

Piszę na o Sojusze
Informator + Kom Pios
25.03.2025
JL L L L

Pobiedziska, dn. 20.03.2025r.

Sz. P. Łukasz Wróblewski
Przewodniczący Rady Miasta Zgierza
Urząd Miasta Zgierza
Pl. Jana Pawła II 16
95-100 Zgierz

D.W.
Sz. P. Przemysław Staniszewski
Prezydent Miasta Zgierza
Urząd Miasta Zgierza
Pl. Jana Pawła II 16
95-100 Zgierz

Dot.: złożonych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Zgierza położonego w rejonie ulic Łąkowej i Łódzkiej oraz ich niepozytywne zaopiniowanie w Zarządzeniu Nr 112/IX/2025 Prezydenta Miasta Zgierza z dn. 06.03.2025r. – Uwaga nr 8 dot. terenu 3U

Szanowny Panie Przewodniczący,

odnosząc się do niepozytywnego zaopiniowania złożonych przeze mnie uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Zgierza położonego w rejonie ulic Łąkowej i Łódzkiej (uwaga nr 8 dot. terenu 3U w Zarządzeniu Nr 112/IX/2025 Prezydenta Miasta Zgierza z dn. 06.03.2025r.) chciałbym przekazać Panu i Radzie Miasta Zgierza

jeszcze raz moje istotne argumenty w odniesieniu do odpowiedzi Prezydenta i prosić o ich ponowne pozytywne rozpatrzenie.

OPLATA PLANISTYCZNA

W kwestii **renty planistycznej na poziomie 30%** - uwaga zakwestionowana przez Prezydenta, który pisze, iż „Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenie stawki procentowej opłaty planistycznej jest obowiązkowe i dotyczy wszystkich nieruchomości w granicach planu.” Jednakże wysokość takiej opłaty jest uznaniowa, a opłata planistyczna 30% od wzrostu wartości nieruchomości jest opłatą w absolutnie maksymalnej wysokości. Taka opłata dotyczyć powinna terenów szczególnych, tj. w najlepszej lokalizacji i o wysokiej jakości pod względem warunków gruntowych, a w szczególności o dużej swobodzie i intensywności zabudowy, co nie znajduje uzasadnienia w przypadku działek, które obejmuje obszar 3U w planie zagospodarowania przestrzennego (za wyjątkiem samej lokalizacji działek). Cały obszar na aktualnym planowanym obszarze 3U posiada liczne ograniczenia, zakazy i nakazy. Działki na tym obszarze są geotechnicznie bardzo trudne i wymagają znacznych nakładów finansowych w celu ich stabilizacji.

Brak woli obniżenia wysokości renty planistycznej przez Prezydenta Zgierza nie znajduje w kontekście powyższego odzwierciedlenia i jest motywowany, jak Prezydent pisze, iż „warto zaznaczyć również, że opłata planistyczna stanowi dochód własny gminy i ma charakter publicznoprawny. Jej celem jest rekompensata dla gminy za wzrost wartości nieruchomości wynikający z działań planistycznych. Obniżenie stawki mogłoby ograniczyć środki finansowe gminy przeznaczone na realizację zadań publicznych”. Takie tłumaczenie jest nie do przyjęcia, gdyż nie można wliczać teoretycznych przychodów w budżet Miasta, a sam Prezydent stwierdza dalej w Zarządzeniu, że „jeżeli wartość nie wzrośnie lub nieruchomość nie zostanie sprzedana, opłata nie jest naliczana” - a więc o jakich stratach (obniżenie środków finansowych gminy, najwyraźniej tylko teoretycznych) pisze Prezydent?

Uważam, że bardziej istotne jest dla Miasta i dla Gminy by opłatą planistyczną nie zniechęcać potencjalnych zainteresowanych i poważnych inwestorów, jeżeli tacy się pojawiają, co szczególnie powinno leżeć w interesie Miasta i co będzie przynosić faktyczny stały dochód z tytułu podatku od nieruchomości. Argumentacja Prezydenta jest niezrozumiała, gdyż Prezydent spekuluje na zysk 30% od niewiadomego / niepewnego czego?

Najważniejszym celem Prezydenta powinna być pomoc obecnym właścicielom działek i ustalenie renty urbanistycznej na możliwie niskim realnym poziomie, aby działki stały się zachętą inwestycyjną i przynosiły stały zysk do budżetu Miasta z podatku od nieruchomości (gruntów i powstałych na nich nowych budynków). Zainteresowanych nie powinna odstraszać wysoka teoretyczna 30% opłata od wzrostu wartości działki. Ceny rynkowe ziemi w Zgierzu są wysokie i obarczenie ich dodatkowo zapisem w wysokości 30% z tytułu opłaty planistycznej może zadecydować o dalszych losach tych terenów i być może braku możliwości inwestycyjnych.

Moim zdaniem i właścicieli działek sąsiednich oraz w opinii kredytodawców ustalenie stawki procentowej opłaty planistycznej na maksymalnym poziomie do 10% jest akceptowalne i spełni obowiązek z argumentacji Prezydenta i da szansę na zagospodarowanie działek.

WYKLUCZENIE HANDLU HURTOWEGO

W kwestii wykluczonych funkcji handlu hurtowego na terenie 3U jestem skłonny zgodzić się z wykluczeniem tych usług, gdyż jest mało prawdopodobne, aby na tak małym terenie pojawili się zainteresowani prowadzeniem takiej działalności.

WYKLUCZENIE USŁUG ZDROWIA I POMOCY SPOŁECZNEJ, WYKLUCZENIE USŁUG EDUKACJI.

W kwestii wykluczenia usług zdrowia i pomocy społecznej czy szkolnictwa / edukacji nie mogę w ogóle zgodzić się z argumentacją Prezydenta Zgierza.

Oczywiście rozumiem / rozumiemy, że podstawą uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są w tym wypadku uwarunkowania studium. Niezrozumiałe jest zatem wykluczenie tych funkcji, gdyż studium takich funkcji nie zakazuje. Odrzucenie takiego postulatu przez Prezydenta, nie ze względu na zakaz, lecz na podstawie wyłącznie domniemania, iż taka funkcja teoretycznie „mogłaby wpłynąć negatywnie” na układ komunikacyjny jest bezzasadne i nieakceptowalne. Dlaczego mało intensywne na tym małym obszarze 3U usługi zdrowia czy też wykluczone usługi oświaty (np. plac zabaw, przedszkole, nauka języków, itp.) miałyby cokolwiek pogorszyć?

W tak istotnej sprawie ograniczając tego typu funkcje teraz lub być może na kolejne dziesięciolecia nie można bazować na spekulacji i domniemaniu o możliwym negatywnym wpływie i skutkach na układ komunikacyjny i podawać tego jako powód wykreślenia / wykluczenia ww. funkcji z planu zagospodarowania na wiele kolejnych lat.

Usługi zdrowia, edukacji lub pomocy społecznej w centrum mogą być bardzo potrzebne, a może nawet stać się niezbędną funkcją dla miasta Zgierza i jego mieszkańców i uważam, iż w przypadku już teraz zgłaszanego zapotrzebowania na taką funkcję ich definitywne wykluczenie w planie miejscowym jest krótkowzroczne i stanowi wg mnie duży błąd i działa na niekorzyść właścicieli.

Również wspomniana przez Prezydenta jako powód odmowy obawa dotycząca ochrony akustycznej tych funkcji może być w najprostszy sposób zapewniona wykorzystaniem odpowiednich materiałów budowlanych na takie cele, które są uznaną, akceptowaną, a co najważniejsze skuteczną metodą ochrony przed hałasem. Z całą pewnością ul. Łódzka czy ul. Łąkowa nie generują większego hałasu niż podobne ulice w Polsce, przy których tego typu obiekty stoją i ciągle powstają lub gdzie są prowadzone tego typu działalności w już istniejących budynkach.

Dodatkowo zwracam uwagę, iż w kwestii chęci wykluczenia funkcji usług zdrowia i edukacji -

i w tym przypadku Prezydent Miasta bazuje ponownie na domniemaniu i spekulacji, iż tego typu obiekty, a właściwie działalność, która mogłaby być dopuszczona w wybudowanym na terenie 3U obiekcie „mogłaby negatywnie wpływać na komfort użytkowników tych placówek”. Takie

teoretyzowanie w ważnych decyzjach jest zdecydowanie niedopuszczalne. Istotne jest aby zarówno dla dobra Miasta, jak i przy zapisach ograniczających prawo własności właścicieli działek nie opierać się na spekulacjach, co może się hipotetycznie wydarzyć a co nie. Przeciw takim spekulacjom można przytoczyć niezliczone przykłady, iż w miejscowościach większych czy mniejszych, ośrodki medyczne, przychodnie lekarskie lub gabinety rehabilitacyjne, czy nawet całodobowe szpitale, szkoły itp. są bez jakiegokolwiek szczególnej ochrony akustycznej, położone w centrach miast i przy szlakach komunikacyjnych. Ponadto podnoszony argument Prezydenta przeciw ww. funkcji przy zastosowaniu odpowiednich materiałów budowlanych, okien i ich właściwościach ochrony akustycznej sprawia, iż sprzeciw Prezydenta jest całkowicie niezrozumiały i bezzasadny. Ponadto takie lokalizacje są często zamierzoną lokalizacją dla tego typu obiektów ze względu na łatwość komunikacyjną ich osiągnięcia. Proponowane funkcje usług jak powyżej, nie mają być przewidziane przecież dla sanatorium czy kliniki całodobowej, co można też jasno wykluczyć zakazem, lecz umożliwić w miarę potrzeby prowadzenie centrum edukacji, przedszkola, sali sportowej, centrum językowego, przychodni lekarskiej czy rehabilitacyjnej, itp.

UJĘCIE W PRZEZNACZENIU OGÓLNYM TERENU 3U USŁUG MIESZKALNICTWA

Wnioskuje również w kontekście powyższych argumentów, o ujęcie zapisu jasno zezwalającego na funkcję mieszkaniową, a nie pozostawienie tego w formie domyślnej. W zapisach projektu planu miejscowego jest to niedoprecyzowane, a aktualnie obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego takiej funkcji nie zabrania.

Cały ciąg komunikacyjny w mieście Zgierzu, jak i w innych miastach, jest zabudowywany budynkami mieszkalnymi lub usługowymi, biurowymi, itp. podobnie jak sama ulica Łódzka i Łąkowa; Miasto Zgierz tego nie kwestionuje i nie wyklucza pod dalszą rozbudowę i budowę.

Pragnę raz jeszcze zauważyć, iż dotychczasowe funkcje użytkowe przedmiotowych terenów, które Prezydent planuje wykluczyć, jak i same zapisy w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie zakazują funkcji mieszkaniowej i innych poruszanych w piśmie, a przytoczone powołanie się o domniemanych zakazach w zapisach studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego są przesadzone lub nadinterpretowane w sposób najwyraźniej bardzo ogólny. Należy zaakceptować istotny fakt, iż ustalenia studium nie muszą być przeniesione wprost do postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jedynie nie mogą być ze sobą sprzeczne. Nie znalazłem zapisu w tekście Studium, iż wykluczone są usługi mieszkaniowe, szkolnictwa czy usług zdrowia.

Apeluję i zwracam się z prośbą do Władz Miasta Zgierza aby ustaliły i uchwaliły, pomimo niezrozumiałej argumentacji i niechęci Prezydenta, jak najszerszą funkcję i możliwość zagospodarowania dla przedmiotowych działek w obszarze 3U tak aby służyły one na kolejne dziesięciolecia w przeciwieństwie do aktualnego niefortunnego planu miejscowego, który odebrał możliwość zagospodarowania działek moich i innych właścicieli, a tym samym również nie przyniósł przychodu Miastu Zgierz.

Wnioskuje i zwracam się z prośbą do Pana Przewodniczącego Rady Miasta Zgierza, Prezydenta Miasta Zgierza i członków komisji decydujących o zaopiniowaniu, o uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru 3U korzystnego dla wszystkich stron bez niezrozumiałego ograniczania w dysponowaniu naszymi własnymi działkami wynikającego z prawa własności. Brak takich ograniczeń umożliwi Miastu Zgierz pobieranie podatku od nieruchomości długoterminowo.

W tym celu niezbędny będzie plan miejscowy, który pozwoli na racjonalne i szybkie zagospodarowanie działek, a nie pozostawienie ich „odłogiem”, tak jak to spowodował wspomniany plan miejscowy aktualnie obowiązujący