



MPU.ZP3.054.1.2022

Łódź, dn.8 września 2022 r.

**Pan
Sebastian Bulak
Radny Rady Miejskiej
w Łodzi**

Pierwszy Wiceprezydent Miasta Łodzi

ul. Piotrkowska 104
90-926 Łódź
tel.: +48 (42) 638 44 48
fax: +48 (42) 638 59 01
e-mail: sekretariat.wpap@uml.lodz.pl
www.lodz.pl

Szanowny Panie Radny,

W odpowiedzi na złożoną przez Pana interpelację do Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 5 sierpnia 2022 r. dotyczącą projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego *dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Sokołówki, położonej w rejonie ulic Klimatycznej i Antoniego Książka* informuję:

Ad 1. Głównym czynnikiem decydującym o wyznaczeniu w przedmiotowym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na działkach prywatnych terenów zieleni naturalnej oznaczonych symbolem ZN są ustalenia obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi 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. Przedmiotowe działki zgodnie z ww. Studium zlokalizowane są w jednostce oznaczonej symbolem Z – tereny zieleni urządzonej o powierzchni min. 3 ha i dolin rzecznych w strefie zurbanizowanej, wskazane jako tereny wyłączone spod zabudowy. Zaproponowane w projekcie planu przeznaczenie przedmiotowych działek stanowi kontynuację polityki przestrzennej Miasta na tym obszarze na podstawie kolejnych dokumentów planistycznych poczynsży od 1993 r., w myśl których teren ten powinien być wyłączony spod zabudowy. Jednocześnie należy sprostować, że w projekcie ww. planu miejscowego zieleni urządzonej oznaczoną symbolem 1 ZP wyznaczono wyłącznie na terenach należących do gminy, natomiast tereny działek prywatnych pozostawiono w dotychczasowym użytkowaniu przeznaczając je pod zielen naturalną (tereny oznaczone symbolem ZN). Jedynym terenem przestrzeni publicznej wyznaczonym na działkach prywatnych w obrębie obszaru objętego projektem planu jest ciąg pieszy oznaczony symbolem 1 KDX, który został wyznaczony ze względu na potrzebę zapewnienia połączenia pieszo-rowerowego pomiędzy ul. Klimatyczną a projektowanym terenem zieleni urządzonej (ZP) oraz dalej do ul. Antoniego Książka. Utrzymanie ww. połączenia stanowiło jeden z postulatów zawartych we wniosku Przewodniczącej Zarządu Osiedla Julianów-Marysin-Rogi. Ponadto w ww. wniosku,

który wpłynął w okresie przewidzianym na składanie wniosków do projektu planu, sformułowany m. in. postulat o następującej treści: „Zgodnie ze *Studium zapisanie jak największego obszaru jako terenu zieleni urządzonej w dolinie rzecznej. Najlepiej, gdyby całość obszaru tego planu zapisać jako teren zielony, aktywny przyrodniczo*” (pkt. 7 części C dotyczącej mpzp 277). W załączeniu przekazuję pełną treść ww. wniosku Przewodniczącej Zarządu Osiedla Julianów-Marysin-Rogi.

Kolejnym czynnikiem decydującym o ustaleniu dla przedmiotowych działek przeznaczenia na tereny zieleni naturalnej było wskazanie obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia ww. planu miejscowego jako obszaru o wysokich walorach krajobrazowych i wartościach ekologicznych należącego geomorfologicznie i geologicznie do doliny rzecznej Sokołówki na podstawie opracowania ekofizjograficznego sporządzonego dla potrzeb obowiązującego Studium.

Projekt planu wyłożony do publicznego wglądu dostępny jest pod linkiem:

<https://mpu.lodz.pl/opracowania/plany-miejscowe/obejmujacej-doline-rzeki-sokolowki-polozonej-w-rejonie-ulic-klimatycznej-i-antoniego-ksiazka-297/>

Ad 2. Nabywanie nieruchomości odbywa się na zasadach rynkowych. Postępowanie wszczynane jest na wniosek właściciela (lub użytkownika wieczystego), który wystąpi o nabycie nieruchomości przez Miasto. Nabycie (możliwe również w trybie zamiany) następuje w przypadku uzyskania pozytywnych opinii komórek organizacyjnych Urzędu Miasta Łodzi i miejskich jednostek organizacyjnych właściwych ze względu na przeznaczenie nieruchomości. Każdy wniosek rozpatrywany jest indywidualnie, a ewentualne transakcje zawierane są w oparciu o operaty szacunkowe sporządzane przez uprawnionych rzeczoznawców majątkowych. W przypadku uchwalenia ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obecnym kształcie wykup dotyczyć będzie jedynie części działek gdzie zaplanowano teren publicznego ciągu pieszego oznaczonego symbolem 1 KDX.

Ad 3. Wykonany odcinek sieci kanalizacji sanitarnej na obszarze objętym projektem planu służy tranzytowi ścieków z posesji zlokalizowanych przy ul. Opolskiej i południowej części ul. Antoniego Książka. Koszty realizacji przez ŁSI sp. z o.o. sieci kanalizacji sanitarnej Ø 200 o długości 265,46 m wyniosły 286 199,57 zł brutto. ŁSI sp. z o.o. nie planuje dalszej rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej na przedmiotowym obszarze.

Ad 4. Szacunkowy koszt wykupu części nieruchomości stanowiących własność osób fizycznych i prawnych pod realizację publicznego ciągu pieszego oznaczonego w projekcie planu symbolem 1 KDX wynosi ok. 36,22 tys. zł. Natomiast przewidywane koszty związane z realizacją inwestycji z zakresu układu komunikacyjnego (1 KDX) oraz oświetlenia ciągu pieszego i terenu zieleni urządzonej (1 ZP) stanowiących cel publiczny wynoszą ok. 164,20 tys. zł. W wyżej wymienionych wydatkach, z uwagi na brak programu funkcjonalno-użytkowego przyszłego terenu 1 ZP przeznaczonego pod park, nie wykazano kosztów jego realizacji. Analizując faktyczny sposób

wykorzystywania nieruchomości należących do osób prywatnych, a także biorąc pod uwagę ustalone w projekcie planu przeznaczenie terenu oraz przeznaczenie wynikające z nieobowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego Łodzi z 1993 r. nie wskazuje się podstaw do stwierdzenia, że może nastąpić obniżenie wartości nieruchomości na skutek uchwalenia przedmiotowego dokumentu. W zakresie terenu ciągu pieszego (1KDX) istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia roszczeń o wykup nieruchomości na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2021 r. poz. 1899). Przedstawione wyżej kwoty oszacowane zostały w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, której celem jest próba określenia potencjalnych dochodów i wydatków. Należy jednak podkreślić, iż może on odbiegać od rzeczywistych przyszłych rezultatów, z uwagi na nieprzewidywalność zachowań inwestorów, poziom cen rynkowych oraz zmienność uwarunkowań w czasie.

Ad 5. Plan miejscowy jako akt prawa miejscowego nie ustala terminów realizacji inwestycji. Decyzja o tym, kiedy zostaną zrealizowane inwestycje celu publicznego w postaci publicznego ciągu pieszego (1 KDX) i terenu zieleni urządzonej (1 ZP) oraz kiedy nastąpi wpisanie zadań z tego tytułu do wieloletniej prognozy finansowej będzie mogła zostać podjęta dopiero po uchwaleniu planu przez Radę Miejską w Łodzi.

Ad 6. Zadanie inwestycyjne opisane w załączniku nr 3 do projektu uchwały Rady Miejskiej w Łodzi wpisuje się swoim zakresem w unijne cele w zakresie adaptacji do zmian klimatu oraz jest zgodne z wizją Europejskiego Zielonego Ładu oraz celami klimatycznymi wyznaczonymi przez UE.

Według zapisów *Krajowego Planu Odbudowy i Zwiększania Odporności* oraz opublikowanych projektów dokumentów programowych unijnej perspektywy finansowej na lata 2021-2027, w tym programu regionalnego *Fundusze Europejskie dla Łódzkiego 2021-2027*, istnieje możliwość współfinansowania przedmiotowego zadania. Jednak z uwagi na fakt, że wdrażanie perspektywy finansowej na lata 2021-2027 jest bardzo opóźnione szczegółowe warunki uzyskania wsparcia będą znane dopiero po przyjęciu wytycznych i ogłoszeniu regulaminów konkursów dla wskazanych powyżej działań.

Pierwszy Wiceprezydent Miasta Łodzi

Adam PUSTELNIK

Załącznik – wniosek do mpzp 277 Przewodniczącej Zarządu Osiedla
Julianów-Marysin-Rogi.

Do wiadomości:

Wydział Organizacyjno-Administracyjny w Departamencie Organizacji Urzędu
i Obsługi Mieszkańców UMŁ