

ZARZĄDZENIE Nr 9263 /VII/18
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI
z dnia 31 sierpnia 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 ulic: Aleksandrowskiej, Kędry, Czcibora i Rojnej oraz zachodniej granicy miasta Łodzi.

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349 i 1432) 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 oraz z 2018 r. poz. 1496 i 1544), w wykonaniu uchwały Nr V/89/15 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 21 stycznia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Aleksandrowskiej, Kędry, Czcibora i Rojnej oraz zachodniej granicy miasta Łodzi

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 ulic: Aleksandrowskiej, Kędry, Czcibora i Rojnej oraz zachodniej granicy miasta Łodzi, 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
Hanna ZDANOWSKA

Załącznik
do zarządzenia Nr **9263**/VII/18
Prezydenta Miasta Łodzi
z dnia **31** sierpnia 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Aleksandrowskiej, Kędry, Czсібora i Rojnej oraz zachodniej granicy miasta Łodzi.

Uwaga nr 1

- wpłynęła 16 lipca 2018 r.,
- dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 89, w obrębie B-55.

██████████ w uwadze wnosi o zmianę obowiązujących linii zabudowy na nieprzekraczalne linie zabudowy na przedmiotowej działce.

Treść uwagi wnioskodawczyni uzasadnia w następujący sposób:

„Charakter oraz położenie działki skłania ku lokalizacji zabudowy rezydencjonalnej, czyli pozostawienie w całości działki. Wybudowanie domu na działce narożnej przy obowiązujących liniach zabudowy będzie niefunkcjonalne i nieestetyczne”.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Działka o nr ewid. 89 w obrębie B-55 zlokalizowana jest na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym na rysunku projektu planu symbolem 18 MN.

O przeznaczeniu terenu pod zabudowę jednorodzinną oraz o zasadach jego zabudowy i zagospodarowania zdecydowano kierując się następującymi przesłankami:

- działka o nr ewid. 89 położona jest na obszarze podlegającym intensywnym procesom urbanizacyjnym, polegającym na sukcesywnej ekspansji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach dotychczas użytkowanych rolniczo,
- powstała w granicach terenu 18 MN zabudowę stanowią budynki mieszkalne jednorodzinne zrealizowane łącznie na 18 działkach, każda o powierzchni nie przekraczającej 1000 m², powstałych w wyniku parcelacji gruntów rolnych,
- pozostałych 27 niezabudowanych działek, które znajdują się w otoczeniu, ma parametry potwierdzające tendencję uzupełniania ich zabudową jednorodzinną, co znajduje odzwierciedlenie w wydanych decyzjach administracyjnych, strukturze własności oraz powstałym układzie komunikacyjnym,
- działka wskazana w uwadze, ze względu na wielkość, kształt i usytuowanie względem istniejących dróg publicznych i infrastruktury technicznej, posiada atuty pozwalające na kontynuację występującego w obrębie terenu 18 MN charakteru zabudowy i zagospodarowania w sposób zgodny z wymaganiami ładu przestrzennego oraz z potrzebą racjonalnego wykorzystania walorów ekonomicznych przestrzeni,
- ze względu na położenie w centrum kształtującego się osiedla mieszkaniowego, u zbiegu głównych ciągów komunikacyjnych i w bezpośrednim sąsiedztwie terenu zieleni parkowej oraz terenów usług, sportu i rekreacji wskazanych w projekcie planu, przyszła zabudowa działki o nr ewid. 89 winna stanowić właściwą oprawę dla tych

przestrzeni, czemu służą wyznaczone w projekcie planu miejscowego obowiązujące linie zabudowy oraz zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Te same zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym obowiązujące linie zabudowy, zostały w projekcie planu ustalone względem wszystkich nieruchomości usytuowanych w otoczeniu ww. przestrzeni ogólnodostępnych.

Projekt planu miejscowego określa pożądaną i ekonomicznie uzasadnioną sposób zabudowy i zagospodarowania terenu 18 MN, w obrębie którego znajduje się przedmiotowa działka, w postaci zespołu domów jednorodzinnych. O tym, czy zostaną wykorzystane wszystkie atuty wynikające z ustaleń planu, decyduje jej właściciel, projekt planu nie nakłada bowiem ani obowiązku ani terminu realizacji docelowego zagospodarowania.

Należy podkreślić, że w projekcie planu wskazano minimalną powierzchnię nowo powstałych działek budowlanych, nie określono natomiast powierzchni maksymalnej, co oznacza, że działka stanowiąca własność składającej uwagę może zostać zabudowana w sposób zgodny z jej wolą, tj. budynkiem mieszkalnym na dużej działce.

Wyznaczone w projekcie planu na działce o nr ewid. 89 obowiązujące linie zabudowy wzdłuż ulicy Romanowskiej porządkują sposób sytuowania przyszłej zabudowy względem sąsiadujących z działką przestrzeni publicznych i ogólnodostępnych oraz uwzględniają właściwą południową ekspozycję części rekreacyjnej działki. Ze względu na specyficzne położenie działki względem dróg publicznych, linia zabudowy wyznaczona na tej działce ma stosunkowo długi przebieg, wynoszący blisko 180 m, co pozwala na dosyć dużą swobodę w wyborze usytuowania elewacji frontowej budynku na dowolnym odcinku tej linii.

Uwaga nr 2

- wpłynęła 6 sierpnia 2018 r.,
- dotyczy działek o numerach ewidencyjnych: 153/1, 154/9, 207/4 i 207/6, w obrębie B-55 oraz działki o numerze ewidencyjnym 28/2, w obrębie B-38.

████████████████████ w uwadze wnosi o przeznaczenie działek o nr ewid. 207/4 i 207/6 na tereny zieleni naturalnej stanowiącej naturalną otulinę drogi S-14 i przeznaczenie działki o nr ewid. 153/1 pod zabudowę oraz zmniejszenie terenu zieleni naturalnej na działce o nr ewid. 28/2 wynikające ze strefy zalewowej rzeki Zimna Woda wraz ze zmianą przeznaczenia terenu umożliwiającą realizację zabudowy mieszkaniowo-usługowej lub usługowej.

Treść uwagi wnioskodawczyni uzasadnia w następujący sposób:

„Od kilku lat, na każdym etapie procedowania studium i planu, zwracam się do Państwa Projektantów z prośbą o zwrócenia uwagi na przeznaczenie terenu obejmującego moje działki nr:

- *153/1, 207/1, 207/2, 207/3 (obecnie mają inne numery) w obrębie B-55 oraz*
- *działkę nr 28 w obrębie B-38*

i nieprzeznaczenie ich w całości na "teren zielony". Byłoby to rozstrzygnięciem dla mnie skrajnie krzywdzącym i wykluczającym wykorzystanie moich nieruchomości na szeroko pojętą działalność usługową i mieszkaniową, co planuję. Zważywszy na powyższe zwracam się kolejny raz z uprzejmą prośbą o rozważenie przedstawionych przeze mnie argumentów.

Dotyczy działek: nr 153/1, 154/9, 207/4, 207/6 obręb B-55 (stare nr: 153/1, 201/1, 207/2, 207/3).

W 2013 roku rozpoczęłam starania, pragnąc wykorzystać działki: 153/1, 207/1, 207/2, 207/3 pod budowę „osiedla domów wolnostojących, mieszkalnych jednorodzinnych wraz z wewnętrznym układem dróg, chodników i trawników oraz niezbędną infrastrukturą techniczną”.

Przez 5 lat byłam bezbronnym zakładnikiem władzy publicznej, która ponad wszelkie terminy zwlekła z wydaniem decyzji środowiskowych, wydawała w końcu decyzje bezprawne uchylane przez Sąd, by w obliczu potencjalnej budowy S-14 wydać decyzję odmowną. Jest dla mnie oczywiste, że działanie takie bezpośrednio naruszało art. 7 Konstytucji.

W związku z planowaną budową drogi S-14 decyzją Wojewody wydaną w trybie szczególnym specustawy drogowej, wyznaczono podział moich działek i przejęto je, ale tylko w części na potrzeby budowy, mimo, że oddawałam do dyspozycji całość nieruchomości. Przyjęty tryb pozbawił dotychczasowego znaczenia i jakiegokolwiek przydatności pozostałe w moim władaniu działki i resztki przejętych (np. działki 188 gdzie posiadam Decyzję o warunkach zabudowy), co nie znalazło żadnego odzwierciedlenia w przyznanym mi odszkodowaniu.

Mając to na względzie wskazałam na możliwe i użytkowe wykorzystanie moich nieruchomości. Przeznaczenie ich na "teren zielony" w oczywisty sposób wyłącza ich wykorzystanie, ewentualne odszkodowanie za obniżenie wartości działek jest niepewne, nadto nie pokryje rzeczywistej straty.

Pisząc uwagi do Studium wykazałam różne możliwości wykorzystania terenu (uwaga nr 634). Niestety zostały odrzucone bez przeanalizowania możliwości, które daje na przykład teren działki nr 153/1.

Prezydent Miasta Łodzi w uzasadnieniu nie uwzględnił w najmniejszym stopniu moich uwag. Wyjaśnił, że struktura funkcjonalno-przestrzenna obszaru (przewaga terenów niezabudowanych) wyklucza możliwość zabudowy. Nie jest to prawdą, ponieważ tereny bezpośrednio graniczące z tymi działkami i należące do gminy Aleksandrów Łódzki mają przeznaczenie usługowo-mieszkalne. Są uzbrojone i gęsto zabudowane oraz łączą się z moją działką 153/1, a asfaltowa ulica Promienista z ulicą Słowiańską, co pozwala szybko i łatwo dojechać do Łodzi.

Proponuję przeznaczyć działkę 207/4 i 207/6 na tereny zielone, które będą naturalną otuliną S-14, a na działce 153/1 umożliwić zabudowę. Pozwoli to chociaż częściowo zrealizować pomysł na zagospodarowanie tego terenu, który nie będzie uciążliwy dla sąsiadów i może być wizytówką miasta widoczną z dojazdu do węzła S-14. Warty uwagi jest fakt, że sama decyzja o Warunkach Zabudowy DAR-UA-VIII.761.2016 z punktu uwarunkowań urbanistycznych dopuszczała przeznaczenie tego terenu pod zabudowę.

Nadmieniam, że mam kilka pomysłów i posiadam środki na ich zrealizowanie co wielokrotnie wskazywałam i co zostało potwierdzone w opinii projektanta, urbanisty z 8 maja 2018 r. w postępowaniu w Urzędzie Miasta Łodzi.

Dotyczy działki 28/2 obszar B-38

Ponownie proszę o zmniejszenie terenu zieleni wynikającej ze strefy zalewowej i zmianę przeznaczenia terenu umożliwiające zabudowę mieszkalno-usługową lub usługową.

Utrzymywanie tak dużego obszaru zieleni nieurządzonej, wynikające z zalewowego oddziaływania rzeki jest niezasadne. Po analizie map, które ilustrują zalewanie tego terenu przez ostatnie 50 jak i 100 lat oraz innych opracowań hydrologicznych można stwierdzić, że nie występowało tak obszerne zalewanie przedmiotowego obszaru. Dodać należy, że jedynie 1/4 tego terenu może podlegać oddziaływaniu rzeki, która jest bardzo mała i co należy podkreślić uregulowana. Uległ też obniżeniu poziom wód gruntowych w wyniku powstałej infrastruktury np. Kopalni Bełchatów co jest kolejnym czynnikiem minimalizującym ryzyko zalewania.

Ten teren będzie dobrze skomunikowany z S-14, co predysponuje go do wykorzystania usługowo-mieszkalnego.

Przez sąsiedztwo terenów zielonych i wygodny dojazd ulicą Klinową oraz bliskość mediów mógłby powstać doskonały teren usługowy, a sąsiedztwo drogi S-14 nie stanowiłoby problemu.

Można sądzić, że władze Łodzi chcą zapewnić pas ochrony drogi moim kosztem bez żadnej realnej rekompensaty, co w oczywisty sposób narusza prawo własności, które winno znajdować poszanowanie zgodnie z Konstytucją, ale i z art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy o planowaniu przestrzennym i w żaden sposób nie stanowi wyważenia interesu publicznego z prywatnym w rozumieniu ust. 3 tej ustawy.

Uważam, że zmiana przeznaczenia moich nieruchomości nie jest ani proporcjonalna, ani konieczna w rozumieniu art. 31 ustawy zasadniczej. Czuję się taką procedurą skrzywdzona i zlekceważona. Liczę na zrozumienie mojej sytuacji”.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

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, w tym o granicach zasięgu urbanizacji, określane są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy. Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem do zabudowy. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, co oznacza że zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości może być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym.

W Studium dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi w dniu 28 marca 2018 r., zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Aleksandrowskiej, Kędry, Czcihora i Rojnej oraz zachodniej granicy miasta Łodzi. W obrębie obszaru objętego projektem planu znajdują się zarówno tereny budowlane, obejmujące głównie wykształcone struktury osiedlowe oraz uzupełnienia luk w istniejącej zabudowie, jak i tereny obecnie niezabudowane i nie wskazane do zmiany ich dotychczasowej funkcji.

Przy wyznaczaniu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, a w konsekwencji w projekcie ww. planu miejscowego, zasięgu terenów przeznaczonych pod zabudowę wzięto pod uwagę w szczególności:

- strukturę gruntów oraz ich istniejące użytkowanie,
- wnioski z wykonanych analiz i prognoz, o których mowa powyżej, określających potrzeby i możliwości rozwojowe miasta, potrzeby efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni,
- bilans istniejących terenów budowlanych i możliwości uzupełniania istniejących struktur, wykazujący w granicach obszaru objętego projektem planu rezerwy budowlane na poziomie blisko 50%,

- realizację priorytetowych zadań publicznych o znaczeniu ponadlokalnym, do których należy droga ekspresowa S-14 oraz projektowana droga główna wraz z węzłem połączenia obydwu tych dróg, stanowiące istotną barierę rozwojową dla funkcji chronionych, w szczególności dla zabudowy mieszkaniowej,
- przebieg korytarzy ekologicznych wzdłuż istniejących obniżen terenowych, dolin rzecznych i cieków wodnych służących przewietrzaniu miasta, chronionych przed lokalizacją przegród przestrzennych, w tym zabudowy, utrudniających swobodny przepływ mas powietrza,
- zasięg terenów zalewowych rzeki Zimna Woda oraz występowanie większych systemów melioracyjnych wykluczających lokalizację zabudowy,
- występowanie większych skupisk leśnych tworzących wraz z arealami łąk i pól system przyrodniczy o znacznych walorach krajobrazowych oraz pełniących ważną rolę w środowisku na styku terenów komunikacyjnych o znacznej uciążliwości i terenów zabudowy mieszkaniowej.

Wymienione w treści uwagi działki o nr ewid.: 153/1, 154/9, 207/4 i 207/6 oraz działka o nr ewid. 28/2, będące częścią byłego większego gospodarstwa rolnego, stanowią użytki rolne i lasy za wyjątkiem działki o nr ewid. 154/9, która jest działką drogową. Wszystkie ww. działki są niezabudowane oraz położone w bezpośrednim styku z korytarzami uciążliwych arterii komunikacyjnych - drogi ekspresowej S-14 i drogi głównej, w oderwaniu od istniejących, wykształconych struktur osiedlowych w mieście. Działki te, poza częścią stanowiącą użytek leśny, są zmeliorowane, a ponadto na znacznej części działki nr 28/2 występuje obszar zalewowy rzeki Zimna Woda. Działki pełnią funkcję istotną dla środowiska, z jednej strony jako element systemu ekologicznego miasta, z drugiej jako naturalny bufor przestrzenny pomiędzy funkcjami wzajemnie kolizyjnymi – komunikacyjnymi i mieszkaniowymi. W obowiązującym Studium działki zlokalizowane są w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno- przestrzennej „O”, obejmującej tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Dopuszczenie zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostało w Studium ograniczone do utrzymania istniejącej zabudowy związanej z produkcją rolną oraz istniejącej zabudowy mieszkaniowej wyłącznie w zakresie obiektów istniejących i w granicach istniejącego zainwestowania, które to elementy zagospodarowania nie występują na żadnej z działek wskazanych w uwadze. Pozostała część byłego gospodarstwa rolnego wraz z zagrodą, położona w Studium w granicach jednostki funkcjonalno-przestrzennej „M 4” – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na dużych działkach, została w projekcie planu miejscowego przeznaczona na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej.

Po wnikliwym przeanalizowaniu treści złożonej uwagi i załączonych kopii dokumentów potwierdzających zamiary inwestycyjne osoby składającej uwagę oraz występujących uwarunkowań lokalizacyjnych, nie znaleziono uzasadnienia do wyznaczenia terenów budowlanych na działkach 153/1, 154/9 oraz działce 28/2, co potwierdziła dokonana ocena stanu faktycznego oraz sprzeczność z zapisami Studium.

Należy w tym miejscu podkreślić, że zadaniem planu miejscowego jest dążenie do minimalizacji konfliktów przestrzennych i społecznych. Polega ono w szczególności na stosowaniu nakazów, zakazów i dopuszczeń w zagospodarowaniu terenów, w celu wyeliminowania bądź łagodzenia niekorzystnych wzajemnych oddziaływań istniejących funkcji oraz nie wprowadzania w bezpośrednim sąsiedztwie nowych funkcji wzajemnie się wykluczających. Z tych powodów nie tylko działki wymienione w treści uwagi, ale również wszystkie inne niezainwestowane działki położone w bezpośrednim sąsiedztwie terenów komunikacyjnych i w rejonie narażonym na niekorzystne oddziaływanie komunikacji oraz posiadające te same uwarunkowania przyrodnicze, środowiskowe i przestrzenne zostały

w projekcie planu utrzymane w dotychczasowym użytkowaniu, tj. jako tereny zieleni naturalnej i lasów.

Uwaga nr 3

- wpłynęła 6 sierpnia 2018 r.,
- dotyczy działki o numerze ewidencyjnym 124/2, w obrębie B-55.

██████████ w uwadze wnosi o zmianę zapisu projektu planu miejscowego dotyczącego zmiany charakteru zabudowy na przedmiotowej działce z rezydencjonalnej na budynki mieszkalne na działkach o powierzchni ok. 1000 m², w tym w układzie domów bliźniaczych, zgodnie z zapotrzebowaniem mieszkańców miasta.

Treść uwagi wnioskodawcy uzasadnia w następujący sposób:

„Wychodząc naprzeciw potrzebom mieszkańców miasta zgłaszam prośbę o zmianę zapisu w planie miejscowym w danym obszarze mojej działki. Zabudowa rezydencjonalna jest zdecydowanie mniej potrzebna mieszkańcom niż domy na działkach o powierzchni około 1000 m², także w układzie domów bliźniaczych. Chciałbym na wyżej wymienionym terenie wybudować zespół domów wolnostojących, bliźniaczych na działkach o powierzchni ok. 1000 m² wraz z terenem rekreacyjnym dla mieszkańców”.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, działka o nr ewid. 124/2 zlokalizowana jest na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „M 4”, obejmującej tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na dużych działkach w strefie ogólnomiejskiej. Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Z tego powodu w projekcie planu miejscowego przedmiotową działkę przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną rezydencjonalną oznaczoną symbolem 2 MR, lokalizowaną na większych działkach o powierzchni minimum 2000 m². Zasadność przyjętych w projekcie planu rozwiązań planistycznych potwierdza charakter zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich położonych w granicach terenu 2 MR, w postaci zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej na dużych działkach oraz brak zabudowy na działce o nr ewid. 124/2, której parametry umożliwiają kontynuację ww. formy zabudowy zgodnie z zasadami ładu przestrzennego oraz z potrzebą zachowania zgodności ustaleń planu ze studium.

Uwaga nr 4

- wpłynęła 16 sierpnia 2018 r. (data stempla pocztowego: 10 sierpnia 2018 r.),
- dotyczy działek o numerach ewidencyjnych: 198/1, 199/3 i 201, w obrębie B-55.

██████████ w uwadze wnosi o zmianę przeznaczenia ww. działek i przeznaczenia ich w opracowywanym planie na cele:

- usługowe (w szczególności usługi nieuciążliwe, magazyny logistyczne o powierzchni do 2000 m²),
- budowlane (w szczególności budownictwo jednorodzinne),
- inwestycyjne.

Treść uwagi wnioskodawczyni uzasadnia w następujący sposób:

„Warto zaznaczyć, że powyższe działki tworzą jedną całość o łącznej powierzchni ok. 15 000 m². Są to w większości tereny rolne, częściowo zabudowane. Co istotne, część zabudowań na działce o nr ewid. 198/1 pełni funkcje usługowo-produkcyjne, również w sąsiedztwie należących do mnie nieruchomości realizowana jest funkcja o charakterze

usługowym i produkcyjnym. Tytułem przykładu należy wymienić firmę LU-MAN ul. Romanowska 26, firmę Marylin ul. Romanowska 131, Hotel dla zwierząt ul. Toeplitza 68. Realizacja funkcji o charakterze usługowym jest jak najbardziej zasadna na tym obszarze głównie z uwagi na bliski dostęp do trasy S-14 oraz jego położenie w granicach dużego miasta jakim jest Łódź. Przyszłe inwestycje drogowe pozwoliłyby zapewnić temu terenowi dobrą obsługę komunikacyjną.

Uchwalenie planu miejscowego w proponowanym kształcie spowoduje, że tereny te bezpowrotnie stracą swoje dotychczasowe walory. Warto zaznaczyć, że każda z ww. działek jest położona w granicach miasta Łodzi, co gwarantowałoby jej przekształcenie na tereny budowlane.

Przekształcenie tych działek tworzących zwarty kompleks obejmujący obszar 15 000 m² w opracowywanym obecnie planie zagospodarowania przestrzennego, na tereny zielone doprowadzi do powstania dysonansu z już reprezentowaną na tym obszarze funkcją o charakterze produkcyjno-usługowym.

Uwzględnienie mojej prośby uchroni mnie przed poniesieniem bardzo dużych strat finansowych, spowodowanych brakiem możliwości zbycia tego terenu i drastycznym spadkiem jego wartości.

Ewentualnie wnoszę o wykupienie tego terenu przez miasto Łódź, co byłoby zasadne w przypadku kiedy Miasto chce na moich prywatnych gruntach (15 000 m²) utworzyć w zasadzie park miejski, z którego będą korzyścili wszyscy mieszkańcy Łodzi”.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

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, w tym o granicach zasięgu urbanizacji, określane są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy. Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem do zabudowy. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, co oznacza że zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości może być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym.

W Studium dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi w dniu 28 marca 2018 r., zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Aleksandrowskiej, Kędry, Czycibora i Rojnej oraz zachodniej granicy miasta Łodzi. W obrębie obszaru objętego projektem planu znajdują się zarówno tereny budowlane, obejmujące głównie wykształcone struktury osiedlowe oraz uzupełnienia luk w istniejącej zabudowie, jak i tereny obecnie niezabudowane i nie wskazane do zmiany ich dotychczasowej funkcji.

Przy wyznaczaniu w Studium, a w konsekwencji w projekcie ww. planu miejscowego, zasięgu terenów przeznaczonych pod zabudowę wzięto pod uwagę w szczególności:

- strukturę gruntów oraz ich istniejące użytkowanie,
- wnioski z wykonanych analiz i prognoz, o których mowa powyżej, określających potrzeby i możliwości rozwojowe miasta, potrzeby efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni,
- bilans istniejących terenów budowlanych i możliwości uzupełniania istniejących struktur, wykazujący w granicach obszaru objętego projektem planu rezerwy budowlane na poziomie blisko 50%,
- realizację priorytetowych zadań publicznych o znaczeniu ponadlokalnym, do których należy droga ekspresowa S-14 oraz projektowana droga główna wraz z węzłem połączenia obydwu tych dróg, stanowiące istotną barierę rozwojową dla funkcji chronionych, w szczególności dla zabudowy mieszkaniowej,
- przebieg korytarzy ekologicznych wzdłuż istniejących obniżen terenowych, dolin rzecznych i cieków wodnych służących przewietrzaniu miasta, chronionych przed lokalizacją przegród przestrzennych, w tym zabudowy, utrudniających swobodny przepływ mas powietrza,
- zasięg terenów zalewowych rzeki Zimna Woda oraz występowanie większych systemów melioracyjnych wykluczających lokalizację zabudowy,
- występowanie większych skupisk leśnych tworzących wraz z arealami łąk i pól system przyrodniczy o znacznych walorach krajobrazowych oraz pełniących ważną rolę w środowisku na styku terenów komunikacyjnych o znacznej uciążliwości i terenów zabudowy mieszkaniowej.

Wymienione w treści uwagi działki o nr ewid.: 198/1, 201, 199/3 stanowią użytki rolne i lasy. Działki te są położone w bezpośrednim styku z korytarzami uciążliwych arterii komunikacyjnych - drogi ekspresowej S-14 i drogi głównej, w oderwaniu od istniejących, wykształconych struktur osiedlowych w mieście. Na działce o nr ewid. 198/1 znajduje się pojedyncza zabudowa, na pozostałych działkach zabudowa nie występuje, natomiast znaczną część działek zajmują zadrzewienia i lasy będące częścią większego kompleksu leśnego. Działki pełnią funkcję istotną dla środowiska, z jednej strony jako element systemu ekologicznego miasta, z drugiej jako naturalny bufor przestrzenny pomiędzy funkcjami wzajemnie kolizyjnymi – komunikacyjnymi i mieszkaniowymi. Sąsiedztwo węzła drogowego drogi ekspresowej S-14 i drogi głównej nie stanowi o potencjale inwestycyjnym działek przyległych, bowiem zjazdy na posesje z dróg tych klas są wykluczone, zaś zadaniem projektowanych dróg serwisowych, co podkreśla Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad, jest zapewnienie dojazdu do terenów rolnych, a nie obsługi terenów inwestycyjnych. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi działki zlokalizowane są w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Dopuszczenie zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostało w Studium ograniczone do utrzymania istniejącej zabudowy związanej z produkcją rolną oraz istniejącej zabudowy mieszkaniowej wyłącznie w zakresie obiektów istniejących i w granicach istniejącego zainwestowania, które to elementy zagospodarowania występują tylko na działce o nr ewid.: 198/1.

Po wnikliwym przeanalizowaniu treści złożonej uwagi oraz występujących uwarunkowań lokalizacyjnych, nie znaleziono uzasadnienia do wyznaczenia terenów budowlanych na działkach o nr ewid.: 198/1, 199/3 i 201, co potwierdziła dokonana ocena stanu faktycznego oraz sprzeczność z zapisami Studium. Z tych względów w projekcie planu możliwości budowlane zostały przewidziane wyłącznie na działce z istniejącą zabudową

i ograniczone do działań w ramach istniejącego zainwestowania oraz wykluczone na pozostałych działkach.

Należy w tym miejscu podkreślić, że zadaniem planu miejscowego jest dążenie do minimalizacji konfliktów przestrzennych i społecznych. Polega ono w szczególności na stosowaniu nakazów, zakazów i dopuszczeń w zagospodarowaniu terenów, w celu wyeliminowania bądź łagodzenia niekorzystnych wzajemnych oddziaływań istniejących funkcji oraz nie wprowadzania w bezpośrednim sąsiedztwie nowych funkcji wzajemnie się wykluczających. Z tych powodów nie tylko działki wymienione w treści uwagi, ale również wszystkie inne działki położone w bezpośrednim sąsiedztwie terenów komunikacyjnych i w rejonie narażonym na niekorzystne oddziaływanie komunikacji oraz posiadające te same uwarunkowania przyrodnicze, środowiskowe i przestrzenne zostały w projekcie planu utrzymane w dotychczasowym użytkowaniu, tj. jako tereny zieleni naturalnej i lasów.

Uwaga nr 5

- wpłynęła 10 sierpnia 2018 r.,
- dotyczy działek o numerach ewidencyjnych: 27, 28 i 29, w obrębie B-55.

██████████ w uwadze wnosi o zachowanie charakteru leśnego w/w działek i nieprzekształcanie ich na działki budowlane w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w związku z realizacją zapisów zawartych w obowiązującym Studium.

Treść uwagi wnioskodawcy uzasadnia w następujący sposób:

„Pani Prezydent w licznych wypowiedziach, audycjach, reportażach wskazywała na ochronę terenów zielonych, (...), fauny, flory, w szczególności na terenie miejskim (...)projektując i budując nowopowstałą drogę dla mieszkańców osiedla Zielony Romanów ulicę Romanowską, zdecydowano się na wycinkę już ok. tysiąca drzew wzdłuż drogi celem jej poszerzenia!(...)Dalsze (...) decyzje na tym terenie tj. odlesienie terenów zalesionych to już jest (...) niedorzeczność. Jak można las (...) na terenie Romanowa przekształcić na działki budowlane?(...) Czy poważnie chcecie wyciąć w pień kolejne i jedyne tereny zielone?(...) ze względu na własność prywatną powyższych lasów i (...) iż lasy te stanowią samosiejkę?! (...) lasy te mają ok. 100 lat, niektóre dęby porastające w/w teren powinny być pomnikami przyrody (...) Do Decydentów (...) pozostawiam kwestię logicznego racjonalnego zarządzania newralgicznym terenem(...)”.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Przedmiotowy użytek leśny, zlokalizowany na działkach o nr. ewid.: 27, 28 i 29 stanowiących własność osób fizycznych, otoczony jest terenami z istniejącą i przewidzianą do realizacji zabudową mieszkaniową jednorodzinną i usługową, występującą zarówno na obszarze miasta Łodzi, jak i na terenie gminy Aleksandrów Łódzki. Zabudowa na terenie gminy sąsiedniej realizowana jest w oparciu o obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą Nr L/467/10 Rady Miejskiej Aleksandrowa Łódzkiego. W Studium, obowiązującym na terenie miasta Łodzi, ww. użytek leśny znajduje się w granicach strefy ogólnomiejskiej, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „M 3” - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Od terenów wyłączonych w Studium spod zabudowy, stanowiących tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, działki wymienione w uwadze dzieli pas terenów budowlanych oraz niedawno zmodernizowana ulica Romanowska. Wobec takiego zainwestowania terenów sąsiednich oraz izolacji przedmiotowego użytku leśnego od innych terenów otwartych, zachowanie ciągłości ekosystemów przyrodniczych, w tym swobodnej migracji zwierząt, oraz

prorowadzenie racjonalnej gospodarki leśnej jest niemożliwe. Powyższe okoliczności oraz dogodny dostęp do istniejącej infrastruktury technicznej i drogowej były przyczyną włączenia w projekcie planu ww. użytku leśnego w granice terenu zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej, oznaczonego symbolem 4 MR, który stanowi kontynuację istniejącego już zainwestowania oraz w niewielkich fragmentach pod kontynuację układu drogowego. Fakt położenia działek o nr. ewid.: 27, 28 i 29 w obrębie terenów budowlanych oraz uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne w ramach procedury sporządzania planu miejscowego wynika z braku możliwości prowadzenia na tych działkach racjonalnej gospodarki leśnej i nie jest równoznaczny z wycinką istniejącego drzewostanu. W celu ochrony walorów przyrodniczych działek ustalone zostały w projekcie planu parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania i zabudowy w jak najmniejszym stopniu ingerujące w istniejący drzewostan, polegające w szczególności na ograniczeniu wielkości działki budowlanej do minimum 2000 m², nakazie lokalizacji zabudowy przy liniach zabudowy przebiegających na skraju użytków leśnych lub poza ich obrębem, ograniczeniu powierzchni zabudowy do 15% oraz zachowaniu minimum 60% powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce.

Uwaga nr 6

- wpłynęła 13 sierpnia 2018 r. (data stempla pocztowego: 9 sierpnia 2018 r.),
- dotyczy działek o numerach ewidencyjnych 170/1, 170/3, w obrębie B-55.

██████████ pełnomocnik ██████████ w uwadze wnosi o zmianę ustalonego w projekcie planu przeznaczenia terenu zieleni naturalnej na działkach o nr ewid. 170/1, 170/3, zniesienie zakazu lokalizacji nowych budynków poprzez zmianę przeznaczenia ww. działek na działki inwestycyjne przeznaczone na zabudowę oraz zapewnienie dostępu do drogi publicznej działki o nr ewid. 170/1.

Treść uwagi pełnomocnik wnioskodawczyni uzasadnia w następujący sposób:

„W pierwszej kolejności pełnomocnik ██████████ wskazuje, iż część przedmiotowej nieruchomości (aktualnie działka o nr ew. 170/2), o powierzchni 0,8237 ha, na mocy decyzji Wojewody Łódzkiego z dnia 18 listopada 2015 r. o znaku IA-II.7820.10.2015.ŁR o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na budowie drogi ekspresowej S-14 – zachodniej obwodnicy Łodzi na odcinku od drogi krajowej nr 91 (DK 1) w m. Słowik do węzła Łódź Lublinek w ramach zadania „Zachodnia obwodnica Łodzi w ciągu drogi ekspresowej S-14 wraz z obwodnicą Pabianic”, odcinek II węzeł Łódź Teofilów (bez węzła) - droga krajowa 91 (DK 1) w m. Słowik wraz z infrastrukturą, sprostowanej postanowieniem z dnia 15 stycznia 2016 r. nr 18/16, oraz której nadano rygor natychmiastowej wykonalności oraz zmienionej w części decyzją Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 31 sierpnia 2016 r. o znaku DLL.III.6621.188.2015.AK.26, stała się z dniem 31 sierpnia 2016 r. własnością Skarbu Państwa.

Następnie na mocy decyzji Wojewody Łódzkiego z dnia 19 stycznia 2017 r. o znaku GN-V.7570.388.2016.DGa przyznane zostało mojej Mocodawczyni odszkodowanie z tytułu nabycia z mocy prawa przez Skarb Państwa prawa własności części nieruchomości położonej w obrębie B-55 m. Łódź, oznaczonej jako działka o nr ewid. 170/2 o powierzchni 0,8237 ha.

Decyzją wywłaszczeniową podzielono działkę mojej Mocodawczyni na trzy części. Środkowa część działki (o nr ewid. 170/2), jak już zostało wskazane powyżej wywłaszczona została przez Skarb Państwa na rzecz budowy drogi ekspresowej S-14, wskutek czego powstały dwie działki o nr ewid. 170/1 oraz 170/3, po obu stronach ww. drogi, pozostające we władaniu ██████████. Jedna z nowo utworzonych działek, powstałych na skutek wywłaszczenia na nie posiada dostępu do drogi publicznej.

Należy jednak zaznaczyć, iż pomimo dokonania ww. wywłaszczenia we władaniu mojej Mocodawczyni pozostała znaczna część pierwotnej działki (przed podziałem nr ewid. 170, w obrębie B-55) o powierzchni około 1,37 ha. Nieruchomość o tak znacznych rozmiarach mogłaby zostać w pełni zagospodarowana przez [REDAKTOWANO] w ramach przysługujących jej uprawnień właścicielskich, której nie przeszkadza bliskość drogi ekspresowej S-14. Natomiast w przypadku dokonania podziału ww. nieruchomości na mniejsze działki mogłyby być one wykorzystywane jako działki budowlalne. Dodatkowo zaznaczam, iż [REDAKTOWANO] była zainteresowana wybudowaniem na ww. nieruchomościach jednego lub kilku domów mieszkalnych jednorodzinnych.

Jednakże zgodnie brzmieniem § 27 wyłożonego projektu planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego działki należącej do [REDAKTOWANO] o nr ewid. 170/1 i 170/3 znajdują się na terenie oznaczonym jako „ZN” tj. zieleni naturalnej, na której podstawowym przeznaczeniem jest zieleń naturalna, zaś przeznaczeniem uzupełniającym dla terenów oznaczonych jako ZN są: zbiorniki wodne, infrastruktura techniczna oraz urządzenia melioracji wodnych.

Co więcej w zakresie zasad zagospodarowania ww. terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustalony ma zostać zakaz lokalizacji budynków, wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 90%, dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy istniejących już budynków mieszkalnych jednorodzinnych do maksymalnej powierzchni 200 m² oraz 9 metrów wysokości. Na ww. terenie dopuszczona ma zostać także nadbudowa i rozbudowa istniejących obiektów budowlanych gospodarczych i inwentarskich do maksymalnej powierzchni zabudowy 750 m² oraz 8 metrów wysokości. Dodatkowo dopuszczono lokalizację nieutwardzonych ciągów pieszych i dróg rowerowych.

Następnie należy zaznaczyć, iż Prezydent Miasta Łodzi dwukrotnie (w roku 2008 oraz 2013) odmówił ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych we wschodnim fragmencie działki nr 170 z uwagi na budowę drogi ekspresowej S-14, a co za tym idzie nieruchomość [REDAKTOWANO] pozostała niezabudowana do dnia dzisiejszego. Natomiast aktualnie - już po dokonaniu wywłaszczenia części nieruchomości - w projekcie planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego przeznacza się ww. tereny, na których położona jest pozostała, niewywłaszczona nieruchomość mojej Mocodawczyni pod zieleń naturalną z możliwością rozbudowy/nadbudowy istniejących już obiektów budowlanych.

Jednakże z uwagi na okoliczność, iż nieruchomość o nr ewid. 170 (przed podziałem pozostała niezabudowana moja Mocodawczyni nie ma możliwości dokonania na ww. terenie jakiegokolwiek zabudowy. Powyższe działanie należy uznać, za rażącą ingerencję w prawo własności, uniemożliwiające de facto wykonywanie uprawnień właścicielskich przez [REDAKTOWANO].

Natomiast o możliwości przeznaczenia nieruchomości oznaczonych w projekcie planu jako „ZN” (zieleni naturalna) na działki o charakterze inwestycyjnym, budowlanym świadczy przede wszystkim możliwość rozbudowy i nadbudowy istniejących już budynków mieszkalnych jednorodzinnych, a także nadbudowy i rozbudowy istniejących obiektów budowlanych, gospodarczych i inwentarskich. Wobec powyższego ograniczanie mojej Mocodawczyni możliwości zagospodarowania ww. nieruchomości poprzez dokonanie jej zabudowy wydaje się nie mieć podstawy prawnej skoro dopuszcza się możliwość rozbudowy i nadbudowy innych obiektów położonych na terenie zieleni naturalnej do maksymalnej zabudowy powierzchni 200 m² przy istniejących budynkach mieszkalnych i 750 m² przy zabudowie gospodarczej i inwentarskiej.

Moja Mocodawczyni w ten sposób została dwukrotnie poszkodowana. W pierwszej kolejności przez wydanie decyzji wywłaszczeniowej oraz podział jej nieruchomości na dwie mniejsze, a także poprzez zablokowanie możliwości jakiegokolwiek zabudowy pozostałych po

wywłaszczeniu działek, a co za tym idzie spowodowanie realnej szkody majątkowej po stronie [REDAKTOWANE] na kwotę kilkuset tysięcy złotych.

Przykładowo można wskazać, iż nieruchomości o charakterze budowlanym znajdujące się po przeciwnej stronie ulicy Romanowskiej, na wysokości nieruchomości należącej do mojej Mocodawczyni zostały przez Urząd Miasta, nakładający opłatę adiacencką, wycenione w wysokości 160 złotych za metr kwadratowy podczas gdy za metr kwadratowy działki przeznaczonej na zieleń naturalną można uzyskać co najwyżej od kilku do kilkunastu złotych.

Przystługające zaś [REDAKTOWANE] prawo własności przedmiotowych nieruchomości jest prawem, które winno dawać uprawnionemu najpełniejszą władzę nad rzeczą. W zakresie w jakim nieruchomości nie zostały wywłaszczone nie powinno się niweczyć podstawowych uprawnień składających się na treść prawa własności takich jak możliwość korzystania, pobierania pożytków, bezpośredniego lub pośredniego eksploataowania przedmiotu własności poprzez ustanowienie zakazu lokalizacji nowych budynków.

Istotnym jest jednak że, po przeanalizowaniu zagospodarowania terenu znajdującego się w pobliżu nieruchomości [REDAKTOWANE] należy uznać, iż w zdecydowanej części przeważa tam zabudowa mieszkalna jednorodzinna i wielorodzinna jak na przykład na działce o nr ew. 169 sąsiadującej z nieruchomością [REDAKTOWANE], czy też na działkach zlokalizowanych naprzeciwko nieruchomości [REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE], a położonych przy ulicy Romanowskiej. Dlatego też uniemożliwienie mojej Mocodawczyni wykorzystania pozostałej po wywłaszczeniu nieruchomości zdaje się być wręcz działaniem sprzecznym z zasadami współżycia społecznego.

Co więcej pełnomocnik podnosi, iż po dokonaniu dokładnej analizy rysunku planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego, a w szczególności pasa zieleni, mającego otaczać drogę ekspresową S-14, nie znajduje żadnego schematu czy też wzoru, którym kierowałby się organ wybierając nieruchomości jako nieruchomości przeznaczone do zalesienia lub pod zieleń naturalną. Nieruchomości oznaczone na rysunku planu symbolem „ZL” (lasy i tereny przeznaczone do zalesienia) oraz „ZN” (zieleń naturalna) są bowiem różnej wielkości i o najróżniejszych kształtach. Co więcej ww. nieruchomości nie tworzą żadnego jednolitego pasa o określonej szerokości od drogi ekspresowej, gdyż w niektórych miejscach pas ten jest bardzo szeroki jak przy działkach o nr ewid. 170 i 171, zaś w innych miejscach znacznie węższy jak przy działce o nr ewid. 165 oraz 164 (nawet o 1/3 węższy). Dodatkowo trzeba podkreślić, iż czasami wybór organu padał na całe nieruchomości, które zostały przeznaczone na zieleń naturalną lub do zalesienia, zaś czasami tylko na ich części bez najmniejszego uzasadnienia ww. działania.

Uwzględniając powyższe nie widać w powyższym działaniu, w którym organ przeznaczał tereny na pas zieleni naturalnej, lasów i terenów do zalesienia żadnego schematu, poza zupełnie dowolnym i niczym nieuzasadnionym doborem nieruchomości i tego w jakich częściach będą przeznaczane na ww. cele.

W związku z powyższym wnoszę o zmianę projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie ustalającym dla nieruchomości o nr ewid. 170/1 i 170/3, w obrębie B-55, położonych przy ul. Romanowskiej 26 w Łodzi jako podstawowe przeznaczenie – zieleni naturalnej, a w zakresie zagospodarowania – zakazu lokalizacji nowych budynków poprzez zmianę charakteru ww. działek na działki inwestycyjne, budowlane oraz zapewnienie dostępu do drogi publicznej działki nr ewid. 170/1, a w konsekwencji wyłączenie przedmiotowych działek nr ewid. 170/1, 170/3 z terenów przeznaczonych na zieleń naturalną”.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

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, w tym o granicach zasięgu urbanizacji, określane są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy. Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem do zabudowy. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, co oznacza że zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości może być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym.

W Studium dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi w dniu 28 marca 2018 r, zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Aleksandrowskiej, Kędry, Czycibora i Rojnej oraz zachodniej granicy miasta Łodzi. W obrębie obszaru objętego projektem planu znajdują się zarówno tereny budowlane, obejmujące głównie wykształcone struktury osiedlowe oraz uzupełnienia luk w istniejącej zabudowie, jak i tereny obecnie niezabudowane i nie wskazane do zmiany ich dotychczasowej funkcji.

Przy wyznaczaniu w Studium, a w konsekwencji w projekcie ww. planu miejscowego, zasięgu terenów przeznaczonych pod zabudowę wzięto pod uwagę w szczególności:

- strukturę gruntów oraz ich istniejące użytkowanie,
- wnioski z wykonanych analiz i prognoz, o których mowa powyżej, określających potrzeby i możliwości rozwojowe miasta, potrzeby efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni,
- bilans istniejących terenów budowlanych i możliwości uzupełniania istniejących struktur, wykazujący w granicach obszaru objętego projektem planu rezerwy budowlane na poziomie blisko 50%,
- realizację priorytetowych zadań publicznych o znaczeniu ponadlokalnym, do których należy droga ekspresowa S-14 oraz projektowana droga główna wraz z węzłem połączenia obydwu tych dróg, stanowiące istotną barierę rozwojową dla funkcji chronionych, w szczególności dla zabudowy mieszkaniowej,
- przebieg korytarzy ekologicznych wzdłuż istniejących obniżen terenowych, dolin rzecznych i cieków wodnych służących przewietrzaniu miasta, chronionych przed lokalizacją przegród przestrzennych, w tym zabudowy, utrudniających swobodny przepływ mas powietrza,
- zasięg terenów zalewowych rzeki Zimna Woda oraz występowanie większych systemów melioracyjnych wykluczających lokalizację zabudowy,
- występowanie większych skupisk leśnych tworzących wraz z areałami łąk i pól system przyrodniczy o znacznych walorach krajobrazowych oraz pełniących ważną rolę

w środowisku na styku terenów komunikacyjnych o znacznej uciążliwości i terenów zabudowy mieszkaniowej.

Wymienione w treści uwagi działki o nr ewid. 170/1, 170/3 stanowią użytki rolne, które w projekcie planu przeznaczone zostały pod zielen naturalną, zlokalizowane na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 5 ZN i 12 ZN. Ww. działki są niezabudowane oraz położone w bezpośrednim styku z korytarzem uciążliwej arterii komunikacyjnej - drogi ekspresowej S-14, w oderwaniu od istniejących, wykształconych struktur osiedlowych w mieście. Działki te stanowią element systemu ekologicznego miasta oraz naturalny bufor przestrzenny pomiędzy funkcjami wzajemnie kolizyjnymi – komunikacyjnymi i mieszkaniowymi. W obowiązującym Studium działki zlokalizowane są w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Dopuszczenie zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostało w Studium ograniczone do utrzymania istniejącej zabudowy związanej z produkcją rolną oraz istniejącej zabudowy mieszkaniowej wyłącznie w zakresie obiektów istniejących i w granicach istniejącego zainwestowania, które to elementy zagospodarowania nie występują na żadnej z działek wskazanych w uwadze.

Po wnikliwym przeanalizowaniu treści złożonej uwagi oraz występujących uwarunkowań lokalizacyjnych, nie znaleziono uzasadnienia do wyznaczenia terenów budowlanych na działkach o nr ewid. 170/1, 170/3, co potwierdziła dokonana ocena stanu faktycznego oraz sprzeczność z zapisami Studium. Również zapewnienie drogi dojazdowej do działki o nr ewid. 170/1 nie znajduje uzasadnienia w przypadku braku możliwości realizacji zabudowy. O sposobie skomunikowania działki rozstrzygnęła decyzja Wojewody Łódzkiego z dnia 18 listopada 2015 r znak: IA-II.7820.10.2015.ŁR o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na budowie drogi ekspresowej S-14, która stanowiła podstawę do jej wydzielenia.

Należy w tym miejscu podkreślić, że zadaniem planu miejscowego jest dążenie do minimalizacji konfliktów przestrzennych i społecznych. Polega ono w szczególności na stosowaniu nakazów, zakazów i dopuszczeń w zagospodarowaniu terenów, w celu wyeliminowania bądź łagodzenia niekorzystnych wzajemnych oddziaływań istniejących funkcji. Z tych powodów nie tylko działki wymienione w treści uwagi, ale również wszystkie inne niezainwestowane działki położone w bezpośrednim sąsiedztwie terenów komunikacyjnych i w rejonie narażonym na niekorzystne oddziaływanie komunikacji oraz posiadające te same uwarunkowania przyrodnicze, środowiskowe i przestrzenne zostały w projekcie planu utrzymane w dotychczasowym użytkowaniu, tj. jako tereny zieleni naturalnej.

Uwaga nr 7

- wpłynęła 13 sierpnia 2018 r. (data stempla pocztowego: 9 sierpnia 2018 r.),
- dotyczy działek o numerach ewidencyjnych: 169, 171/1 i 171/3, w obrębie B-55.

██████████ ██████████ pełnomocnik ██████████ ██████████ w uwadze wnosi o zmianę ustalonego w projekcie planu przeznaczenia terenu zieleni naturalnej na działkach nr ewid. 171/1, 171/3 oraz części działki o nr ewid. 169, zniesienie zakazu lokalizacji nowych budynków poprzez zmianę przeznaczenia ww. działek na działki inwestycyjne przeznaczone na zabudowę oraz przesunięcie nieprzekraczalnych linii zabudowy w sposób umożliwiający ich zagospodarowanie. Wnosi także o zmianę przeznaczenia terenu usługowego zlokalizowanego na pozostałej części działki o nr ewid. 169 na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz przesunięcie nieprzekraczalnych linii zabudowy na ww. działce w sposób umożliwiający jej zagospodarowanie.

Treść uwagi pełnomocnik wnioskodawcy uzasadnia w następujący sposób:

„W pierwszej kolejności pełnomocnik [REDAKTOWANE] wskazuje, iż część przedmiotowej nieruchomości (aktualnie działka o nr ewid. 171/2), o powierzchni 0,8237 ha, na mocy decyzji Wojewody Łódzkiego z dnia 18 listopada 2015 r. o znaku IA-II.7820.10.2015.ŁR o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na budowie drogi ekspresowej S-14 – zachodniej obwodnicy Łodzi na odcinku od drogi krajowej nr 91 (DK 1) w m. Słowik do węzła Łódź Lublinek w ramach zadania „Zachodnia obwodnica Łodzi w ciągu drogi ekspresowej S-14 wraz z obwodnicą Pabianic”, odcinek II węzeł Łódź Teofilów (bez węzła) - droga krajowa 91 (DK 1) w m. Słowik wraz z infrastrukturą, której nadano rygor natychmiastowej wykonalności oraz zmienionej w części decyzją Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 31 sierpnia 2016 r. o znaku DLI.III.6621.188.2015.AK.26, stała się z dniem 31 sierpnia 2016 r. własnością Skarbu Państwa.

Następnie na mocy decyzji Wojewody Łódzkiego z dnia 28 lutego 2017 r. o znaku GN-V.7570.389.2016.DGa przyznane zostało mojemu Mocodawcy odszkodowanie z tytułu nabycia z mocy prawa przez Skarb Państwa prawa własności części nieruchomości położonej w obrębie B-55 m. Łódź, oznaczonej jako działka o nr ewid. 171/2 o powierzchni 0,9531 ha.

Decyzją wywłaszczeniową podzielono działkę mojego Mocodawcy na trzy części. Środkowa część działki (o nr ewid. 171/2), jak już zostało wskazane powyżej wywłaszczona została przez Skarb Państwa na rzecz budowy drogi ekspresowej S-14, wskutek czego powstały dwie działki o nr ewid. 171/1 oraz 171/3, po obu stronach ww. drogi, pozostające we władaniu [REDAKTOWANE].

Należy jednak zaznaczyć, iż pomimo dokonania ww. wywłaszczenia we władaniu mojego Mocodawcy pozostała znaczna część pierwotnej działki (przed podziałem nr ewid. 171, w obrębie B-55) o powierzchni około 3 ha. Nieruchomość o tak znacznych rozmiarach mogłaby zostać w pełni zagospodarowana przez [REDAKTOWANE] w ramach przysługujących mu uprawnień właścicielskich, któremu nie przeszkadza bliskość drogi ekspresowej S-14. W przypadku jej podziału na mniejsze działki można by uzyskać atrakcyjne działki budowlane. Nie sposób również nie wspomnieć, iż [REDAKTOWANE] był zainteresowany wybudowaniem na pozostałych działkach jednego lub kilku (szeregów) domów mieszkalnych jednorodzinnych. Nie bez znaczenia jest również fakt, iż [REDAKTOWANE] jest także właścicielem działki o nr 169 o powierzchni blisko 1,5 ha, sąsiadującej z ww. nieruchomością.

Jednakże zgodnie brzmieniem § 27 wyłożonego projektu planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego znaczna część działki o nr ewid. 169 oraz działki o nr ewid. 171/1 i 171/3 należące do [REDAKTOWANE] znajdują się na terenie oznaczonym jako „ZN” tj. zieleni naturalnej, na której podstawowym przeznaczeniem jest zieleń naturalna, zaś przeznaczeniem uzupełniającym dla terenów oznaczonych jako ZN są: zbiorniki wodne, infrastruktura techniczna oraz urządzenia melioracji wodnych.

Co więcej w zakresie zasad zagospodarowania ww. terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustalony ma zostać zakaz lokalizacji budynków, wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 90%, dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy istniejących już budynków mieszkalnych jednorodzinnych do maksymalnej powierzchni 200 m² oraz 9 metrów wysokości. Na ww. terenie dopuszczona ma zostać także nadbudowa i rozbudowa istniejących obiektów budowlanych gospodarczych i inwentarskich do maksymalnej powierzchni zabudowy 750 m² oraz 8 metrów wysokości. Dodatkowo dopuszczono lokalizację nieutwardzonych ciągów pieszych i dróg rowerowych.

Należy zaznaczyć, iż Prezydent Miasta Łodzi dwukrotnie (w roku 2008 oraz 2013) odmówił ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych we wschodnim fragmencie działki

o nr ewid. 171 z uwagi na budowę drogi ekspresowej S-14, a co za tym idzie nieruchomości [REDAKTOWANE] pozostała niezabudowana do dnia dzisiejszego. Natomiast aktualnie - już po dokonaniu wywłaszczenia części nieruchomości - w projekcie planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego przewidziane są ww. tereny, na których położona jest pozostała, niewywłaszczona nieruchomość mojemu Mocodawcy pod zieleń naturalną z możliwością rozbudowy/nadbudowy istniejących już obiektów budowlanych.

Jednakże z uwagi na okoliczność, iż nieruchomość o nr ewid. 171 (przed podziałem) pozostała niezabudowana mój Mocodawca nie ma możliwości dokonania na ww. terenie jakiegokolwiek zabudowy. Powyższe działanie należy uznać, za rażącą ingerencję w prawo własności, uniemożliwiające de facto wykonywanie uprawnień właścicielskich przez [REDAKTOWANE].

Natomiast o możliwości przeznaczenia nieruchomości oznaczonych w projekcie planu jako „ZN” (zieleń naturalna) na działki o charakterze inwestycyjnym, budowlalnym świadczy przede wszystkim możliwość rozbudowy i nadbudowy istniejących już budynków mieszkalnych jednorodzinnych, a także nadbudowy i rozbudowy istniejących obiektów budowlanych, gospodarczych i inwentarskich. Wobec powyższego ograniczanie mojemu Mocodawcy możliwości zagospodarowania ww. nieruchomości poprzez dokonanie jej zabudowy wydaje się nie mieć podstawy prawnej skoro dopuszcza się możliwość rozbudowy i nadbudowy innych obiektów położonych na terenie zieleni naturalnej do maksymalnej zabudowy powierzchni 200 m² przy istniejących budynkach mieszkalnych i 750 m² przy zabudowie gospodarczej oraz inwentarskiej.

Mój Mocodawca w ten sposób został dwukrotnie poszkodowany. W pierwszej kolejności przez wydanie decyzji wywłaszczeniowej oraz podział jego nieruchomości na dwie mniejsze, a następnie poprzez zablokowanie możliwości jakiegokolwiek zabudowy pozostałych po wywłaszczeniu działek, a co za tym idzie spowodowanie realnej szkody majątkowej po stronie [REDAKTOWANE] na kwotę kilkuset tysięcy złotych.

Przykładowo można wskazać, iż nieruchomości o charakterze budowlalnym znajdujące się po przeciwnej stronie ulicy Romanowskiej, na wysokości nieruchomości należącej do mojego Mocodawcy zostały przez Urząd Miasta, nakładający opłatę adiacencką, wycenione w wysokości 160 złotych za metr kwadratowy podczas gdy za metr kwadratowy działki przeznaczonej na zieleń naturalną można uzyskać co najwyżej od kilku do kilkunastu złotych.

Przysługujące zaś [REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE] prawo własności przedmiotowych nieruchomości jest prawem, które winno dawać uprawnionemu najpełniejszą władzę nad rzeczą. W zakresie w jakim nieruchomości nie zostały wywłaszczone nie powinno się niweczyć podstawowych uprawnień składających się na treść prawa własności takich jak możliwość korzystania, pobierania pożytków, bezpośredniego lub pośredniego eksploataowania przedmiotu własności poprzez ustanowienie zakazu lokalizacji nowych budynków.

Istotnym jest jednak że, po przeanalizowaniu zagospodarowania terenu znajdującego się w pobliżu nieruchomości [REDAKTOWANE] należy uznać, iż w zdecydowanej części przeważa tam zabudowa mieszkalna jednorodzinna i wielorodzinna jak na przykład na działkach sąsiadujących z nieruchomością [REDAKTOWANE], czy też na działkach zlokalizowanych naprzeciwko nieruchomości [REDAKTOWANE], a położonych przy ulicy Romanowskiej i Rojnej. Dlatego też uniemożliwienie mojemu Mocodawcy wykorzystania pozostałej po wywłaszczeniu nieruchomości zdaje się być wręcz działaniem sprzecznym z zasadami współżycia społecznego.

Co więcej pełnomocnik podnosi, iż po dokonaniu dokładnej analizy rysunku planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego, a w szczególności pasa zieleni, mającego otaczać drogę ekspresową S-14, nie znajduje żadnego schematu czy też wzoru, którym kierowałby się organ wybierając nieruchomości jako nieruchomości przeznaczone do

zalesienia lub pod zieleń naturalną. Nieruchomości oznaczone na rysunku planu symbolem „ZL” (lasy i tereny przeznaczone do zalesienia) oraz „ZN” (zieleń naturalna) są bowiem różnej wielkości i o najróżniejszych kształtach. Co więcej ww. nieruchomości nie tworzą żadnego jednolitego pasa o określonej szerokości od drogi ekspresowej, gdyż w niektórych miejscach pas ten jest bardzo szeroki jak przy działkach o nr ewid. 170 i 171, zaś w innych miejscach znacznie węższy jak przy działce o nr ewid. 165 oraz 164 (nawet o 1/3). Dodatkowo trzeba podkreślić, iż czasami wybór organu padał na całe nieruchomości, które zostały przeznaczone na zieleń naturalną lub do zalesienia, zaś czasami tylko na ich części bez najmniejszego uzasadnienia ww. działania. Uwzględniając powyższe nie widać w powyższym działaniu, w którym organ przeznaczał tereny na pas zieleni naturalnej, lasów i terenów do zalesienia żadnego schematu, poza zupełnie dowolnym i niczym nieuzasadnionym doborem nieruchomości i tego w jakich częściach będą przeznaczone na ww. cele.

W związku z powyższym wnoszę o zmianę projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie ustalającym dla nieruchomości o nr ewid. 171/1 i 171/3 oraz znacznej części działki o nr ewid. 169, w obrębie B-55, położonej przy ulicy Romanowskiej 26 (Rojna) w Łodzi jako podstawowe przeznaczenie – zieleni naturalnej, a w zakresie zagospodarowania – zakazu lokalizacji nowych budynków poprzez zmianę charakteru ww. działek na działki inwestycyjne/budowlane, a w konsekwencji wyłączenie przedmiotowych działek spod przeznaczenia na zieleń naturalną oraz przesunięcie linii zabudowy nieprzekraczalnej w sposób umożliwiający zagospodarowanie ww. terenów.

Jeżeli zaś chodzi o pozostałą część działki o nr ewid. 169 to została ona oznaczona symbolem I U co zgodnie z treścią § 22 projektu planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego oznacza, iż jej podstawowym przeznaczeniem jest zabudowa usługowa z wyłączeniem usług kultury, oświaty, zdrowia, sportu i rekreacji. Przeznaczeniem uzupełniającym jest natomiast zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna związana z miejscem prowadzenia działalności usługowej.

Powyższe ograniczenie co do charakteru inwestycji mogących powstać na ww. terenie jest zupełnie nieuzasadnione skoro działki o nr ewid.: 165/4, 164/4, 173, 174, 176, a więc nieruchomości znajdujące się w sąsiedztwie działki [REDAKTOWANA] zostały oznaczone symbolem „MN”, zgodnie z którym przeznacza się je w planie zagospodarowania przestrzennego na nieruchomości o podstawowym przeznaczeniu do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zaś w przeznaczeniu uzupełniającym do między innymi usług lokalnych oraz usług handlowych.

Przeznaczenie w planie zagospodarowanie przestrzennego działki terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, oznaczone symbolem „MN”, daje właścicielowi nieruchomości najwięcej możliwości co do późniejszego wykorzystania swojej nieruchomości, a co za tym idzie jest ono najkorzystniejsze dla właściciela. Mój Mocodawca natomiast jest w szczególności zainteresowany zabudową jednorodziną mieszkaniową, która nie będzie związana z działalnością usługową, a co za tym idzie przeznaczenie ww. terenu na usługi w sposób znaczący ograniczy go co do planowanych w bliskiej przyszłości inwestycji budowlanych.

W związku z powyższym wnoszę o zmianę projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie pozostałej części działki o nr ewid. 169 oznaczonej aktualnie symbolem I U, na przeznaczenie do zabudowy jednorodzinnej mieszkaniowej oznaczonej symbolem „MN” oraz przesunięcie linii zabudowy nieprzekraczalnej w sposób umożliwiający zagospodarowanie ww. terenu”.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

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, w tym o granicach zasięgu urbanizacji, określane są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy. Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem do zabudowy. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, co oznacza że zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości może być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym.

W Studium dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi w dniu 28 marca 2018 r., zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Aleksandrowskiej, Kędry, Czcibora i Rojnej oraz zachodniej granicy miasta Łodzi. W obrębie obszaru objętego projektem planu znajdują się zarówno tereny budowlane, obejmujące głównie wykształcone struktury osiedlowe oraz uzupełnienia luk w istniejącej zabudowie, jak i tereny obecnie niezabudowane i nie wskazane do zmiany ich dotychczasowej funkcji.

Przy wyznaczaniu w Studium, a w konsekwencji w projekcie ww. planu miejscowego, zasięgu terenów przeznaczonych pod zabudowę wzięto pod uwagę w szczególności:

- strukturę gruntów oraz ich istniejące użytkowanie,
- wnioski z wykonanych analiz i prognoz, o których mowa powyżej, określających potrzeby i możliwości rozwojowe miasta, potrzeby efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni,
- bilans istniejących terenów budowlanych i możliwości uzupełniania istniejących struktur, wykazujący w granicach obszaru objętego projektem planu rezerwy budowlane na poziomie blisko 50%,
- realizację priorytetowych zadań publicznych o znaczeniu ponadlokalnym, do których należy droga ekspresowa S-14 oraz projektowana droga główna wraz z węzłem połączenia obydwu tych dróg, stanowiące istotną barierę rozwojową dla funkcji chronionych, w szczególności dla zabudowy mieszkaniowej,
- przebieg korytarzy ekologicznych wzdłuż istniejących obniżen terenowych, dolin rzecznych i cieków wodnych służących przewietrzaniu miasta, chronionych przed lokalizacją przegród przestrzennych, w tym zabudowy, utrudniających swobodny przepływ mas powietrza,
- zasięg terenów zalewowych rzeki Zimna Woda oraz występowanie większych systemów melioracyjnych wykluczających lokalizację zabudowy,
- występowanie większych skupisk leśnych tworzących wraz z areałami łąk i pól system przyrodniczy o znacznych walorach krajobrazowych oraz pełniących ważną rolę

w środowisku na styku terenów komunikacyjnych o znacznej uciążliwości i terenów zabudowy mieszkaniowej.

Wymieniona w treści uwagi działka o nr ewid. 171/3 oraz wschodnie części działek o nr ewid. 169 i 171/1 stanowią użytki rolne, które w projekcie planu przeznaczone zostały pod zielen naturalną, zlokalizowane na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 5 ZN i 12 ZN. Są to grunty niezabudowane oraz położone w bezpośrednim styku z korytarzem uciążliwej arterii komunikacyjnej - drogi ekspresowej S-14, poza granicami istniejących, wykształconych struktur osiedlowych. Grunty te pełnią funkcję istotną dla środowiska, z jednej strony jako element systemu ekologicznego miasta, z drugiej jako naturalny bufor przestrzenny pomiędzy funkcjami wzajemnie kolizyjnymi – komunikacyjnymi i mieszkaniowymi. W obowiązującym Studium są one zlokalizowane w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Dopuszczenie zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostało w Studium ograniczone do utrzymania istniejącej zabudowy związanej z produkcją rolną oraz istniejącej zabudowy mieszkaniowej wyłącznie w zakresie obiektów istniejących i w granicach istniejącego zainwestowania, które to elementy zagospodarowania nie występują na ww. gruntach. Zasięg terenów jednostki funkcjonalno-przestrzennej określony w Studium pokrywa się z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolem ZN od terenów budowlanych określonych w projekcie planu. Pozostałą części działki o nr ewid. 169 w projekcie planu przeznaczono pod funkcję usługową, oznaczoną symbolem I U która, z uwagi na obecny sposób zainwestowania i użytkowania, uwarunkowana jest prowadzoną działalnością gospodarczą. Istniejąca na działce zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna pełni funkcję uzupełniającą i związana jest z miejscem prowadzenia działalności gospodarczej. Zmiana przeznaczenia terenu z usługowego na zabudowę mieszkaniową jednorodziną musiałby wiązać się likwidacją działalności, z którą nowa zabudowa mieszkaniowa, jako funkcja chroniona, byłaby w kolizji.

Po wnikliwym przeanalizowaniu treści złożonej uwagi oraz występujących uwarunkowań lokalizacyjnych, nie znaleziono uzasadnienia do wyznaczenia terenów budowlanych, a co za tym idzie wyznaczenia linii zabudowy na działce o nr ewid. 171/3 oraz wschodnich częściach działek nr ewid. 169 i 171/1, co potwierdziła dokonana ocena stanu faktycznego oraz sprzeczność z zapisami Studium. Nie jest również zasadna zmiana wyznaczonej w projekcie planu funkcji usługowej na części działki o nr ewid. 169 na rzecz funkcji mieszkaniowej z uwagi na faktyczny, kolizyjny sposób jej użytkowania. Zabudowę, o którą wnioskuje składający uwagę, będzie mógł realizować w zachodniej części działki o nr ewid. 170/1, na której ograniczenia ww. nie występują.

Należy w tym miejscu podkreślić, że zadaniem planu miejscowego jest dążenie do minimalizacji konfliktów przestrzennych i społecznych. Polega ono w szczególności na stosowaniu nakazów, zakazów i dopuszczeń w zagospodarowaniu terenów, w celu wyeliminowania bądź łagodzenia niekorzystnych wzajemnych oddziaływań istniejących funkcji oraz nie wprowadzania w bezpośrednim sąsiedztwie nowych funkcji wzajemnie się wykluczających.

Uwaga nr 8

- wpłynęła 16 sierpnia 2018 r. (data stempla pocztowego: 9 sierpnia 2018 r.),
- dotyczy działek o numerach ewidencyjnych: 164/9, 165/6 i 165/8, w obrębie B-55.

████████████████████ z substytucji adwokata ██████████ ██████████ pełnomocnika ██████████ w uwadze wnosi o zmianę ustalonego w projekcie planu przeznaczenia terenu zieleni naturalnej na działkach o nr ewid.: 164/9, 165/6 oraz

165/8, zniesienie zakazu lokalizacji nowych budynków poprzez zmianę przeznaczenia ww. działek na działki inwestycyjne przeznaczone na zabudowę oraz przesunięcie nieprzekraczalnych linii zabudowy w sposób umożliwiający ich zagospodarowanie.

Treść uwagi pełnomocnik wnioskodawczyni uzasadnia w następujący sposób:

„W pierwszej kolejności pełnomocnik [REDAKTOR] [REDAKTOR] wskazuje, iż część przedmiotowych nieruchomości (działka o nr ewid. 164/8 oraz 165/7), o powierzchni łącznie 1,2 ha, na mocy decyzji Wojewody Łódzkiego z dnia 18 listopada 2015 r. o znaku IA-II.7820.10.2015.LR o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej polegającej na budowie drogi ekspresowej S-14 – zachodniej obwodnicy Łodzi na odcinku od drogi krajowej nr 91 (DK 1) w m. Słowik do węzła Łódź Lublinek w ramach zadania „Zachodnia obwodnica Łodzi w ciągu drogi ekspresowej S-14 wraz z obwodnicą Pabianic”, odcinek II węzeł Łódź Teofilów (bez węzła) - droga krajowa 91 (DK 1) w m. Słowik wraz z infrastrukturą, której nadano rygor natychmiastowej wykonalności oraz zmienionej w części decyzją Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 31 sierpnia 2016 r. o znaku DLI.III.6621.188.2015.AK.29, stała się z dniem 31 sierpnia 2016 r. własnością Skarbu Państwa.

Następnie na mocy decyzji Wojewody Łódzkiego z dnia 28 marca 2017 r. o znaku GN-V.7570.386.2016.DGa przyznane zostało mojemu Mocodawcy odszkodowanie z tytułu nabycia z mocy prawa przez Skarb Państwa prawa własności części nieruchomości położonej w obrębie B-55 m. Łódź, oznaczonej jako działka o nr ewid. 164/8 o powierzchni 0,6312 ha oraz działka o nr ewid. 165/7 o powierzchni 0,5613 ha.

Decyzją wywłaszczeniową podzielono działki mojego Mocodawcy na trzy części. Środkowa część działek (o nr ewid. 164/8 oraz 165/7), jak już zostało wskazane powyżej wywłaszczona została przez Skarb Państwa na rzecz budowy drogi ekspresowej S-14, wskutek czego powstały działki o nr ewid.: 164/9, 165/6 oraz 165/8, po obu stronach ww. drogi, pozostające we władaniu [REDAKTOR].

Należy jednak zaznaczyć, iż pomimo dokonania ww. wywłaszczenia we władaniu mojego Mocodawcy pozostała znaczna część pierwotnej działki (przed podziałem nr ewid. 164/3 oraz 165/3, w obrębie B-55). Nieruchomości takie, oscylujące w graniach do 3.744 m² mogłyby zostać w pełni zagospodarowane przez [REDAKTOR] [REDAKTOR] w ramach przysługujących mu uprawnień właścicielskich, któremu nie przeszkadza bliskość drogi ekspresowej S-14.

Jednakże zgodnie brzmieniem § 27 wyłożonego projektu planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego wszystkie działki należące do [REDAKTOR] [REDAKTOR] znajdują się na terenie oznaczonym jako „ZN” tj. zieleni naturalnej, na której podstawowym przeznaczeniem jest zielen naturalna, zaś przeznaczeniem uzupełniającym dla terenów oznaczonych jako ZN są: zbiorniki wodne, infrastruktura techniczna oraz urządzenia melioracji wodnej.

Co więcej w zakresie zasad zagospodarowania ww. terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustalony ma zostać zakaz lokalizacji budynków, wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 90%, dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy istniejących już budynków mieszkalnych jednorodzinnych do maksymalnej powierzchni 200 m² oraz 9 metrów wysokości. Na ww. terenie dopuszczona ma zostać także nadbudowa i rozbudowa istniejących obiektów budowlanych gospodarczych i inwentarskiej do maksymalnej powierzchni zabudowy 750 m² oraz 8 metrów wysokości. Dodatkowo dopuszczono lokalizację nieutwardzonych ciągów pieszych i dróg rowerowych.

Następnie należy zaznaczyć, iż nieruchomości o nr ewid. 164/3 oraz 165/3, w obrębie B-55 (przed podziałem) posiadały decyzje o warunkach zabudowy, zaś w głównej części na nieruchomościach wywłaszczonych znajdował się budynek mieszkalny oraz budynki gospodarcze przeznaczone na hodowlę koni. Natomiast aktualnie - już po dokonaniu

wywłaszczenia części ww. nieruchomości - w projekcie planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego przewidziane są pozostałe we władaniu mojego Mocodawcy tereny jedynie pod zieleni naturalną z możliwością rozbudowy/nadbudowy istniejących już obiektów budowlanych.

Wobec powyższego mój Mocodawca nie ma możliwości dokonania na ww. terenie jakiegokolwiek zabudowy. Powyższe działanie należy uznać, za rażącą ingerencję w prawo własności, uniemożliwiające de facto wykonywanie uprawnień właścicielskich przez [REDAKTOWANE].

Natomiast o możliwości przeznaczenia nieruchomości oznaczonych w projekcie planu jako „ZN” (zieleni naturalna) na działki o charakterze inwestycyjnym, budowlalnym świadczy przede wszystkim możliwość rozbudowy i nadbudowy istniejących już budynków mieszkalnych jednorodzinnych, a także nadbudowy i rozbudowy istniejących obiektów budowlanych gospodarczych i inwentarskich.

Wobec powyższego ograniczanie mojemu Mocodawcy możliwości zagospodarowania i zabudowania ww. nieruchomości, w sytuacji gdy posiadał na nieruchomości przed podziałem decyzje o warunkach zabudowy, wydaje się nie mieć podstawy prawnej skoro dopuszcza się możliwość rozbudowy i nadbudowy innych obiektów położonych na terenie zieleni naturalnej do maksymalnej powierzchni zabudowy 200 m² przy istniejących budynkach mieszkalnych i 750 m² przy zabudowie gospodarczej i inwentarskiej.

Mój Mocodawca w ten sposób został dwukrotnie poszkodowany. W pierwszej kolejności przez wydanie decyzji wywłaszczeniowej dotyczącej zabudowanych nieruchomości oraz podział ww. nieruchomości na mniejsze działki, a także poprzez zablokowanie możliwości jakiegokolwiek zabudowy pozostałych po wywłaszczeniu działek, a co za tym idzie spowodowanie realnej szkody majątkowej po stronie [REDAKTOWANE] na kwotę kilkuset tysięcy złotych.

Przykładowo można wskazać, iż nieruchomości o charakterze budowlalnym znajdujące się w pobliżu, przy ulicy Romanowskiej zostały przez Urząd Miasta, nakładający opłatę adiacencką, wycenione w wysokości 160 złotych za metr kwadratowy podczas gdy za metr kwadratowy działki przeznaczonej na zieleni naturalną można uzyskać co najwyżej od kilku do kilkunastu złotych.

Przystępując zaś [REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE] prawo własności przedmiotowych nieruchomości jest prawem, które winno dawać uprawnionemu najpełniejszą władzę nad rzeczą. W zakresie w jakim nieruchomości nie zostały wywłaszczone nie powinno się niweczyć podstawowych uprawnień składających się na treść prawa własności takich jak możliwość korzystania, pobierania pożytków, bezpośredniego lub pośredniego eksploataowania przedmiotu własności poprzez ustanowienie zakazu lokalizacji nowych budynków.

Istotnym jest jednak że, po przeanalizowaniu zagospodarowania terenu znajdującego się w pobliżu nieruchomości [REDAKTOWANE] należy uznać, iż w zdecydowanej części przeważa tam zabudowa mieszkalna jednorodzinna i wielorodzinna, jak zresztą na nieruchomości mojego Mocodawcy przed wywłaszczeniem, czy też na działkach zlokalizowanych naprzeciwko nieruchomości [REDAKTOWANE], a położonych przy ulicy Klinowej, czy też Romanowskiej. Dlatego też uniemożliwienie mojemu Mocodawcy wykorzystania pozostałej po wywłaszczeniu nieruchomości zdaje się być wręcz działaniem sprzecznym z zasadami współżycia społecznego, w sytuacji gdy przed wywłaszczeniem nieruchomości te były zabudowane nie tylko budynkiem mieszkalnym, ale także budynkami gospodarczymi przeznaczonymi na hodowlę koni.

Co więcej pełnomocnik podnosi, iż po dokonaniu dokładnej analizy rysunku planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego, a w szczególności pasa zieleni, mającego otaczać drogę ekspresową S-14, nie znajduje żadnego schematu czy też wzoru, którym kierowałby się organ wybierając nieruchomości jako nieruchomości przeznaczone do

zalesienia lub pod zieleń naturalną. Nieruchomości oznaczone na rysunku planu symbolem „ZL” (lasy i tereny przeznaczone do zalesienia) oraz „ZN” (zieleń naturalna) są bowiem różnej wielkości i o najróżniejszych kształtach. Co więcej ww. nieruchomości nie tworzą żadnego jednolitego pasa o określonej szerokości od drogi ekspresowej, gdyż w niektórych miejscach pas ten jest bardzo szeroki, zaś w innych miejscach znacznie węższy. Dodatkowo trzeba podkreślić, iż czasami wybór organu padał na całe nieruchomości, które zostały przeznaczone na zieleń naturalna lub do zalesienia, zaś czasami tylko na ich części bez najmniejszego uzasadnienia ww. działania. Uwzględniając powyższe nie widać w powyższym działaniu, w którym organ przeznaczał tereny na pas zieleni naturalnej, lasów i terenów do zalesienia żadnego schematu, poza zupełnie dowolnym i niczym nieuzasadnionym doborem nieruchomości i tego w jakich częściach będą przeznaczone na ww. cele.

W związku z powyższym wnoszę o zmianę projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie ustalającym dla nieruchomości o nr ewid.: 164/9, 165/6 oraz 165/8, w obrębie B-55, położonych przy ulicy Klinowej 40 w Łodzi jako podstawowe przeznaczenie - zieleni naturalnej, a w zakresie zagospodarowania - zakazu lokalizacji nowych budynków poprzez zmianę charakteru ww. działek na działki inwestycyjne, budowlane, a w konsekwencji wyłączenie przedmiotowych działek spod przeznaczenia na zieleń naturalną oraz przesunięcie linii zabudowy nieprzekraczalnej w sposób umożliwiający zagospodarowanie ww. terenu”.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

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, w tym o granicach zasięgu urbanizacji, określane są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy. Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem do zabudowy. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, co oznacza że zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości może być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym.

W Studium dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi w dniu 28 marca 2018 r, zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Aleksandrowskiej, Kędry, Czcihora i Rojnej oraz zachodniej granicy miasta Łodzi. W obrębie obszaru objętego projektem planu znajdują się zarówno tereny budowlane, obejmujące głównie wykształcone struktury osiedlowe oraz uzupełnienia luk w istniejącej zabudowie, jak i tereny obecnie niezabudowane i nie wskazane do zmiany ich dotychczasowej funkcji.

Przy wyznaczaniu w Studium, a w konsekwencji w projekcie ww. planu miejscowego, zasięgu terenów przeznaczonych pod zabudowę wzięto pod uwagę w szczególności:


- strukturę gruntów oraz ich istniejące użytkowanie,
- wnioski z wykonanych analiz i prognoz, o których mowa powyżej, określających potrzeby i możliwości rozwojowe miasta, potrzeby efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni,
- bilans istniejących terenów budowlanych i możliwości uzupełniania istniejących struktur, wykazujący w granicach obszaru objętego projektem planu rezerwy budowlane na poziomie blisko 50%,
- realizację priorytetowych zadań publicznych o znaczeniu ponadlokalnym, do których należy droga ekspresowa S-14 oraz projektowana droga główna wraz z węzłem połączenia obydwu tych dróg, stanowiące istotną barierę rozwojową dla funkcji chronionych, w szczególności dla zabudowy mieszkaniowej,
- przebieg korytarzy ekologicznych wzdłuż istniejących obniżen terenowych, dolin rzecznych i cieków wodnych służących przewietrzaniu miasta, chronionych przed lokalizacją przegród przestrzennych, w tym zabudowy, utrudniających swobodny przepływ mas powietrza,
- zasięg terenów zalewowych rzeki Zimna Woda oraz występowanie większych systemów melioracyjnych wykluczających lokalizację zabudowy,
- występowanie większych skupisk leśnych tworzących wraz z arealami łąk i pól system przyrodniczy o znacznych walorach krajobrazowych oraz pełniących ważną rolę w środowisku na styku terenów komunikacyjnych o znacznej uciążliwości i terenów zabudowy mieszkaniowej.

Wymienione w treści uwagi działki o nr ewid.: 164/9, 165/6, 165/8 stanowią użytki rolne, które w projekcie planu przeznaczone zostały pod zieleń naturalną, zlokalizowane na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem: 2 ZN, 5 ZN i 12 ZN. Wszystkie ww. działki są niezabudowane oraz położone w bezpośrednim styku z korytarzem uciążliwej arterii komunikacyjnej - drogi ekspresowej S-14, w oderwaniu od istniejących, wykształconych struktur osiedlowych w mieście. Działki te stanowią element systemu ekologicznego miasta oraz naturalny bufor przestrzenny pomiędzy funkcjami wzajemnie kolizyjnymi – komunikacyjnymi i mieszkaniowymi. W obowiązującym Studium działki zlokalizowane są w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Dopuszczenie zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostało w Studium ograniczone do utrzymania istniejącej zabudowy związanej z produkcją rolną oraz istniejącej zabudowy mieszkaniowej wyłącznie w zakresie obiektów istniejących i w granicach istniejącego zainwestowania, które to elementy zagospodarowania nie występują na żadnej z działek wskazanych w uwadze.

Po wnikliwym przeanalizowaniu treści złożonej uwagi oraz występujących uwarunkowań lokalizacyjnych, nie znaleziono uzasadnienia do wyznaczenia terenów budowlanych, a co za tym idzie wyznaczenia linii zabudowy na działkach o nr ewid.: 164/9, 165/6, 165/8, co potwierdziła dokonana ocena stanu faktycznego oraz sprzeczność z zapisami Studium.

Należy w tym miejscu podkreślić, że zadaniem planu miejscowego jest dążenie do minimalizacji konfliktów przestrzennych i społecznych. Polega ono w szczególności na stosowaniu nakazów, zakazów i dopuszczeń w zagospodarowaniu terenów, w celu wyeliminowania bądź łagodzenia niekorzystnych wzajemnych oddziaływań istniejących funkcji. Z tych powodów nie tylko działki wymienione w treści uwagi, ale również wszystkie inne niezainwestowane działki położone w bezpośrednim sąsiedztwie terenów komunikacyjnych i w rejonie narażonym na niekorzystne oddziaływanie komunikacji oraz

posiadające te same uwarunkowania przyrodnicze, środowiskowe i przestrzenne zostały w projekcie planu utrzymane w dotychczasowym użytkowaniu, tj. jako tereny zieleni naturalnej.

PREZYDENT MIASTA

Hanna ZDANOWSKA