaga nr 1,
 - 27 października 2023 r. – uwaga nr 2,
 - 5 listopada 2023 r. – uwaga nr 4,
- złożone przez:
 - Pana [REDAKTOWANE] i Panią [REDAKTOWANE] – uwaga nr 1,
 - Panią [REDAKTOWANE] i Pana [REDAKTOWANE] – uwaga nr 2,
 - Pana [REDAKTOWANE] – uwaga nr 4,
- dotyczą działek:
 - nr 2/9 w obrębie P-5 – uwaga nr 1,
 - nr 2/11 w obrębie P-5 – uwaga nr 2,
 - nr 2/10 i 2/12 w obrębie P-5 – uwaga nr 4.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnoszą o zmianę przebiegu planowanej trasy Wojska Polskiego i zachowanie przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na przedmiotowych działkach.

Zdaniem zainteresowanych przesunięcie projektowanej drogi w kierunku północnym będzie możliwe poprzez likwidację wyznaczonych w projekcie planu pasów zieleni urządzonej – ZP. Pozwoli to na realizację inwestycji drogowej oznaczonej IKDG oraz na zachowanie budowlanego charakteru przedmiotowych działek. Informują, że jeszcze przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego otrzymali decyzję o pozwoleniu na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego, a następnie pozwolenie zamienne.

W dalszej części uwagi podają, że zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 7 i 9 ustawy o 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 ustawy – 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 przeznaczenia 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.

Nie sposób przyjąć, że z przeprowadzonych na potrzeby planów miejscowych analiz urbanistycznych można wyprowadzić wnioski o zasadności przeznaczenia przedmiotowych działek pod budowę drogi skoro z analiz przeprowadzonych przy ustalaniu warunków zabudowy wynikało, że działki te mogą zostać intensywnie zabudowane.

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 planu miejscowego w obecnym kształcie byłoby korzystne z punktu widzenia komunikacji. Jednak konieczne jest także uwzględnienie interesu właścicieli nieruchomości, zwłaszcza tych, których proces inwestycyjny jest już w toku na podstawie wydanych przez ten sam organ decyzji zezwalających na ich realizację i to już w trakcie trwania przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Jak na wstępie, proszą o przeznaczenie działek pod budowę jednorodziną – zgodnie z wydanymi przez Urząd Miasta w Łodzi decyzjami o pozwoleniu na budowę.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Przebieg projektowanej drogi 1KDG zostanie zmieniony w taki sposób, aby przedmiotowe działki zostały włączone w tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Uwaga nr 3

- wpłynęła dnia 3 listopada 2023 r.,
- złożona przez Dynamic Gas&Wash,
- dotyczy działek nr 2/15 i 2/16 w obrębie P-5.

Treść uwagi:

Składający uwagę informują, że przedmiotowe działki zakupili pod kątem budowy stacji paliw. W momencie zakupu posiadali wiedzę, że niewielka część działek objęta jest planem

zagospodarowania i przeznaczona pod drogę, ale nie było nigdzie informacji, że aż tak duży obszar zostanie zabrany.

Jako Firma zajmująca się przede wszystkim obrotem paliw ciekłych zwracają się z prośbą o zmianę treści przedstawionego projektu planu zagospodarowania przestrzennego poprzez dodanie oraz zmianę następujących zapisów:

- na terenach oznaczonych 2U dopuszcza się budowanie stacji paliw wraz z niezbędną infrastrukturą,
- wskaźnik powierzchni zabudowy do 65%,
- zwiększenie intensywności zabudowy,
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 10%,
- w związku z zapisem w planie – w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - powierzchnię działki – minimum 1500 m²,

proszą o sprawdzenie czy po wyznaczeniu trasy pod drogę pozostały fragment działki 2/15 oraz działka 2/16 po scaleniu będą miały te wymagane 1500m².

- sprawdzenie czy pozostała część działki 2/15 oraz działka 2/16 po zatwierdzeniu drogi będzie spełniała warunek opisany w projekcie planu : „kąt położenia działki w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 90°”,
- zwiększenie do maksimum nieprzekraczalnej linii zabudowy, przynajmniej do takiej jaka jest po przeciwnej stronie planowanej drogi na której obecnie znajdują się myjnia,
- dodanie zapisu, że mimo planowanej budowy drogi dopuszcza się na całych działkach 2/15 oraz 2/16 do momentu podjęcia decyzji o budowie prowadzenia działalności gospodarczej,
- przedstawienie planu wjazdu z ul. Traktorowej na teren działki 2/15,
- wykreślenie zapisu w §17 pkt 1 ust.1 dotyczący zakazu lokalizowania usług biurowych, administracyjnych i usług zdrowia – tego typu zapis powodują kolejne duże ograniczenia.

W dalszej części uwagi podają, że w pobliżu omawianych działek występuje przede wszystkim teren usługowy. W odległości nie większej niż 150 m znajduje się stacja paliw, zapis o który prosimy w planie byłby uzupełnieniem i nie zakłócałby w żaden sposób ładu przestrzennego, dlatego też liczą na pozytywne rozpatrzenie uwag.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić częściowo uwagę.

Wyjaśnienie:

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę w zakresie przeznaczenia terenu.

W zakresie przeznaczenia uzupełniającego usunięto wykluczenie „terenu obsługi produktów naftowych”.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi w pozostałym zakresie.

Odnosnie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, obowiązek określenia w planie miejscowym przedmiotowych zasad wynika z art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Scalenie i podział stanowi jeden spójny proces odbywający się na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906 i 2029), a nie na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obliguje do formułowania ustaleń dla procedury scalania i podziału. Należy podkreślić, że zapis ten nie ma wpływu na możliwość dokonania podziału nieruchomości na wniosek prywatnego właściciela.

Odnosnie wskaźników zagospodarowania terenu, 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. nieruchomości wskazane w uwadze zlokalizowane są w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „RW”, obejmującej „tereny rekreacyjno-wypoczynkowe”. Ustalone w projekcie planu miejscowego wskaźniki dla terenów U – tereny usług zostały uśrednione w stosunku do istniejącego zagospodarowania. W związku z powyższym modyfikacja wskaźników zagospodarowania terenu jest niemożliwa.

Pozostałe wątki poruszane w uwadze nie mogą być uwzględnione, gdyż zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagi może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego wyłożonym do publicznego wglądu.

Uwaga nr 5

- wpłynęła dnia 5 listopada 2023 r.,
- złożona przez Panią ██████████,
- dotyczy działek nr 2/6 i 2/8 w obrębie P-5.

Treść uwagi:

Składająca uwagę informuje, że przedmiotowe nieruchomości, zgodnie z projektem planu, przeznaczone są pod projektowaną drogę. Wyraża sprzeciw wobec projektu planu, ponieważ aktualne warunki zagospodarowania ustanawiają przedmiotowe działki jako budowlane. Warunki zabudowy zostały wdane w 2018 r. i obecnie zainteresowana jest w trakcie przygotowywania projektu budowlanego pod inwestycję mieszkaniową (domy jednorodzinne), który chce rozpocząć w 2024 r. Potencjalna decyzja o utworzeniu na terenie przedmiotowych działek pasa drogowego stoi w sprzeczności z decyzjami o warunkach zagospodarowania, które posiada i uniemożliwi przeprowadzenie planowanych inwestycji. Tym samym zgłasza swój sprzeciw w tej kwestii i wnioskuje o utrzymanie obowiązującego statusu działek.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił częściowo uwzględnić uwagę.

Wyjaśnienie:

Przebieg projektowanej drogi 1KDG zostanie zmieniony w taki sposób, że część działki nr 2/8 znajdzie się w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Działka nr 2/6 znajduje się w korytarzu projektowanej drogi i nie ma możliwości zmiany jej przebiegu na tym fragmencie, ze względu na trasowanie dalszych odcinków w kierunku zachodnim a w związku z tym konieczność zachowania lokalizacji skrzyżowania z ul. Traktorową.

Uwaga nr 6

- wpłynęła dnia 6 listopada 2023 r.,
- złożona przez Państwa ██████████,
- dotyczy działek nr od 2/8 do 2/12 w obrębie P-5.

Treść uwagi:

Jako mieszkańcy działek sąsiadujących z przedmiotowymi chcą zdecydowanie zaapelować o zmianę, w kierunku północnym, wytyczonego przebiegu odcinka Wojska Polskiego. Obecnie wytyczony odcinek drogi niszczy lokalne sąsiedztwo i mocno koliduje w infrastrukturze mieszkalnej takiej jak wodociąg czy kanalizacja a także droga dojazdowa do budynków

mieszkalnych. Wytyczenie drogi Wojska Polskiego bardziej na północ i uwzględnienie przeznaczenia działek pod zabudowę jednorodzinną nie będzie zaburzało obecnego sąsiedztwa i z pewnością obniży koszty związane z przyszłą inwestycją drogową. Proszą o zweryfikowanie projektu.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił częściowo uwzględnić uwagę.

Wyjaśnienie:

Przebieg projektowanej drogi 1KDG zostanie zmieniony w taki sposób, aby działki nr 2/9 do 2/12 oraz część działki nr 2/8 zostały włączone w tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Pozostały fragment działki nr 2/8 znajduje się w korytarzu projektowanej drogi i nie ma możliwości zmiany jej przebiegu na tym fragmencie, ze względu na trasowanie dalszych odcinków w kierunku zachodnim a w związku z tym konieczność zachowania lokalizacji skrzyżowania z ul. Traktorową.

PREZYDENT MIASTA

Hanna ZDANOWSKA