

ZARZĄDZENIE Nr 8932 /VII/18
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI
z dnia 13 lipca 2018 r.

zmieniające zarządzenie w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie Alei Tadeusza Kościuszki i ulic: Andrzeja Struga, Stefana Żeromskiego, Marii Skłodowskiej-Curie, Łąkowej, Generała Lucjana Żeligowskiego i 6 Sierpnia.

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 i 1000) oraz art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566), w wykonaniu uchwały Nr XXXVI/936/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 19 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie Alei Tadeusza Kościuszki i ulic: Andrzeja Struga, Stefana Żeromskiego, Marii Skłodowskiej-Curie, Łąkowej, Generała Lucjana Żeligowskiego i 6 Sierpnia.

zarządzam, co następuje:

§ 1. W Rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie Alei Tadeusza Kościuszki i ulic: Andrzeja Struga, Stefana Żeromskiego, Marii Skłodowskiej-Curie, Łąkowej, Generała Lucjana Żeligowskiego i 6 Sierpnia, stanowiącym załącznik do zarządzenia Nr 7985/VII/18 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 12 marca 2018 r. w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie Alei Tadeusza Kościuszki i ulic: Andrzeja Struga, Stefana Żeromskiego, Marii Skłodowskiej-Curie, Łąkowej, Generała Lucjana Żeligowskiego i 6 Sierpnia, część odnosząca się do uwagi nr 9 otrzymuje brzmienie:

„Uwaga nr 9”

- wpłynęła dnia 15 lutego 2018 r.
- dotyczy działki przy ul. Kapitana Stefana Pogonowskiego 57 - działka nr 101/1 obr. P-19, teren 6.9.ZP

Pan Witold Korulski złożył następującą uwagę do projektu planu, w której zawarł że oczekuje jej rzetelnego rozpatrzenia i uwzględnienia w dalszym procedowaniu nad planem dla omawianego obszaru:

1. *Przyjęcie planu w kształcie proponowanym w projekcie uchwały wraz z załącznikami przede wszystkim uniemożliwia całkowicie wykonywanie moich praw do dysponowania i korzystania z nieruchomości, ograniczając moje prawo własności.*
2. *Należy podkreślić, że działka obecnie jest zabudowana w 70%, a na jej zabudowę składa się kamienica z 4 niezależnymi mieszkaniami o powierzchni mieszkalnej 270 m.kw. oraz zabudowa pofabryczna, w której jest prowadzona działalność gospodarcza. Powierzchnia budynków gospodarczych to blisko 980 m.kw. W związku z tym nieruchomość nie będzie mogła być użytkowana zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem tj. na cele mieszkalne i prowadzenia działalności i gospodarczej.*

3. *Na działce znajduje się również komin, który w planie nie jest uwzględniony a który moim zdaniem wymaga ochrony podobnej do innych kominów znajdujących się w omawianym obszarze. Trzeba podkreślić, że komin do niedawna był użytkowany przez jedną z sieci komórkowych, a obecnie prowadzi działania zmierzające do jego dalszego wykorzystywania w celach komercyjnych.*
4. *Wprowadzenie planu zagospodarowania przestrzennego w proponowanym kształcie całkowicie zmienia charakter i przeznaczenie mojej działki. Działanie takie nie tylko czyni niemożliwym korzystanie z mojej nieruchomości w dotychczasowym zakresie, ale także pozbawia mnie źródła dochodu.*
5. *Wprowadzając plan zagospodarowania należy mieć na uwadze, że urządzenie terenów zielonych wymaga wyburzenia istniejącej zabudowy, budynków gospodarczych i kamienicy, co niesie za sobą skutki w postaci rozwiązania umów z podmiotami aktualnie prowadzącymi działalność gospodarczą z wykorzystaniem mojej działki, a przede wszystkim powstaje konieczność zapewnienia mieszkań obecnym lokatorom.*
6. *Obecnie nieruchomość jest wystawiona na sprzedaż, a jej zbyciem zajmuje się Agencja Freedom Nieruchomości. Od chwili upublicznienia planu docierają do mnie niepokojące informacje od pośrednika w obrocie nieruchomościami, że zmiana przeznaczenia mojej działki powoduje znaczny spadek zainteresowania jej zakupem. Muszę dodać, że w dwóch przypadkach rozmowy te były mocno zaawansowane. Jednak przeznaczenie mojej działki do zagospodarowania jako tereny zielone spowodowało impas negocjacyjny z potencjalnymi kupcami.*
7. *W przypadku uchwalenia planu, który uniemożliwi korzystanie z nieruchomości w dotychczasowym charakterze domagam się wykupu przez miasto całej nieruchomości. Jednocześnie proszę o naprawienie strat mogących powstać w związku z tym, iż projektowana znacząca zmiana przeznaczenia nieruchomości może wpłynąć niekorzystnie na komercyjne wykorzystanie działki w okresie procedowania planu zagospodarowania. Niepewność możliwości dalszego wykorzystania nieruchomości może niekorzystnie wpłynąć na dzierżawców działki, lub spowodować konieczność zapłaty kar umownych czy odszkodowań z tytułu konieczności rozwiązania umów. Proszę o uwzględnienie tych wydatków w prognozie skutków finansowych uchwalenia mpzp.*

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Zwiększenie zasobów zieleni w dzielnicy miasta, którą cechuje wysoka intensywność zabudowy i dramatycznie niska, w przeliczeniu na jednego mieszkańca, powierzchnia ogólnodostępnych terenów zielonych, jest jednym z głównych celów planu miejscowego, a jednocześnie wyrazem polityki miasta dotyczącej zaspokajania ważnych potrzeb interesu publicznego. Obecne statystyki wykazują, że w obrębie Starego Polesia na 1 mieszkańca przypada ok. 0,5 m² zieleni ogólnodostępnej, co znacznie odbiega od pożądaných standardów wynoszących 5 m². Skomplikowana struktura funkcjonalna, własnościowa i budowlana obszaru uniemożliwia wprowadzenie oczywistych rozwiązań poprawiających ten stan rzeczy, dlatego zaproponowane w projekcie planu działania przestrzenne wymagają podejmowania decyzji wiążących się z konieczną ingerencją w działki prywatne wszędzie tam, gdzie wykorzystanie zasobów gminnych jest niemożliwe lub gdzie zasobów tych brak. Projekt planu zakłada zwielokrotnienie współczynnika ilości zieleni przypadającej na 1 mieszkańca poprzez wyznaczanie zielonych pasaży, parków kieszonek, wprowadzanie zieleni w przestrzenie uliczne, tworzących system wspólnie powiązanych ze sobą ciągów ogólnodostępnej, wysokiej jakości przestrzeni miejskiej. Zachowanie ciągłości systemu

terenów publicznych składających się z terenów publicznych położonych wewnątrz kwartałów zabudowy oraz odcinków ulic o zwiększonym udziale zieleni jest warunkiem priorytetowym, co uzasadnia wskazanie realizacji zadań publicznych na działkach obecnie nie stanowiących własności Miasta. Choć nadal ilość zieleni przewidziana do realizacji w tym obszarze nie będzie odpowiadała pożądanym standardom, może jednak stanowić impuls dla korzystnych przemian całego obszaru, w szczególności wpłynąć na pobudzenie atrakcyjności inwestycyjnej.

Przeznaczenie nieruchomości pod teren zieleni publicznej i urządzenie publicznego zielonego pasażu pozwoli nie tylko na zwiększenie jakości estetycznej przestrzeni, ale też na udrożnienie komunikacyjne otwierające nowe możliwości inwestycyjne wewnątrz kwartału. Wyznaczenie terenu publicznego skutkować będzie zmianą dotychczasowego sposobu zagospodarowania oraz utrzymania tego terenu.”.

§ 2. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.



PREZYDENT MIASTA

Hanna Zdanowska
Hanna ZDANOWSKA