



MPU.WP.054.9.2015  
4092

Łódź, dnia 5 listopada 2015 r.

Pani  
Urszula Niziołek - Janiak  
Radna Rady Miejskiej w Łodzi

Wiceprezydent Miasta Łodzi

ul. Piotrkowska 104  
90-926 Łódź  
tel.: +48 42 638 41 14  
fax: +48 42 638 42 17  
e-mail: m.cieslak@uml.lodz.pl  
www.uml.lodz.pl

W odpowiedzi na interpelację Pani Radnej złożoną w okresie międzysesyjnym w dniu 27 października 2015 r., dotyczącą projektu planu miejscowego dla terenu przy ul. Ikara oraz okoliczności zamiany nieruchomości przez Gminę wyjaśniam co następuje.

I. W zakresie zamiany nieruchomości.

- W dniu 15 marca 2010 r. odbyło się spotkanie przedstawicieli firmy St. Paul's Development oraz Wiceprezydenta Miasta – Pana Łukasza Magina, przedstawicieli Biura Rozwoju Przedsiębiorczości i Miejsc Pracy, przedstawiciela Wydziału Geodezji, Katastru i Inwentaryzacji, przedstawicieli Wydziału Planowania Przestrzennego i Ochrony Zabytków oraz przedstawicieli Portu Lotniczego im. Władysława Reymonta w Łodzi, na którym omówiono problem kolizji projektu przedłużenia pasa startowego lotniska z nieruchomością będącą własnością firmy St. Paul's Development. Na spotkaniu ustalono, że Miasto dokona zamiany swoich gruntów położonych na północ od projektowanej krawędzi pasa startowego, na grunty inwestora położone na południe od projektowanego pasa przewidziane pod budowę centrum logistycznego. Proponowana zamiana miała zabezpieczyć potrzeby inwestycyjne obu stron tj. Portu Lotniczego i inwestora. Ponadto St. Paul's wyraziło zgodę na przeprowadzenie bocznic kolejowej przez teren inwestycyjny w uzgodnionym przez strony przebiegu.
- Teren inwestycji nie był wówczas objęty obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, ani uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia planu.
- Po wykonaniu map podziałowych działek nr 786 i 787 wykonano operaty szacunkowe określające wartość zamienianych gruntów.
- Uchwałą nr XLV/849/12 z dnia 4 lipca 2012 r. Rada Miejska w Łodzi wyraziła zgodę na dokonanie zamiany nieruchomości stanowiących własność Miasta Łodzi oznaczonych jako działki o numerach: 787/1 w obrębie G-53, dz. nr 7 w obrębie P-34 oraz dz. nr 25, 42, 38, 45/6 w obrębie P-35 na nieruchomość oznaczoną jako działka nr 786/2

stanowiącą własność „SPD IKARA Central European Aggregates Spółka Akcyjna” Spółka Komandytowo-Akcyjna.

- W dniu 18 lipca 2012 r. został podpisany protokół z rokowań w sprawie wzajemnej zamiany gruntów. Zamiana została dokonana bez opłat bowiem Spółka w trakcie prowadzonych negocjacji obniżyła wartość swojej nieruchomości. Uzgodniono również, że zamiana nieruchomości wyczerpuje wszystkie roszczenia stron w zakresie nieruchomości nią objętych.
- W dniu 20 lipca 2012 r. podpisana została umowa zamiany nieruchomości.
- Informuję, że uprawnienia właściciela jakich nabywa o ile, w związku z uchwaleniem planu miejscowego, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, określone zostały w art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.20115.199 z późn. zmianami). Ust. 3 niniejszego artykułu ustawy mówi natomiast o uprawnieniach właściciela, o ile w związku z uchwaleniem planu miejscowego wartość nieruchomości uległa obniżeniu.

## II. W zakresie decyzji o warunkach zabudowy.

- W dniu 17.04.2012r. firma IKARA SPP Sp. z o.o., Łódź, ul. Fabryczna 17 złożyła wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie centrum dystrybucyjno-magazynowego wraz z dwoma portierniami, urządzeniami i obiektami budowlanymi, zjazdami z ul. Ikara i ul. Sanitariuszek, przewidzianej do realizacji w Łodzi przy ul. Sanitariuszek/ul. Ikara, na działkach o nr: 786/1, 787/1 oraz fragmentach działek o nr: 786/2, 554/1 i 627/1 w obrębie G-53, który uzupełniono 10 i 18.05.2012r. W dniu 23.05.2012r. zawiadomiono strony o wszczęciu postępowania.
- Po wstępnym przeanalizowaniu przez Wydział Urbanistyki i Architektury UMŁ uwarunkowań urbanistycznych, na spotkaniu w dniu 11.06.2012r., inwestor został poinformowany o braku w obszarze analizowanym obiektów o wnioskowanych gabarytach i ewentualnej konieczności odmowy ustalenia warunków zabudowy dla wskazanej inwestycji. Inwestor zadeklarował rozważenie realizacji inwestycji w oparciu o ustalenia przyszłego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zawieszenia postępowania w sprawie złożonego wniosku.
- W dniu 26.10.2012r. inwestor złożył pismo wycofujące wniosek o warunki zabudowy.
- W dniu 30.10.2012r. decyzją Nr DAR-UA-X.1054.2012 umorzono postępowanie w tej sprawie.  
Należy dodać, iż Wydział Urbanistyki i Architektury nie wskazywał nigdy na problem zbyt rozległego terenu objętego wnioskiem inwestora, a jedynie na brak możliwości uzyskania w decyzji parametrów

inwestycyjnych wnioskowanych przez inwestora, co mogłoby skutkować odmową ustalenia warunków zabudowy.

III. W zakresie prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

- Prace nad planem zostały zapoczątkowane na wniosek inwestora – firmy Ikara SPP sp. z o.o. S.K.A. z dnia 13 lipca 2012 r.
- We wrześniu 2012 r. została wykonana analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przygotowano materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustalono niezbędny zakres prac planistycznych.
- W dniu 26 września 2012 r. Rada Miejska w Łodzi podjęła uchwałę Nr XLIX/1005/12 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Ikara i Sanitariuszek.
- W wyniku zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego zostały zgłoszone wnioski przez instytucje i organy wskazane w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu. W tym trybie wniosek złożył Zarząd Dróg i Transportu. Z niniejszego wniosku wynikało, że przez środek obszaru objętego uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, zgodnie ze „Studium wykonalności dla budowy linii Kolei Dużych Prędkości Warszawa – Łódź – Poznań/Wrocław”, planowany jest przebieg inwestycji kolejowej – linii KDP.
- W związku z tymi niepokojącymi informacjami, w dniu 18 grudnia 2012 r. Miejska Pracownia Urbanistyczna w Łodzi, działając z upoważnienia Wiceprezydenta Miasta Łodzi – Pana Radosława Stępnia, zorganizowała w siedzibie Centrali Spółki PKP PLK SA w Warszawie spotkanie nt. stanu zaawansowania prac nad „Studium wykonalności planowanej linii Kolei Dużych Prędkości na terenie Łodzi”. Informacje uzyskane w czasie spotkania potwierdziły, że w opracowaniach firmy SENER oraz IDOM odcinek projektowanej linii Kolei Dużych Prędkości w zachodniej części miasta Łodzi prowadzony jest po południowej stronie istniejących torów szlakowych linii kolejowej nr 14, co koliduje z obszarem objętym planem miejscowym.
- Opracowanie planu miejscowego zostało zlecone wykonawcy zewnętrznemu wyłonionemu w wyniku zamówienia publicznego (umowa z dnia 20 grudnia 2012 r.).
- Pismami z dnia 15 stycznia 2013 r. oraz 6 lutego 2013 r. Inwestor został poinformowany o możliwości zaistnienia kolizji planowanych przez Niego inwestycji z projektowanym przebiegiem linii KDP. Z uwagi na brak (na ten moment) jednoznacznie określonego terminu realizacji inwestycji kolejowej, Inwestor został poinformowany o wyznaczeniu przebiegu linii KDP w opracowywanym planie miejscowym w przebiegu

wskazany w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Jednocześnie zaznaczono, że inwestycje takie jak KDP, należące do inwestycji celu publicznego, mogą być realizowane niezależnie od ustaleń studium uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego.

- Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, Inwestor złożył wniosek do planu. Projekt planu miejscowego w pierwotnej wersji przewidywał przebieg linii KDP w śladzie istniejącego terenu kolejowego, nie przez środek obszaru objętego planem. Wnioski zostały rozpatrzone zarządzeniem Nr 4382/VI/13 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 13 czerwca 2013 r. Wniosek Inwestora został częściowo uwzględniony.
- W trakcie opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego, zarówno PKP PLK S.A, jak i Zarząd Dróg i Transportu stanowczo odmówiły uzgodnienia projektu planu z przebiegiem KDP zgodnym z kierunkami wskazanymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Również Miejska Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna w Łodzi odmówiła wydania pozytywnej opinii do projektu do czasu wyjaśnienia problemu przebiegu linii KDP przez teren inwestycji.
- Od lutego do maja 2014 r. Miejska Pracownia Urbanistyczna w Łodzi trzykrotnie spotykała się z Inwestorem, w celu omówienia problemów związanych ze sporządzaniem projektem planu.
- PKP Polskie Linie Kolejowe S.A. – Centrum Realizacji Inwestycji – Zespół projektu unijnego ds. przygotowania do budowy linii dużych prędkości pismem z dnia 6 marca 2014 r. znak: IRR24b-0815-POLIŚ 7.1-26-51/2014 przekazał plany sytuacyjne odcinków przebiegu projektowanej linii kolejowej KDP w wersji elektronicznej (pliki dwg) „wejścia” od strony wschodniej i „wyjścia” od strony zachodniej w granicach miasta Łodzi do wykorzystania w pracach planistycznych.
- W czerwcu 2014 r. podjęto prace projektowe nad sporządzeniem kolejnej wersji projektu planu miejscowego - zgodnie z wytycznymi PKP PLK S.A.
- 1 września 2014 r. projekt planu uzyskał pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej.
- Po uzyskaniu pozostałych opinii i uzgodnień wymaganych przepisami prawa, projekt planu w dniach 18 lutego – 18 marca 2015 r. został wyłożony do publicznego wglądu. W okresie wyłożenia wpłynęły 4 uwagi, w tym 2 jednobrzmiące uwagi złożone przez firmę „SPD IKARA-Central European Aggregates Spółka Akcyjna” Spółka Komandytowo-Akcyjna z siedzibą w Krakowie oraz Kancelarię Adwokacką reprezentującą niniejszą Firmę.
- PKP Polskie Linie Kolejowe S.A.-Centrala –Biuro Studiów Wykonalności Zespół projektu unijnego ISW2 w swoim piśmie z dnia 16 marca 2015 r. znak: ISW2K1-461-09/15 poinformowało, że aktualne pozostają

wytyczne zawarte w porozumieniu Komisji Europejskiej, Rady Unii Europejskiej i Parlamentu Europejskiego w zakresie aktualizacji sieci TEN-T. Zgodnie z tym dokumentem linia KDP ma stanowić część transeuropejskiej sieci kolejowej, a proponowana sieć bazowa TEN-T ma zostać ukończona do 2030 r.

- Uwagi złożone w okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr 911/VII/15 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 27 kwietnia 2015 r. Żadna z uwag nie została uwzględniona.
- W dniu 28 maja 2015 r. projekt uchwały w sprawie planu miejscowego został skierowany do Rady Miejskiej w Łodzi celem uchwalenia.
- Stosownie do art. 19 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli rada gminy stwierdzi konieczność dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu miejscowego, w tym także w wyniku uwzględnienia uwag do projektu planu – czynności, o których mowa w art. 17 niniejszej ustawy, ponawia się w zakresie niezbędnym do dokonania tych zmian. Można domniemywać, iż projekt planu ustalający przebieg KDP po północnej stronie terenu objętego planem (bezkolizyjnie względem terenu Inwestora) nie uzyska pozytywnych uzgodnień wymaganych prawem, a w konsekwencji plan nie będzie mógł być uchwalony.

Inwestor bez planu miejscowego pozostanie z terenem użytkowanym rolniczo. Przygotowany plan miejscowy mimo, iż pokazuje przebieg kolei dużych prędkości to przede wszystkim ustala nowe przeznaczenie terenu – tereny centrów logistycznych, co z pewnością podnosi wartość gruntu. Przyjęte rozwiązania planistyczne wskazują Inwestorowi nowe możliwości zagospodarowania nieruchomości w postaci dwóch mniejszych terenów inwestycyjnych. Z uwagi na zapisy planu pozwalające na tymczasowy sposób zagospodarowania tereny te mogłyby razem funkcjonować do czasu realizacji kolei tj. do 31 grudnia 2030 r.



**Wiceprezydent Miasta Łodzi**



**Marek CIEŚLAK**

Do wiadomości:

1. Pan Tomasz KACPRZAK  
Przewodniczący Rady Miejskiej w Łodzi
2. Urząd Miasta Łodzi  
Departament Obsługi i Administracji  
Wydział Organizacyjno – Administracyjny