

URZĄD MIASTA ŁÓDZI
DEPARTAMENT ORGANIZACJI URZĘDU
I OBSŁUGI MIESZKAŃCÓW
Wydział Zarządzania Kontaktami z Mieszkańcami

Łódź, 07.10.2024

07-10-2024

Oddział ds. Informacyjno-Kancelaryjnej
Obsługi Mieszkańców
90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 110
tel.

Prezydent Miasta Łodzi
ul. Piotrkowska 104
90-926 Łódź

PETYCJA

Niniejszym jako [REDAKTOWANE]

[REDAKTOWANE] wobec uchwały nr VI/176/24 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 18 września 2024 roku w sprawie przystąpienia sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulicy Wielkiej Niedźwiedzicy, na podstawie art. 17 pkt 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wnoszę o:

- wyłączenie działki 126/19 z obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia planu, ponieważ działka 126/19 stanowi kompleks działek wraz z działkami 126/18, 126/17, 126/16, dla których to została wydana ostateczna decyzja Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 09 sierpnia 2023 roku, nr DPRG-UA-XI.899.2023 o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących wraz z urządzeniami budowlanymi i infrastrukturą techniczną. Również dla wyżej wymienionych działek została wydana ostateczna decyzja Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 18 kwietnia 2024 roku, nr DPRG-UA-III.733.2024 udzielająca pozwolenia na budowę czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi. Do wyżej wymienionych działek zaprojektowana jest sieć wodociągowa i wydane ostateczne pozwolenie na jej budowę nr DPRG-UA-XIII.559.2024 z dnia 21 marca 2024 roku. Sieć wodociągowa jest w trakcie budowy. Również PGE realizuje przyłączenie wyżej wymienionych działek do sieci energetycznej. Ponadto zaznaczam, iż według zaświadczenia z dnia 08 marca 2024 roku, ZDG.G4027.102.2024.1.MSK grunty na obszarze działek 126/19, 126/18, 126/17, 126/16 zostały wyłączone z produkcji rolnej. Również grunt na działce 126/13 od ul Listopadowej do końca działki 126/19 został wyłączony z produkcji rolnej.

Zatem nieracjonalnym jest i nie zasadnym obejmowanie działki 126/19 przystąpieniem do planu, gdzie na ów działce jest zaplanowana budowa budynku jednorodzinnego wraz z całą infrastrukturą. Wprowadzenie planu na obszarze

W

obejmującym działkę 126/19 spowoduje roszczenie wobec miasta o spadek wartości działki. Proszę o uzasadnienie i podstawę objęcia wyżej wymienionych działek granicami przystąpienia do sporządzenia planu. W sąsiednich kompleksach działek posiadających wydane warunki zabudowy oraz pnb nie ma sytuacji, że ostatnia działka jest objęta przystąpieniem do planu a pozostałe są poza granicami, wszystkie działki są poza granicami przystąpienia.

- wyłączenie obszaru działki 126/13 na wysokości działki 126/19 z obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia planu. Obszar ten służy jako droga dojazdowa dla działki 126/19. Na tym obszarze również wydane jest pnb na budowę sieci wodociągowej dla budynku zlokalizowanego na działce 126/19, jak również PGE projektuje przyłącze energetyczne.

Pragnę zaznaczyć również, iż w ul. Listopadowej w 2022 roku ŁSI wybudowała sieć kanalizacyjną od ul. Brzezińskiej do Listopadowej 67. Wykonując również wyjście boczne do kanalizacji na działkę 126/13, do którego mogą się podłączyć działki 126/19, 126/18, 126/17, 126/16, ponieważ zostały uwzględnione przy budowie sieci kanalizacyjnej do przyszłego podłączenia. Zatem obejmowanie działki 126/19 oraz obszaru działki 126/13 przy froncie działki 126/19, może spowodować utrudnienie lub brak możliwości podłączenia do sieci kanalizacyjnej. Co wskazywałoby na brak gospodarności i spójności inwestycyjnej spółek miejskich. Skanalizowanie obszaru ulicy Listopadowej miało i ma na celu ochronę środowiska, ponieważ miejska kanalizacja jest najbardziej ekologicznym rozwiązaniem odprowadzania ścieków bytowych.

Również dla działki 126/13 decyzją ZDiT-UU.40122.5.44.2023 z dnia 15 maja 2023 roku zostało uzyskane zezwolenie na lokalizację zjazdu zwykłego na czas nieokreślony z pasa drogowego ulicy Listopadowej na teren działki 126/13. Ów działka do wysokości końca działki 126/19 jest użytkowana jako droga wewnętrzna obsługująca dostęp do działek przy niej zlokalizowanych.

Zaznaczam również, iż tereny objęte przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jak również działka 126/19 oraz obszar działki 126/13 przy froncie działki 126/19, posiadają symbol jednostki O (tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo) w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, przyjętego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r.. Według karty ustaleń dla jednostek Funkcjonalno – przestrzennych - O - punkt 5. Zatrzymanie rozpoczętych procesów urbanizacji poprzez zakaz wyznaczania nowych terenów zabudowy poza terenami istniejącego zainwestowania (dopuszcza się możliwość włączenia w granice tych terenów, nieruchomości lub ich części położonych pomiędzy zainwestowanymi nieruchomościami, stanowiącymi dopełnienie istniejących struktur zabudowy). Zapis ten oznacza, że planuje się zatrzymanie dalszej urbanizacji, czyli budowy nowych terenów zabudowy, w miejscach, które nie są już zabudowane. Można

jednak włączyć do istniejących terenów zabudowy te nieruchomości, które znajdują się pomiędzy już zainwestowanymi obszarami.

W praktyce oznacza to, że nowe budowy będą dozwolone tylko w miejscach, które są już rozwinięte i gdzie można je zintegrować z istniejącą zabudową. Zatem wnioskuję, aby obszar działki 126/19 i część działki 126/13 został wyłączony z granic przystąpienia do sporządzenia planu ponieważ na kompleksie działek 126/19, 126/18, 126/17, 126/16 jest rozpoczęta budowa zgodnie z uzyskanym pozwoleniem na budowę oraz na obszarze działki 126/13 przy froncie działki 126/19 również jest prowadzona budowa sieci wodociągowej zgodnie z uzyskanym pozwoleniem na budowę, a jeżeli uznali by Państwo, że nie ma możliwości, aby obszar wyżej wymienionych działek został wyłączony z granic przystąpienia to proszę uwzględnić zapisy studium i umożliwić zabudowę jednorodziną zgodnie z uzyskanymi warunkami zabudowy oraz uzyskanym pozwoleniem na budowę, gdyż zapisy w planie miejscowym nie mogą być sprzeczne względem studium lub postępować zgodnie z przepisami prawa i jeśli w toku sporządzania planu miejscowego wynikłaby potrzeba zmiany przebiegu granic tego obszaru, wówczas konieczne jest skorygowanie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu w odpowiednim trybie.

Na podstawie art. 1 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która stanowi, że celem planowania przestrzennego jest „zapewnienie warunków do racjonalnego zagospodarowania przestrzeni oraz realizacji zadań publicznych”, oraz art. 2 pkt 5 tej samej ustawy, definiującego, że „plan miejscowy jest aktem prawa miejscowego”, wnoszę o podkreślenie, że każdy plan miejscowy powinien być sporządzany z uwzględnieniem istniejącej zabudowy, warunków lokalnych oraz interesów właścicieli nieruchomości, co jest niezbędne dla ochrony praw i interesów mieszkańców oraz inwestorów.

Zgodnie z art. 6 ust. 1 tej ustawy, organy gminy są zobowiązane do zapewnienia udziału społeczeństwa w procesie planowania, co potwierdza potrzebę transparentności oraz uwzględnienia opinii mieszkańców i właścicieli nieruchomości w procesie tworzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym wnoszę o wyłączenie działki 126/19 oraz części działki 126/13 z granic przystąpienia do sporządzenia planu, z uwagi na to, że na tych działkach prowadzone są inwestycje zgodne z aktualnymi pozwoleniami na budowę. Wprowadzenie planu mogłoby naruszać zasadę równowagi i sprawiedliwości w planowaniu przestrzennym.

Zważywszy na to, że na wskazanych działkach prowadzone są już zaawansowane prace budowlane, ich objęcie planem byłoby niezgodne z zasadą ochrony praw nabytych oraz mogłoby prowadzić do nieuzasadnionych zmian w już zaplanowanych inwestycjach. Umożliwienie kontynuacji budowy zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działce 126/19 przyczyni się w

znaczący sposób do rozwoju lokalnej społeczności oraz zwiększy dostępność mieszkań w regionie.

Dodatkowo, brak wyłączenia tych działek z przystąpienia do planu może skutkować utrudnieniami w dostępie do infrastruktury, w tym mediów, co negatywnie wpłynie na realizację już rozpoczętych inwestycji. Jak również w przyszłości uniemożliwi właścicielowi działki 126/19 budowę garażu, altany ogrodowej lub dodatkowego domu na zgłoszenie.

W świetle powyższych argumentów apeluję o rozpatrzenie mojego wniosku z należytą starannością oraz uwzględnienie go w procesie sporządzania planu miejscowego.

