



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 6 października 2022 r.

Poz. 5411

UCHWAŁA NR LXIII/1919/22 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI

z dnia 31 sierpnia 2022 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na osi ulicy Strykowskiej w rejonie ulic: Aksamitnej i Jana i Cecylii oraz północno-wschodniej granicy Miasta.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079 i 1561) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), Rada Miejska w Łodzi

uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na osi ulicy Strykowskiej w rejonie ulic: Aksamitnej i Jana i Cecylii oraz północno-wschodniej granicy Miasta, zwanego dalej „planem”, wraz z integralnymi jej częściami w postaci:

- 1) rysunku planu wykonanego na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2 000, stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu, stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik Nr 3 do uchwały.

2. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1.

§ 2. Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, uchwalonego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.

§ 3. 1. Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. Rysunek planu zawiera ustalenia obowiązujące oraz oznaczenia informacyjne, zgodnie z legendą oznaczeń zamieszczoną na rysunku.

3. Zasady zabudowy i zagospodarowania oraz sposoby użytkowania poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi określa się łącznie na podstawie:

- 1) ustaleń dla całego obszaru objętego planem, zawartych w rozdziale 2;
- 2) ustaleń szczegółowych dla terenów, zawartych w rozdziale 3;
- 3) ustaleń obowiązujących, zawartych na rysunku planu.

4. Położenie linii rozgraniczających i linii zabudowy w miejscach, które nie zostały zwymiarowane na rysunku planu należy ustalać poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę.

§ 4. 1. Określenia stosowane w uchwale należy rozumieć jako:

- 1) barwy ziemi – katalog barw wywodzących się z kolorystyki naturalnych minerałów występujących w przyrodzie, stanowiących składniki różnego rodzaju gleb, do których należą w wielu odcieniach: żółcienie i brązy (ugry, umbry, sjeny), a także białe glinki i czerń mineralna;
- 2) dach płaski – dach o spadkach połąci do 15°;
- 3) front działki – odcinek granicy działki budowlanej przylegający do drogi publicznej lub innego ciągu komunikacyjnego, z którego odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;
- 4) infrastruktura techniczna – przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 5) linia rozgraniczająca – wyznaczona na rysunku planu linia ciągła, stanowiąca granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) linia zabudowy nieprzekraczalna – wyznaczona na rysunku planu linia określająca część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który nie dotyczy:
 - a) elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie,
 - b) elementów nadwieszów, takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu,
 - c) tarasów, werand i ogrodów zimowych,
 - d) podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem,
 - e) zewnętrznych warstw izolacji termicznej, okładzin oraz zewnętrznych elementów komunikacji pionowej, takich jak klatki schodowe i szyby windowe – wyłącznie dla budynków istniejących;
- 7) modernizacja infrastruktury technicznej – roboty budowlane polegające na przebudowie lub remoncie istniejącej infrastruktury technicznej, w szczególności służące podniesieniu jej parametrów technicznych lub użytkowych;
- 8) podniesienie standardów jakości użytkowania – działania budowlane przy budynkach istniejących, takie jak: wykonanie zewnętrznych warstw ocieplenia oraz dobudowa ciągów komunikacji pionowej, tarasów, werand, ogrodów zimowych;
- 9) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązującego na obszarze miasta Łodzi;
- 10) przeznaczenie terenu – obiekty budowlane i urządzenia budowlane oraz zagospodarowanie tworzące całość funkcjonalną, określone ustaleniami planu na danym terenie, odpowiednio:
 - a) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie, które przeważa na danym terenie,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe;

- 11) teren – wydzielone liniami rozgraniczającymi lub liniami granic opracowania planu nieruchomości lub ich części, oznaczone symbolami liczbowymi i literowymi, z których liczby oznaczają numer porządkowy terenu, a litery podstawowe przeznaczenie terenu;
- 12) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Łodzi;
- 13) usługi lokalne – nieuciążliwe usługi z zakresu: oświaty, wychowania, ochrony zdrowia, opieki społecznej, pielęgnacji urody, kultury, rekreacji, turystyki, zamieszkania zbiorowego, gastronomii, administracji, biurowości oraz finansów;
- 14) usługi uciążliwe – działalność usługowa powodująca przekroczenie standardów i norm środowiskowych obowiązujących dla przeznaczenia podstawowego terenu;
- 15) ustawa – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 16) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 17) wskaźnik powierzchni zabudowy – udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty pionowe części nadziemnych wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym, w powierzchni działki budowlanej;
- 18) wysokość zabudowy – określona w metrach wysokość obiektu budowlanego mierzona od najniższego poziomu gruntu w miejscu jego lokalizacji, do najwyższego punktu jego konstrukcji, a dla budynków – do najwyższego punktu dachu;
- 19) zabudowa frontowa – zabudowa o funkcji określonej przeznaczeniem terenu, lokalizowana na działce budowlanej od strony przestrzeni publicznej, która nie obejmuje wolnostojących obiektów gospodarczych, inwentarskich i garaży;
- 20) zabudowa istniejąca – budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa.

2. Określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą lub przepisami odrębnymi przywołanymi w treści uchwały, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w tych przepisach odrębnych, a w przypadku braku definicji, w rozumieniu powszechnym.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) kształtowanie standardów zagospodarowania i użytkowania terenów z uwzględnieniem:
 - a) zachowania i ochrony otwartego krajobrazu Miasta oraz istniejących elementów systemu przyrodniczego,
 - b) wyznaczenia granic urbanizacji oraz porządkowania istniejących struktur zabudowy;
- 2) w zakresie lokalizacji zabudowy:
 - a) nakaz sytuowania zabudowy zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
 - b) zakaz sytuowania budynku ścianą bez okien i drzwi bezpośrednio przy granicy działki budowlanej, na której jest sytuowany, z wyjątkiem sytuacji określonych w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa,
 - c) zakaz lokalizacji:
 - tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,
 - usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²,
 - usług uciążliwych,
 - zabudowy innej niż frontowa w odległości mniejszej niż 10,0 m od linii zabudowy wyznaczonej od strony przestrzeni publicznej,

d) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a niespełniającej wymagań określonych w lit. a:

- zlokalizowanej w całości poza liniami zabudowy – dopuszczenie wyłącznie remontu lub przebudowy,
- zlokalizowanej w części poza liniami zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy i nadbudowy do parametrów określonych w planie oraz rozbudowy uwzględniającej wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy,
- zlokalizowanej w obrębie linii zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy do parametrów określonych w planie;

3) w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy:

a) nakaz kształtowania zabudowy zgodnie ze wskaźnikami i parametrami określonymi

w ustaleniach szczegółowych, zawartych w rozdziale 3,

b) wskaźnik intensywności zabudowy określony w ustaleniach szczegółowych dla terenów, zawartych w rozdziale 3, dotyczy kondygnacji nadziemnych, dla kondygnacji podziemnych dopuszczenie maksymalnej intensywności zabudowy wynoszącej 0,2,

c) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu a niespełniającej wymagań określonych w lit. a:

- przekraczającej maksymalną intensywność, maksymalną powierzchnię lub maksymalną wysokość zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy oraz wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania,
- nieosiągającej minimalnej intensywności – dopuszczenie remontu, przebudowy oraz wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania, bez konieczności osiągnięcia minimalnych parametrów określonych w planie,
- równej lub przekraczającej maksymalną wysokość zabudowy – dopuszczenie zwiększenia wysokości o maksimum 0,5 m – wyłącznie w przypadku zmiany formy dachu;

4) w zakresie kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych elewacji i dachów:

a) na elewacjach nakaz stosowania:

- maksymalnie trzech kolorów spośród kolorów wzorowanych na barwach ziemi lub naturalnych barw materiałów, takich jak: ceramika budowlana, kamień naturalny, metal, drewno, szkło,
- maksymalnie trzech rodzajów materiałów spośród: tynku, kamienia, betonu architektonicznego, metalu, włókno-cementu, ceramiki budowlanej, drewna, szkła,

b) dla dachów innych niż płaskie – nakaz stosowania kolorów w odcieniach: brązu, czerwieni lub szarości,

c) dopuszczenie innych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych niż wymienione

w lit. a i b w przypadku:

- barw zastrzeżonych wynikających z identyfikacji wizualnej podmiotu prowadzącego działalność,
- akcentów lub detali architektonicznych o powierzchni mniejszej niż 5% elewacji;

5) w zakresie lokalizacji obiektów i urządzeń technicznych:

a) nakaz oznakowania przeszkodowego obiektów budowlanych o wysokości 50,0 m i większej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego,

b) dopuszczenie zakładania na obiektach budowlanych, usytuowanych przy granicy z terenami dróg publicznych, znaków i sygnałów drogowych lub innych urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, urządzeń służących do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, a także urządzeń niezbędnych do korzystania z nich, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami;

6) w zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych:

a) obowiązują parametry określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów, zawartych w rozdziale 3,

b) parametry te nie dotyczą działek:

- wydzielanych pod nowe drogi lub poszerzenie dróg istniejących oraz urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej,
- powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

§ 6. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należą tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami KDG i KDZ:

- 1) nakaz stosowania ujednoliconych pod względem kolorystyki, materiałów i wzornictwa powtarzalnych elementów wyposażenia przestrzeni, takich jak: ławki, kosze na śmieci, latarnie, w obrębie tego samego terenu;
- 2) nakaz stosowania rozwiązań technicznych uwzględniających potrzeby osób niepełnosprawnych.

§ 7. 1. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, które stanowią wskazane na rysunku planu linie rozgraniczające tereny dróg publicznych, oznaczonych symbolem KDZ.

2. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w granicach terenów niewymienionych w ust. 1 pod warunkiem ich zgodności z przeznaczeniem terenów, określonym w ustaleniach szczegółowych dla terenów, zawartych w rozdziale 3.

§ 8. Ustala się granice terenu inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, które stanowią wskazane na rysunku planu linie rozgraniczające teren drogi publicznej oznaczony symbolem KDG.

§ 9. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem: inwestycji celu publicznego, melioracji, zalesień i wylesień;
- 3) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy większej niż moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii;
- 4) w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami – nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez:
 - a) doprowadzenie infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacji sanitarnej do wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy,
 - b) doprowadzenie infrastruktury technicznej kanalizacji deszczowej do terenów przeznaczonych na cele zabudowy i dróg oraz retencjonowanie i zagospodarowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstawania,
 - c) włączenie terenów zurbanizowanych do miejskiego systemu gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminach;
- 5) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni – nakaz zachowania istniejących:
 - a) zadrzewień śródpolnych,
 - b) zadrzewień przydrożnych,
 - c) skupisk drzew i roślinności leśnej w granicach użytków gruntowych Lz i Ls na terenach rolniczych, oznaczonych symbolem R

– z wyjątkiem sytuacji określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody;

- 6) nakaz zapewnienia drożności łącznika ekologicznego, wskazanego na rysunku planu, umożliwiającego przejście zwierząt;
- 7) w zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu:
- a) wprowadza się w granicach wyznaczonych na rysunku planu obszary o wyróżniających się walorach przyrodniczo-krajobrazowych, w których obowiązuje:
 - nakaz zachowania terenów aktywnych przyrodniczo, za wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami: 4MN, 5MN, 6MN i 4U oraz istniejącej zabudowy zlokalizowanej w obrębie terenów oznaczonych symbolami 1R i 3R,
 - zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
 - b) wprowadza się w granicach wyznaczonych na rysunku planu korytarze ekologiczne, w których obowiązuje nakaz stosowania rozwiązań, w tym techniczno-budowlanych zapewniających swobodną migrację roślin i zwierząt, przepływ mas powietrza oraz wód mogących pojawiać się okresowo;
- 8) w zakresie ochrony powietrza – zakaz stosowania źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję spalin przekraczającą dopuszczalne normy;
- 9) w zakresie ochrony wód:
- a) nakaz likwidacji potencjalnych ognisk zanieczyszczeń wód w postaci nieużytkowanych: studni kopanych, bezodpływowych zbiorników nieczystości ciekłych,
 - b) zakaz wykonywania robót polegających na zasypywaniu i likwidacji cieków wodnych, stawów oraz rowów melioracyjnych spełniających rolę odbiorników wód powierzchniowych z dopuszczeniem ich przebudowy spowodowanej realizacją inwestycji celu publicznego;
- 10) w zakresie ochrony przed hałasem wskazuje się:
- a) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN oraz istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zlokalizowaną w obrębie terenów oznaczonych symbolem R, jako należącą do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska,
 - b) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem U jako należące do terenów mieszkaniowo-usługowych, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 11) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi:
- a) zakaz lokalizacji infrastruktury technicznej, która powoduje przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa,
 - b) dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.
- § 10.** Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:
- 1) wskazuje się na rysunku planu granice Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich oraz otuliny Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich wyznaczone rozporządzeniem Wojewody Łódzkiego i Wojewody Skierniewickiego z dnia 31 grudnia 1996 r. w sprawie utworzenia Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 27, poz. 163 i Dz. Urz. Woj. Skierniewickiego Nr 33, poz. 238);
 - 2) dla Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich oraz otuliny Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich sposób zagospodarowania i zasady ochrony określają:
 - a) rozporządzenie Nr 5/2003 Wojewody Łódzkiego z dnia 31 lipca 2003 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 231, poz. 2162),

b) uchwała Nr LV/1545/10 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 27 kwietnia 2010 r. w sprawie dostosowania formy prawnej Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 165, poz. 1359);

3) wskazuje się na rysunku planu granice zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Sucha dolina w Moskułach” utworzonego uchwałą Nr XCI/1599/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 7 lipca 2010 r. w sprawie ustanowienia zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Sucha dolina w Moskułach” (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 245, poz. 1975), dla którego sposób zagospodarowania i zasady ochrony określa powyższa uchwała.

§ 11. 1. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów określonych w przepisach odrębnych wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dokonywanego na wniosek określono w ustaleniach szczegółowych dla terenów, zawartych w rozdziale 3.

2. Parametry dotyczące działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod drogi oraz pod infrastrukturę techniczną.

§ 12. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi w strefach ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 15 kV wynoszących do 6,0 m od osi linii;
- 2) zakaz lokalizacji budynków oraz innych obiektów trwale związanych z gruntem oraz dokonywania zmian ukształtowania terenu, które mogą spowodować zmniejszenie przykrycia rurociągów i ich wypłylenie poniżej normatywnej strefy przemarzania w pasach ochronnych od sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, wynoszących:
 - a) dla przewodów wodociągowych o średnicy do $\varnothing$ 250 mm – do 3,0 m od osi, po obu stronach przewodu,
 - b) dla przewodów kanalizacyjnych, niezależnie od przekroju i rodzaju kanału – do 5,0 m od zewnętrznej krawędzi, po obu stronach przewodu, wraz z terenem nad przewodem;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów w strefach kontrolowanych od gazociągów wskazanych na rysunku planu określają przepisy odrębne dotyczące lokalizacji sieci gazowych;
- 4) w przypadku likwidacji infrastruktury, o której mowa w pkt. 1-3 zakazy dotyczące odpowiednio strefy ochronnej, pasa ochronnego, strefy kontrolowanej nie obowiązują.

§ 13. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) drogi zapewniające połączenie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym:
 - a) ulica główna, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDG,
 - b) ulice zbiorcze, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDZ i 2KDZ;
- 2) istniejące drogi wewnętrzne stanowiące uzupełnienie lokalnego układu komunikacyjnego;
- 3) przebudowę, rozbudowę i budowę dróg publicznych wyznaczonych na rysunku planu w obrębie linii rozgraniczających zgodnie z klasyfikacją i parametrami wskazanymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów, zawartych w rozdziale 3;
- 4) dopuszczenie budowy dróg wewnętrznych, niewyznaczonych na rysunku planu, z zachowaniem minimalnej szerokości pasa drogi:
 - a) w granicach terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem MN oraz w granicach terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolem U, służących obsłudze komunikacyjnej więcej niż dwóch działek budowlanych na tych terenach – 5,0 m,

- b) w granicach terenów rolniczych, oznaczonych symbolem R, służących obsłudze komunikacyjnej tych terenów – 3,5 m.

§ 14. 1. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania dotyczącą nowo projektowanych budynków lub ich części:

- 1) dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego – 2 miejsca dla samochodów osobowych na budynek;
- 2) dla usług – po 2 miejsca dla samochodów osobowych i rowerów na każde 100 m² powierzchni użytkowej.

2. Wymaganą liczbę miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów należy określać proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej i zaokrąglać w górę do kolejnej liczby całkowitej.

3. Na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów, minimum 4% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym, z zastrzeżeniem: dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu, dla których minimalną liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określają przepisy odrębne dotyczące dróg publicznych.

4. Wymaganą minimalną liczbę miejsc do parkowania należy zapewnić w ramach działki budowlanej.

§ 15. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) wyposażanie terenów w infrastrukturę techniczną w oparciu o istniejące systemy, ich przebudowę i rozbudowę, a także budowę nowych systemów;
- 2) nakaz lokalizacji infrastruktury technicznej w terenach dróg publicznych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej w terenach o innym przeznaczeniu:
 - a) związanej z bezpośrednią obsługą zabudowy i zagospodarowania tych terenów,
 - b) niezwiązanej z bezpośrednią obsługą zabudowy i zagospodarowania tych terenów, zgodnie z przeznaczeniem uzupełniającym, w sposób niewykluczający realizacji zabudowy frontowej;
- 4) nakaz lokalizacji nowej oraz przebudowywanej i rozbudowywanej infrastruktury technicznej jako podziemnej z wyłączeniem stacji transformatorowych zlokalizowanych poza terenami przestrzeni publicznych oraz elementów infrastruktury technicznej, które jedynie jako nadziemne mogą pełnić swoją funkcję.

2. Określa się warunki powiązań infrastruktury technicznej na obszarze planu z układem zewnętrznym:

- 1) podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę – ujęcie wody „Imielnik” oraz „Żółwiowa”;
- 2) podstawowe odbiorniki ścieków bytowych – kolektor IVF zlokalizowany w ul. Herbowej;
- 3) podstawowe odbiorniki wód opadowych i roztopowych – zagospodarowanie wód na terenie;
- 4) podstawowe źródło zaopatrzenia w gaz – gazociąg średniego ciśnienia Dn 63 zlokalizowany w ul. Aksamitnej;
- 5) podstawowe źródło zaopatrzenia w energię elektryczną – Rejonowy Punkt Zasilania Brzezińska 110/15 kV.

§ 16. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy dla wszystkich terenów w wysokości 30%.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 17. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN i 6MN obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) usługi lokalne;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) istniejąca zabudowa zagrodowa,
- b) usługi handlu i rzemiosła,
- c) drogi wewnętrzne,
- d) infrastruktura techniczna.

3. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy:

- dla działek budowlanych o powierzchni do 1 500 m² – maksimum 25%,
- dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 1 500 m² do 3 000 m² – maksimum 20%,
- dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 3 000 m² – maksimum 15%,

b) intensywność zabudowy:

- dla działek budowlanych o powierzchni do 1 500 m² – minimum 0,02, maksimum 0,4,
- dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 1 500 m² do 3 000 m² – minimum 0,02, maksimum 0,3,
- dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 3 000 m² – minimum 0,01, maksimum 0,2,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

- dla działek budowlanych o powierzchni do 1 500 m² – minimum 55%,
- dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 1 500 m² do 3 000 m² – minimum 60%,
- dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 3 000 m² – minimum 65%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych i usługowych – maksimum 9,0 m,
- budynków gospodarczych i garaży w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – maksimum 4,5 m,
- budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży w obrębie istniejącej zabudowy zagrodowej – maksimum 8,0 m,

b) dachy – płaskie, dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 35° do 45°;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

- a) forma budynków mieszkalnych – wolno stojąca,
- b) dopuszczenie lokalizacji funkcji usługowych w zabudowie wolno stojącej lub w ramach kubatury budynku mieszkalnego,
- c) zakaz lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 1 000 m².

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 1 500 m².

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) powierzchnię działki – minimum 1 500 m²;

- 2) szerokość frontu działki – minimum 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°.

§ 18. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U, 2U, 3U i 4U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa, w tym zamieszkania zbiorowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) infrastruktura techniczna,
 - c) drogi wewnętrzne.

3. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 30%,
 - b) intensywność zabudowy – minimum 0,03, maksimum 0,3,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - budynków usługowych i mieszkalnych – maksimum 9,0 m,
 - budynków gospodarczych i garażowych – maksimum 5,0 m,
 - b) dachy – płaskie, dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym do 45°;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
 - a) forma budynków mieszkalnych i usługowych – wolno stojąca,
 - b) dopuszczenie lokalizacji funkcji usługowych w ramach kubatury budynku mieszkalnego,
 - c) zakaz lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 1 000 m².

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych 1 500 m².

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) powierzchnię działki – minimum 1500 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°.

§ 19. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1R, 2R i 3R obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi agroturystyczne,
 - b) zalesienia,

- c) wody powierzchniowe,
- d) drogi wewnętrzne,
- e) drogi rowerowe,
- f) infrastruktura techniczna.

3. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) dopuszczenie remontu i przebudowy istniejącej zabudowy;
- 2) dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na następujących warunkach:
 - a) powierzchnia zabudowy:
 - budynków mieszkalnych – maksimum 150 m²,
 - budynków gospodarczych i garaży łącznie – maksimum 50 m²,
 - b) wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych – maksimum 9,0 m,
 - budynków gospodarczych i garaży – maksimum 4,5 m,
 - c) dachy – płaskie, dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°;
- 3) dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy zagrodowej na następujących warunkach:
 - a) powierzchnia zabudowy:
 - budynków mieszkalnych – maksimum 150 m²,
 - budynków gospodarczych i inwentarskich łącznie – maksimum 700 m²,
 - garaży – maksimum 50 m²,
 - b) wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych – maksimum 9,0 m,
 - budynków gospodarczych i inwentarskich – maksimum 8,0 m,
 - garaży – maksimum 8,0 m,
 - c) dachy – płaskie, dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°.

§ 20. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL, 12ZL, 13ZL, 14ZL i 15ZL obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – lasy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna elektroenergetyczna na terenach: 7ZL, 8ZL, 9ZL, 13ZL i 14ZL.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji dróg rowerowych w śladzie istniejących dróg leśnych;
- 2) dopuszczenie zachowania istniejących przejść i przejazdów w obrębie terenów leśnych;
- 3) zakaz lokalizacji budynków z wyjątkiem budynków związanych z gospodarką leśną w terenach: 1ZL, 2ZL i 13ZL;

4) dopuszczenie modernizacji infrastruktury technicznej elektroenergetycznej.

§ 21. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDG, 1KDZ i 2KDZ obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) infrastruktura techniczna,

b) drogi rowerowe.

3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych ustala się:

1) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG – ulica Strykowska:

a) klasę G – główną,

b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 40,0 m do 67,4 m – zgodnie z rysunkiem planu;

2) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ:

a) klasę Z – zbiorczą,

b) szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m;

3) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDZ – ulica Aksamitna:

a) klasę Z – zbiorczą,

b) szerokość między północną linią rozgraniczającą a granicą obszaru objętego planem – zmienną od 0,0 m do 4,5 m – zgodnie z rysunkiem planu.

4. Podane szerokości w liniach rozgraniczających nie obejmują lokalnych poszerzeń w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 22. Dane przestrzenne dla planu w postaci dokumentu elektronicznego, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy, stanowią załącznik Nr 4 do uchwały.

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

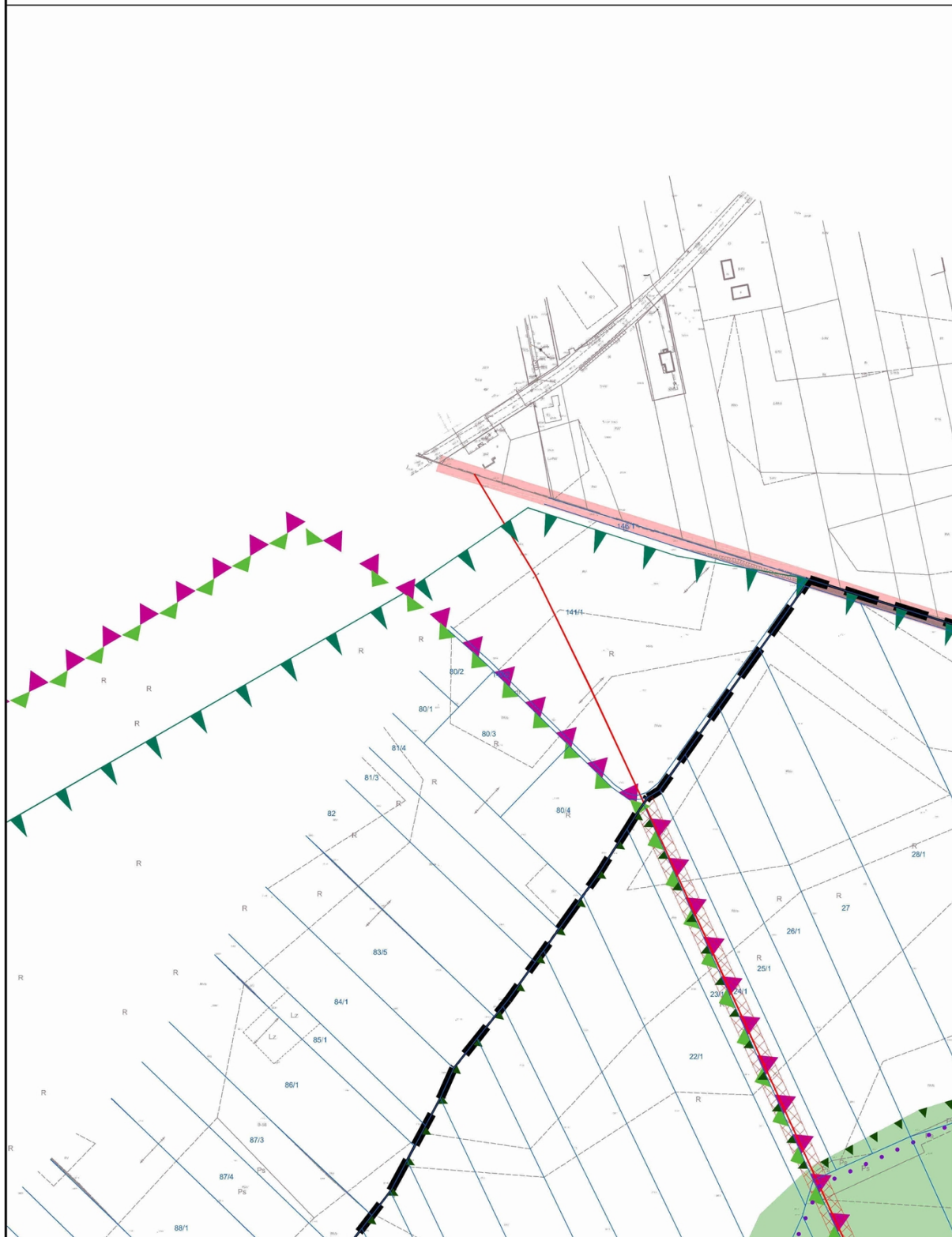
Marcin GOŁASZEWSKI

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr LXIII/1919/22
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 31 sierpnia 2022 r.

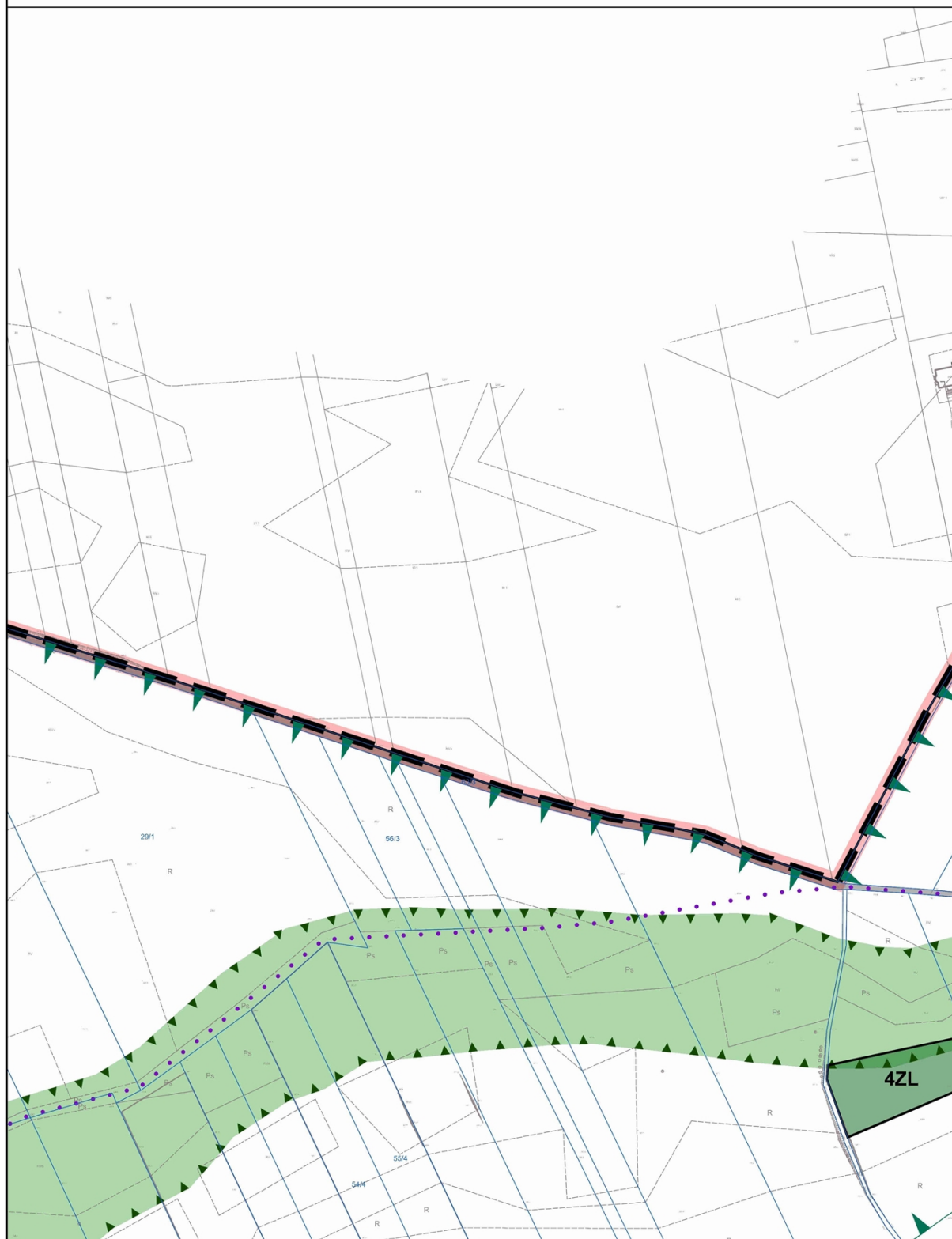
Arkusz zbiorczy

Arkusz 1
Arkusz 2
Arkusz 3
Arkusz 4
Arkusz 5
Arkusz 6
Arkusz 7
Arkusz 8
Arkusz 9
Arkusz 10
Arkusz 11
Arkusz 12

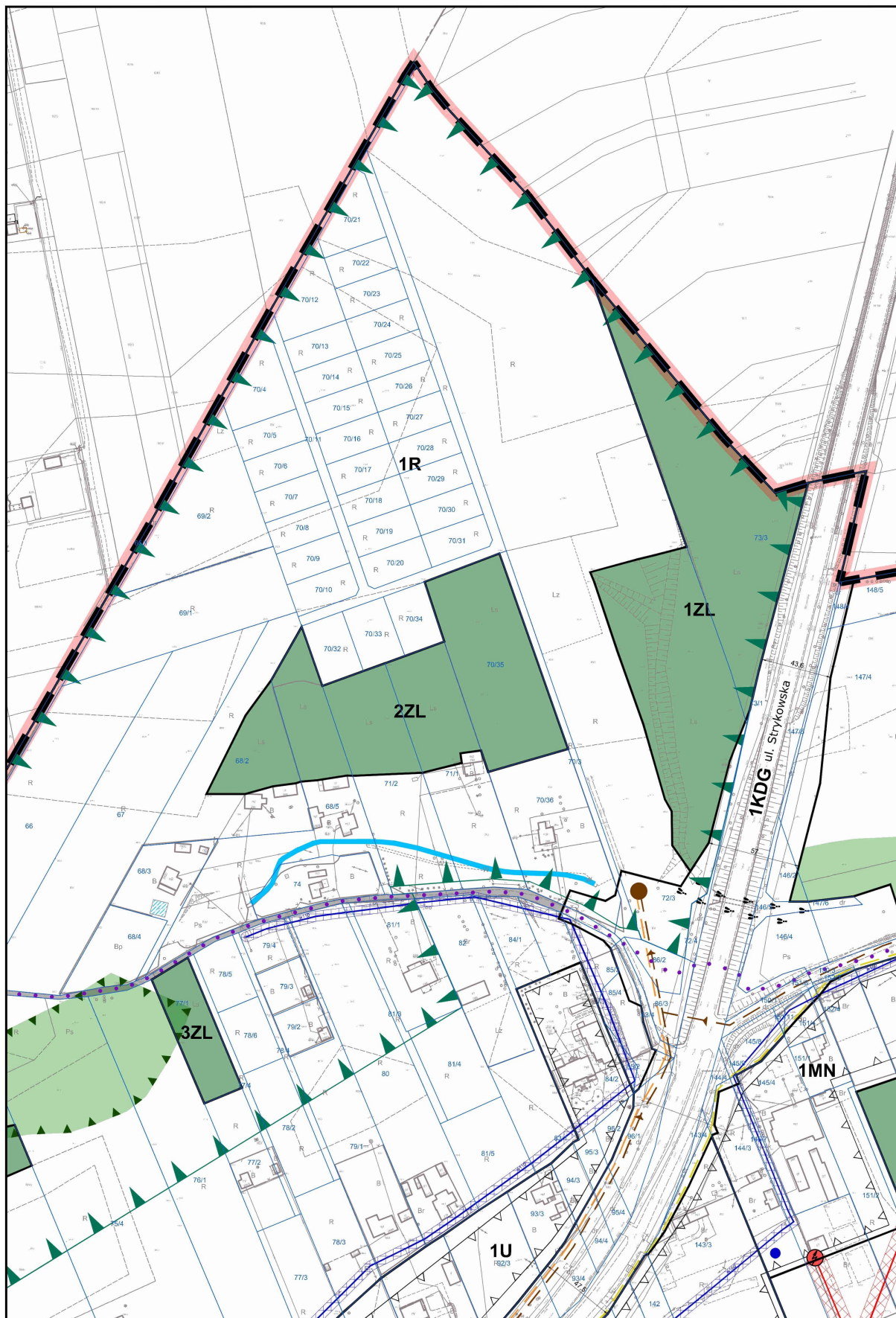
Arkusz 1

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENI
POŁOŻONEJ NA OSI ULICY STRYK
AKSAMITNEJ I JANA I CECYLII ORAZ PÓŁNOC**

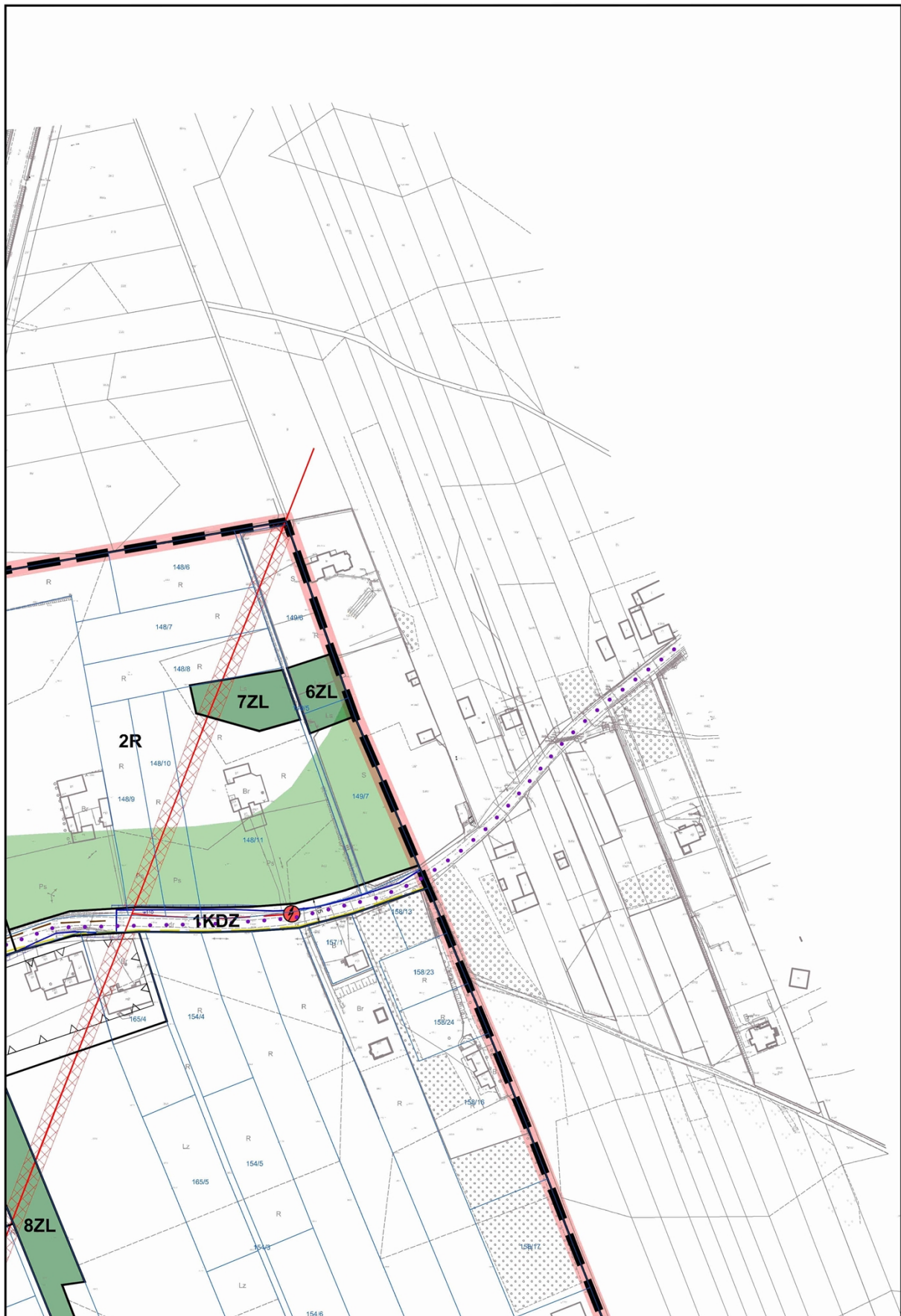
Arkusz 2

**NEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁODZI
OWSKIEJ W REJONIE ULIC:
NO-WSCHODNIEJ GRANICY MIASTA**

Arkusz 3



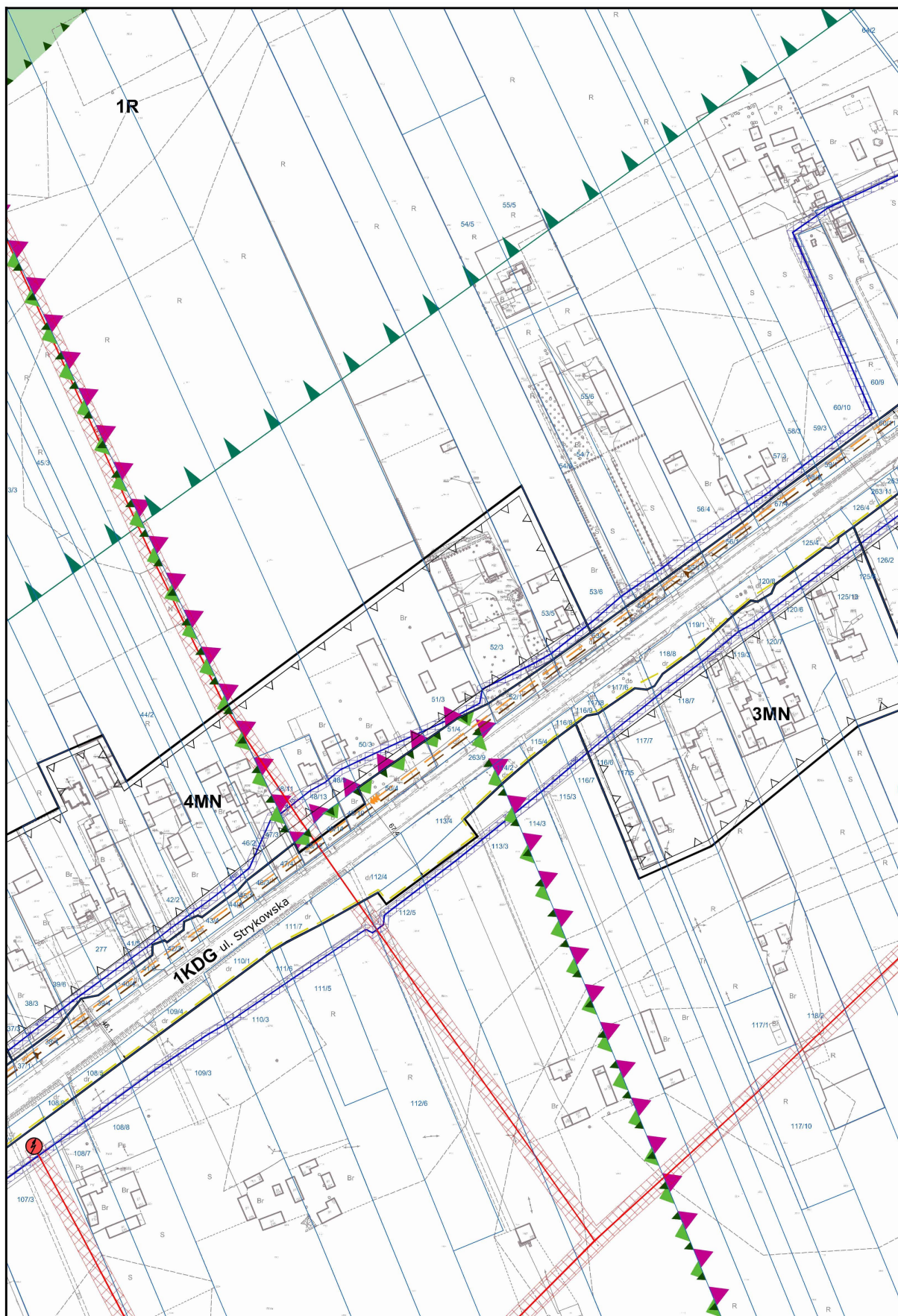
Arkusz 4



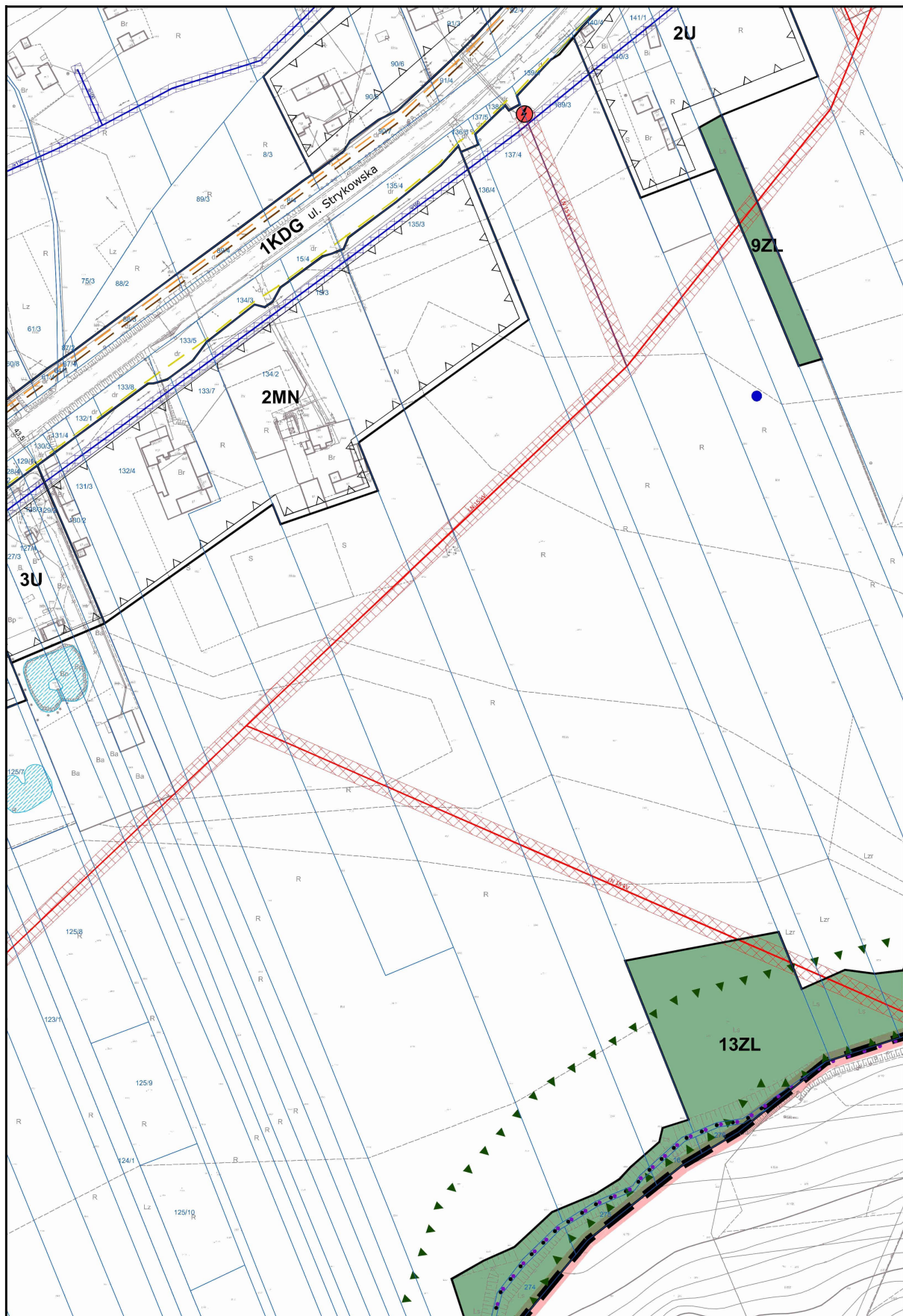
Arkusz 5



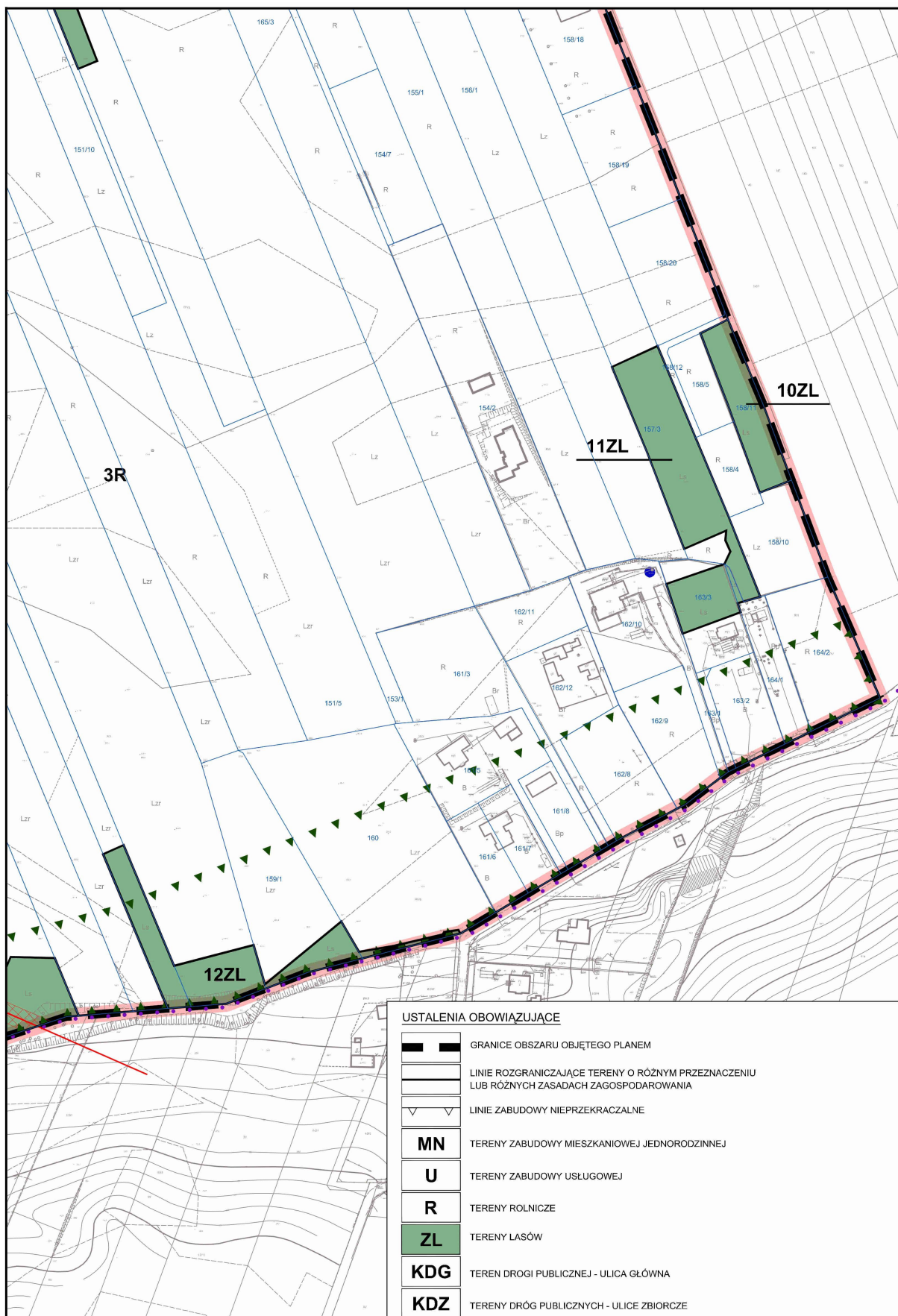
Arkusz 6



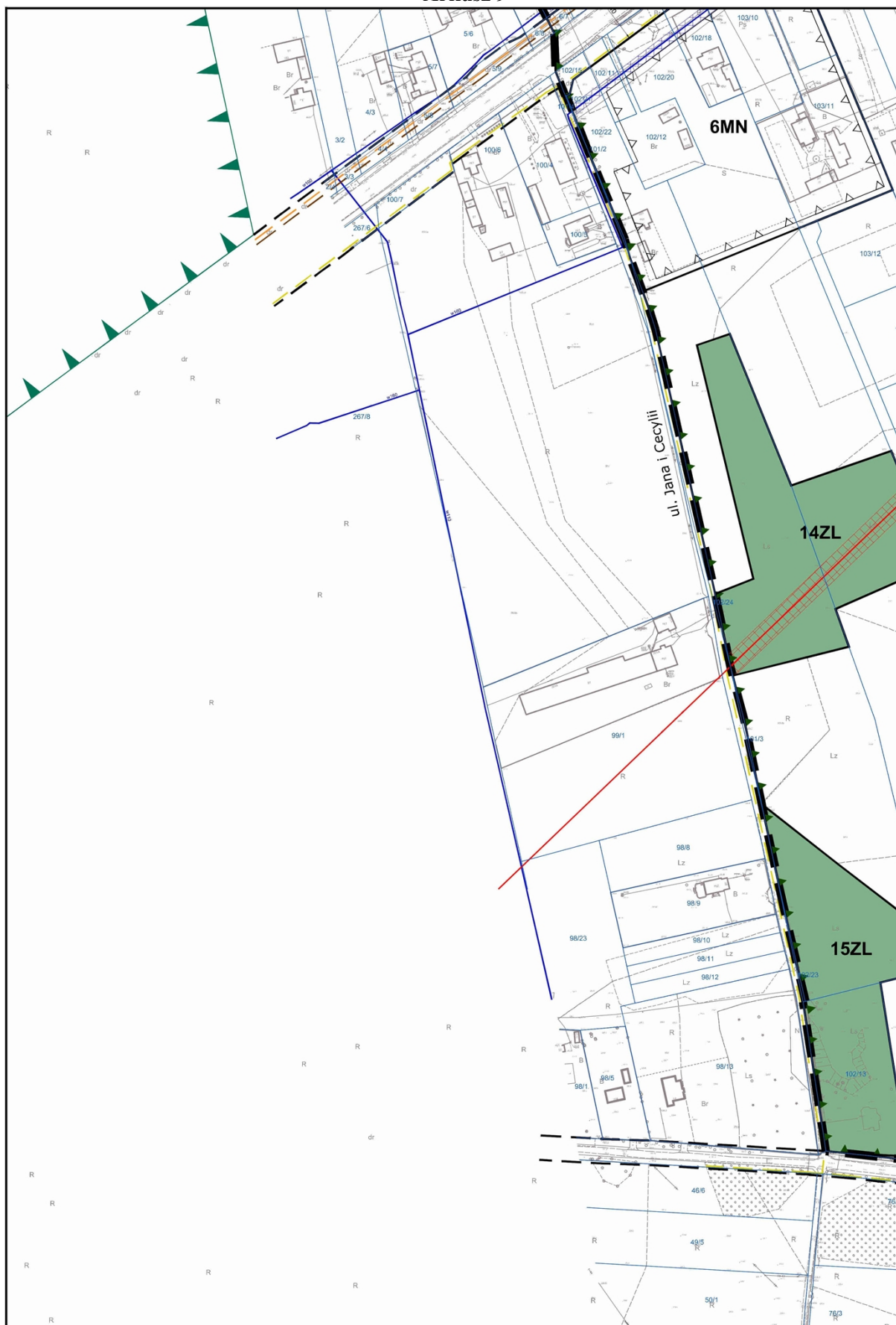
Arkusz 7



Arkusz 8



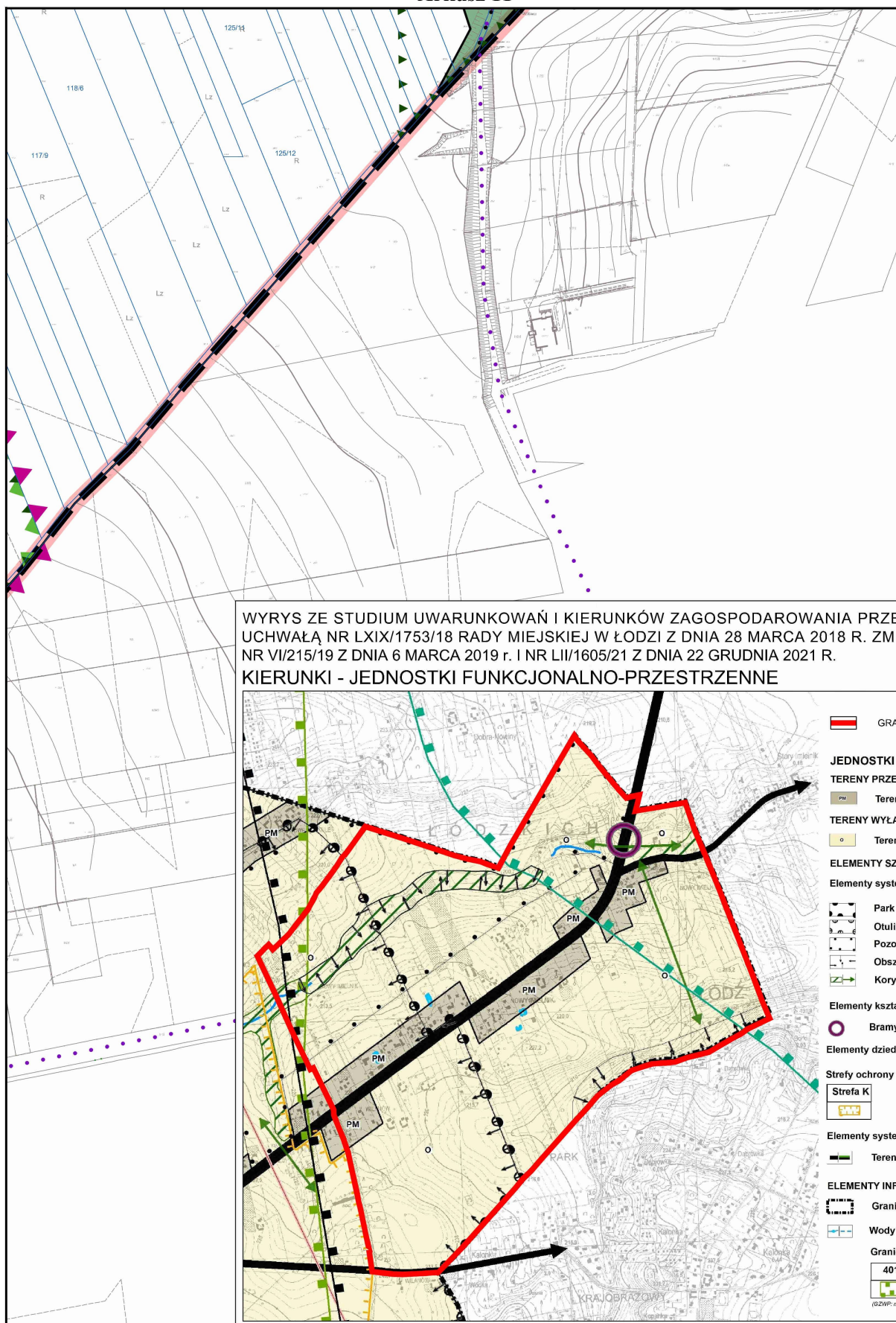
Arkusz 9



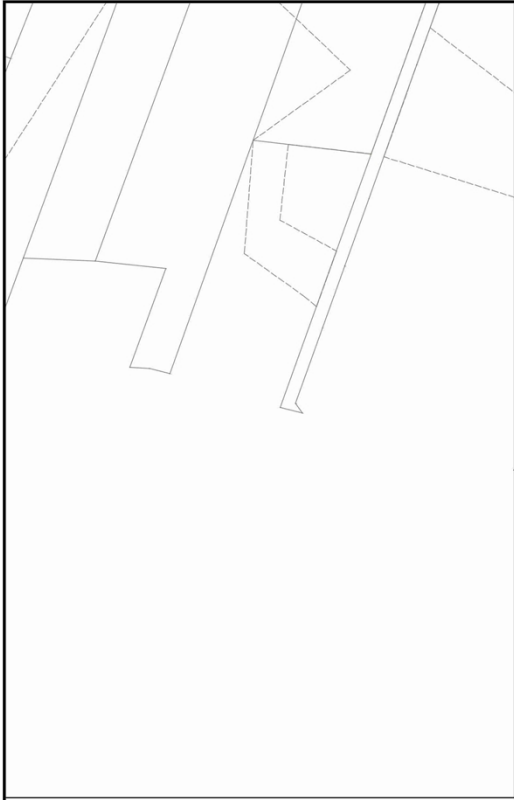
Arkusz 10



Arkusz 11



Arkusz 12



STRZENNEGO MIASTA ŁÓDZI UCHWALONEGO
ENIONĄ UCHWAŁAMI RADY MIEJSKIEJ W ŁÓDZI

ICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

UNKCJONALNO-PRZESTRZENNE

NACZONE POD ZABUDOWĘ

y zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych

ZONE SPOD ZABUDOWY

y aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo

ZEGÓLNE

nu przyrodniczego

rajobrazowy Wzniesień Łódzkich

a Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich

tałe obszary objęte prawnymi formami ochrony przyrody

ry o wysokich walorach przyrodniczych wymagające ochrony

rze ekologiczne i kierunki powiązań - łączniki przyrodnicze

owania krajobrazu

do miasta

ctwa kulturowego, archeologia

onserwatorskiej:

nu komunikacyjnego

dróg i ulic publicznych

RMACYJNE

a miasta

owierzchniowe, skanalizowane odcinki rzek i cieków

udokumentowanych Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr:

402	403

01 Nieska Łódzka, nr 402 Zbiornik Stryków, nr 403 Zbiornik międzymorenowy Brzeziny-Lipce Reymontowski, nr 404 Zbiornik Koluszko-Tomaszów

	KORYTARZE EKOLOGICZNE
	ŁĄCZNIK EKOLOGICZNY
	OBSZAR O WYRÓŻNIAJĄCYCH SIĘ WALORACH PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWYCH
	STREFA OCHRONNA OD LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ
	PAS OCHRONNY OD PRZEWODÓW WODOCIĄGOWYCH

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH

	PARK KRAJOBRAZOWY WZNIESIEŃ ŁÓDZKICH
	OTULINA PARKU KRAJOBRAZOWEGO WZNIESIEŃ ŁÓDZKICH
	ZESPÓŁ PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWY "SUCHA DOLINA W MOSKULACH"

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	GRANICA MIASTA
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA ZNAJDUJĄCE SIĘ POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM
	ISTNIEJĄCE DROGI WEWNĘTRZNE
	PROPONOWANY PRZEBIEG ŚCIEŻEK PIESZO-ROWEROWYCH
	ISTNIEJĄCE PRZEJŚCIE I PRZEJAZD W OBRĘBIE TERENÓW LEŚNYCH
	ORIENTACYJNA LOKALIZACJA UDOKUMENTOWANEGO UJĘCIA WÓD PODZIEMNYCH
	ISTNIEJĄCE WODY POWIERZCHNIOWE
	CIEK Z IMIELNIKA
	ISTNIEJĄCY WODOCIĄG
	PROJEKTOWANA KANALIZACJA SANITARNA
	PROJEKTOWANA KANALIZACJA SANITARNA TŁOCZNA
	PROJEKTOWANA PRZEPOMPOWNIA ŚCIEKÓW
	PROJEKTOWANY GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
	ISTNIEJĄCA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV
	ISTNIEJĄCY KABEL ELEKTROENERGETYCZNY ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
	ISTNIEJĄCE STACJEA TRANSFORMATOROWE 15/0,4 kV

MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNA W ŁÓDZI 90-418 Łódź, al. T. Kościuszki 19, tel. 42 628 7500, 42 628 7501, fax 42 628 7503	
MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁÓDZI POŁOŻONEJ NA OSI ULICY STRYKOWSKIEJ W REJONIE ULIC: AKSAMITNEJ I JANA I CECYLII ORAZ PÓŁNOCNO - WSCHODNIEJ GRANICY MIASTA	
DYREKTOR MPU W ŁÓDZI	mgr inż. arch. Magdalena Talar-Wisniewska (od 26.03.2021 r.) dr inż. arch. Robert Warszawa (do 25.03.2021 r.)
Z-CIA DYR. MPU W ŁÓDZI NADZÓR MERYTORYCZNY	mgr inż. arch. Paulina Górską (p.o. Z-cy Dyrektora od 01.07.2021 r., Z-ca Dyrektora od 01.01.2022 r.) mgr inż. arch. Danuta Lipińska (do 31.03.2021 r.)
ZESPÓŁ AUTORSKI:	
STRUKTURA PRZESTRZENNA	mgr inż. arch. Xymena Marcinkowska mgr inż. arch. Joanna Pelc Muszyńska mgr sztuki Dorota Walter
KOMUNIKACJA DROGOWA	mgr inż. Krzysztof Gnidziński
GAZOCIĄGI, ELEKTROENERGETYKA	inż. Marek Bubiak
WODOCIĄGI, KANALIZACJA	mgr inż. Monika Meckier
Łódź, luty 2022 r.	skala 1:2000

RYSunek Planu został sporządzony na kopii mapy zasadniczej opatrzonej podpisem elektronicznym przez Dariusza Śmietanę z Łódzkiego Ośrodka Geodezji w dniu 11 sierpnia 2020 r. PODPIS ZWERYFIKOWANO POZYTYWNE

KOPIE MAP ZASADNICZYCH DLA OTOCZENIA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSKOWYM POŁOŻONYM POZA GRANICAMI ADMINISTRACYJNYMI MIASTA ŁÓDZI ZOSTAŁY POZYSKANE: ZE STAROSTWA POWIATOWEGO W ZGIERZU W DNIU 17 CZERWCA 2019 R. ORAZ ZE STAROSTWA POWIATOWEGO W ŁÓDZI W DNIU 4 WRZEŚNIA 2018 R.

USTALENIA OBOWIAZUJĄCE

	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKACZALNE
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TERENY ROLNICZE
	TERENY LASÓW
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA GŁÓWNA
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE ZBIORCZE
	KORYTARZE EKOLOGICZNE
	ŁĄCZNIK EKOLOGICZNY
	OBSZAR O WYRÓŻNIAJĄCYCH SIĘ WALORACH PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWYCH
	STREFA OCHRONNA OD LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ
	PAS OCHRONNY OD PRZEWODÓW WODOCIĄGOWYCH

USTALENIA OBOWIAZUJĄCE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

	PARK KRAJOBRAZOWY WZNIESIEŃ ŁÓDZKICH
	OTULINA PARKU KRAJOBRAZOWEGO WZNIESIEŃ ŁÓDZKICH
	ZESPÓŁ PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWY "SUCHA DOLINA W MOSKULACH"

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	GRANICA MIASTA
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA ZNAJDUJĄCE SIĘ POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM
	ISTNIEJĄCE DROGI WEWNĘTRZNE
	PROPONOWANY PRZEBIEG ŚCIEŻEK PIESZO-ROWEROWYCH
	ISTNIEJĄCE PRZEJŚCIE I PRZEJAZD W OBRĘBIE TERENÓW LEŚNYCH
	ORIENTACYJNA LOKALIZACJA UDOKUMENTOWANEGO UJĘCIA WÓD PODZIEMNYCH
	ISTNIEJĄCE WODY POWIERZCHNIOWE
	CIEK Z IMIELNIKA
	ISTNIEJĄCY WODOCIĄG
	PROJEKTOWANA KANALIZACJA SANITARNA
	PROJEKTOWANA KANALIZACJA SANITARNA TŁOCZNA
	PROJEKTOWANA PRZEPOMPOWNIA ŚCIEKÓW
	PROJEKTOWANY GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
	ISTNIEJĄCA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV
	ISTNIEJĄCY KABEL ELEKTROENERGETYCZNY ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
	ISTNIEJĄCE STACJE TRANSFORMATOROWE 15/0,4 kV

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr LXIII/1919/22
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 31 sierpnia 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na osi ulicy Strykowskiej w rejonie ulic: Aksamitnej i Jana i Cecylii oraz północno-wschodniej granicy Miasta wniesionych w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na osi ulicy Strykowskiej w rejonie ulic: Aksamitnej i Jana i Cecylii oraz północno-wschodniej granicy Miasta został wyłożony do publicznego wglądu dwukrotnie.

I. Pierwsze wyłożenie do publicznego wglądu miało miejsce w dniach od 24 listopada 2021 r. do 20 grudnia 2021 r.

W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 3 stycznia 2022 r. wpłynęło 171 uwag. Złożone uwagi zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji. Prezydent Miasta Łodzi rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu miejscowego, zgodnie z przywołanymi w wyjaśnieniach aktami prawnymi w ich brzmieniu na dzień podpisania zarządzenia. Używane w treściach uwag oraz w wyjaśnieniach symbole terenów i odwołania do zapisów projektu planu dotyczą projektu planu, jaki podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu w ww. terminie. Uwzględnionych przez Prezydenta Miasta Łodzi zostało 112 uwag, częściowo uwzględnione 32 uwagi i nie uwzględnionych 27 uwag. W zakresie uwag częściowo nieuwzględnionych oraz uwag nieuwzględnionych w całości przez Prezydenta Miasta Łodzi, Rada Miejska w Łodzi postanawia przyjąć następujący sposób rozpatrzenia:

Uwagi nr 1 i 2 posiadają taką samą treść i zostały rozpatrzone wspólnie

- wpłynęły dnia 9 grudnia 2021 r.,
- złożone przez:
- Pana R. J. – uwaga nr 1,
- Panią Z. J. – uwaga nr 2,
- dotyczą działki nr 106/4 w obrębie B-59, położonej przy ul. Strykowskiej ... oraz nowej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN, a także obszarów zabudowy wzdłuż ulicy Strykowskiej,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka nr 106/4 w obrębie B-59 znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 3R, obszar położony wzdłuż ulicy Strykowskiej został przeznaczony na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), zabudowy usługowej (U) oraz tereny rolnicze (R).

Treść uwag:

Cytuję:

„1. Nie zgadzam się na wyznaczenie w planie 232 nowej ślepej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN. Ta droga jest niepotrzebna mieszkańcom bo wszystkie działki leżące na terenie 6MN od zawsze mają dostęp do drogi albo do ulicy Strykowskiej, albo do ulicy Jana i Cecylii. Nowa droga publiczna 2KDD jest wyznaczona w całości na prywatnych

działkach, w poprzek prywatnych działek i nikt właścicieli tych działek nie pytał o zgodę na tę drogę. Poza tym plan dopuszcza na terenie 6MN drogi wewnętrzne. Proszę o usunięcie drogi 2KDD z planu 232.

2. Jako właściciele wyżej wymienionych nieruchomości wnosimy o zmianę projektowanych, nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu w taki sposób aby nie blokowały możliwości budowy na naszym terenie. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2010 r. wyżej wymienione działki w obrębu B-59 były objęte terenem MNU, co drastycznie zmieniono w Studium z 2018 r., bez wiedzy właścicieli działek, na teren ściśle chroniony rolniczo. Tereny przylegające do ulicy Strykowskiej to tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych, które powinny powrócić do swojego przeznaczenia MNU, jak to było w Studium z 2010 r. co umożliwiłoby rozwój tej kluczowej dla Miasta wlotowej drogi reprezentującej miasto Łódź. Ulica Strykowska przy obecnym przeznaczeniu będzie tylko odstraszać poprzez niezagospodarowanie i zdziczenie tych terenów położonych wzdłuż ulicy Strykowskiej.

3. Nie zgadzamy się z planowanym projektem MPZP. Ww. plan wprowadzi dla nas jako właścicieli bardzo istotne ograniczenia w wykonywaniu prawa własności. Plan dla naszych działek wyklucza jakiegokolwiek inne zagospodarowanie, w tym budowę domu dla dziecka. Jednocześnie przedmiotowe ograniczenie nie jest uzasadnione jakimkolwiek możliwym do zrealizowania interesem publicznym, ponieważ nasze działki to działki prywatne, nie są zalesione i nie zamierzamy ich zalesiać. Projekt planu jest jednostronny i całkowicie ignoruje interesy i zdanie mieszkańców naszej ulicy, a wręcz naraża nas na straty. Właściciel nieruchomości, którego interes prawny może być naruszony, powinien być zawiadomiony na piśmie o terminie wyłożenia projektu planu, a nas Państwo nie powiadomili.

4. Grunty na terenie R to ziemie klasy VI, V i IV zasadniczo nienadające się do uprawy. Prawo przewiduje możliwość ich bezpłatnego przekształcania na grunty budowlane. Dodatkowo opinie geotechniczne wskazują, że tereny te doskonale nadają się do posadawiania budynków. Składam prośbę o zmianę przeznaczenia gruntów R położonych wzdłuż ulic na tereny budownictwa jednorodzinnego, zagrodowego i usługowego.

5. Proszę o wprowadzenie zmiany w planie 232 w taki sposób, aby po obu stronach ulicy Strykowskiej w sposób ciągły był wyznaczony teren na zabudowę mieszkaniową albo usługową. Proponowany plan jest bardzo niesprawiedliwy dla mieszkańców bo jeden sąsiad może się budować na swojej działce a drugi ma całkowity zakaz zabudowy, bo jego działka w całości jest oznaczona jako rolna bez możliwości zabudowy, a niejednokrotnie działki tych właścicieli graniczą ze sobą."

Prezydent Miasta Łodzi uwzględnił uwagi w zakresie pkt. 1 i nie uwzględnił uwag w zakresie pkt. 2, 3, 4 i 5.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Łodzi.

Wyjaśnienie:

Ad. 2 i 5

Projekt planu został sporządzony w zgodności z aktualnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na osi ulicy Strykowskiej w rejonie ulic: Aksamitnej i Jana i Cecylii oraz północno-wschodniej granicy Miasta. W Studium działka wymieniona w uwadze zlokalizowana jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego tereny, w granicach których znajduje się przedmiotowa działka pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu zostały wyznaczone zgodnie z obowiązującym Studium. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Zgodnie z projektem planu przedmiotowa działka znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 3R. Projekt planu, zgodnie z zapisami Studium wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. Określa możliwą maksymalną powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego oraz obiektów gospodarczych. W projekcie planu miejscowego w § 4 ust. 1 pkt 20 poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu Miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych projektem planu wynika z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym uwarunkowań wynikających z położenia w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich oraz w sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w mieście, Lasu Łągiewnickiego. 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, przy sporządzaniu Studium z 2018 r. dokonano 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 były podstawą do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego nowych terenów zabudowy w sposób ciągły po obu stronach ul. Strykowskiej i zmiany przeznaczenia gruntów rolnych położonych wzdłuż ulic stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych Miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Ad. 3

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego,

nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem 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. Ustalając w projekcie planu miejscowego przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określając sposób zagospodarowania i warunków zabudowy zastosowano zasadę proporcjonalności. Ważąc interes publiczny i społeczny oraz uwzględniając potrzebę ochrony walorów przyrodniczych w ustaleniach projektu planu ograniczono możliwość realizacji inwestycji do inwestycji koniecznych dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania miasta. Kierowano się potrzebą uporządkowania i właściwego ukształtowania ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych. Zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części.

Procedura sporządzania projektu planu miejscowego została przeprowadzona zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która nie przewiduje zawiadamiania na piśmie mieszkańców, ani właścicieli gruntów obszaru objętego projektem planu o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ww. ustawy prezydent miasta ogłasza w prasie miejscowej, przez obwieszczenie oraz udostępnienie informacji w Biuletynie Informacji Publicznej na swojej stronie podmiotowej, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyklada ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu. Ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu ukazało się w dniu 16 listopada 2021 r. w prasie – w łódzkim dodatku do Gazety Wyborczej, na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Łodzi przy ul. Piotrkowskiej 104 oraz w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi przy ul. Kościuszki 19, a także na stronie www.mpu.lodz.pl oraz stronie BIP Urzędu Miasta Łodzi bip.uml.lodz.pl.

Ad. 4

Przepisów rozdziału 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 i 2163) stosownie do jej art. 10a nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast. Nie oznacza to jednak, że z mocy ww. ustawy grunty rolne są gruntami budowlanymi, gdyż ustalenie przeznaczenia oraz określenia sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego określenie warunków zabudowy i zagospodarowania następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Uwagi nr 7 i 26 posiadają taką samą treść i zostały rozpatrzone wspólnie.

- wpłynęły dnia 9 grudnia 2021 r.,
- złożone przez:
- Panią M. J. – uwaga nr 7,
- Pana Ł. J. – uwaga nr 26,
- dotyczą działki nr 105/4 w obrębie B-59, położonej przy ul. Strykowskiej ... oraz nowej

drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN, a także obszarów zabudowy wzdłuż ulicy Strykowskiej,

- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka nr 105/4 w obrębie B-59 znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 3R, obszar położony wzdłuż ulicy Strykowskiej został przeznaczony na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), zabudowy usługowej (U) oraz tereny rolnicze (R).

Treść uwag:

Cytuję:

„1. Nie zgadzam się na wyznaczenie w planie 232 nowej ślepej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN. Ta droga jest niepotrzebna mieszkańcom bo wszystkie działki leżące na terenie 6MN od zawsze mają dostęp do drogi albo do ulicy Strykowskiej, albo do ulicy Jana i Cecylii. Nowa droga publiczna 2KDD jest wyznaczona w całości na prywatnych działkach, w poprzek prywatnych działek i nikt właścicieli tych działek nie pytał o zgodę na tę drogę. Poza tym plan dopuszcza na terenie 6MN drogi wewnętrzne. Proszę o usunięcie drogi 2KDD z planu 232.

2. Jako właściciele wyżej wymienionych nieruchomości wnosimy o zmianę projektowanych, nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu w taki sposób aby nie blokowały możliwości budowy na naszym terenie. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2010 r. wyżej wymienione działki w obrębie B-59 były objęte terenem MNU, co drastycznie zmieniono w Studium z 2018 r., bez wiedzy właścicieli działek, na teren ściśle chroniony rolniczo. Tereny przylegające do ulicy Strykowskiej to tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych, które powinny powrócić do swojego przeznaczenia MNU, jak to było w Studium z 2010 r. co umożliwiałoby rozwój tej kluczowej dla Miasta wlotowej drogi reprezentującej miasto Łódź. Ulica Strykowska przy obecnym przeznaczeniu będzie tylko odstraszać poprzez niezagospodarowanie i zdziczenie tych terenów położonych wzdłuż ulicy Strykowskiej.

3. Nie zgadzamy się z planowanym projektem MPZP. Ww. plan wprowadzi dla nas jako właścicieli bardzo istotne ograniczenia w wykonywaniu prawa własności. Plan dla naszych działek wyklucza jakiegokolwiek inne zagospodarowanie, w tym budowę domu dla dziecka. Jednocześnie przedmiotowe ograniczenie nie jest uzasadnione jakimkolwiek możliwym do zrealizowania interesem publicznym, ponieważ nasze działki to działki prywatne, nie są zalesione i nie zamierzamy ich zalesiać. Projekt planu jest jednostronny i całkowicie ignoruje interesy i zdanie mieszkańców naszej ulicy, a wręcz naraża nas na straty. Właściciel nieruchomości, którego interes prawny może być naruszony, powinien być zawiadomiony na piśmie o terminie wyłożenia projektu planu, a nas Państwo nie powiadomili.

4. Grunty na terenie R to ziemie klasy VI, V i IV zasadniczo nienadające się do uprawy. Prawo przewiduje możliwość ich bezpłatnego przekształcania na grunty budowlane. Dodatkowo opinie geotechniczne wskazują, że tereny te doskonale nadają się do posadawiania budynków. Składam prośbę o zmianę przeznaczenia gruntów R położonych wzdłuż ulic na tereny budownictwa jednorodzinnego, zagrodowego i usługowego.

5. Proszę o wprowadzenie zmiany w planie 232 w taki sposób, aby po obu stronach ulicy Strykowskiej w sposób ciągły był wyznaczony teren na zabudowę mieszkaniową albo usługową. Proponowany plan jest bardzo niesprawiedliwy dla mieszkańców bo jeden sąsiad może się budować na swojej działce a drugi ma całkowity zakaz zabudowy bo jego działka w całości jest oznaczona jako rolna bez możliwości zabudowy, a niejednokrotnie działki tych właścicieli graniczą ze sobą.”

Prezydent Miasta Łodzi uwzględnił uwagi w zakresie pkt. 1 i nie uwzględnił uwag w zakresie pkt. 2, 3, 4 i 5.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Łodzi.

Wyjaśnienie:

Ad. 2 i 5

Projekt planu został sporządzony w zgodności z aktualnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na osi ulicy Strykowskiej w rejonie ulic: Aksamitnej i Jana i Cecylii oraz północno-wschodniej granicy Miasta. W Studium działka wymieniona w uwadze zlokalizowana jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego tereny, w granicach których znajduje się przedmiotowa działka pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Zgodnie z projektem planu przedmiotowa działka znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 3R. Projekt planu, zgodnie z zapisami Studium wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. Określa możliwą maksymalną powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego oraz obiektów gospodarczych. W projekcie planu miejscowego w § 4 ust. 1 pkt 20 poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu Miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych projektem planu wynika z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym uwarunkowań wynikających z położenia w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich oraz w sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w Mieście Lasu Łągiwnickiego. 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, przy sporządzaniu Studium z 2018 r. dokonano 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 były podstawą do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego nowych terenów zabudowy sposób ciągły po obu stronach ul. Strykowskiej i zmiany przeznaczenia gruntów rolnych położonych wzdłuż ulic stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych Miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Ad. 3

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem 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. Ustalając w projekcie planu miejscowego przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określając sposób zagospodarowania i warunków zabudowy zastosowano zasadę proporcjonalności. Ważąc interes publiczny i społeczny oraz uwzględniając potrzebę ochrony walorów przyrodniczych w ustaleniach projektu planu ograniczono możliwość realizacji inwestycji do inwestycji koniecznych dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania Miasta. Kierowano się potrzebą uporządkowania i właściwego ukształtowania ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych. Zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Procedura sporządzania projektu planu miejscowego została przeprowadzona zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która nie przewiduje zawiadamiania na piśmie mieszkańców, ani właścicieli gruntów obszaru objętego projektem planu o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu. Zgodnie z art. 17. ww. ustawy prezydent miasta ogłasza w prasie miejscowej, przez obwieszczenie oraz udostępnienie informacji w Biuletynie Informacji Publicznej na swojej stronie podmiotowej, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyklada ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu. Ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu ukazało się w dniu 16 listopada 2021 r. w prasie – w łódzkim dodatku do Gazety Wyborczej, na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Łodzi przy ul. Piotrkowskiej 104 oraz w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi przy ul. Kościuszki 19, a także na stronie www.mpu.lodz.pl oraz stronie BIP Urzędu Miasta Łodzi bip.uml.lodz.pl.

Ad. 4

Przepisów rozdziału 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 i 2163) stosownie do jej art. 10a nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast. Nie oznacza to jednak, że z mocy ww. ustawy grunty rolne są gruntami budowlanymi, gdyż ustalenie przeznaczenia oraz określenia sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w planie miejscowym

zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego określenie warunków zabudowy i zagospodarowania następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Uwaga nr 8

- wpłynęła dnia 9 grudnia 2021 r.,

- złożona przez Pana K. P.,

- dotyczy działki nr 91/3 w obrębie B-59, położonej przy ul. Strykowskiej ... oraz nowej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN, a także obszarów zabudowy wzdłuż ulicy Strykowskiej,

- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka nr 91/3 w obrębie B-59 znajduje się w terenie usługowym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 1U, obszar położony wzdłuż ulicy Strykowskiej został przeznaczony na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), zabudowy usługowej (U) oraz tereny rolnicze (R).

Treść uwagi:

Cytuję:

„1. Nie zgadzam się na wyznaczenie w planie 232 nowej ślepej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN. Ta droga jest niepotrzebna mieszkańcom, bo wszystkie działki leżące na terenie 6MN od zawsze mają dostęp do drogi albo do ulicy Strykowskiej, albo do ulicy Jana i Cecylii. Nowa droga publiczna 2KDD jest wyznaczona w całości na prywatnych działkach, w poprzek prywatnych działek i nikt właścicieli tych działek nie pytał o zgodę na tę drogę. Poza tym plan dopuszcza na terenie 6MN drogi wewnętrzne. Proszę o usunięcie drogi 2KDD z planu 232.

2. Jako właściciele wyżej wymienionych nieruchomości wnosimy o zmianę projektowanych, nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu w taki sposób, aby nie blokowały możliwości budowy na naszym terenie. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2010 r. wyżej wymienione działki w obrębie B-59 były objęte terenem MNU, co drastycznie zmieniono w Studium z 2018 r., bez wiedzy właścicieli działek, na teren ściśle chroniony rolniczo. Tereny przylegające do ulicy Strykowskiej to tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych, które powinny powrócić do swojego przeznaczenia MNU, jak to było w Studium z 2010 r. co umożliwiałoby rozwój tej kluczowej dla Miasta wlotowej drogi reprezentującej miasto Łódź. Ulica Strykowska przy obecnym przeznaczeniu będzie tylko odstraszać poprzez niezagospodarowanie i dziczenie tych terenów położonych wzdłuż ulicy Strykowskiej.

3. Nie zgadzamy się z planowanym projektem MPZP. Ww. plan wprowadzi dla nas jako właścicieli bardzo istotne ograniczenia w wykonywaniu prawa własności. Plan dla naszych działek wyklucza jakiegokolwiek inne zagospodarowanie, w tym budowę domu dla dziecka. Jednocześnie przedmiotowe ograniczenie nie jest uzasadnione jakimkolwiek możliwym do zrealizowania interesem publicznym, ponieważ nasze działki to działki prywatne, nie są zalesione i nie zamierzamy ich zalesiać. Projekt planu jest jednostronny i całkowicie ignoruje interesy i zdanie mieszkańców naszej ulicy, a wręcz naraża nas na straty. Właściciel nieruchomości, którego interes prawny może być naruszony, powinien być zawiadomiony na piśmie o terminie wyłożenia projektu planu, a nas Państwo nie powiadomili.

4. Grunty na terenie R to ziemie klasy VI, V i IV zasadniczo nie nadające się do uprawy. Prawo przewiduje możliwość ich bezpłatnego przekształcania na grunty budowlane. Dodatkowo opinie geotechniczne wskazują, że tereny te doskonale nadają się do posadawiania budynków. Składam prośbę o zmianę przeznaczenia gruntów R położonych

wzdłuż ulic na tereny budownictwa jednorodzinnego, zagrodowego i usługowego.

5. Proszę o wprowadzenie zmiany w planie 232 w taki sposób, aby po obu stronach ulicy Strykowskiej w sposób ciągły był wyznaczony teren na zabudowę mieszkaniową albo usługową. Proponowany plan jest bardzo niesprawiedliwy dla mieszkańców, bo jeden sąsiad może się budować na swojej działce, a drugi ma całkowity zakaz zabudowy, bo jego działka w całości jest oznaczona jako rolna bez możliwości zabudowy, a niejednokrotnie działki tych właścicieli graniczą ze sobą.”

Prezydent Miasta Łodzi uwzględnił uwagę w zakresie pkt. 1 i nie uwzględnił uwagi w zakresie pkt. 2, 3, 4 i 5.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Łodzi.

Wyjaśnienie:

Ad. 2

Projekt planu został sporządzony w zgodności z aktualnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia „ Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na osi ulicy Strykowskiej w rejonie ulic: Aksamitnej i Jana i Cecylii oraz północno-wschodniej granicy Miasta. W Studium działka wymieniona w uwadze zlokalizowana jest w strefie terenów przeznaczonych pod zabudowę, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „PM”, obejmującej tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych i tereny zabudowy usługowej. Uwaga w zakresie zmiany linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, tak aby nie blokować możliwości budowy na działce nr 91/3 jest bezzasadna. Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego tereny, w granicach których znajduje się przedmiotowa działka został przeznaczony pod zabudowę usługową (1U), uwzględniając istniejące zagospodarowanie. Ustalone na rysunku projektu planu nieprzekraczalne linie zabudowy określają obszar dopuszczalnego położenia budynków na działce budowlanej. Zostały określone na podstawie lokalizacji już istniejącej zabudowy w terenie zabudowy usługowej (1U) i ustalone w celu sytuowania nowej zabudowy w pasie wyznaczonym przez istniejącą zabudowę w sposób uporządkowany i zgodnie zasadami ładu przestrzennego.

Ad. 3

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem 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. Ustalając w projekcie planu miejscowego przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określając sposób zagospodarowania i warunków zabudowy zastosowano zasadę proporcjonalności. Ważąc interes publiczny i społeczny oraz uwzględniając potrzebę ochrony walorów przyrodniczych w ustaleniach projektu planu ograniczono możliwość realizacji inwestycji do inwestycji koniecznych dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania miasta. Kierowano się potrzebą uporządkowania i właściwego ukształtowania ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych. Zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Procedura sporządzania projektu planu miejscowego została przeprowadzona zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która nie przewiduje zawiadamiania na piśmie mieszkańców, ani właścicieli gruntów obszaru objętego projektem planu o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu. Zgodnie z art. 17. ww. ustawy prezydent miasta ogłasza w prasie miejscowej, przez obwieszczenie oraz udostępnienie informacji w Biuletynie Informacji Publicznej na swojej stronie podmiotowej, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyklada ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu. Ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu ukazało się w dniu 16 listopada 2021 r. w prasie – w łódzkim dodatku do Gazety Wyborczej, na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Łodzi przy ul. Piotrkowskiej 104 oraz w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi przy ul. Kościuszki 19, a także na stronie www.mpu.lodz.pl oraz stronie BIP Urzędu Miasta Łodzi bip.uml.lodz.pl.

Ad. 4

Uwaga w zakresie zmiany użytku rolnego na budowlany jest bezzasadna. Przedmiotowa działka posiada użytek budowlany (B).

Ad. 5

Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu Miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych projektem planu wynika z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym uwarunkowań wynikających z położenia w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich i jego otuliny oraz w sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w Mieście Lasu Łagiewnickiego. 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, przy sporządzaniu Studium z 2018 r. dokonano 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 były podstawą do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Wyznaczenie

w projekcie planu miejscowego nowych terenów zabudowy sposób ciągły po obu stronach ul. Strykowskiej położonych wzdłuż ulic stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych Miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Uwaga nr 9

- wpłynęła dnia 9 grudnia 2021 r.,

- złożona przez Panią B. K.,

- dotyczy działki nr 6/4 w obrębie B-59, położonej przy ul. Strykowskiej ... oraz nowej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN, a także obszarów zabudowy wzdłuż ulicy Strykowskiej,

- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka nr 6/4 w obrębie B-59 znajduje się w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem 5MN oraz w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 1R, obszar wzdłuż ulicy Strykowskiej został przeznaczony na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej oraz tereny rolnicze.

Treść uwagi:

Cytuję:

„1. Nie zgadzam się na wyznaczenie w planie 232 nowej ślepej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN. Ta droga jest niepotrzebna mieszkańcom, bo wszystkie działki leżące na terenie 6MN od zawsze mają dostęp do drogi albo do ulicy Strykowskiej, albo do ulicy Jana i Cecylii. Nowa droga publiczna 2KDD jest wyznaczona w całości na prywatnych działkach, w poprzek prywatnych działek i nikt właścicieli tych działek nie pytał o zgodę na tę drogę. Poza tym plan dopuszcza na terenie 6MN drogi wewnętrzne. Proszę o usunięcie drogi 2KDD z planu 232.

2. Jako właściciele wyżej wymienionych nieruchomości wnosimy o zmianę projektowanych, nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu w taki sposób aby nie blokowały możliwości budowy na naszym terenie. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2010 r. wyżej wymienione działki w obrębie B-59 były objęte terenem MNU, co drastycznie zmieniono w Studium z 2018 r., bez wiedzy właścicieli działek, na teren ściśle chroniony rolniczo. Tereny przylegające do ulicy Strykowskiej to tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych, które powinny powrócić do swojego przeznaczenia MNU, jak to było w Studium z 2010 r. co umożliwiłoby rozwój tej kluczowej dla Miasta wlotowej drogi reprezentującej miasto Łódź. Ulica Strykowska przy obecnym przeznaczeniu będzie tylko odstraszać poprzez niezagospodarowanie i zdziczenie tych terenów położonych wzdłuż ulicy Strykowskiej.

3. Nie zgadzamy się z planowanym projektem MPZP. Ww. plan wprowadzi dla nas jako właścicieli bardzo istotne ograniczenia w wykonywaniu prawa własności. Plan dla naszych działek wyklucza jakiegokolwiek inne zagospodarowanie, w tym budowę domu dla dziecka. Jednocześnie przedmiotowe ograniczenie nie jest uzasadnione jakimkolwiek możliwym do zrealizowania interesem publicznym, ponieważ nasze działki to działki prywatne, nie są zalesione i nie zamierzamy ich zalesiać. Projekt planu jest jednostronny i całkowicie ignoruje interesy i zdanie mieszkańców naszej ulicy, a wręcz naraża nas na straty. Właściciel nieruchomości, którego interes prawny może być naruszony, powinien być zawiadomiony na piśmie o terminie wyłożenia projektu planu, a nas Państwo nie powiadomili.

4. Grunty na terenie R to ziemie klasy VI, V i IV zasadniczo nienadające się do uprawy. Prawo przewiduje możliwość ich bezpłatnego przekształcania na grunty budowlane.

Dodatkowo opinie geotechniczne wskazują, że tereny te doskonale nadają się do posadawiania budynków. Składam prośbę o zmianę przeznaczenia gruntów R położonych wzdłuż ulic na tereny budownictwa jednorodzinnego, zagrodowego i usługowego.

5. Proszę o wprowadzenie zmiany w planie 232 w taki sposób, aby po obu stronach ulicy Strykowskiej w sposób ciągły był wyznaczony teren na zabudowę mieszkaniową albo usługową. Proponowany plan jest bardzo niesprawiedliwy dla mieszkańców. bo jeden sąsiad może się budować na swojej działce, a drugi ma całkowity zakaz zabudowy bo jego działka w całości jest oznaczona jako rolna bez możliwości zabudowy, a niejednokrotnie działki tych właścicieli graniczą ze sobą.”

Prezydent Miasta Łodzi uwzględnił uwagę w zakresie pkt. 1 i nie uwzględnił uwagi w zakresie pkt. 2, 3, 4 i 5.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Łodzi.

Wyjaśnienie:

Ad. 2 i 5

Projekt planu został sporządzony w zgodności z aktualnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na osi ulicy Strykowskiej w rejonie ulic: Aksamitnej i Jana i Cecylii oraz północno-wschodniej granicy Miasta. W Studium działka wymieniona w uwadze zlokalizowana jest częściowo w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo” i częściowo w strefie ogólnomiejskiej, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „PM” obejmującej tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w układach ulicowych i zabudowę usługową. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Zgodnie z projektem planu przedmiotowa działka znajduje się częściowo w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 1R i częściowo w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem 5MN. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu zostały wyznaczone zgodnie z obowiązującym Studium. Ustalone na rysunku projektu planu nieprzekraczalne linie zabudowy określają obszar dopuszczalnego położenia budynków na działce budowlanej. Zostały określone na podstawie analizy lokalizacji już istniejącej zabudowy w terenie zabudowy mieszkaniowej (5MN), jak i w terenie położonym w sąsiedztwie sporządzanego projektu planu. Nieprzekraczalne linie

zabudowy zostały ustalone w celu sytuowania nowej zabudowy w pasie wyznaczonym przez istniejącą zabudowę w sposób uporządkowany i zgodnie z zasadami ładu przestrzennego. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu Miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych projektem planu wynika z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym uwarunkowań wynikających z położenia w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich i Zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Sucha Dolina w Moskulach” oraz w sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w Mieście Lasu Łagiewnickiego. 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, przy sporządzaniu Studium z 2018 r. dokonano 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 były podstawą do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego nowych terenów zabudowy w sposób ciągły po obu stronach ul. Strykowskiej i zmiany przeznaczenia gruntów rolnych położonych wzdłuż ulic stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych Miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Ad. 3

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem 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. Ustalając w projekcie planu miejscowego przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określając sposób zagospodarowania i warunków zabudowy zastosowano zasadę proporcjonalności. Ważąc interes publiczny i społeczny oraz uwzględniając potrzebę ochrony walorów przyrodniczych w ustaleniach projektu planu ograniczono możliwość realizacji inwestycji do inwestycji koniecznych dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania miasta. Kierowano się potrzebą uporządkowania i właściwego ukształtowania ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych. Zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Procedura sporządzania projektu planu miejscowego została przeprowadzona zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która nie przewiduje zawiadamiania na piśmie mieszkańców, ani właścicieli gruntów obszaru objętego projektem planu o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ww. ustawy prezydent miasta ogłasza w prasie miejscowej, przez obwieszczenie oraz udostępnienie informacji w Biuletynie Informacji Publicznej na swojej stronie podmiotowej, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyklada ten projekt

wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu. Ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu ukazało się w dniu 16 listopada 2021 r. w prasie – w łódzkim dodatku do Gazety Wyborczej, na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Łodzi przy ul. Piotrkowskiej 104 oraz w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi przy ul. Kościuszki 19, a także na stronie www.mpu.lodz.pl oraz stronie BIP Urzędu Miasta Łodzi bip.uml.lodz.pl.

Ad. 4

Przepisów rozdziału 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 i 2163) stosownie do jej art. 10a nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast. Nie oznacza to jednak, że z mocy ww. ustawy grunty rolne są gruntami budowlanymi, gdyż ustalenie przeznaczenia oraz określenia sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego określenie warunków zabudowy i zagospodarowania następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Uwaga nr 10

- wpłynęła dnia 9 grudnia 2021 r.,
- złożona przez Panią Z. K.,
- dotyczy działki nr 75/4 w obrębie B-59, położonej przy ul. Strykowskiej ... oraz nowej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN, a także obszarów zabudowy wzdłuż ulicy Strykowskiej,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka nr 75/4 w obrębie B-59 znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 1R, obszar wzdłuż ulicy Strykowskiej został przeznaczony na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej oraz tereny rolnicze.

Treść uwagi:

Cytuję:

„1. Nie zgadzam się na wyznaczenie w planie 232 nowej ślepej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN. Ta droga jest niepotrzebna mieszkańcom, bo wszystkie działki leżące na terenie 6MN od zawsze mają dostęp do drogi albo do ulicy Strykowskiej albo do ulicy Jana i Cecylii. Nowa droga publiczna 2KDD jest wyznaczona w całości na prywatnych działkach, w poprzek prywatnych działek i nikt właścicieli tych działek nie pytał o zgodę na tę drogę. Poza tym plan dopuszcza na terenie 6MN drogi wewnętrzne. Proszę o usunięcie drogi 2KDD z planu 232.

2. Jako właściciele wyżej wymienionych nieruchomości wnosimy o zmianę projektowanych, nieprzekraczalnych linii zabudowy, oraz linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu w taki sposób, aby nie blokowały możliwości budowy na naszym terenie. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2010 r. wyżej wymienione działki w obrębie B-59 były objęte terenem MNU, co drastycznie zmieniono w Studium z 2018 r., bez wiedzy właścicieli działek, na teren ściśle chroniony rolniczo. Tereny przylegające do ulicy Strykowskiej to tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych, które powinny powrócić do swojego przeznaczenia MNU, jak to było w Studium z 2010 r., co umożliwiłoby rozwój tej kluczowej dla Miasta wlotowej drogi reprezentującej miasto Łódź. Ulica Strykowska przy obecnym przeznaczeniu będzie tylko odstraszać poprzez niezagospodarowanie i zdziczenie tych terenów położonych wzdłuż ulicy Strykowskiej.

3. Nie zgadzamy się z planowanym projektem MPZP. Ww. plan wprowadzi dla nas jako

właścicieli bardzo istotne ograniczenia w wykonywaniu prawa własności. Plan dla naszych działek wyklucza jakiegokolwiek inne zagospodarowanie, w tym budowę domu dla dziecka. Jednocześnie przedmiotowe ograniczenie nie jest uzasadnione jakimkolwiek możliwym do zrealizowania interesem publicznym, ponieważ nasze działki to działki prywatne, nie są zalesione i nie zamierzamy ich zalesiać. Projekt planu jest jednostronny i całkowicie ignoruje interesy i zdanie mieszkańców naszej ulicy, a wręcz naraża nas na straty. Właściciel nieruchomości, którego interes prawny może być naruszony, powinien być zawiadomiony na piśmie o terminie wyłożenia projektu planu, a nas Państwo nie powiadomili.

4. Grunty na terenie R to ziemie klasy VI, V i IV zasadniczo nienadające się do uprawy. Prawo przewiduje możliwość ich bezpłatnego przekształcania na grunty budowlane. Dodatkowo opinie geotechniczne wskazują, że tereny te doskonale nadają się do posadawiania budynków. Składam prośbę o zmianę przeznaczenia gruntów R położonych wzdłuż ulic na tereny budownictwa jednorodzinnego, zagrodowego i usługowego.

5. Proszę o wprowadzenie zmiany w planie 232 w taki sposób aby po obu stronach ulicy Strykowskiej w sposób ciągły był wyznaczony teren na zabudowę mieszkaniową albo usługową. Proponowany plan jest bardzo niesprawiedliwy dla mieszkańców, bo jeden sąsiad może się budować na swojej działce, a drugi ma całkowity zakaz zabudowy, bo jego działka w całości jest oznaczona jako rolna bez możliwości zabudowy, a niejednokrotnie działki tych właścicieli graniczą ze sobą.”

Prezydent Miasta Łodzi uwzględnił uwagę w zakresie pkt. 1 i nie uwzględnił uwagi w zakresie pkt. 2-5.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Łodzi.

Wyjaśnienie:

Ad. 2 i 5

Projekt planu został sporządzony w zgodności z aktualnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na osi ulicy Strykowskiej w rejonie ulic: Aksamitnej i Jana i Cecylii oraz północno-wschodniej granicy miasta. W Studium działka wymieniona w uwadze zlokalizowana jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego tereny, w granicach których znajduje się przedmiotowa działka pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. Linie

rozgraniczające tereny o równym przeznaczeniu zostały wyznaczone zgodnie z obowiązującym Studium. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Zgodnie z projektem planu przedmiotowa działka znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 1R. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu Miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych projektem planu wynika z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym uwarunkowań wynikających z położenia w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich i Zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Sucha Dolina w Moskulach” oraz w sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w Mieście Lasu Łągiennickiego. 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, przy sporządzaniu Studium z 2018 r. dokonano 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 były podstawą do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego nowych terenów zabudowy w sposób ciągły po obu stronach ul. Strykowskiej i zmiany przeznaczenia gruntów rolnych położonych wzdłuż ulic stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych Miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Ad. 3

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem 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. Ustalając w projekcie planu miejscowego przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określając sposób zagospodarowania i warunków zabudowy zastosowano zasadę proporcjonalności. Wążąc interes publiczny i społeczny oraz uwzględniając potrzebę ochrony walorów przyrodniczych w ustaleniach projektu planu ograniczono możliwość realizacji inwestycji do inwestycji koniecznych dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania Miasta. Kierowano się potrzebą uporządkowania i właściwego ukształtowania ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych. Zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Procedura sporządzania projektu planu miejscowego została przeprowadzona zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która nie przewiduje zawiadamiania na piśmie mieszkańców, ani właścicieli gruntów obszaru objętego projektem planu o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ww. ustawy prezydent miasta ogłasza w prasie miejscowej, przez obwieszczenie oraz udostępnienie informacji w Biuletynie Informacji Publicznej na swojej stronie podmiotowej, a także

w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyklada ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu. Ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu ukazało się w dniu 16 listopada 2021 r. w prasie – w łódzkim dodatku do Gazety Wyborczej, na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Łodzi przy ul. Piotrkowskiej 104 oraz w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi przy al. Kościuszki 19, a także na stronie www.mpu.lodz.pl oraz stronie BIP Urzędu Miasta Łodzi bip.uml.lodz.pl.

Ad. 4

Przepisów rozdziału 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 i 2163) stosownie do jej art. 10a nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast. Nie oznacza to jednak, że z mocy ww. ustawy grunty rolne są gruntami budowlanymi, gdyż ustalenie przeznaczenia oraz określenia sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego określenie warunków zabudowy i zagospodarowania następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Uwaga nr 11

- wpłynęła dnia 9 grudnia 2021 r.,

- złożona przez Pana D. K.,

- dotyczy działki nr 75/3 w obrębie B-59, położonej przy ul. Strykowskiej ... oraz nowej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN, a także obszarów zabudowy wzdłuż ulicy Strykowskiej,

- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka nr 75/3 w obrębie B-59 znajduje się w terenach rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 1R, leśnym oznaczonym na rysunku planu symbolem 4ZL w granicach istniejącego użytku leśnego, obszar wzdłuż ulicy Strykowskiej został przeznaczony na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej oraz tereny rolnicze.

Treść uwagi:

Cytuję:

„1. Nie zgadzam się na wyznaczenie w planie 232 nowej ślepej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN. Ta droga jest niepotrzebna mieszkańcom, bo wszystkie działki leżące na terenie 6MN od zawsze mają dostęp do drogi albo do ulicy Strykowskiej, albo do ulicy Jana i Cecylii. Nowa droga publiczna 2KDD jest wyznaczona w całości na prywatnych działkach, w poprzek prywatnych działek i nikt właścicieli tych działek nie pytał o zgodę na tą drogę. Poza tym plan dopuszcza na terenie 6MN drogi wewnętrzne. Proszę o usunięcie drogi 2KDD z planu 232.

2. Jako właściciele wyżej wymienionych nieruchomości wnosimy o zmianę projektowanych, nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu w taki sposób aby nie blokowały możliwości budowy na naszym terenie. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2010 r. wyżej wymienione działki w obrębie B-59 były objęte terenem MNU, co drastycznie zmieniono w Studium z 2018 r., bez wiedzy właścicieli działek, na teren ściśle chroniony rolniczo. Tereny przylegające do ulicy Strykowskiej to tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych, które powinny powrócić do swojego przeznaczenia MNU, jak to było w Studium z 2010 r., co umożliwiłoby rozwój tej kluczowej dla Miasta wlotowej drogi reprezentującej miasto Łódź.

Ulica Strykowska przy obecnym przeznaczeniu będzie tylko odstraszać poprzez niezagospodarowanie i zdziczenie tych terenów położonych wzdłuż ulicy Strykowskiej.

3. Nie zgadzamy się z planowanym projektem MPZP. Ww. plan wprowadzi dla nas, jako właścicieli bardzo istotne ograniczenia w wykonywaniu prawa własności. Plan dla naszych działek wyklucza jakiegokolwiek inne zagospodarowanie, w tym budowę domu dla dziecka. Jednocześnie przedmiotowe ograniczenie nie jest uzasadnione jakimkolwiek możliwym do zrealizowania interesem publicznym, ponieważ nasze działki to działki prywatne, nie są zalesione i nie zamierzamy ich zalesiać. Projekt planu jest jednostronny i całkowicie ignoruje interesy i zdanie mieszkańców naszej ulicy, a wręcz naraża nas na straty. Właściciel nieruchomości, którego interes prawny może być naruszony, powinien być zawiadomiony na piśmie o terminie wyłożenia projektu planu, a nas Państwo nie powiadomili.

4. Grunty na terenie R to ziemie klasy VI, V i IV zasadniczo nienadające się do uprawy. Prawo przewiduje możliwość ich bezpłatnego przekształcania na grunty budowlane. Dodatkowo opinie geotechniczne wskazują, że tereny te doskonale nadają się do posadawiania budynków. Składam prośbę o zmianę przeznaczenia gruntów R położonych wzdłuż ulic na tereny budownictwa jednorodzinnego, zagrodowego i usługowego.

5. Proszę o wprowadzenie zmiany w planie 232 w taki sposób, aby po obu stronach ulicy Strykowskiej w sposób ciągły był wyznaczony teren na zabudowę mieszkaniową albo usługową. Proponowany plan jest bardzo niesprawiedliwy dla mieszkańców, bo jeden sąsiad może się budować na swojej działce, a drugi ma całkowity zakaz zabudowy, bo jego działka w całości jest oznaczona jako rolna bez możliwości zabudowy, a niejednokrotnie działki tych właścicieli graniczą ze sobą.”

Prezydent Miasta Łodzi uwzględnił uwagę w zakresie pkt. 1 i nie uwzględnił uwagi w zakresie pkt. 2- 5.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Łodzi.

Wyjaśnienie:

Ad. 2 i 5

Projekt planu został sporządzony w zgodności z aktualnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na osi ulicy Strykowskiej w rejonie ulic: Aksamitnej i Jana i Cecylii oraz północno-wschodniej granicy Miasta. W Studium działka wymieniona w uwadze zlokalizowana jest w strefie terenów

wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego tereny, w granicach których znajduje się przedmiotowa działka pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. Linie rozgraniczające tereny o równym przeznaczeniu zostały wyznaczone zgodnie z obowiązującym Studium. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Zgodnie z projektem planu przedmiotowa działka znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 1R. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu Miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych projektem planu wynika z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym uwarunkowań wynikających z położenia w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich i Zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Sucha Dolina w Moskulach” oraz w sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w mieście Lasu Łagiewnickiego. 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, przy sporządzaniu Studium z 2018 r. dokonano 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 były podstawą do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego nowych terenów zabudowy w sposób ciągły po obu stronach ul. Strykowskiej i zmiany przeznaczenia gruntów rolnych położonych wzdłuż ulic stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych Miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Ad. 3

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem 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. Ustalając w projekcie planu miejscowego przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określając sposób zagospodarowania i warunków zabudowy zastosowano zasadę proporcjonalności. Ważąc interes publiczny i społeczny oraz uwzględniając potrzebę ochrony walorów przyrodniczych w ustaleniach projektu planu ograniczono możliwość realizacji inwestycji do inwestycji koniecznych dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania Miasta. Kierowano się potrzebą uporządkowania i właściwego ukształtowania ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych. Zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Procedura sporządzania projektu planu miejscowego została przeprowadzona zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która nie przewiduje

zawiadamiania na piśmie mieszkańców, ani właścicieli gruntów obszaru objętego projektem planu o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ww. ustawy prezydent miasta ogłasza w prasie miejscowej, przez obwieszczenie oraz udostępnienie informacji w Biuletynie Informacji Publicznej na swojej stronie podmiotowej, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyklada ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu. Ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu ukazało się w dniu 16 listopada 2021 r. w prasie – w łódzkim dodatku do Gazety Wyborczej, na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Łodzi przy ul. Piotrkowskiej 104 oraz w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi przy al. Kościuszki 19, a także na stronie www.mpu.lodz.pl oraz stronie BIP Urzędu Miasta Łodzi bip.uml.lodz.pl.

Ad. 4

Przepisów rozdziału 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 i 2163) stosownie do jej art. 10a nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast. Nie oznacza to jednak, że z mocy ww. ustawy grunty rolne są gruntami budowlanymi, gdyż ustalenie przeznaczenia oraz określenia sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego określenie warunków zabudowy i zagospodarowania następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Uwagi o numerach 12 i 13 posiadają taką samą treść i zostały rozpatrzone wspólnie

- wpłynęły dnia 9 grudnia 2021 r.,
- złożone przez:
- Panią E. D. – uwaga nr 12,
- Panią A. B. – uwaga nr 13,
- dotyczą działki nr 119/3 w obrębie B-59, położonej przy ul. Strykowskiej ... oraz nowej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN, a także obszarów zabudowy wzdłuż ulicy Strykowskiej,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działki nr 119/3 w obrębie B-59 znajduje się w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem 3MN oraz w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 3R, obszar wzdłuż ulicy Strykowskiej został przeznaczony na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej oraz tereny rolnicze.

Treść uwag:

Cytuję:

„1. Nie zgadzam się na wyznaczenie w planie 232 nowej ślepej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN. Ta droga jest niepotrzebna mieszkańcom, bo wszystkie działki leżące na terenie 6MN od zawsze mają dostęp do drogi albo do ulicy Strykowskiej, albo do ulicy Jana i Cecylii. Nowa droga publiczna 2KDD jest wyznaczona w całości na prywatnych działkach, w poprzek prywatnych działek i nikt właścicieli tych działek nie pytał o zgodę na tę drogę. Poza tym plan dopuszcza na terenie 6MN drogi wewnętrzne. Proszę o usunięcie drogi 2KDD z planu 232.

2. Jako właściciele wyżej wymienionych nieruchomości wnosimy o zmianę projektowanych,

nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu w taki sposób, aby nie blokowały możliwości budowy na naszym terenie. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2010 r. wyżej wymienione działki w obrębu B-59 były objęte terenem MNU, co drastycznie zmieniono w Studium z 2018 r., bez wiedzy właścicieli działek, na teren ściśle chroniony rolniczo. Tereny przylegające do ulicy Strykowskiej to tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych, które powinny powrócić do swojego przeznaczenia MNU, jak to było w Studium z 2010 r., co umożliwiałoby rozwój tej kluczowej dla Miasta wlotowej drogi reprezentującej miasto Łódź. Ulica Strykowska przy obecnym przeznaczeniu będzie tylko odstraszać poprzez niezagospodarowanie i zdziczenie tych terenów położonych wzdłuż ulicy Strykowskiej.

3. Nie zgadzamy się z planowanym projektem MPZP. Ww. plan wprowadzi dla nas jako właścicieli bardzo istotne ograniczenia w wykonywaniu prawa własności. Plan dla naszych działek wyklucza jakiegokolwiek inne zagospodarowanie w tym budowę domu dla dziecka. Jednocześnie przedmiotowe ograniczenie nie jest uzasadnione jakimkolwiek możliwym do zrealizowania interesem publicznym, ponieważ nasze działki to działki prywatne, nie są zalesione i nie zamierzamy ich zalesiać. Projekt planu jest jednostronny i całkowicie ignoruje interesy i zdanie mieszkańców naszej ulicy, a wręcz naraża nas na straty. Właściciel nieruchomości, którego interes prawny może być naruszony, powinien być zawiadomiony na piśmie o terminie wyłożenia projektu planu, a nas Państwo nie powiadomili.

4. Grunty na terenie R to ziemie klasy VI, V i IV zasadniczo nienadające się do uprawy. Prawo przewiduje możliwość ich bezpłatnego przekształcania na grunty budowlane. Dodatkowo opinie geotechniczne wskazują, że tereny te doskonale nadają się do posadawiania budynków. Składam prośbę o zmianę przeznaczenia gruntów R położonych wzdłuż ulic na tereny budownictwa jednorodzinnego, zagrodowego i usługowego.

5. Proszę o wprowadzenie zmiany w planie 232 w taki sposób, aby po obu stronach ulicy Strykowskiej w sposób ciągły był wyznaczony teren na zabudowę mieszkaniową albo usługową. Proponowany plan jest bardzo niesprawiedliwy dla mieszkańców, bo jeden sąsiad może się budować na swojej działce a drugi ma całkowity zakaz zabudowy, bo jego działka w całości jest oznaczona jako rolna bez możliwości zabudowy, a niejednokrotnie działki tych właścicieli graniczą ze sobą.”

Prezydent Miasta Łodzi uwzględnił uwagi w zakresie pkt. 1 i nie uwzględnił uwag w zakresie pkt. 2, 3, 4 i 5.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Łodzi.

Wyjaśnienie:

Ad. 2 i 5

Projekt planu został sporządzony w zgodności z aktualnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów

miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na osi ulicy Strykowskiej w rejonie ulic: Aksamitnej i Jana i Cecylii oraz północno-wschodniej granicy Miasta. W Studium działka wymieniona w uwadze zlokalizowana jest częściowo w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo” i częściowo w strefie ogólnomiejskiej, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „PM” obejmującej tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w układach ulicowych i zabudowę usługową. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Zgodnie z projektem planu przedmiotowa działka znajduje się częściowo w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 3R i częściowo w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem 3MN. Linie rozgraniczające tereny o równym przeznaczeniu zostały wyznaczone zgodnie z obowiązującym Studium. Ustalone na rysunku projektu planu nieprzekraczalne linie zabudowy określają obszar dopuszczalnego położenia budynków na działce budowlanej. Zostały określone na podstawie analizy lokalizacji już istniejącej zabudowy w terenie zabudowy mieszkaniowej (3MN) i w ustalone w celu sytuowania nowej zabudowy w pasie wyznaczonym przez istniejącą zabudowę w sposób uporządkowany i zgodnie zasadami ładu przestrzennego. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu Miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych projektem planu wynika z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym uwarunkowań wynikających z położenia w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich oraz w sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w Mieście Lasu Łagiewnickiego. 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, przy sporządzaniu Studium z 2018 r. dokonano 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 były podstawą do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego nowych terenów zabudowy w sposób ciągły po obu stronach ul. Strykowskiej i zmiany przeznaczenia gruntów rolnych położonych wzdłuż ulic stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych Miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Ad. 3

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem 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. Ustalając w projekcie planu miejscowego

przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określając sposób zagospodarowania i warunków zabudowy zastosowano zasadę proporcjonalności. Ważąc interes publiczny i społeczny oraz uwzględniając potrzebę ochrony walorów przyrodniczych w ustaleniach projektu planu ograniczono możliwość realizacji inwestycji do inwestycji koniecznych dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania miasta. Kierowano się potrzebą uporządkowania i właściwego ukształtowania ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych. Zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Procedura sporządzania projektu planu miejscowego została przeprowadzona zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która nie przewiduje zawiadamiania na piśmie mieszkańców, ani właścicieli gruntów obszaru objętego projektem planu o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ww. ustawy prezydent miasta ogłasza w prasie miejscowej, przez obwieszczenie oraz udostępnienie informacji w Biuletynie Informacji Publicznej na swojej stronie podmiotowej, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyklada ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu. Ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu ukazało się w dniu 16 listopada 2021 r. w prasie – w łódzkim dodatku do Gazety Wyborczej, na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Łodzi przy ul. Piotrkowskiej 104 oraz w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi przy al. Kościuszki 19, a także na stronie www.mpu.lodz.pl oraz stronie BIP Urzędu Miasta Łodzi bip.uml.lodz.pl.

Ad. 4

Przepisów rozdziału 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 i 2163) stosownie do jej art. 10a nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast. Nie oznacza to jednak, że z mocy ww. ustawy grunty rolne są gruntami budowlanymi, gdyż ustalenie przeznaczenia oraz określenia sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego określenie warunków zabudowy i zagospodarowania następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Uwagi nr 14 i 16 posiadają taką samą treść i zostały rozpatrzone wspólnie

- wpłynęły dnia 9 grudnia 2021 r.,
- złożone przez:
- Panią N. K.-S. – uwaga nr 14,
- Panią G. K. – uwaga nr 16,
- dotyczą działki nr 107/3 w obrębie B-59, położonej przy ul. Strykowskiej ... oraz nowej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN, a także obszarów zabudowy wzdłuż ulicy Strykowskiej,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka nr 107/3 w obrębie B-59 znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 3R, obszar wzdłuż ulicy Strykowskiej został przeznaczony na tereny zabudowy

mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej oraz tereny rolnicze.

Treść uwag:

Cytuję:

„1. Nie zgadzam się na wyznaczenie w planie 232 nowej ślepej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN. Ta droga jest niepotrzebna mieszkańcom, bo wszystkie działki leżące na terenie 6MN od zawsze mają dostęp do drogi albo do ulicy Strykowskiej, albo do ulicy Jana i Cecylii. Nowa droga publiczna 2KDD jest wyznaczona w całości na prywatnych działkach, w poprzek prywatnych działek i nikt właścicieli tych działek nie pytał o zgodę na tą drogę. Poza tym plan dopuszcza na terenie 6MN drogi wewnętrzne. Proszę o usunięcie drogi 2KDD z planu 232.

2. Jako właściciele wyżej wymienionych nieruchomości wnosimy o zmianę projektowanych, nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu w taki sposób aby nie blokowały możliwości budowy na naszym terenie. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2010 r. wyżej wymienione działki w obrębu B-59 były objęte terenem MNU, co drastycznie zmieniono w Studium z 2018 r., bez wiedzy właścicieli działek, na teren ściśle chroniony rolniczo. Tereny przylegające do ulicy Strykowskiej to tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych, które powinny powrócić do swojego przeznaczenia MNU, jak to było w Studium z 2010 r. co umożliwiałoby rozwój tej kluczowej dla Miasta wlotowej drogi reprezentującej miasto Łódź. Ulica Strykowska przy obecnym przeznaczeniu będzie tylko odstraszać poprzez niezagospodarowanie i zdziczenie tych terenów położonych wzdłuż ulicy Strykowskiej.

3. Nie zgadzamy się z planowanym projektem MPZP. Ww. plan wprowadzi dla nas jako właścicieli bardzo istotne ograniczenia w wykonywaniu prawa własności. Plan dla naszych działek wyklucza jakiegokolwiek inne zagospodarowanie, w tym budowę domu dla dziecka. Jednocześnie przedmiotowe ograniczenie nie jest uzasadnione jakimkolwiek możliwym do zrealizowania interesem publicznym, ponieważ nasze działki to działki prywatne, nie są zalesione i nie zamierzamy ich zalesiać. Projekt planu jest jednostronny i całkowicie ignoruje interesy i zdanie mieszkańców naszej ulicy, a wręcz naraża nas na straty. Właściciel nieruchomości, którego interes prawny może być naruszony, powinien być zawiadomiony na piśmie o terminie wyłożenia projektu planu, a nas Państwo nie powiadomili.

4. Grunty na terenie R to ziemie klasy VI, V i IV zasadniczo nienadające się do uprawy. Prawo przewiduje możliwość ich bezpłatnego przekształcania na grunty budowlane. Dodatkowo opinie geotechniczne wskazują, że tereny te doskonale nadają się do posadawiania budynków. Składam prośbę o zmianę przeznaczenia gruntów R położonych wzdłuż ulic na tereny budownictwa jednorodzinnego, zagrodowego i usługowego.

5. Proszę o wprowadzenie zmiany w planie 232 w taki sposób, aby po obu stronach ulicy Strykowskiej w sposób ciągły był wyznaczony teren na zabudowę mieszkaniową albo usługową. Proponowany plan jest bardzo niesprawiedliwy dla mieszkańców, bo jeden sąsiad może się budować na swojej działce a drugi ma całkowity zakaz zabudowy, bo jego działka w całości jest oznaczona jako rolna bez możliwości zabudowy, a niejednokrotnie działki tych właścicieli graniczą ze sobą.”

Prezydent Miasta Łodzi uwzględnił uwagi w zakresie pkt. 1 i nie uwzględnił uwag w zakresie pkt. 2, 3, 4 i 5.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Łodzi.

Wyjaśnienie:**Ad. 2 i 5**

Projekt planu został sporządzony w zgodności z aktualnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na osi ulicy Strykowskiej w rejonie ulic: Aksamitnej i Jana i Cecylii oraz północno-wschodniej granicy Miasta. W Studium działka wymieniona w uwadze zlokalizowana jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego tereny, w granicach których znajduje się przedmiotowa działka pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu zostały wyznaczone zgodnie z obowiązującym Studium. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Zgodnie z projektem planu przedmiotowa działka znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 3R. Projekt planu, zgodnie z zapisami Studium wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. Określa możliwą maksymalną powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego oraz obiektów gospodarczych. W projekcie planu miejscowego w § 4 ust. 1 pkt 20 poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu Miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych projektem planu wynika z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym uwarunkowań wynikających z położenia w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich oraz w sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w Mieście Lasu Łągiennickiego. 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, przy sporządzaniu Studium z 2018 r. dokonano 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 były

postawą do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego nowych terenów zabudowy w sposób ciągły po obu stronach ul. Strykowskiej i zmiany przeznaczenia gruntów rolnych położonych wzdłuż ulic stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych Miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Ad. 3

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem 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. Ustalając w projekcie planu miejscowego przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określając sposób zagospodarowania i warunków zabudowy zastosowano zasadę proporcjonalności. Ważąc interes publiczny i społeczny oraz uwzględniając potrzebę ochrony walorów przyrodniczych w ustaleniach projektu planu ograniczono możliwość realizacji inwestycji do inwestycji koniecznych dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania Miasta. Kierowano się potrzebą uporządkowania i właściwego ukształtowania ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych. Zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób, lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Procedura sporządzania projektu planu miejscowego została przeprowadzona zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która nie przewiduje zawiadamiania na piśmie mieszkańców, ani właścicieli gruntów obszaru objętego projektem planu o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ww. ustawy prezydent miasta ogłasza w prasie miejscowej, przez obwieszczenie oraz udostępnienie informacji w Biuletynie Informacji Publicznej na swojej stronie podmiotowej, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyklada ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu. Ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu ukazało się w dniu 16 listopada 2021 r. w prasie – w łódzkim dodatku do Gazety Wyborczej, na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Łodzi przy ul. Piotrkowskiej 104 oraz w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi przy al. Kościuszki 19, a także na stronie www.mpu.lodz.pl oraz stronie BIP Urzędu Miasta Łodzi bip.uml.lodz.pl.

Ad. 4

Przepisów rozdziału 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 i 2163) stosownie do jej art. 10a nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast. Nie oznacza to jednak, że z mocy ww. ustawy grunty rolne są gruntami budowlanymi, gdyż ustalenie przeznaczenia oraz określenia sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego określenie warunków zabudowy i zagospodarowania następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Uwaga nr 15

- wpłynęła dnia 9 grudnia 2021 r.,
- złożona przez Panią W. B.,
- dotyczy działki nr 108/7 w obrębie B-59, położonej przy ul. Strykowskiej ... oraz nowej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN, a także obszarów zabudowy wzdłuż ulicy Strykowskiej,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działki nr 108/7 w obrębie B-59 znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 3R, obszar wzdłuż ulicy Strykowskiej został przeznaczony na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej oraz tereny rolnicze.

Treść uwagi:

Cytuję:

„1. Nie zgadzam się na wyznaczenie w planie 232 nowej ślepej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN. Ta droga jest niepotrzebna mieszkańcom, bo wszystkie działki leżące na terenie 6MN od zawsze mają dostęp do drogi albo do ulicy Strykowskiej, albo do ulicy Jana i Cecylii. Nowa droga publiczna 2KDD jest wyznaczona w całości na prywatnych działkach, w poprzek prywatnych działek i nikt właścicieli tych działek nie pytał o zgodę na tę drogę. Poza tym plan dopuszcza na terenie 6MN drogi wewnętrzne. Proszę o usunięcie drogi 2KDD z planu 232.

2. Jako właściciele wyżej wymienionych nieruchomości wnosimy o zmianę projektowanych, nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu w taki sposób, aby nie blokowały możliwości budowy na naszym terenie. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2010 r. wyżej wymienione działki w obrębie B-59 były objęte terenem MNU, co drastycznie zmieniono w Studium z 2018 r., bez wiedzy właścicieli działek, na teren ściśle chroniony rolniczo. Tereny przylegające do ulicy Strykowskiej to tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych, które powinny powrócić do swojego przeznaczenia MNU, jak to było w Studium z 2010 r. co umożliwiłoby rozwój tej kluczowej dla Miasta wlotowej drogi reprezentującej miasto Łódź. Ulica Strykowska przy obecnym przeznaczeniu będzie tylko odstraszać poprzez niezagospodarowanie i zdziczenie tych terenów położonych wzdłuż ulicy Strykowskiej.

3. Nie zgadzamy się z planowanym projektem MPZP. Ww. plan wprowadzi dla nas jako właścicieli bardzo istotne ograniczenia w wykonywaniu prawa własności. Plan dla naszych działek wyklucza jakiegokolwiek inne zagospodarowanie, w tym budowę domu dla dziecka. Jednocześnie przedmiotowe ograniczenie nie jest uzasadnione jakimkolwiek możliwym do zrealizowania interesem publicznym, ponieważ nasze działki to działki prywatne, nie są zalesione i nie zamierzamy ich zalesiać. Projekt planu jest jednostronny i całkowicie ignoruje interesy i zdanie mieszkańców naszej ulicy, a wręcz naraża nas na straty. Właściciel nieruchomości, którego interes prawny może być naruszony, powinien być zawiadomiony na piśmie o terminie wyłożenia projektu planu, a nas Państwo nie powiadomili.

4. Grunty na terenie R to ziemie klasy VI, V i IV zasadniczo nienadające się do uprawy. Prawo przewiduje możliwość ich bezpłatnego przekształcania na grunty budowlane. Dodatkowo opinie geotechniczne wskazują, że tereny te doskonale nadają się do posadawiania budynków. Składam prośbę o zmianę przeznaczenia gruntów R położonych wzdłuż ulic na tereny budownictwa jednorodzinnego, zagrodowego i usługowego.

5. Proszę o wprowadzenie zmiany w planie 232 w taki sposób, aby po obu stronach ulicy

Strykowskiej w sposób ciągły był wyznaczony teren na zabudowę mieszkaniową albo usługową. Proponowany plan jest bardzo niesprawiedliwy dla mieszkańców, bo jeden sąsiad może się budować na swojej działce, a drugi ma całkowity zakaz zabudowy, bo jego działka w całości jest oznaczona jako rolna bez możliwości zabudowy, a niejednokrotnie działki tych właścicieli graniczą ze sobą.”

Prezydent Miasta Łodzi uwzględnił uwagę w zakresie pkt. 1 i nie uwzględnił uwagi w zakresie pkt. 2, 3, 4 i 5.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Łodzi.

Wyjaśnienie:

Ad. 2 i 5

Projekt planu został sporządzony w zgodności z aktualnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na osi ulicy Strykowskiej w rejonie ulic: Aksamitnej i Jana i Cecylii oraz północno-wschodniej granicy Miasta. W Studium działka wymieniona w uwadze zlokalizowana jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego tereny, w granicach których znajduje się przedmiotowa działka pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu zostały wyznaczone zgodnie z obowiązującym Studium. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Zgodnie z projektem planu przedmiotowa działka znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 3R. Projekt planu, zgodnie z zapisami Studium wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. Określa możliwą maksymalną powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego oraz obiektów gospodarczych. W projekcie planu miejscowego w § 4 ust. 1 pkt 20 poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu Miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów

objętych projektem planu wynika z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym uwarunkowań wynikających z położenia w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich oraz w sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w Mieście Lasu Łągiwnickiego. 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, przy sporządzaniu Studium z 2018 r. dokonano 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 były podstawą do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego nowych terenów zabudowy w sposób ciągły po obu stronach ul. Strykowskiej i zmiany przeznaczenia gruntów rolnych położonych wzdłuż ulic stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych Miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Ad. 3

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem 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. Ustalając w projekcie planu miejscowego przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określając sposób zagospodarowania i warunków zabudowy zastosowano zasadę proporcjonalności. Ważąc interes publiczny i społeczny oraz uwzględniając potrzebę ochrony walorów przyrodniczych w ustaleniach projektu planu ograniczono możliwość realizacji inwestycji do inwestycji koniecznych dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania Miasta. Kierowano się potrzebą uporządkowania i właściwego ukształtowania ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych. Zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób, lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Procedura sporządzania projektu planu miejscowego została przeprowadzona zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która nie przewiduje zawiadamiania na piśmie mieszkańców, ani właścicieli gruntów obszaru objętego projektem planu o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ww. ustawy prezydent miasta ogłasza w prasie miejscowej, przez obwieszczenie oraz udostępnienie informacji w Biuletynie Informacji Publicznej na swojej stronie podmiotowej, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyklada ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu. Ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu ukazało się w dniu 16 listopada 2021 r. w prasie – w łódzkim dodatku do Gazety Wyborczej, na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Łodzi przy ul. Piotrkowskiej 104 oraz w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi przy al. Kościuszki 19, a także na stronie www.mpu.lodz.pl oraz stronie BIP Urzędu Miasta Łodzi bip.uml.lodz.pl.

Ad. 4

Przepisów rozdziału 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 i 2163) stosownie do jej art. 10a nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast. Nie oznacza to jednak, że z mocy ww. ustawy grunty rolne są gruntami budowlanymi, gdyż ustalenie przeznaczenia oraz określenia sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego określenie warunków zabudowy i zagospodarowania następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Uwaga nr 17

- wpłynęła dnia 9 grudnia 2021 r.,

- złożona przez Panią B. W.,

- dotyczy działki nr 108/8 w obrębie B-59, położonej przy ul. Strykowskiej ... oraz nowej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN, a także obszarów zabudowy wzdłuż ulicy Strykowskiej,

- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka nr 108/8 w obrębie B-59 znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 3R, obszar wzdłuż ulicy Strykowskiej został przeznaczony na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej oraz tereny rolnicze.

Treść uwagi:

Cytuję:

„1. Nie zgadzam się na wyznaczenie w planie 232 nowej ślepej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN. Ta droga jest niepotrzebna mieszkańcom, bo wszystkie działki leżące na terenie 6MN od zawsze mają dostęp do drogi albo do ulicy Strykowskiej, albo do ulicy Jana i Cecylii. Nowa droga publiczna 2KDD jest wyznaczona w całości na prywatnych działkach, w poprzek prywatnych działek i nikt właścicieli tych działek nie pytał o zgodę na tę drogę. Poza tym plan dopuszcza na terenie 6MN drogi wewnętrzne. Proszę o usunięcie drogi 2KDD z planu 232.

2. Jako właściciele wyżej wymienionych nieruchomości wnosimy o zmianę projektowanych, nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu w taki sposób, aby nie blokowały możliwości budowy na naszym terenie. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2010 r. wyżej wymienione działki w obrębie B-59 były objęte terenem MNU, co drastycznie zmieniono w Studium z 2018 r., bez wiedzy właścicieli działek, na teren ściśle chroniony rolniczo. Tereny przylegające do ulicy Strykowskiej to tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych, które powinny powrócić do swojego przeznaczenia MNU, jak to było w Studium z 2010 r., co umożliwiałoby rozwój tej kluczowej dla Miasta wlotowej drogi reprezentującej miasto Łódź. Ulica Strykowska przy obecnym przeznaczeniu będzie tylko odstraszać poprzez niezagospodarowanie i zdziczenie tych terenów położonych wzdłuż ulicy Strykowskiej.

3. Nie zgadzamy się z planowanym projektem MPZP. Ww. plan wprowadzi dla nas jako właścicieli bardzo istotne ograniczenia w wykonywaniu prawa własności. Plan dla naszych działek wyklucza jakiegokolwiek inne zagospodarowanie, w tym budowę domu dla dziecka. Jednocześnie przedmiotowe ograniczenie nie jest uzasadnione jakimkolwiek możliwym do zrealizowania interesem publicznym, ponieważ nasze działki to działki prywatne, nie są zalesione i nie zamierzamy ich zalesiać. Projekt planu jest jednostronny i całkowicie ignoruje

interesy i zdanie mieszkańców naszej ulicy, a wręcz naraża nas na straty. Właściciel nieruchomości, którego interes prawny może być naruszony, powinien być zawiadomiony na piśmie o terminie wyłożenia projektu planu, a nas Państwo nie powiadomili.

4. Grunty na terenie R to ziemie klasy VI, V i IV zasadniczo nienadające się do uprawy. Prawo przewiduje możliwość ich bezpłatnego przekształcania na grunty budowlane. Dodatkowo opinie geotechniczne wskazują, że tereny te doskonale nadają się do posadawiania budynków. Składam prośbę o zmianę przeznaczenia gruntów R położonych wzdłuż ulic na tereny budownictwa jednorodzinnego, zagrodowego i usługowego.

5. Proszę o wprowadzenie zmiany w planie 232 w taki sposób, aby po obu stronach ulicy Strykowskiej w sposób ciągły był wyznaczony teren na zabudowę mieszkaniową albo usługową. Proponowany plan jest bardzo niesprawiedliwy dla mieszkańców, bo jeden sąsiad może się budować na swojej działce, a drugi ma całkowity zakaz zabudowy, bo jego działka w całości jest oznaczona jako rolna bez możliwości zabudowy, a niejednokrotnie działki tych właścicieli graniczą ze sobą.”

Prezydent Miasta Łodzi uwzględnił uwagę w zakresie pkt. 1 i nie uwzględnił uwagi w zakresie pkt. 2, 3, 4 i 5.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Łodzi.

Wyjaśnienie:

Ad. 2 i 5

Projekt planu został sporządzony w zgodności z aktualnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na osi ulicy Strykowskiej w rejonie ulic: Aksamitnej i Jana i Cecylii oraz północno-wschodniej granicy Miasta. W Studium działka wymieniona w uwadze zlokalizowana jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego tereny, w granicach których znajduje się przedmiotowa działka pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu zostały wyznaczone zgodnie z obowiązującym Studium. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Zgodnie z projektem planu przedmiotowa działka znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 3R. Projekt planu, zgodnie

z zapisami Studium wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. Określa możliwą maksymalną powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego oraz obiektów gospodarczych. W projekcie planu miejscowego w § 4 ust. 1 pkt 20 poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu Miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych projektem planu wynika z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym uwarunkowań wynikających z położenia w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich oraz w sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w Mieście Lasu Łągiennickiego. 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, przy sporządzaniu Studium z 2018 r. dokonano 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 były podstawą do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego nowych terenów zabudowy w sposób ciągły po obu stronach ul. Strykowskiej i zmiany przeznaczenia gruntów rolnych położonych wzdłuż ulic stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych Miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Ad. 3

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem 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. Ustalając w projekcie planu miejscowego przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określając sposób zagospodarowania i warunków zabudowy zastosowano zasadę proporcjonalności. Ważąc interes publiczny i społeczny oraz uwzględniając potrzebę ochrony walorów przyrodniczych w ustaleniach projektu planu ograniczono możliwość realizacji inwestycji do inwestycji koniecznych dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania Miasta. Kierowano się potrzebą uporządkowania i właściwego ukształtowania ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych. Zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób, lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Procedura sporządzania projektu planu miejscowego została przeprowadzona zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która nie przewiduje zawiadamiania na piśmie mieszkańców, ani właścicieli gruntów obszaru objętego projektem planu o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ww. ustawy

prezydent miasta ogłasza w prasie miejscowej, przez obwieszczenie oraz udostępnienie informacji w Biuletynie Informacji Publicznej na swojej stronie podmiotowej, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyklada ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu. Ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu ukazało się w dniu 16 listopada 2021 r. w prasie – w łódzkim dodatku do Gazety Wyborczej, na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Łodzi przy ul. Piotrkowskiej 104 oraz w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi przy al. Kościuszki 19, a także na stronie www.mpu.lodz.pl oraz stronie BIP Urzędu Miasta Łodzi bip.uml.lodz.pl.

Ad. 4

Przepisów rozdziału 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 i 2163) stosownie do jej art. 10a nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast. Nie oznacza to jednak, że z mocy ww. ustawy grunty rolne są gruntami budowlanymi, gdyż ustalenie przeznaczenia oraz określenia sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego określenie warunków zabudowy i zagospodarowania następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Uwaga nr 24

- wpłynęła dnia 9 grudnia 2021 r.,
- złożona przez Pana D. W.,
- dotyczy działek nr 7/2 i 12/1 w obrębie B-59, położonych przy ul. Strykowskiej ... oraz nowej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN a także obszarów zabudowy wzdłuż ulicy Strykowskiej,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu:
- działka nr 7/2 znajduje się w dwóch terenach: w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem 5MN oraz w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 1R,
- działka nr 12/1 w obrębie B59 znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 1R,
- obszar położony wzdłuż ulicy Strykowskiej został przeznaczony na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), zabudowy usługowej (U) oraz tereny rolnicze (R).

Treść uwagi:

Cytuję:

„1. Nie zgadzam się na wyznaczenie w planie 232 nowej ślepej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN. Ta droga jest niepotrzebna mieszkańcom, bo wszystkie działki leżące na terenie 6MN od zawsze mają dostęp do drogi albo do ulicy Strykowskiej, albo do ulicy Jana i Cecylii. Nowa droga publiczna 2KDD jest wyznaczona w całości na prywatnych działkach, w poprzek prywatnych działek i nikt właścicieli tych działek nie pytał o zgodę na tę drogę. Poza tym plan dopuszcza na terenie 6MN drogi wewnętrzne. Proszę o usunięcie drogi 2KDD z planu 232.

2. Jako właściciele wyżej wymienionych nieruchomości wnosimy o zmianę projektowanych, nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu

w taki sposób, aby nie blokowały możliwości budowy na naszym terenie. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2010 r. wyżej wymienione działki w obrębu B-59 były objęte terenem MNU, co drastycznie zmieniono w Studium z 2018 r., bez wiedzy właścicieli działek, na teren ściśle chroniony rolniczo. Tereny przylegające do ulicy Strykowskiej to tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych, które powinny powrócić do swojego przeznaczenia MNU, jak to było w Studium z 2010 r., co umożliwiłoby rozwój tej kluczowej dla Miasta wlotowej drogi reprezentującej miasto Łódź. Ulica Strykowska przy obecnym przeznaczeniu będzie tylko odstraszać poprzez niezagospodarowanie i zdziczenie tych terenów położonych wzdłuż ulicy Strykowskiej.

3. Nie zgadzamy się z planowanym projektem MPZP. Ww. plan wprowadzi dla nas jako właścicieli bardzo istotne ograniczenia w wykonywaniu prawa własności. Plan dla naszych działek wyklucza jakiegokolwiek inne zagospodarowanie, w tym budowę domu dla dziecka. Jednocześnie przedmiotowe ograniczenie nie jest uzasadnione jakimkolwiek możliwym do zrealizowania interesem publicznym, ponieważ nasze działki to działki prywatne, nie są zalesione i nie zamierzamy ich zalesiać. Projekt planu jest jednostronny i całkowicie ignoruje interesy i zdanie mieszkańców naszej ulicy, a wręcz naraża nas na straty. Właściciel nieruchomości, którego interes prawny może być naruszony, powinien być zawiadomiony na piśmie o terminie wyłożenia projektu planu, a nas Państwo nie powiadomili.

4. Grunty na terenie R to ziemie klasy VI, V i IV zasadniczo nienadające się do uprawy. Prawo przewiduje możliwość ich bezpłatnego przekształcania na grunty budowlane. Dodatkowo opinie geotechniczne wskazują, że tereny te doskonale nadają się do posadawiania budynków. Składam prośbę o zmianę przeznaczenia gruntów R położonych wzdłuż ulic na tereny budownictwa jednorodzinnego, zagrodowego i usługowego.

5. Proszę o wprowadzenie zmiany w planie 232 w taki sposób, aby po obu stronach ulicy Strykowskiej w sposób ciągły był wyznaczony teren na zabudowę mieszkaniową albo usługową. Proponowany plan jest bardzo niesprawiedliwy dla mieszkańców, bo jeden sąsiad może się budować na swojej działce, a drugi ma całkowity zakaz zabudowy, bo jego działka w całości jest oznaczona jako rolna bez możliwości zabudowy, a niejednokrotnie działki tych właścicieli graniczą ze sobą.”

Prezydent Miasta Łodzi uwzględnił uwagę w zakresie pkt, 1 i nie uwzględnił uwagi w zakresie pkt. 2, 3, 4 i 5.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Łodzi.

Wyjaśnienie:

Ad. 2 i 5

Projekt planu został sporządzony w zgodności z aktualnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na osi ulicy Strykowskiej w rejonie ulic: Aksamitnej i Jana i Cecylii oraz północno-wschodniej granicy Miasta. W Studium działka nr 12/1 zlokalizowana jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”, działka nr 7/2 częściowo zlokalizowana jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, i częściowo w strefie ogólnomiejskiej, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „PM” obejmującej tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w układach ulicowych i zabudowę usługową. Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego tereny, w granicach których znajdują się przedmiotowe działki pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy oraz przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową w układach ulicowych i zabudowę usługową. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Zgodnie z projektem planu działka nr 12/1 i część działki nr 7/2 znajdują w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 1R, część działki nr 7/2 znajduje się w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem 5MN. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu zostały wyznaczone zgodnie z obowiązującym Studium. Ustalone na rysunku projektu planu nieprzekraczalne linie zabudowy określają obszar dopuszczalnego położenia budynków na działce budowlanej. Zostały określone na podstawie analizy lokalizacji już istniejącej zabudowy w terenie zabudowy mieszkaniowej (5MN), jak i w terenie położonym w sąsiedztwie sporządzanego projektu planu. Nieprzekraczalne linie zabudowy zostały ustalone w celu sytuowania nowej zabudowy w pasie wyznaczonym przez istniejącą zabudowę w sposób uporządkowany i zgodnie z zasadami ładu przestrzennego. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu Miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych projektem planu wynika z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym uwarunkowań wynikających z położenia w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich i Zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Sucha Dolina w Moskulach” oraz w sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w Mieście Lasu Łagiewnickiego. 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, przy sporządzaniu Studium z 2018 r. dokonano 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 były podstawą do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego nowych terenów zabudowy w sposób ciągły po obu stronach ul. Strykowskiej i zmiany przeznaczenia gruntów rolnych położonych wzdłuż ulic stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych Miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Ad. 3

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem 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. Ustalając w projekcie planu miejscowego przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określając sposób zagospodarowania i warunków zabudowy zastosowano zasadę proporcjonalności. Wążąc interes publiczny i społeczny oraz uwzględniając potrzebę ochrony walorów przyrodniczych w ustaleniach projektu planu ograniczono możliwość realizacji inwestycji do inwestycji koniecznych dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania miasta. Kierowano się potrzebą uporządkowania i właściwego ukształtowania ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych. Zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Procedura sporządzania projektu planu miejscowego została przeprowadzona zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która nie przewiduje zawiadamiania na piśmie mieszkańców, ani właścicieli gruntów obszaru objętego projektem planu o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ww. ustawy prezydent miasta ogłasza w prasie miejscowej, przez obwieszczenie oraz udostępnienie informacji w Biuletynie Informacji Publicznej na swojej stronie podmiotowej, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyklada ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu. Ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu ukazało się w dniu 16 listopada 2021 r. w prasie – w łódzkim dodatku do Gazety Wyborczej, na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Łodzi przy ul. Piotrkowskiej 104 oraz w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi przy al. Kościuszki 19, a także na stronie www.mpu.lodz.pl oraz stronie BIP Urzędu Miasta Łodzi bip.uml.lodz.pl.

Ad. 4

Przepisów rozdziału 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 i 2163) stosownie do jej art. 10a nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast. Nie oznacza to jednak, że z mocy ww. ustawy grunty rolne są gruntami budowlanymi, gdyż ustalenie przeznaczenia oraz określenia sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego określenie warunków zabudowy i zagospodarowania następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Uwaga nr 25

- wpłynęła dnia 9 grudnia 2021 r.,
- złożona przez Państwa D. i L. N.,
- dotyczy działki nr 57/3 w obrębie B-59, położonej przy ul. Strykowskiej ... oraz nowej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN a także obszarów zabudowy wzdłuż ulicy Strykowskiej,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka nr 57/3 w obrębie

B-59 znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 1R, obszar wzdłuż ulicy Strykowskiej został przeznaczony na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej oraz tereny rolnicze.

Treść uwagi:

Cytuję:

„1. Nie zgadzam się na wyznaczenie w planie 232 nowej ślepej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN. Ta droga jest niepotrzebna mieszkańcom, bo wszystkie działki leżące na terenie 6MN od zawsze mają dostęp do drogi albo do ulicy Strykowskiej, albo do ulicy Jana i Cecylii. Nowa droga publiczna 2KDD jest wyznaczona w całości na prywatnych działkach, w poprzek prywatnych działek i nikt właścicieli tych działek nie pytał o zgodę na tę drogę. Poza tym plan dopuszcza na terenie 6MN drogi wewnętrzne. Proszę o usunięcie drogi 2KDD z planu 232.

2. Jako właściciele wyżej wymienionych nieruchomości wnosimy o zmianę projektowanych, nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu w taki sposób, aby nie blokowały możliwości budowy na naszym terenie. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2010 r. wyżej wymienione działki w obrębie B-59 były objęte terenem MNU, co drastycznie zmieniono w Studium z 2018 r., bez wiedzy właścicieli działek, na teren ściśle chroniony rolniczo. Tereny przylegające do ulicy Strykowskiej to tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych, które powinny powrócić do swojego przeznaczenia MNU, jak to było w Studium z 2010 r., co umożliwiałoby rozwój tej kluczowej dla Miasta wlotowej drogi reprezentującej miasto Łódź. Ulica Strykowska przy obecnym przeznaczeniu będzie tylko odstraszać poprzez niezagospodarowanie i zdziczenie tych terenów położonych wzdłuż ulicy Strykowskiej.

3. Nie zgadzamy się z planowanym projektem MPZP. Ww. plan wprowadzi dla nas jako właścicieli bardzo istotne ograniczenia w wykonywaniu prawa własności. Plan dla naszych działek wyklucza jakiegokolwiek inne zagospodarowanie, w tym budowę domu dla dziecka. Jednocześnie przedmiotowe ograniczenie nie jest uzasadnione jakimkolwiek możliwym do zrealizowania interesem publicznym, ponieważ nasze działki to działki prywatne, nie są zalesione i nie zamierzamy ich zalesiać. Projekt planu jest jednostronny i całkowicie ignoruje interesy i zdanie mieszkańców naszej ulicy, a wręcz naraża nas na straty. Właściciel nieruchomości, którego interes prawny może być naruszony, powinien być zawiadomiony na piśmie o terminie wyłożenia projektu planu, a nas Państwo nie powiadomili.

4. Grunty na terenie R to ziemie klasy VI, V i IV zasadniczo nienadające się do uprawy. Prawo przewiduje możliwość ich bezpłatnego przekształcania na grunty budowlane. Dodatkowo opinie geotechniczne wskazują, że tereny te doskonale nadają się do posadawiania budynków. Składam prośbę o zmianę przeznaczenia gruntów R położonych wzdłuż ulic na tereny budownictwa jednorodzinnego, zagrodowego i usługowego.

5. Proszę o wprowadzenie zmiany w planie 232 w taki sposób, aby po obu stronach ulicy Strykowskiej w sposób ciągły był wyznaczony teren na zabudowę mieszkaniową albo usługową. Proponowany plan jest bardzo niesprawiedliwy dla mieszkańców, bo jeden sąsiad może się budować na swojej działce, a drugi ma całkowity zakaz zabudowy, bo jego działka w całości jest oznaczona jako rolna bez możliwości zabudowy, a niejednokrotnie działki tych właścicieli graniczą ze sobą.”

Prezydent Miasta Łodzi uwzględnił uwagę w zakresie pkt. 1 i nie uwzględnił uwagi w zakresie pkt. 2, 3, 4 i 5.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi w części nieuwzględnionej

przez Prezydenta Miasta Łodzi.**Wyjaśnienie:****Ad. 2 i 5**

Projekt planu został sporządzony w zgodności z aktualnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na osi ulicy Strykowskiej w rejonie ulic: Aksamitnej i Jana i Cecylii oraz północno-wschodniej granicy Miasta. W Studium działka wymieniona w uwadze zlokalizowana jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego tereny, w granicach których znajduje się przedmiotowa działka pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu zostały wyznaczone zgodnie z obowiązującym Studium. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Zgodnie z projektem planu przedmiotowa działka znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 1R. Projekt planu, zgodnie z zapisami Studium wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. Określa możliwą maksymalną powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego oraz obiektów gospodarczych. W projekcie planu miejscowego w § 4 ust. 1 pkt 20 poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu Miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych projektem planu wynika z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym uwarunkowań wynikających z położenia w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich i Zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Sucha Dolina w Moskulach” oraz w sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w Mieście Lasu Łagiewnickiego. 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, przy sporządzaniu Studium z 2018 r. dokonano 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 były podstawą do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego nowych terenów zabudowy w sposób ciągły po obu stronach ul. Strykowskiej i zmiany przeznaczenia gruntów rolnych położonych wzdłuż ulic stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Ad. 3

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem 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. Ustalając w projekcie planu miejscowego przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określając sposób zagospodarowania i warunków zabudowy zastosowano zasadę proporcjonalności. Ważąc interes publiczny i społeczny oraz uwzględniając potrzebę ochrony walorów przyrodniczych w ustaleniach projektu planu ograniczono możliwość realizacji inwestycji do inwestycji koniecznych dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania miasta. Kierowano się potrzebą uporządkowania i właściwego ukształtowania ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych. Zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Procedura sporządzania projektu planu miejscowego została przeprowadzona zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która nie przewiduje zawiadamiania na piśmie mieszkańców, ani właścicieli gruntów obszaru objętego projektem planu o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ww. ustawy prezydent miasta ogłasza w prasie miejscowej, przez obwieszczenie oraz udostępnienie informacji w Biuletynie Informacji Publicznej na swojej stronie podmiotowej, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyklada ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu. Ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu ukazało się w dniu 16 listopada 2021 r. w prasie – w łódzkim dodatku do Gazety Wyborczej, na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Łodzi przy ul. Piotrkowskiej 104 oraz w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi przy al. Kościuszki 19, a także na stronie www.mpu.lodz.pl oraz stronie BIP Urzędu Miasta Łodzi bip.uml.lodz.pl.

Ad. 4

Przepisów rozdziału 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 i 2163) stosownie do jej art. 10a nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast. Nie oznacza to jednak, że z mocy ww. ustawy grunty rolne są gruntami budowlanymi, gdyż ustalenie przeznaczenia oraz określenia sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w planie miejscowym

zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego określenie warunków zabudowy i zagospodarowania następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Uwaga nr 27

- wpłynęły dnia 9 grudnia 2021 r.,

- złożona przez Panią M. K.,

- dotyczy działki nr 118/7 w obrębie B-59, położonej przy ul. Strykowskiej ... oraz nowej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN, a także obszarów zabudowy wzdłuż ulicy Strykowskiej,

- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działki nr 118/7 w obrębie B-59 znajduje się w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem 3MN oraz w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 3R, obszar wzdłuż ulicy Strykowskiej został przeznaczony na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej oraz tereny rolnicze.

Treść uwagi:

Cytuję:

„1. Nie zgadzam się na wyznaczenie w planie 232 nowej ślepej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN. Ta droga jest niepotrzebna mieszkańcom, bo wszystkie działki leżące na terenie 6MN od zawsze mają dostęp do drogi albo do ulicy Strykowskiej, albo do ulicy Jana i Cecylii. Nowa droga publiczna 2KDD jest wyznaczona w całości na prywatnych działkach, w poprzek prywatnych działek i nikt właścicieli tych działek nie pytał o zgodę na tę drogę. Poza tym plan dopuszcza na terenie 6MN drogi wewnętrzne. Proszę o usunięcie drogi 2KDD z planu 232.

2. Jako właściciele wyżej wymienionych nieruchomości wnosimy o zmianę projektowanych, nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu w taki sposób, aby nie blokowały możliwości budowy na naszym terenie. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2010 r. wyżej wymienione działki w obrębie B-59 były objęte terenem MNU, co drastycznie zmieniono w Studium z 2018 r., bez wiedzy właścicieli działek, na teren ściśle chroniony rolniczo. Tereny przylegające do ulicy Strykowskiej to tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych, które powinny powrócić do swojego przeznaczenia MNU, jak to było w Studium z 2010 r. co umożliwiłoby rozwój tej kluczowej dla Miasta wlotowej drogi reprezentującej miasto Łódź. Ulica Strykowska przy obecnym przeznaczeniu będzie tylko odstraszać poprzez niezagospodarowanie i zdziczenie tych terenów położonych wzdłuż ulicy Strykowskiej.

3. Nie zgadzamy się z planowanym projektem MPZP. Ww. plan wprowadzi dla nas jako właścicieli bardzo istotne ograniczenia w wykonywaniu prawa własności. Plan dla naszych działek wyklucza jakiegokolwiek inne zagospodarowanie, w tym budowę domu dla dziecka. Jednocześnie przedmiotowe ograniczenie nie jest uzasadnione jakimkolwiek możliwym do zrealizowania interesem publicznym, ponieważ nasze działki to działki prywatne, nie są zalesione i nie zamierzamy ich zalesiać. Projekt planu jest jednostronny i całkowicie ignoruje interesy i zdanie mieszkańców naszej ulicy, a wręcz naraża nas na straty. Właściciel nieruchomości, którego interes prawny może być naruszony, powinien być zawiadomiony na piśmie o terminie wyłożenia projektu planu, a nas Państwo nie powiadomili.

4. Grunty na terenie R to ziemie klasy VI, V i IV zasadniczo nienadające się do uprawy. Prawo przewiduje możliwość ich bezpłatnego przekształcania na grunty budowlane.

Dodatkowo opinie geotechniczne wskazują, że tereny te doskonale nadają się do posadawiania budynków. Składam prośbę o zmianę przeznaczenia gruntów R położonych wzdłuż ulic na tereny budownictwa jednorodzinnego, zagrodowego usługowego.

5. Proszę o wprowadzenie zmiany w planie 232 w taki sposób, aby po obu stronach ulicy Strykowskiej w sposób ciągły był wyznaczony teren na zabudowę mieszkaniową albo usługową. Proponowany plan jest bardzo niesprawiedliwy dla mieszkańców, bo jeden sąsiad może się budować na swojej działce, a drugi ma całkowity zakaz zabudowy, bo jego działka w całości jest oznaczona jako rolna bez możliwości zabudowy, a niejednokrotnie działki tych właścicieli graniczą ze sobą."

Prezydent Miasta Łodzi uwzględnił uwagę w zakresie pkt. 1 i nie uwzględnił uwagi w zakresie pkt. 2, 3, 4 i 5.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Łodzi.

Wyjaśnienie:

Ad. 2 i 5

Projekt planu został sporządzony w zgodności z aktualnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na osi ulicy Strykowskiej w rejonie ulic: Aksamitnej i Jana i Cecylii oraz północno-wschodniej granicy Miasta. W Studium działka wymieniona w uwadze zlokalizowana jest częściowo w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo” i częściowo w strefie ogólnomiejskiej, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „PM” obejmującej tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w układach ulicowych i zabudowę usługową. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Zgodnie z projektem planu przedmiotowa działka znajduje się częściowo w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 3R i częściowo w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem 3MN. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu zostały wyznaczone zgodnie z obowiązującym Studium. Ustalone na rysunku projektu planu nieprzekraczalne linie zabudowy określają obszar dopuszczalnego położenia budynków na działce budowlanej. Zostały określone na podstawie analizy lokalizacji już istniejącej zabudowy w terenie zabudowy mieszkaniowej (3MN) i w ustalone w celu sytuowania nowej zabudowy w pasie wyznaczonym przez istniejącą zabudowę

w sposób uporządkowany i zgodnie zasadami ładu przestrzennego. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu Miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych projektem planu wynika z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym uwarunkowań wynikających z położenia w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich oraz w sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w Mieście, Lasu Łagiewnickiego. 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, przy sporządzaniu Studium z 2018 r. dokonano 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 były podstawą do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego nowych terenów zabudowy w sposób ciągły po obu stronach ul. Strykowskiej i zmiany przeznaczenia gruntów rolnych położonych wzdłuż ulic stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych Miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Ad. 3

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem 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. Ustalając w projekcie planu miejscowego przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określając sposób zagospodarowania i warunków zabudowy zastosowano zasadę proporcjonalności. Ważąc interes publiczny i społeczny oraz uwzględniając potrzebę ochrony walorów przyrodniczych w ustaleniach projektu planu ograniczono możliwość realizacji inwestycji do inwestycji koniecznych dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania miasta. Kierowano się potrzebą uporządkowania i właściwego ukształtowania ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych. Zgodnie z art. 36 ustawy ust. 1 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Procedura sporządzania projektu planu miejscowego została przeprowadzona zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która nie przewiduje zawiadamiania na piśmie mieszkańców, ani właścicieli gruntów obszaru objętego projektem planu o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ww. ustawy prezydent miasta ogłasza w prasie miejscowej, przez obwieszczenie oraz udostępnienie informacji w Biuletynie Informacji Publicznej na swojej stronie podmiotowej, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyklada ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu. Ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu ukazało się w dniu 16 listopada 2021 r. w prasie – w łódzkim

dotatku do Gazety Wyborczej, na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Łodzi przy ul. Piotrkowskiej 104 oraz w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi przy al. Kościuszki 19, a także na stronie www.mpu.lodz.pl oraz stronie BIP Urzędu Miasta Łodzi bip.uml.lodz.pl.

Ad. 4

Przepisów rozdziału 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 i 2163) stosownie do jej art. 10a nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast. Nie oznacza to jednak, że z mocy ww. ustawy grunty rolne są gruntami budowlanymi, gdyż ustalenie przeznaczenia oraz określenia sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego określenie warunków zabudowy i zagospodarowania następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Uwaga nr 28

- wpłynęła dnia 9 grudnia 2021 r.,
- złożona przez Panią W. P.,
- dotyczy działek nr 109/6, 109/7, 109/8, 109/9, 109/10 w obrębie B-59, położonych przy ul. Strykowskiej ... oraz nowej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN, a także obszarów zabudowy wzdłuż ulicy Strykowskiej,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działki nr 109/6, 109/7, 109/8, 109/9, 109/10 w obrębie B-59 znajdują się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 3R, obszar wzdłuż ulicy Strykowskiej został przeznaczony na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej oraz tereny rolnicze.

Treść uwagi:

Cytuję:

„1. Nie zgadzam się na wyznaczenie w planie 232 nowej ślepej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN. Ta droga jest niepotrzebna mieszkańcom, bo wszystkie działki leżące na terenie 6MN od zawsze mają dostęp do drogi albo do ulicy Strykowskiej, albo do ulicy Jana i Cecylii. Nowa droga publiczna 2KDD jest wyznaczona w całości na prywatnych działkach, w poprzek prywatnych działek i nikt właścicieli tych działek nie pytał o zgodę na tę drogę. Poza tym plan dopuszcza na terenie 6MN drogi wewnętrzne. Proszę o usunięcie drogi 2KDD z planu 232.

2. Jako właściciele wyżej wymienionych nieruchomości wnosimy o zmianę projektowanych, nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu w taki sposób, aby nie blokowały możliwości budowy na naszym terenie. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2010 r. wyżej wymienione działki w obrębie B-59 były objęte terenem MNU, co drastycznie zmieniono w Studium z 2018 r., bez wiedzy właścicieli działek, na teren ściśle chroniony rolniczo. Tereny przylegające do ulicy Strykowskiej to tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych, które powinny powrócić do swojego przeznaczenia MNU, jak to było w Studium z 2010 r., co umożliwiłoby rozwój tej kluczowej dla Miasta wlotowej drogi reprezentującej miasto Łódź. Ulica Strykowska przy obecnym przeznaczeniu będzie tylko odstraszać poprzez niezagospodarowanie i zdziczenie tych terenów położonych wzdłuż ulicy Strykowskiej.

3. Nie zgadzamy się z planowanym projektem MPZP. Ww. plan wprowadzi dla nas jako

właścicieli bardzo istotne ograniczenia w wykonywaniu prawa własności. Plan dla naszych działek wyklucza jakiegokolwiek inne zagospodarowanie, w tym budowę domu dla dziecka. Jednocześnie przedmiotowe ograniczenie nie jest uzasadnione jakimkolwiek możliwym do zrealizowania interesem publicznym, ponieważ nasze działki to działki prywatne, nie są zalesione i nie zamierzamy ich zalesiać. Projekt planu jest jednostronny i całkowicie ignoruje interesy i zdanie mieszkańców naszej ulicy, a wręcz naraża nas na straty. Właściciel nieruchomości, którego interes prawny może być naruszony, powinien być zawiadomiony na piśmie o terminie wyłożenia projektu planu, a nas Państwo nie powiadomili.

4. Grunty na terenie R to ziemie klasy VI, V i IV zasadniczo nienadające się do uprawy. Prawo przewiduje możliwość ich bezpłatnego przekształcania na grunty budowlane. Dodatkowo opinie geotechniczne wskazują, że tereny te doskonale nadają się do posadawiania budynków. Składam prośbę o zmianę przeznaczenia gruntów R położonych wzdłuż ulic na tereny budownictwa jednorodzinnego, zagrodowego i usługowego.

5. Proszę o wprowadzenie zmiany w planie 232 w taki sposób, aby po obu stronach ulicy Strykowskiej w sposób ciągły był wyznaczony teren na zabudowę mieszkaniową albo usługową. Proponowany plan jest bardzo niesprawiedliwy dla mieszkańców, bo jeden sąsiad może się budować na swojej działce, a drugi ma całkowity zakaz zabudowy, bo jego działka w całości jest oznaczona jako rolna bez możliwości zabudowy, a niejednokrotnie działki tych właścicieli graniczą ze sobą.”

Prezydent Miasta Łodzi uwzględnił uwagę w zakresie pkt. 1 i nie uwzględnił uwagi w zakresie pkt. 2, 3, 4 i 5.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Łodzi.

Wyjaśnienie:

Ad. 2 i 5

Projekt planu został sporządzony w zgodności z aktualnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na osi ulicy Strykowskiej w rejonie ulic: Aksamitnej i Jana i Cecylii oraz północno-wschodniej granicy Miasta. W Studium działka wymieniona w uwadze zlokalizowana jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego tereny, w granicach których znajduje się przedmiotowa działka pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. Linie

rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu zostały wyznaczone zgodnie z obowiązującym Studium. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Zgodnie z projektem planu przedmiotowa działka znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 3R. Projekt planu, zgodnie z zapisami Studium wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. Określa możliwą maksymalną powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego oraz obiektów gospodarczych. W projekcie planu miejscowego w § 4 ust. 1 pkt 20 poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu Miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych projektem planu wynika z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym uwarunkowań wynikających z położenia w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich oraz w sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w Mieście Lasu Łągiennickiego. 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, przy sporządzaniu Studium z 2018 r. dokonano 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 były podstawą do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego nowych terenów zabudowy w sposób ciągły po obu stronach ul. Strykowskiej i zmiany przeznaczenia gruntów rolnych położonych wzdłuż ulic stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych Miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Ad. 3

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem 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. Ustalając w projekcie planu miejscowego przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określając sposób zagospodarowania i warunków zabudowy zastosowano zasadę proporcjonalności. Ważąc interes publiczny i społeczny oraz uwzględniając potrzebę ochrony walorów przyrodniczych w ustaleniach projektu planu ograniczono możliwość realizacji inwestycji do inwestycji koniecznych dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania miasta. Kierowano się potrzebą uporządkowania i właściwego ukształtowania ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych. Zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania

za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Procedura sporządzania projektu planu miejscowego została przeprowadzona zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która nie przewiduje zawiadamiania na piśmie mieszkańców, ani właścicieli gruntów obszaru objętego projektem planu o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ww. ustawy prezydent miasta ogłasza w prasie miejscowej, przez obwieszczenie oraz udostępnienie informacji w Biuletynie Informacji Publicznej na swojej stronie podmiotowej, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyklada ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu. Ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu ukazało się w dniu 16 listopada 2021 r. w prasie – w łódzkim dodatku do Gazety Wyborczej, na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Łodzi przy ul. Piotrkowskiej 104 oraz w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi przy al. Kościuszki 19, a także na stronie www.mpu.lodz.pl oraz stronie BIP Urzędu Miasta Łodzi bip.uml.lodz.pl.

Ad. 4

Przepisów rozdziału 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 i 2163) stosownie do jej art. 10a nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast. Nie oznacza to jednak, że z mocy ww. ustawy grunty rolne są gruntami budowlanymi, gdyż ustalenie przeznaczenia oraz określenia sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego określenie warunków zabudowy i zagospodarowania następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Uwaga nr 38

- wpłynęła dnia 9 grudnia 2021 r.,
- złożona przez Pana M. B.,
- dotyczy działki nr 41/5 w obrębie B-59, położonej przy ul. Strykowskiej ... oraz nowej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN a także obszarów zabudowy wzdłuż ulicy Strykowskiej,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka nr 41/5 w obrębie B-59 znajduje się w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem 4MN, obszar położony wzdłuż ulicy Strykowskiej został przeznaczony na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), zabudowy usługowej (U) oraz tereny rolnicze (R).

Treść uwagi:

Cytuję:

„1. Nie zgadzam się na wyznaczenie w planie 232 nowej ślepej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN. Ta droga jest niepotrzebna mieszkańcom bo wszystkie działki leżące na terenie 6MN od zawsze mają dostęp do drogi albo do ulicy Strykowskiej, albo do ulicy Jana i Cecylii. Nowa droga publiczna 2KDD jest wyznaczona w całości na prywatnych działkach, w poprzek prywatnych działek i nikt właścicieli tych działek nie pytał o zgodę na tę drogę. Poza tym plan dopuszcza na terenie 6MN drogi wewnętrzne. Proszę o usunięcie drogi 2KDD z planu 232.

2. Jako właściciele wyżej wymienionych nieruchomości wnosimy o zmianę projektowanych, nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu

w taki sposób, aby nie blokowały możliwości budowy na naszym terenie. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2010 r. wyżej wymienione działki w obrębu B-59 były objęte terenem MNU, co drastycznie zmieniono w Studium z 2018 r., bez wiedzy właścicieli działek, na teren ściśle chroniony rolniczo. Tereny przylegające do ulicy Strykowskiej to tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych, które powinny powrócić do swojego przeznaczenia MNU, jak to było w Studium z 2010 r., co umożliwiłoby rozwój tej kluczowej dla Miasta wlotowej drogi reprezentującej miasto Łódź. Ulica Strykowska przy obecnym przeznaczeniu będzie tylko odstraszać poprzez niezagospodarowanie i zdziczenie tych terenów położonych wzdłuż ulicy Strykowskiej.

3. Nie zgadzamy się z planowanym projektem MPZP. Ww. plan wprowadzi dla nas jako właścicieli bardzo istotne ograniczenia w wykonywaniu prawa własności. Plan dla naszych działek wyklucza jakiegokolwiek inne zagospodarowanie, w tym budowę domu dla dziecka. Jednocześnie przedmiotowe ograniczenie nie jest uzasadnione jakimkolwiek możliwym do zrealizowania interesem publicznym, ponieważ nasze działki to działki prywatne, nie są zalesione i nie zamierzamy ich zalesiać. Projekt planu jest jednostronny i całkowicie ignoruje interesy i zdanie mieszkańców naszej ulicy, a wręcz naraża nas na straty. Właściciel nieruchomości, którego interes prawny może być naruszony, powinien być zawiadomiony na piśmie o terminie wyłożenia projektu planu, a nas Państwo nie powiadomili.

4. Grunty na terenie R to ziemie klasy VI, V i IV zasadniczo nienadające się do uprawy. Prawo przewiduje możliwość ich bezpłatnego przekształcania na grunty budowlane. Dodatkowo opinie geotechniczne wskazują, że tereny te doskonale nadają się do posadawiania budynków. Składam prośbę o zmianę przeznaczenia gruntów R położonych wzdłuż ulic na tereny budownictwa jednorodzinnego, zagrodowego i usługowego.

5. Proszę o wprowadzenie zmiany w planie 232 w taki sposób, aby po obu stronach ulicy Strykowskiej w sposób ciągły był wyznaczony teren na zabudowę mieszkaniową albo usługową. Proponowany plan jest bardzo niesprawiedliwy dla mieszkańców, bo jeden sąsiad może się budować na swojej działce, a drugi ma całkowity zakaz zabudowy, bo jego działka w całości jest oznaczona jako rolna bez możliwości zabudowy, a niejednokrotnie działki tych właścicieli graniczą ze sobą.”

Prezydent Miasta Łodzi uwzględnił uwagę w zakresie pkt. 1 i nie uwzględnił uwagi w zakresie pkt. 2, 3, 4 i 5.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Łodzi.

Wyjaśnienie:

Ad. 2

Projekt planu został sporządzony w zgodności z aktualnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na osi ulicy Strykowskiej w rejonie ulic: Aksamitnej i Jana i Cecylii oraz północno-wschodniej granicy Miasta. W Studium działka wymieniona w uwadze zlokalizowana jest w strefie terenów przeznaczonych pod zabudowę, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „PM”, obejmującej tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych i tereny zabudowy usługowej. Uwaga w zakresie zmiany linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, tak aby nie blokować możliwości budowy na działce nr 41/5 jest bezzasadna. Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego tereny, w granicach których znajduje się przedmiotowa działka został przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (4MN), uwzględniając istniejące zagospodarowanie. Ustalone na rysunku projektu plan nieprzekraczalne linie zabudowy określają obszar dopuszczalnego położenia budynków na działce budowlanej. Zostały określone na podstawie lokalizacji już istniejącej zabudowy w terenie zabudowy usługowej (4MN) i ustalone w celu sytuowania nowej zabudowy w pasie wyznaczonym przez istniejącą zabudowę w sposób uporządkowany i zgodnie zasadami ładu przestrzennego.

Ad. 3

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem 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. Ustalając w projekcie planu miejscowego przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określając sposób zagospodarowania i warunków zabudowy zastosowano zasadę proporcjonalności. Ważąc interes publiczny i społeczny oraz uwzględniając potrzebę ochrony walorów przyrodniczych w ustaleniach projektu planu ograniczono możliwość realizacji inwestycji do inwestycji koniecznych dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania Miasta. Kierowano się potrzebą uporządkowania i właściwego ukształtowania ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych. Zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Procedura sporządzania projektu planu miejscowego została przeprowadzona zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która nie przewiduje zawiadamiania na piśmie mieszkańców, ani właścicieli gruntów obszaru objętego projektem planu o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ww. ustawy prezydent miasta ogłasza w prasie miejscowej, przez obwieszczenie oraz udostępnienie informacji w Biuletynie Informacji Publicznej na swojej stronie podmiotowej, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyklada ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu. Ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu ukazało się w dniu 16 listopada 2021 r. w prasie – w łódzkim dodatku do Gazety Wyborczej, na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Łodzi przy

ul. Piotrkowskiej 104 oraz w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi przy al. Kościuszki 19, a także na stronie www.mpu.lodz.pl oraz stronie BIP Urzędu Miasta Łodzi bip.uml.lodz.pl.

Ad. 4

Uwaga w zakresie zmiany użytku rolnego na budowlany jest bezzasadna. Przedmiotowa działka posiada użytek budowlany (B).

Ad. 5

Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu Miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych projektem planu wynika z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym uwarunkowań wynikających z położenia w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich i jego otuliny oraz w sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w Mieście Lasu Łagiewnickiego. 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, przy sporządzaniu Studium z 2018 r. dokonano 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 były podstawą do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego nowych terenów zabudowy sposób ciągły po obu stronach ul. Strykowskiej położonych wzdłuż ulic stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych."

Uwagi o nr 47 i 48 posiadają taką samą treść i zostały rozpatrzone wspólnie.

- wpłynęły dnia 9 grudnia 2021 r.,

- złożone przez:

- Pana J. R. P. – uwaga nr 47,

- Panią G. P. – uwaga nr 48,

- dotyczą działki nr 36/7 w obrębie B-59 położonej przy ul. Strykowskiej ... oraz obszarów zabudowy wzdłuż ulicy Strykowskiej, a także nowej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN,

- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka nr 36/7 w obrębie B-59 znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 1R.

Treść uwag:

Cytuję:

„1. Przedmiot uwagi związany jest z przeznaczeniem działki 36/7 obręb B-59. Na obecnym projekcie leży ona na terenach oznaczonych symbolem R1 czyli tereny rolnicze. Chciałabym prosić o zmianę klasyfikacji tak, aby plan zagospodarowania umożliwił mi zabudowę zagrodowo siedliskową z budynkami mieszkalnymi w układzie pasa istniejącej już zabudowy przylegającej do uzbrojonych i zamieszkałych działek 34/4, 35/9 i 35/11. Na tym terenie ziemi klasy IV i V zasadniczo nie nadają się do uprawy. Prawo przewiduje możliwość ich bezpłatnego przekształcania na grunty budowlane. Dodatkowo opinie geotechniczne

wskazują, że tereny te doskonale nadają się do posadawiania budynków.

2. Jako właściciele wyżej wymienionej nieruchomości wnoszę o zmianę projektowanych, nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu w taki sposób, aby nie blokowały możliwości budowy na naszym terenie. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2010 r. wyżej wymienione działki w obrębie B-59 były objęte terenem MNU, co drastycznie zmieniono w Studium z 2018 r., bez wiedzy właścicieli działek, na teren ściśle chroniony rolniczo. Tereny przylegające do ulicy Strykowskiej to tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych, które powinny powrócić do swojego przeznaczenia MNU, jak to było w Studium z 2010 r., co umożliwiłoby rozwój tej kluczowej dla Miasta wlotowej drogi reprezentującej miasto Łódź. Ulica Strykowska przy obecnym przeznaczeniu będzie tylko odstraszać poprzez niezagospodarowanie i zdziczenie tych terenów położonych wzdłuż ulicy Strykowskiej.

3. Proszę o wprowadzenie zmiany w planie 232 w taki sposób, aby po obu stronach ulicy Strykowskiej w sposób ciągły był wyznaczony teren na zabudowę mieszkaniową albo usługową. Proponowany plan jest bardzo niesprawiedliwy dla mieszkańców, bo jeden sąsiad może się budować na swojej działce, a drugi ma całkowity zakaz zabudowy, bo jego działka w całości jest oznaczona jako rolna bez możliwości zabudowy, a niejednokrotnie działki tych właścicieli graniczą ze sobą.

4. Nie zgadzam się na wyznaczenie w planie 232 nowej ślepej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN. Ta droga jest niepotrzebna mieszkańcom, bo wszystkie działki leżące na terenie 6MN od zawsze mają dostęp do drogi albo do ulicy Strykowskiej albo do ulicy Jana i Cecylii. Nowa droga publiczna 2KDD jest wyznaczona w całości na prywatnych działkach, w poprzek prywatnych działek i nikt właścicieli tych działek nie pytał o zgodę na tę drogę. Poza tym plan dopuszcza na terenie 6MN drogi wewnętrzne. Proszę o usunięcie drogi 2KDD z planu 232."

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwag w zakresie pkt. 1, 2, i 3 i uwzględnił uwagi w zakresie pkt. 4.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Łodzi.

Wyjaśnienie:

Ad. 1

Przepisów rozdziału 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 i 2163) stosownie do jej art. 10a nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast. Nie oznacza to jednak, że z mocy ww. ustawy grunty rolne są gruntami budowlanymi, gdyż ustalenie przeznaczenia oraz określenia sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego określenie warunków zabudowy i zagospodarowania następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Ad. 2 i 3

Projekt planu został sporządzony w zgodności z aktualnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r.

i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na osi ulicy Strykowskiej w rejonie ulic: Aksamitnej i Jana i Cecylii oraz północno-wschodniej granicy miasta. W Studium działka wymieniona w uwadze zlokalizowana jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego tereny, w granicach których znajduje się przedmiotowa działka pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu zostały wyznaczone zgodnie z obowiązującym Studium. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Zgodnie z projektem planu przedmiotowa działka znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 1R. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu Miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych projektem planu wynika z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym uwarunkowań wynikających z położenia w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich i Zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Sucha Dolina w Moskulach” oraz w sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w Mieście Lasu Łągiwnickiego. 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, przy sporządzaniu Studium z 2018 r. dokonano 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 były podstawą do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego nowych terenów zabudowy sposób w ciągły po obu stronach ul. Strykowskiej i zmiany przeznaczenia gruntów rolnych położonych wzdłuż ulic stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych Miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Uwaga nr 61

- wpłynęła dnia 16 grudnia 2021 r.,
- złożona przez Pana R. Sz.,
- dotyczy nowej ślepej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN, obszarów zabudowy wzdłuż ul. Strykowskiej 251, 253 i 255, obszarów zabudowy wzdłuż ul. Aksamitnej (B-59), gruntów na terenie R,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu nieruchomości położone

przy ul. Strykowskiej ..., ... i ... znajdują się w terenie usługowym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 3U oraz w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 3R.

Treść uwagi:

Cytuję:

„1. Nie zgadzam się na wyznaczenie w planie 232 nowej ślepej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN. Ta droga jest niepotrzebna mieszkańcom, ponieważ wszystkie działki leżące na terenie 6MN od zawsze mają dostęp do drogi albo od ulicy Strykowskiej, albo od ulicy Jana i Cecylii. Nowa droga publiczna 2KDD jest wyznaczona w całości na prywatnych działkach, w poprzek prywatnych działek i nikt właścicieli tych działek nie pytał o zgodę na tę drogę. Poza tym plan dopuszcza na terenie 6MN drogi wewnętrzne. Proszę o usunięcie drogi 2KDD z planu 232.

2. Jako właściciel wyżej wymienionych nieruchomości wnoszę o zmianę projektowanych, nieprzekraczalnych linii zabudowy przynajmniej 300 metrów w głąb działki od ulicy Strykowskiej ze względu na natężenie ruchu, niebezpieczeństwo i hałas wywołany ulicą Strykowską i wysokim natężeniu ruchu samochodów po niej oraz linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu w taki sposób, aby nie blokowały możliwości budowy na naszym terenie. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2010 r. wyżej wymienione działki w obrębie B-59 były objęte terenem MNU, co drastycznie zmieniono w Studium z 2018 r., bez wiedzy właścicieli działek, na teren ściśle chroniony rolniczo. Tereny przylegające do ulicy Strykowskiej to tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych, które powinny powrócić do swojego przeznaczenia MNU, jak to było w Studium z 2010 r., co umożliwiałoby rozwój tej kluczowej dla Miasta wlotowej drogi reprezentującej miasto Łódź.

3. Jako właściciel wyżej wymienionych nieruchomości wnoszę o zmianę projektowanych, nieprzekraczalnych linii zabudowy przynajmniej 150 metrów w głąb działki od ulicy Aksamitnej. Właściciele działek po drugiej stronie ulicy Aksamitnej, która już należy do gminy Nowosolna mogą się na nich budować i stawiać domy i śmieją się z nas, gdzie tutaj jest sprawiedliwość społeczna. To, że należymy do miasta Łodzi znaczy tyle, że jesteśmy gorsi?

4. Grunty na terenie R to ziemie klasy IV, V, VI zasadniczo nienadające się do upraw. Prawo przewiduje możliwość ich bezpłatnego przekształcenia na grunty budowlane. Dodatkowo opinie geotechniczne wskazują, że tereny te doskonale nadają się do posadowienia budynków. Składam prośbę o zmianę przeznaczenia gruntów R położonych wzdłuż ulicy Strykowskiej na tereny budownictwa jednorodzinnego, zagrodowego i usługowego.

Prezydent Miasta Łodzi uwzględnił uwagę w zakresie pkt. 1 i nie uwzględnił uwagi w zakresie pkt. 2, 3 i 4.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Łodzi.

Wyjaśnienie:

Ad. 2 i 3

Projekt planu został sporządzony w zgodności z aktualnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na osi ulicy Strykowskiej w rejonie ulic: Aksamitnej i Jana i Cecylii oraz północno-wschodniej granicy Miasta. W Studium nieruchomości wymienione w uwadze zlokalizowane są częściowo w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo” i częściowo w strefie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w układach ulicowych i zabudowę usługową. Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego tereny, w granicach których znajdują się przedmiotowe nieruchomości pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy oraz przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową w układach ulicowych i zabudowę usługową. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu zostały wyznaczone zgodnie z obowiązującym Studium. Ustalone na rysunku projektu planu nieprzekraczalne linie zabudowy określają obszar dopuszczalnego położenia budynków na działce budowlanej. Zostały określone na podstawie analizy lokalizacji już istniejącej zabudowy w terenie położonych wzdłuż ul. Strykowskiej i ustalone w celu sytuowania nowej zabudowy w pasie wyznaczonym przez istniejącą zabudowę w sposób uporządkowany i zgodnie z zasadami ładu przestrzennego. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Zgodnie z projektem planu przedmiotowe nieruchomości znajdują się częściowo w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 3R i częściowo w terenie zabudowy usługowej, oznaczonym na rysunku planu symbolem 3U. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu Miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych projektem planu wynika z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym uwarunkowań wynikających z położenia w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich oraz w sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w Mieście, Lasu Łągiewnickiego. 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, przy sporządzaniu Studium z 2018 r. dokonano 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 były podstawą do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego nowych terenów zabudowy 300 metrów w głąb od ulicy Strykowskiej i 150 metrów w głąb od ulicy Aksamitnej stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Przepisów rozdziału 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 i 2163) stosownie do jej art. 10a nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast. Nie oznacza to jednak, że z mocy ww. ustawy grunty rolne są gruntami budowlanymi, gdyż ustalenie przeznaczenia oraz określenia sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego określenie warunków zabudowy i zagospodarowania następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Uwagi nr 88 i 133 posiadają taką samą treść i zostały rozpatrzone wspólnie.

- wpłynęła dnia 20 grudnia 2021 r. – uwaga nr 88,
- złożona przez Panią J. P. – uwaga nr 88,
- wpłynęła dnia 29 grudnia 2021 r. – uwaga nr 133,
- złożona przez Panią S. W. – uwaga nr 133,
- dotyczą nowej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN, w tym na działce nr 102/22 (ul. Strykowska ...), a także terenów oznaczonych w planie jako R, położonych wzdłuż ulic oraz obszarów zabudowy wzdłuż ulicy Strykowskiej,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka nr 102/22 w obrębie B-59 znajduje się w terenach: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonym na rysunku planu 6MN, rolniczym oznaczonym na rysunku planu symbolem 3R, leśnych oznaczonych na rysunku planu symbolami 14ZL i 15ZL oraz drogowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD i 2KDD.

Treść uwag:

Cytuję:

„1. Nie zgadzam się na wyznaczenie w planie 232 nowej ślepej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN, w tym na działce oznaczonej na rysunku planu nr 102/22. Ta droga jest niepotrzebna mieszkańcom tego terenu, bo wszystkie działki leżące na terenie 6MN posiadają bezpośredni dostęp do drogi albo do ulicy Strykowskiej, albo do ulicy Jana i Cecylii i z ulic tych mają zapewnioną wystarczającą obsługę komunikacyjną. Poza tym projekt planu dopuszcza na terenie 6MN drogi wewnętrzne. Nowa droga publiczna 2KDD jest wyznaczona w całości na prywatnych działkach, w tym na działce 102/22. Ponadto droga publiczna 2KDD została wyznaczona w projekcie planu bez zgody właścicieli działek, na których została zlokalizowana. Droga 2KDD została zlokalizowana w poprzek prywatnych działek przez co je dzieli oraz powoduje znaczną stratę w powierzchni działek, przez które przechodzi. Droga publiczna 2KDD została wyznaczona o szerokości 8 m, a pas gruntu wyłączony spod zabudowy przez tę drogę (pas między nieprzekraczalnymi liniami zabudowy) ma szerokość ok. 20 m. Z powodu wyznaczenia drogi 2KDD w planie działka 102/22 traci ponad 1 tys. m² powierzchni w części położonej na terenie 6MN.

Nowa droga publiczna 2KDD wyznaczona na terenie 6MN na prywatnej własności kończy się ślepo na działkach, których aktualnym właścicielem jest deweloper. Deweloper ten realizuje obecnie zabudowę mieszkaniową bliźniaczą na działkach w pasie między ulicą Aksamitną a Strykowską na terenie oznaczonym w planie jako 3R. Na swoim terenie wyznaczył drogę wewnętrzną dzięki, której będzie mógł skomunikować budowane przez siebie domy z nową drogą publiczną 2KDD zlokalizowaną na naszych prywatnych działkach.

Na podstawie Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie: „art.2. W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza: 7) prawo

własności", wnoszę o usunięcie z projektu planu miejscowego nowej, ślepej drogi publicznej oznaczonej na rysunku oraz w tekście projektu planu miejscowego numerem 2KDD. Zaproponowane rozwiązanie planistyczne rażąco ogranicza moje prawo własności w zakresie możliwości dotychczasowego użytkowania działki nr 102/22, w tym jako jednej nieruchomości.

Nie wyrażam zgody na lokalizowanie nowej ślepej drogi publicznej 2KDD na działce 102/22 i proszę o usunięcie drogi 2KDD z planu 232.

2. Grunty na terenie R to ziemie klasy VI, V i IV zasadniczo nienadające się do uprawy. Prawo przewiduje możliwość ich bezpłatnego przekształcania na grunty budowlane. Dodatkowo opinie geotechniczne wskazują, że tereny te doskonale nadają się do posadawiania budynków. Składam prośbę o zmianę przeznaczenia gruntów R położonych wzdłuż ulic na tereny budownictwa jednorodzinnego, zagrodowego i usługowego.

3. Proszę o wprowadzenie zmiany w planie 232 w taki sposób, aby po obu stronach ulicy Strykowskiej w sposób ciągły był wyznaczony teren na zabudowę mieszkaniową albo usługową. Proponowany plan jest bardzo niesprawiedliwy dla mieszkańców, bo jeden sąsiad może się budować na swojej działce, a drugi ma całkowity zakaz zabudowy, bo jego działka w całości jest oznaczona jako rolna bez możliwości zabudowy, a niejednokrotnie działki tych właścicieli graniczą ze sobą."

Prezydent Miasta Łodzi uwzględnił uwagi w zakresie pkt. 1 i nie uwzględnił uwag w zakresie pkt. 2 i 3.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Łodzi.

Wyjaśnienie:

Ad. 2

Przepisów rozdziału 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 i 2163) stosownie do jej art. 10a nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast. Nie oznacza to jednak, że z mocy ww. ustawy grunty rolne są gruntami budowlanymi, gdyż ustalenie przeznaczenia oraz określenia sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego określenie warunków zabudowy i zagospodarowania następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Ad. 3

Projekt planu został sporządzony w zgodności z aktualnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej

w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na osi ulicy Strykowskiej w rejonie ulic: Aksamitnej i Jana i Cecylii oraz północno-wschodniej granicy Miasta. W Studium działka wymieniona w uwadze oraz tereny położone wzdłuż ulicy Strykowskiej zlokalizowane są w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo” oraz w strefie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w układach ulicowych i zabudowę usługową „PM”. Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego działka wymieniona w uwadze zlokalizowana jest częściowo w terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczoną symbolem 6MN oraz częściowo znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 3R, a w granicach użytków leśnych w terenach leśnych oznaczonych symbolem 14ZL i 15ZL. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu Miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych projektem planu wynika z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym uwarunkowań wynikających z położenia w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich i jego otuliny oraz w sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w Mieście, Lasu Łągiewnickiego. 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, przy sporządzaniu Studium z 2018 r. dokonano 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 były podstawą do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego nowych terenów zabudowy sposób ciągły po obu stronach ul. Strykowskiej i zmiany przeznaczenia gruntów rolnych położonych wzdłuż ulic stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych Miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Uwaga nr 95

- wpłynęła dnia 27 grudnia 2021 r. (uzupełniona dnia 30 grudnia 2021 r.),
- złożona przez Panią A. S.,
- dotyczy działek nr 82 i 83/1 w obrębie B-59,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działek nr 82 i 83/1 w obrębie B-59 znajdują się w terenie rolniczym oznaczonym na rysunku planu symbolem 1R.

Treść uwagi:

Cytuję:

„Nieujęcie obszarem pod zabudowę dwóch z działek. Dla obu działek zostały złożone projekty z wnioskami o wydanie warunków zabudowy. Działki te sąsiadują bezpośrednio

z zabudowaniami jednorodzinnymi i usługowymi. Na działkach 81/1, 93/3 znajdują się domostwa. Na działce 84/1 powstaje kolejny dom. Na działce 84/2 znajduje się działalność usługowa - Gościniec.

Obie posiadane przeze mnie działki od dwóch stron mają bezpośredni i pośredni kontakt z ulicą Strykowską. Działka nr 82 jest działką budowlano-rolną z budynkiem gospodarczym (garażem). Działka nr 83/1 jest działką rolną znajdującą się bezpośrednio przy wspomnianym gościńcu i zaledwie 50 metrów od głównej osi bardzo ruchliwej ulicy Strykowskiej i ma drogę dojazdową do odnogi ulicy Strykowskiej od północnej strony.

Obie z wymienionych działek mimo, że mają przeznaczenie rolnicze, to aktualnie nie pełnią takiej funkcji. Obie mają niską klasę ziemi, a precyzyjne zestawienie ich klas wygląda jak poniżej:

Działka 83/1:

Użytek rolniczy - klasa V - 0,1163ha

Użytek rolniczy - klasa VI - 0,1445ha

Działka 82:

Użytek budowlano-rolny - klasa V - 0,2241ha

Użytek leśno-rolny - klasa V - 0,0557ha

Użytek leśno-rolny - klasa VI - 0,0578ha

W związku z powyższym można stwierdzić, obie działki posiadają najgorszej klasy grunty rolne. Dodając do tego fakt, że znajdują się w pobliżu domostw, działalności gospodarczej i bardzo ruchliwej drogi krajowej, a ponadto znajdują się w granicach administracyjnych miasta Łodzi oraz nie są częścią obszaru Natura 2000 "Sucha Dolina w Moskulach", proszę i wnoszę o rozszerzenie strefy IU na te dwie działki. Wpływ tej decyzji nie powinien mieć dużego wpływu na warunki przyrodnicze przez wzgląd na wszystkie wyżej wymienione czynniki, jak również przez fakt, że działki te nie są rezerwuarem rzadkich gatunków roślin i zwierząt, pomników przyrody ani chronionych formacji roślinnych.

Dodam, że ani ja, ani moi synowie, nie jesteśmy rolnikami, więc nie będziemy wykorzystywać tych gruntów jako rolnych, a gdyby jednak to było możliwe to wysokość plonu i ich jakość byłyby wątpliwe przez wzgląd na powyższe czynniki. Plan w przedstawionej formie nie dopuści możliwości wykorzystać te działki w inny sposób.

Dodam, że nigdy nie otrzymałam informacji urzędowej o projekcie wdrożenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego, więc nie miałam szans przystąpienia do planu w wyznaczonych ramach czasowych."

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła 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 podstawę do określenia polityki

przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Kierunki rozwoju przestrzennego gminy określone są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W obowiązującym Studium większość obszaru objętego projektem planu miejscowego, w tym działki o numerach 82 i 83/1 wskazane zostały jako „Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”, oznaczone symbolem „O”. Zgodnie z ustaleniami Studium, wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, nieruchomości wskazane w uwadze zostały przeznaczone w projekcie planu miejscowego pod tereny rolnicze, oznaczone symbolem R. Tereny rolnicze nie są przewidziane dla rozwoju zabudowy, a działania w ich obrębie zostały ograniczone wyłącznie do możliwości funkcjonowania istniejącej zabudowy, przy czym - stosownie do § 4 ust. 1 pkt 20 projektu planu - przez istniejącą zabudowę należy rozumieć budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa. Ograniczenie rozwoju zabudowy na obszarze objętym projektem planu ma na celu zachowanie i ochronę otwartego krajobrazu Miasta oraz istniejących elementów systemu przyrodniczego. Obszar położony jest w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich. Włączenie przedmiotowych działek do terenu 1U stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Przepisów rozdziału 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 i 2163) stosownie do jej art. 10a nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast. Nie oznacza to jednak, że z mocy ww. ustawy grunty rolne są gruntami budowlanymi, gdyż ustalenie przeznaczenia oraz określenia sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego określenie warunków zabudowy i zagospodarowania następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Procedura sporządzania projektu planu miejscowego została przeprowadzona zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która nie przewiduje zawiadamiania na piśmie mieszkańców, ani właścicieli gruntów obszaru objętego projektem planu o przystąpieniu i wyłożeniu projektu do publicznego wglądu. Zgodnie z art. 17. ww. ustawy prezydent miasta ogłasza w prasie miejscowej, przez obwieszczenie oraz udostępnienie informacji w Biuletynie Informacji Publicznej na swojej stronie podmiotowej, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, nie krótszy niż 21 dni od dnia ogłoszenia. Ogłoszenie o przystąpieniu ukazało się w dniu 24 lipca 2018 r. w prasie – w łódzkim dodatku do Gazety

Wyborczej, na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Łodzi oraz w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi, a także na stronie www.mpu.lodz.pl oraz stronie BIP Urzędu Miasta Łodzi bip.uml.lodz.pl.

Uwaga nr 97

- wpłynęła dnia 29 grudnia 2021 r.,
- złożona przez Panią G. M.,
- dotyczy działek nr 130/2 i 131/3 w obrębie B-59,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działki nr 130/2 i 131/3 w obrębie B-59 znajdują się w terenach: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonym na rysunku planu 2MN oraz rolniczym oznaczonym na rysunku planu symbolem 3R.

Treść uwagi:

Cytuję:

„Wnoszę o zmianę przeznaczenia obu w/w działek w granicy linii zabudowy na 3U zgodnie z zaznaczeniem na dołączonej mapie.

W uzasadnieniu podkreślam to, że od 2010 r. doświadczamy uciążliwości z powodu działającej po sąsiedzku (Strykowska 251/257) bazy transportowej i warsztatu naprawy tirów. Mam trzy córki i żadna nie chce tutaj mieszkać z powodu tego sąsiedztwa, ale wszystkie prowadzą działalność gospodarczą i chcielibyśmy mieć możliwość wykorzystania naszych działek na rozszerzenie działalności o WYNAJEM MASZYN I URZĄDZEŃ. Od 1980 r. zawsze mieliśmy tu działalność rzemieślniczą, ale w obecnej sytuacji gospodarczej i naszej prywatnej życiowej zachodzi potrzeba wprowadzenia zmian.

Wspieram też sąsiadów z drugiej strony bazy transportowej i warsztatu naprawy tirów, właścicieli działek 125/13 i 125/6 dlatego wnoszę o włączenie również ich działek do obszaru 3U.

Szczegóły uzasadnienia podałam na spotkaniu konsultacyjnym w dniu 10.12.2021 r.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Nie uwzględnia się uwagi w zakresie zmiany przeznaczenia części działek wskazanych w uwadze z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę usługową. Projekt planu został sporządzony w zgodności z aktualnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi z 2018 r. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono

w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na osi ulicy Strykowskiej w rejonie ulic: Aksamitnej i Jana i Cecylii oraz północno-wschodniej granicy Miasta. W Studium części działek wskazanych w uwadze zlokalizowane są w strefie terenów wskazanych w Studium jako „Tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych (PM) z dopuszczeniem funkcji usługowej. W projekcie planu ww. działki znajdują się w terenie oznaczonym symbolem 3MN, w którym podstawowym przeznaczeniem jest zarówno zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, jak i usługi lokalne. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych projektem planu wynika z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym uwarunkowań wynikających z położenia w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich oraz w sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w Mieście Lasu Łagiewnickiego. 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, przy sporządzaniu Studium z 2018 r. dokonano 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.

W jednostkach funkcjonalno-przestrzennych (określonych w Studium symbolem PM – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układach ulicowych), w których pogłębiona analiza stanu istniejącego wykazała przewagę funkcji usługowych, w projekcie planu wyznaczono tereny zabudowy usługowej, uznając je za funkcję wiodącą. Dla pozostałych terenów zgodnie ze Studium wyznaczono głównie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w których również możliwe jest funkcjonowanie usług lokalnych. Jednocześnie charakter prowadzonych usług, we wszystkich terenach wyznaczonych w projekcie planu, nie może przekroczyć standardów i norm środowiskowych. Ponadto należy podkreślić, że powiększenie terenu zabudowy - 3U o ościenne nieruchomości, dotychczas zagospodarowane zabudową mieszkaniową jednorodziną, spotęgowałoby uciążliwość w terenach sąsiednich.

Uwaga nr 106

- wpłynęła dnia 29 grudnia 2021 r.,

- złożona przez Panią K. S.,

- dotyczy nowej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN, obszaru przy ul. Jana i Cecylii oraz obszarów zabudowy przy ul. Strykowskiej,

- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu obszar przy ulicy Jana i Cecylii znajduje się w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem 6MN oraz w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 3R, obszar wzdłuż ulicy Strykowskiej został przeznaczony na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, zabudowy usługowej U oraz tereny rolnicze R.

Treść uwagi:

Cytuję:

„1. Nie zgadzam się na wyznaczenie w planie 232 nowej ślepej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN. Ta droga jest niepotrzebna mieszkańcom, bo wszystkie działki leżące na terenie 6MN od zawsze mają dostęp do drogi albo do ulicy Strykowskiej, albo do ulicy

Jana i Cecylii. Nowa droga publiczna 2KDD jest wyznaczona w całości na prywatnych działkach, w poprzek prywatnych działek i nikt właścicieli tych działek nie pytał o zgodę na tę drogę. Poza tym plan dopuszcza na terenie 6MN drogi wewnętrzne. Proszę o usunięcie drogi 2KDD z planu 232.

2. Jako właściciele wyżej wymienionych nieruchomości wnosimy o zmianę projektowanych, nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu w taki sposób, aby nie blokowały możliwości budowy na naszym terenie. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2010 r. wyżej wymienione działki w obrębu B-59 były objęte terenem MNU, co drastycznie zmieniono w Studium z 2018 r., bez wiedzy właścicieli działek, na teren ściśle chroniony rolniczo. Tereny przylegające do ulicy Strykowskiej to tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych, które powinny powrócić do swojego przeznaczenia MNU, jak to było w Studium z 2010 r., co umożliwiałoby rozwój tej kluczowej dla miasta wlotowej drogi reprezentującej miasto Łódź. Ulica Strykowska przy obecnym przeznaczeniu będzie tylko odstraszać poprzez niezagospodarowanie i zdziczenie tych terenów położonych wzdłuż ulicy Strykowskiej.

3. Nie zgadzamy się z planowanym projektem MPZP. Ww. plan wprowadzi dla nas jako właścicieli bardzo istotne ograniczenia w wykonywaniu prawa własności. Plan dla naszych działek wyklucza jakiegokolwiek inne zagospodarowanie, w tym budowę domu dla dziecka. Jednocześnie przedmiotowe ograniczenie nie jest uzasadnione jakimkolwiek możliwym do zrealizowania interesem publicznym, ponieważ nasze działki to działki prywatne, nie są zalesione i nie zamierzamy ich zalesiać. Projekt planu jest jednostronny i całkowicie ignoruje interesy i zdanie mieszkańców naszej ulicy, a wręcz naraża nas na straty. Właściciel nieruchomości, którego interes prawny może być naruszony, powinien być zawiadomiony na piśmie o terminie wyłożenia projektu planu, a nas Państwo nie powiadomili.

4. Grunty na terenie R to ziemie klasy VI, V i IV zasadniczo nienadające się do uprawy. Prawo przewiduje możliwość ich bezpłatnego przekształcania na grunty budowlane. Dodatkowo opinie geotechniczne wskazują, że tereny te doskonale nadają się do posadawiania budynków. Składam prośbę o zmianę przeznaczenia gruntów R położonych wzdłuż ulic na tereny budownictwa jednorodzinnego, zagrodowego i usługowego.

5. Proszę o wprowadzenie zmiany w planie 232 w taki sposób, aby po obu stronach ulicy Strykowskiej w sposób ciągły był wyznaczony teren na zabudowę mieszkaniową albo usługową. Proponowany plan jest bardzo niesprawiedliwy dla mieszkańców, bo jeden sąsiad może się budować na swojej działce, a drugi ma całkowity zakaz zabudowy, bo jego działka w całości jest oznaczona jako rolna bez możliwości zabudowy, a niejednokrotnie działki tych właścicieli graniczą ze sobą.”

Prezydent Miasta Łodzi uwzględnił uwagę w zakresie pkt. 1 i nie uwzględnił uwagi w zakresie pkt. 2, 3, 4 i 5.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Łodzi.

Wyjaśnienie:

Ad. 2 i 5

Projekt planu został sporządzony w zgodności z aktualnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r.

i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na osi ulicy Strykowskiej w rejonie ulic: Aksamitnej i Jana i Cecylii oraz północno-wschodniej granicy Miasta. W Studium obszary wymienione w uwadze zlokalizowane są w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O” oraz strefie ogólnomiejskiej obejmującej „tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych” „PM”. Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego tereny, w granicach których znajdują się przedmiotowe obszary w znacznej większości pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Zgodnie z projektem planu obszary położone wzdłuż ulicy Strykowskiej i ulicy Jana i Cecylii zostały przeznaczone na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) i na tereny rolnicze (R). Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu Miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych projektem planu wynika z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym uwarunkowań wynikających z położenia w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich i jego otuliny oraz w sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w Mieście, Lasu Łagiewnickiego. 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, przy sporządzaniu Studium z 2018 r. dokonano 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 były podstawą do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego nowych terenów zabudowy w sposób ciągły po obu stronach ul. Strykowskiej i zmiany przeznaczenia gruntów rolnych położonych wzdłuż ulic stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych Miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Ad. 3

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem 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. Ustalając w projekcie planu miejscowego przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określając sposób zagospodarowania i warunków

zabudowy zastosowano zasadę proporcjonalności. Wążąc interes publiczny i społeczny oraz uwzględniając potrzebę ochrony walorów przyrodniczych w ustaleniach projektu planu ograniczono możliwość realizacji inwestycji do inwestycji koniecznych dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania miasta. Kierowano się potrzebą uporządkowania i właściwego ukształtowania ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych. Zgodnie z art. 36 ustawy ust 1 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Procedura sporządzania projektu planu miejscowego została przeprowadzona zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która nie przewiduje zawiadamiania na piśmie mieszkańców, ani właścicieli gruntów obszaru objętego projektem planu o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ww. ustawy prezydent miasta ogłasza w prasie miejscowej, przez obwieszczenie oraz udostępnienie informacji w Biuletynie Informacji Publicznej na swojej stronie podmiotowej, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyklada ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu. Ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu ukazało się w dniu 16 listopada 2021 r. w prasie – w łódzkim dodatku do Gazety Wyborczej, na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Łodzi przy ul. Piotrkowskiej 104 oraz w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi przy al. Kościuszki 19, a także na stronie www.mpu.lodz.pl oraz stronie BIP Urzędu Miasta Łodzi bip.uml.lodz.pl.

Ad. 4

Przepisów rozdziału 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 i 2163) stosownie do jej art. 10a nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast. Nie oznacza to jednak, że z mocy ww. ustawy grunty rolne są gruntami budowlanymi, gdyż ustalenie przeznaczenia oraz określenia sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego określenie warunków zabudowy i zagospodarowania następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Uwaga nr 120

- wpłynęła dnia 29 grudnia 2021 r.,
- złożona przez Panią Z. A.,
- dotyczy działek nr 31/5, 31/6, 31/7 w obrębie B-59, położonych przy ul. Strykowskiej ... oraz nowej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN a także obszarów zabudowy wzdłuż ulicy Strykowskiej,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka nr 31/7 w obrębie B-59 znajduje się w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem 5MN oraz w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 1R, działki nr 31/5 i 31/6 w obrębie B-59 znajdują się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 1R, obszar położony wzdłuż ulicy Strykowskiej został przeznaczony na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), zabudowy usługowej (U) oraz tereny rolnicze (R).

Treść uwagi:**Cytuję:**

„1. Nie zgadzam się na wyznaczenie w planie 232 nowej ślepej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN. Ta droga jest niepotrzebna mieszkańcom, bo wszystkie działki leżące na terenie 6MN od zawsze mają dostęp do drogi albo do ulicy Strykowskiej, albo do ulicy Jana i Cecylii. Nowa droga publiczna 2KDD jest wyznaczona w całości na prywatnych działkach, w poprzek prywatnych działek i nikt właścicieli tych działek nie pytał o zgodę na tę drogę. Poza tym plan dopuszcza na terenie 6MN drogi wewnętrzne. Proszę o usunięcie drogi 2KDD z planu 232.

2. Jako właściciele wyżej wymienionych nieruchomości wnosimy o zmianę projektowanych, nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu w taki sposób, aby nie blokowały możliwości budowy na naszym terenie. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2010 r. wyżej wymienione działki w obrębie B-59 były objęte terenem MNU, co drastycznie zmieniono w Studium z 2018 r., bez wiedzy właścicieli działek, na teren ściśle chroniony rolniczo. Tereny przylegające do ulicy Strykowskiej to tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych, które powinny powrócić do swojego przeznaczenia MNU, jak to było w Studium z 2010 r., co umożliwiałoby rozwój tej kluczowej dla Miasta wlotowej drogi reprezentującej miasto Łódź. Ulica Strykowska przy obecnym przeznaczeniu będzie tylko odstraszać poprzez niezagospodarowanie i zdziczenie tych terenów położonych wzdłuż ulicy Strykowskiej.

3. Nie zgadzamy się z planowanym projektem MPZP. Ww. plan wprowadzi dla nas jako właścicieli bardzo istotne ograniczenia w wykonywaniu prawa własności. Plan dla naszych działek wyklucza jakiegokolwiek inne zagospodarowanie, w tym budowę domu dla dziecka. Jednocześnie przedmiotowe ograniczenie nie jest uzasadnione jakimkolwiek możliwym do zrealizowania interesem publicznym, ponieważ nasze działki to działki prywatne, nie są zalesione i nie zamierzamy ich zalesiać. Projekt planu jest jednostronny i całkowicie ignoruje interesy i zdanie mieszkańców naszej ulicy, a wręcz naraża nas na straty. Właściciel nieruchomości, którego interes prawny może być naruszony, powinien być zawiadomiony na piśmie o terminie wyłożenia projektu planu, a nas Państwo nie powiadomili.

4. Grunty na terenie R to ziemie klasy VI, V i IV zasadniczo nieadające się do uprawy. Prawo przewiduje możliwość ich bezpłatnego przekształcania na grunty budowlane. Dodatkowo opinie geotechniczne wskazują, że tereny te doskonale nadają się do posadawiania budynków. Składam prośbę o zmianę przeznaczenia gruntów R położonych wzdłuż ulic na tereny budownictwa jednorodzinnego, zagrodowego i usługowego.

5. Proszę o wprowadzenie zmiany w planie 232 w taki sposób, aby po obu stronach ulicy Strykowskiej w sposób ciągły był wyznaczony teren na zabudowę mieszkaniową albo usługową. Proponowany plan jest bardzo niesprawiedliwy dla mieszkańców, bo jeden sąsiad może się budować na swojej działce, a drugi ma całkowity zakaz zabudowy, bo jego działka w całości jest oznaczona jako rolna bez możliwości zabudowy, a niejednokrotnie działki tych właścicieli graniczą ze sobą.”

Prezydent Miasta Łodzi uwzględnił uwagę w zakresie pkt. 1 i nie uwzględnił uwagi w zakresie pkt. 2, 3, 4 i 5.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Łodzi.

Wyjaśnienie:

Ad. 2 i 5

Projekt planu został sporządzony w zgodności z aktualnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na osi ulicy Strykowskiej w rejonie ulic: Aksamitnej i Jana i Cecylii oraz północno-wschodniej granicy Miasta. W Studium działka nr 31/7 zlokalizowana jest częściowo w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo” i częściowo w strefie ogólnomiejskiej, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „PM” obejmującej tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w układach ulicowych i zabudowę usługową. Działki nr 31/5 i 31/6 zlokalizowane są w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu zostały wyznaczone zgodnie z obowiązującym Studium. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Zgodnie z projektem planu przedmiotowa działka nr 31/7 znajduje się częściowo w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem 5MN i częściowo w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 1R. Działki nr 31/5 i 31/6 znajdują się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 1R. Ustalone na rysunku projektu planu nieprzekraczalne linie zabudowy określają obszar dopuszczalnego położenia budynków na działce budowlanej. Zostały określone na podstawie analizy lokalizacji już istniejącej zabudowy w terenie zabudowy mieszkaniowej (5MN), jak i w terenie położonym w sąsiedztwie sporządzanego projektu planu. Nieprzekraczalne linie zabudowy zostały ustalone w celu sytuowania nowej zabudowy w pasie wyznaczonym przez istniejącą zabudowę w sposób uporządkowany i zgodnie zasadami ładu przestrzennego. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych projektem planu wynika z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym uwarunkowań wynikających z położenia w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich i Zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Sucha Dolina w Moskulach” oraz w sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w Mieście Lasu Łągiewnickiego. 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, przy sporządzaniu Studium z 2018 r. dokonano 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 były podstawą do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego nowych terenów zabudowy w sposób ciągły po obu stronach ul. Strykowskiej i zmiany przeznaczenia gruntów rolnych położonych wzdłuż ulic stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych Miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Ad. 3

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem 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. Ustalając w projekcie planu miejscowego przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określając sposób zagospodarowania i warunków zabudowy zastosowano zasadę proporcjonalności. Ważąc interes publiczny i społeczny oraz uwzględniając potrzebę ochrony walorów przyrodniczych w ustaleniach projektu planu ograniczono możliwość realizacji inwestycji do inwestycji koniecznych dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania miasta. Kierowano się potrzebą uporządkowania i właściwego ukształtowania ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych. Zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Procedura sporządzania projektu planu miejscowego została przeprowadzona zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która nie przewiduje zawiadamiania na piśmie mieszkańców, ani właścicieli gruntów obszaru objętego projektem planu o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ww. ustawy prezydent miasta ogłasza w prasie miejscowej, przez obwieszczenie oraz udostępnienie informacji w Biuletynie Informacji Publicznej na swojej stronie podmiotowej, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyklada ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu. Ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu ukazało się w dniu 16 listopada 2021 r. w prasie – w łódzkim dodatku do Gazety Wyborczej, na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Łodzi przy ul. Piotrkowskiej 104 oraz w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi przy al. Kościuszki 19, a także na stronie www.mpu.lodz.pl oraz stronie BIP Urzędu Miasta Łodzi bip.uml.lodz.pl.

Ad. 4

Przepisów rozdziału 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 i 2163) stosownie do jej art. 10a nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast. Nie oznacza to jednak, że z mocy ww. ustawy grunty rolne są gruntami budowlanymi, gdyż ustalenie przeznaczenia oraz określenia sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w planie miejscowym

zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego określenie warunków zabudowy i zagospodarowania następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Uwaga nr 123

- wpłynęła dnia 29 grudnia 2021 r.,

- złożona przez Pana J. B.,

- dotyczy działki nr 35/11 w obrębie B-59, położonej przy ul. Strykowskiej ... oraz nowej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN, a także obszarów zabudowy wzdłuż ulicy Strykowskiej,

- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działki nr 35/11w obrębie B-59 znajduje się w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem 5MN oraz w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 1R, obszar położony wzdłuż ulicy Strykowskiej został przeznaczony na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), zabudowy usługowej (U) oraz tereny rolnicze (R).

Treść uwagi:

Cytuję:

„1. Nie zgadzam się na wyznaczenie w planie 232 nowej ślepej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN. Ta droga jest niepotrzebna mieszkańcom, bo wszystkie działki leżące na terenie 6MN od zawsze mają dostęp do drogi albo do ulicy Strykowskiej, albo do ulicy Jana i Cecylii. Nowa droga publiczna 2KDD jest wyznaczona w całości na prywatnych działkach, w poprzek prywatnych działek i nikt właścicieli tych działek nie pytał o zgodę na tę drogę. Poza tym plan dopuszcza na terenie 6MN drogi wewnętrzne. Proszę o usunięcie drogi 2KDD z planu 232.

2. Jako właściciele wyżej wymienionych nieruchomości wnosimy o zmianę projektowanych, nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu w taki sposób aby nie blokowały możliwości budowy na naszym terenie. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2010 r. wyżej wymienione działki w obrębie B-59 były objęte terenem MNU, co drastycznie zmieniono w Studium z 2018 r., bez wiedzy właścicieli działek, na teren ściśle chroniony rolniczo. Tereny przylegające do ulicy Strykowskiej to tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych, które powinny powrócić do swojego przeznaczenia MNU, jak to było w Studium z 2010 r., co umożliwiłoby rozwój tej kluczowej dla Miasta wlotowej drogi reprezentującej miasto Łódź. Ulica Strykowska przy obecnym przeznaczeniu będzie tylko odstraszać poprzez niezagospodarowanie i zdziczenie tych terenów położonych wzdłuż ulicy Strykowskiej.

3. Nie zgadzamy się z planowanym projektem MPZP. Ww. plan wprowadzi dla nas jako właścicieli bardzo istotne ograniczenia w wykonywaniu prawa własności. Plan dla naszych działek wyklucza jakiegokolwiek inne zagospodarowanie, w tym budowę domu dla dziecka. Jednocześnie przedmiotowe ograniczenie nie jest uzasadnione jakimkolwiek możliwym do zrealizowania interesem publicznym, ponieważ nasze działki to działki prywatne, nie są zalesione i nie zamierzamy ich zalesiać. Projekt planu jest jednostronny i całkowicie ignoruje interesy i zdanie mieszkańców naszej ulicy, a wręcz naraża nas na straty. Właściciel nieruchomości, którego interes prawny może być naruszony, powinien być zawiadomiony na piśmie o terminie wyłożenia projektu planu, a nas Państwo nie powiadomili.

4. Grunty na terenie R to ziemie klasy VI, V i IV zasadniczo nienadające się do uprawy.

Prawo przewiduje możliwość ich bezpłatnego przekształcania na grunty budowlane. Dodatkowo opinie geotechniczne wskazują, że tereny te doskonale nadają się do posadawiania budynków. Składam prośbę o zmianę przeznaczenia gruntów R położonych wzdłuż ulic na tereny budownictwa jednorodzinnego, zagrodowego i usługowego.

5. Proszę o wprowadzenie zmiany w planie 232 w taki sposób, aby po obu stronach ulicy Strykowskiej w sposób ciągły był wyznaczony teren na zabudowę mieszkaniową albo usługową. Proponowany plan jest bardzo niesprawiedliwy dla mieszkańców, bo jeden sąsiad może się budować na swojej działce, a drugi ma całkowity zakaz zabudowy, bo jego działka w całości jest oznaczona jako rolna bez możliwości zabudowy, a niejednokrotnie działki tych właścicieli graniczą ze sobą.”

Prezydent Miasta Łodzi uwzględnił uwagę w zakresie pkt. 1 i nie uwzględnił uwagi w zakresie pkt. 2, 3, 4 i 5.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Łodzi.

Wyjaśnienie:

Ad. 2 i 5

Projekt planu został sporządzony w zgodności z aktualnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na osi ulicy Strykowskiej w rejonie ulic: Aksamitnej i Jana i Cecylii oraz północno-wschodniej granicy Miasta. W Studium działka wymieniona w uwadze zlokalizowana jest częściowo w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo” i częściowo w strefie ogólnomiejskiej, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „PM” obejmującej tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w układach ulicowych i zabudowę usługową. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu zostały wyznaczone zgodnie z obowiązującym Studium. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Zgodnie z projektem planu działka wymieniona w uwadze znajduje się częściowo w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem 5MN i częściowo w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 1R. Ustalone na rysunku projektu planu nieprzekraczalne linie zabudowy określają obszar dopuszczalnego położenia budynków na działce budowlanej. Zostały określone na podstawie analizy lokalizacji już istniejącej zabudowy w terenie zabudowy mieszkaniowej (5MN), jak

i w terenie zabudowy usługowej (4U). Nieprzekraczalne linie zabudowy zostały ustalone w celu sytuowania nowej zabudowy w pasie wyznaczonym przez istniejącą zabudowę w sposób uporządkowany i zgodnie zasadami ładu przestrzennego." Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu Miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych projektem planu wynika z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym uwarunkowań wynikających z położenia w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich i Zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Sucha Dolina w Moskulach” oraz w sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w Mieście Lasu Łągiwnickiego. 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, przy sporządzaniu Studium z 2018 r. dokonano 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 były podstawą do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego nowych terenów zabudowy w sposób ciągły po obu stronach ul. Strykowskiej i zmiany przeznaczenia gruntów rolnych położonych wzdłuż ulic stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych Miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Ad. 3

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem 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. Ustalając w projekcie planu miejscowego przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określając sposób zagospodarowania i warunków zabudowy zastosowano zasadę proporcjonalności. Ważąc interes publiczny i społeczny oraz uwzględniając potrzebę ochrony walorów przyrodniczych w ustaleniach projektu planu ograniczono możliwość realizacji inwestycji do inwestycji koniecznych dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania miasta. Kierowano się potrzebą uporządkowania i właściwego ukształtowania ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych. Zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Procedura sporządzania projektu planu miejscowego została przeprowadzona zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która nie przewiduje zawiadamiania na piśmie mieszkańców, ani właścicieli gruntów obszaru objętego projektem planu o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ww. ustawy prezydent miasta ogłasza w prasie miejscowej, przez obwieszczenie oraz udostępnienie informacji w Biuletynie Informacji Publicznej na swojej stronie podmiotowej, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyklada ten projekt

wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu. Ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu ukazało się w dniu 16 listopada 2021 r. w prasie – w łódzkim dodatku do Gazety Wyborczej, na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Łodzi przy ul. Piotrkowskiej 104 oraz w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi przy al. Kościuszki 19, a także na stronie www.mpu.lodz.pl oraz stronie BIP Urzędu Miasta Łodzi bip.uml.lodz.pl.

Ad. 4

Przepisów rozdziału 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 i 2163) stosownie do jej art. 10a nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast. Nie oznacza to jednak, że z mocy ww. ustawy grunty rolne są gruntami budowlanymi, gdyż ustalenie przeznaczenia oraz określenia sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego określenie warunków zabudowy i zagospodarowania następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Uwaga 126

- wpłynęła dnia 29 grudnia 2021 r.,

- złożona przez Panią M. K.,

- dotyczy działki nr 116/6 w obrębie B-59, położonej przy ul. Strykowskiej ... oraz nowej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN, a także obszarów zabudowy wzdłuż ulicy Strykowskiej,

- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działki nr 116/6 w obrębie B-59 znajduje się w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem 3MN oraz w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 3R, obszar wzdłuż ulicy Strykowskiej został przeznaczony na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej oraz tereny rolnicze.

Treść uwagi:

Cytuję:

„1. Nie zgadzam się na wyznaczenie w planie 232 nowej ślepej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN. Ta droga jest niepotrzebna mieszkańcom, bo wszystkie działki leżące na terenie 6MN od zawsze mają dostęp do drogi albo do ulicy Strykowskiej, albo do ulicy Jana i Cecylii. Nowa droga publiczna 2KDD jest wyznaczona w całości na prywatnych działkach, w poprzek prywatnych działek i nikt właścicieli tych działek nie pytał o zgodę na tę drogę. Poza tym plan dopuszcza na terenie 6MN drogi wewnętrzne. Proszę o usunięcie drogi 2KDD z planu 232.

2. Jako właściciele wyżej wymienionych nieruchomości wnosimy o zmianę projektowanych, nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu w taki sposób, aby nie blokowały możliwości budowy na naszym terenie. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2010 r. wyżej wymienione działki w obrębie B-59 były objęte terenem MNU, co drastycznie zmieniono w Studium z 2018 r., bez wiedzy właścicieli działek, na teren ściśle chroniony rolniczo. Tereny przylegające do ulicy Strykowskiej to tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych, które powinny powrócić do swojego przeznaczenia MNU, jak to było w Studium z 2010 r., co umożliwiłoby rozwój tej kluczowej dla Miasta wlotowej drogi reprezentującej miasto Łódź. Ulica Strykowska przy obecnym przeznaczeniu będzie tylko odstraszać poprzez

niezagospodarowanie i zdziczenie tych terenów położonych wzdłuż ulicy Strykowskiej.

3. Nie zgadzamy się z planowanym projektem MPZP. Ww. plan wprowadzi dla nas jako właścicieli bardzo istotne ograniczenia w wykonywaniu prawa własności. Plan dla naszych działek wyklucza jakiegokolwiek inne zagospodarowanie, w tym budowę domu dla dziecka. Jednocześnie przedmiotowe ograniczenie nie jest uzasadnione jakimkolwiek możliwym do zrealizowania interesem publicznym, ponieważ nasze działki to działki prywatne, nie są zalesione i nie zamierzamy ich zalesiać. Projekt planu jest jednostronny i całkowicie ignoruje interesy i zdanie mieszkańców naszej ulicy, a wręcz naraża nas na straty. Właściciel nieruchomości, którego interes prawny może być naruszony, powinien być zawiadomiony na piśmie o terminie wyłożenia projektu planu, a nas Państwo nie powiadomili.

4. Grunty na terenie R to ziemie klasy VI, V i IV zasadniczo nienadające się do uprawy. Prawo przewiduje możliwość ich bezpłatnego przekształcania na grunty budowlane. Dodatkowo opinie geotechniczne wskazują, że tereny te doskonale nadają się do posadawiania budynków. Składam prośbę o zmianę przeznaczenia gruntów R położonych wzdłuż ulic na tereny budownictwa jednorodzinnego, zagrodowego i usługowego.

5. Proszę o wprowadzenie zmiany w planie 232 w taki sposób, aby po obu stronach ulicy Strykowskiej w sposób ciągły był wyznaczony teren na zabudowę mieszkaniową albo usługową. Proponowany plan jest bardzo niesprawiedliwy dla mieszkańców, bo jeden sąsiad może się budować na swojej działce, a drugi ma całkowity zakaz zabudowy, bo jego działka w całości jest oznaczona jako rolna bez możliwości zabudowy, a niejednokrotnie działki tych właścicieli graniczą ze sobą.”

Prezydent Miasta Łodzi uwzględnił uwagę w zakresie pkt. 1 i nie uwzględnił uwagi w zakresie pkt. 2, 3, 4 i 5.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Łodzi.

Wyjaśnienie:

Ad. 2 i 5

Projekt planu został sporządzony w zgodności z aktualnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na osi ulicy Strykowskiej w rejonie ulic: Aksamitnej i Jana i Cecylii oraz północno-wschodniej granicy Miasta. W Studium działka wymieniona w uwadze zlokalizowana jest częściowo w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”,

obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo” i częściowo w strefie w strefie ogólnomiejskiej, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „PM” obejmującej tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w układach ulicowych i zabudowę usługową. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu zostały wyznaczone zgodnie z obowiązującym Studium. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Zgodnie z projektem planu przedmiotowa działka znajduje się częściowo w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 3R i częściowo w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem 3MN. Ustalono na rysunku projektu planu nieprzekraczalne linie zabudowy określają obszar dopuszczalnego położenia budynków na działce budowlanej. Zostały określone na podstawie analizy lokalizacji już istniejącej zabudowy w terenie zabudowy mieszkaniowej (3MN). Nieprzekraczalne linie zabudowy zostały ustalone w celu sytuowania nowej zabudowy w pasie wyznaczonym przez istniejącą zabudowę w sposób uporządkowany i zgodnie z zasadami ładu przestrzennego. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu Miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych projektem planu wynika z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym uwarunkowań wynikających z położenia w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich oraz w sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w Mieście Lasu Łagiewnickiego. 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, przy sporządzaniu Studium z 2018 r. dokonano 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 były podstawą do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego nowych terenów zabudowy w sposób ciągły po obu stronach ul. Strykowskiej i zmiany przeznaczenia gruntów rolnych położonych wzdłuż ulic stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych Miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Ad. 3

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem 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. Ustalając w projekcie planu miejscowego przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określając sposób zagospodarowania i warunków zabudowy zastosowano zasadę proporcjonalności. Ważąc interes publiczny i społeczny oraz uwzględniając potrzebę ochrony walorów przyrodniczych w ustaleniach projektu planu ograniczono możliwość realizacji inwestycji do inwestycji koniecznych dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania Miasta. Kierowano się potrzebą uporządkowania i właściwego ukształtowania ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych. Zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny

z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Procedura sporządzania projektu planu miejscowego została przeprowadzona zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która nie przewiduje zawiadamiania na piśmie mieszkańców, ani właścicieli gruntów obszaru objętego projektem planu o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ww. ustawy prezydent miasta ogłasza w prasie miejscowej, przez obwieszczenie oraz udostępnienie informacji w Biuletynie Informacji Publicznej na swojej stronie podmiotowej, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyklada ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu. Ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu ukazało się w dniu 16 listopada 2021 r. w prasie – w łódzkim dodatku do Gazety Wyborczej, na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Łodzi przy ul. Piotrkowskiej 104 oraz w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi przy al. Kościuszki 19, a także na stronie www.mpu.lodz.pl oraz stronie BIP Urzędu Miasta Łodzi bip.uml.lodz.pl.

Ad. 4

Przepisów rozdziału 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 i 2163) stosownie do jej art. 10a nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast. Nie oznacza to jednak, że z mocy ww. ustawy grunty rolne są gruntami budowlanymi, gdyż ustalenie przeznaczenia oraz określenia sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego określenie warunków zabudowy i zagospodarowania następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Uwagi nr 129 i 131 posiadają taką samą treść i zostały rozpatrzone wspólnie

- wpłynęły dnia 29 grudnia 2021 r.,

- złożone przez:

- Pana K. S. – uwaga nr 129,

- Panią Urszulę Strzelec – uwaga nr 131,

- dotyczą działki nr 140/3 w obrębie B-59 położonej przy ul. Strykowskiej ... i działki nr 141/3 w obrębie B-59, położonej przy ul. Strykowskiej 285 oraz nowej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN, a także obszarów zabudowy wzdłuż ulicy Strykowskiej,

- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działki znajdują się w terenie zabudowy usługowej, oznaczonym na rysunku planu symbolem 2U oraz w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 3R, obszar wzdłuż ulicy Strykowskiej został przeznaczony na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej oraz tereny rolnicze.

Treść uwag:

Cytuję:

„1. Nie zgadzam się na wyznaczenie w planie 232 nowej ślepej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN. Ta droga jest niepotrzebna mieszkańcom, bo wszystkie działki leżące na terenie 6MN od zawsze mają dostęp do drogi albo do ulicy Strykowskiej, albo do ulicy Jana i Cecylii. Nowa droga publiczna 2KDD jest wyznaczona w całości na prywatnych

działkach, w poprzek prywatnych działek i nikt właścicieli tych działek nie pytał o zgodę na tę drogę. Poza tym plan dopuszcza na terenie 6MN drogi wewnętrzne. Proszę o usunięcie drogi 2KDD z planu 232.

2. Jako właściciele wyżej wymienionych nieruchomości wnosimy o zmianę projektowanych, nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu w taki sposób, aby nie blokowały możliwości budowy na naszym terenie. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2010 r. wyżej wymienione działki w obrębu B-59 były objęte terenem MNU, co drastycznie zmieniono w Studium z 2018 r., bez wiedzy właścicieli działek, na teren ściśle chroniony rolniczo. Tereny przylegające do ulicy Strykowskiej to tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych, które powinny powrócić do swojego przeznaczenia MNU, jak to było w Studium z 2010 r., co umożliwiałoby rozwój tej kluczowej dla Miasta wlotowej drogi reprezentującej miasto Łódź. Ulica Strykowska przy obecnym przeznaczeniu będzie tylko odstraszać poprzez niezagospodarowanie i zdziczenie tych terenów położonych wzdłuż ulicy Strykowskiej.

3. Nie zgadzamy się z planowanym projektem MPZP. Ww. plan wprowadzi dla nas jako właścicieli bardzo istotne ograniczenia w wykonywaniu prawa własności. Plan dla naszych działek wyklucza jakiegokolwiek inne zagospodarowanie, w tym budowę domu dla dziecka. Jednocześnie przedmiotowe ograniczenie nie jest uzasadnione jakimkolwiek możliwym do zrealizowania interesem publicznym, ponieważ nasze działki to działki prywatne, nie są zalesione i nie zamierzamy ich zalesiać. Projekt planu jest jednostronny i całkowicie ignoruje interesy i zdanie mieszkańców naszej ulicy, a wręcz naraża nas na straty. Właściciel nieruchomości, którego interes prawny może być naruszony, powinien być zawiadomiony na piśmie o terminie wyłożenia projektu planu, a nas Państwo nie powiadomili.

4. Grunty na terenie R to ziemie klasy VI, V i IV zasadniczo nienadające się do uprawy. Prawo przewiduje możliwość ich bezpłatnego przekształcania na grunty budowlane. Dodatkowo opinie geotechniczne wskazują, że tereny te doskonale nadają się do posadawiania budynków. Składam prośbę o zmianę przeznaczenia gruntów R położonych wzdłuż ulic na tereny budownictwa jednorodzinnego, zagrodowego i usługowego.

5. Proszę o wprowadzenie zmiany w planie 232 w taki sposób, aby po obu stronach ulicy Strykowskiej w sposób ciągły był wyznaczony teren na zabudowę mieszkaniową albo usługową. Proponowany plan jest bardzo niesprawiedliwy dla mieszkańców, bo jeden sąsiad może się budować na swojej działce, a drugi ma całkowity zakaz zabudowy, bo jego działka w całości jest oznaczona jako rolna bez możliwości zabudowy, a niejednokrotnie działki tych właścicieli graniczą ze sobą.”

Prezydent Miasta Łodzi uwzględnił uwagi w zakresie pkt. 1 i nie uwzględnił uwag w zakresie pkt. 2, 3, 4 i 5.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Łodzi.

Wyjaśnienie:

Ad. 2 i 5

Projekt planu został sporządzony w zgodności z aktualnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na osi ulicy Strykowskiej w rejonie ulic: Aksamitnej i Jana i Cecylii oraz północno-wschodniej granicy Miasta. W Studium działki wymienione w uwagach zlokalizowane są częściowo w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo” i częściowo w strefie ogólnomiejskiej, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „PM” obejmującej tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w układach ulicowych i zabudowę usługową. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu zostały wyznaczone zgodnie z obowiązującym Studium. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Zgodnie z projektem planu przedmiotowe działki znajdują się częściowo w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 3R i częściowo w terenie zabudowy usługowej, oznaczonym na rysunku planu symbolem 2U. Ustalane na rysunku projektu planu nieprzekraczalne linie zabudowy w terenie 2U określają obszar dopuszczalnego położenia budynków na działce budowlanej. Zostały określone na podstawie analizy lokalizacji już istniejącej zabudowy w terenie zabudowy usługowej (2U). Nieprzekraczalne linie zabudowy zostały ustalone w celu sytuowania nowej zabudowy w pasie wyznaczonym przez istniejącą zabudowę w sposób uporządkowany i zgodnie z zasadami ładu przestrzennego. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu Miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych projektem planu wynika z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym uwarunkowań wynikających z położenia w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich oraz w sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w Mieście Lasu Łagiewnickiego. 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, przy sporządzaniu Studium z 2018 r. dokonano 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 były podstawą do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego nowych terenów zabudowy w sposób ciągły po obu stronach ul. Strykowskiej i zmiany przeznaczenia gruntów rolnych położonych wzdłuż ulic stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych Miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Ad. 3

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem 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. Ustalając w projekcie planu miejscowego przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określając sposób zagospodarowania i warunków zabudowy zastosowano zasadę proporcjonalności. Wążąc interes publiczny i społeczny oraz uwzględniając potrzebę ochrony walorów przyrodniczych w ustaleniach projektu planu ograniczono możliwość realizacji inwestycji do inwestycji koniecznych dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania miasta. Kierowano się potrzebą uporządkowania i właściwego ukształtowania ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych. Zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Procedura sporządzania projektu planu miejscowego została przeprowadzona zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która nie przewiduje zawiadamiania na piśmie mieszkańców, ani właścicieli gruntów obszaru objętego projektem planu o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ww. ustawy prezydent miasta ogłasza w prasie miejscowej, przez obwieszczenie oraz udostępnienie informacji w Biuletynie Informacji Publicznej na swojej stronie podmiotowej, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyklada ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu. Ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu ukazało się w dniu 16 listopada 2021 r. w prasie – w łódzkim dodatku do Gazety Wyborczej, na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Łodzi przy ul. Piotrkowskiej 104 oraz w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi przy al. Kościuszki 19, a także na stronie www.mpu.lodz.pl oraz stronie BIP Urzędu Miasta Łodzi bip.uml.lodz.pl.

Ad. 4

Przepisów rozdziału 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 i 2163) stosownie do jej art. 10a nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast. Nie oznacza to jednak, że z mocy ww. ustawy grunty rolne są gruntami budowlanymi, gdyż ustalenie przeznaczenia oraz określenia sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego określenie warunków zabudowy i zagospodarowania następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Uwaga nr 134

- wpłynęła dnia 29 grudnia 2021 r.,
- złożona przez Pana P. D.,
- dotyczy nowej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN, w tym na działce nr 102/20 (ul. Strykowska ...), a także terenów oznaczonych w planie jako R, położonych wzdłuż ulic oraz obszarów zabudowy wzdłuż ulicy Strykowskiej,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka nr 102/20 w obrębie B-59 znajduje się w terenach: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonym na

rysunku planu 6MN, rolniczym oznaczonym na rysunku planu symbolem 3R, leśnym oznaczonym na rysunku planu symbolem 14ZL oraz drogowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDG, 2KDZ i 2KDD.

Treść uwagi:

Cytuję:

„1. Nie zgadzam się na wyznaczenie w planie 232 nowej ślepej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN, w tym na działce oznaczonej na rysunku planu nr 102/20. Ta droga jest niepotrzebna mieszkańcom tego terenu, bo wszystkie działki leżące na terenie 6MN posiadają bezpośredni dostęp do drogi albo do ulicy Strykowskiej, albo do ulicy Jana i Cecylii i z ulic tych mają zapewnioną wystarczającą obsługę komunikacyjną. Poza tym projekt planu dopuszcza na terenie 6MN drogi wewnętrzne. Nowa droga publiczna 2KDD jest wyznaczona w całości na prywatnych działkach, w tym na działce 102/20. Ponadto droga publiczna 2KDD została wyznaczona w projekcie planu bez zgody właścicieli działek, na których została zlokalizowana. Droga 2KDD została zlokalizowana w poprzek prywatnych działek, przez co je dzieli oraz powoduje znaczną stratę w powierzchni działek, przez które przechodzi. Droga publiczna 2KDD została wyznaczona o szerokości 8 m, a pas gruntu wyłączony spod zabudowy przez tę drogę (pas między nieprzekraczalnymi liniami zabudowy) ma szerokość ok. 20 m. Z powodu wyznaczenia drogi 2KDD w planie działka 102/20 traci ponad 1 tys. m² powierzchni w części położonej na terenie 6MN.

Nowa droga publiczna 2KDD wyznaczona na terenie 6MN na prywatnej własności kończy się ślepo na działkach, których aktualnym właścicielem jest deweloper. Deweloper ten realizuje obecnie zabudowę mieszkaniową bliźniaczą na działkach w pasie między ulicą Aksamitną a Strykowską na terenie oznaczonym w planie jako 3R. Na swoim terenie wyznaczył drogę wewnętrzną dzięki, której będzie mógł skomunikować budowane przez siebie domy z nową drogą publiczną 2KDD zlokalizowaną na naszych prywatnych działkach.

Na podstawie Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie: „art.2. W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza: 7) prawo własności”, wnoszę o usunięcie z projektu planu miejscowego nowej, ślepej drogi publicznej oznaczonej na rysunku oraz w tekście projektu planu miejscowego numerem 2KDD. Zaproponowane rozwiązanie planistyczne rażąco ogranicza moje prawo własności w zakresie możliwości dotychczasowego użytkowania działki nr 102/20 w tym jako jednej nieruchomości.

Nie wyrażam zgody na lokalizowanie nowej ślepej drogi publicznej 2KDD na działce 102/20 i proszę o usunięcie drogi 2KDD z planu 232.

2. Grunty na terenie R to ziemie klasy VI, V i IV zasadniczo nienadające się do uprawy. Prawo przewiduje możliwość ich bezpłatnego przekształcania na grunty budowlane. Dodatkowo opinie geotechniczne wskazują, że tereny te doskonale nadają się do posadawiania budynków. Składam prośbę o zmianę przeznaczenia gruntów R położonych wzdłuż ulic na tereny budownictwa jednorodzinne, zagrodowego i usługowego.

3. Proszę o wprowadzenie zmiany w planie 232 w taki sposób, aby po obu stronach ulicy Strykowskiej w sposób ciągły był wyznaczony teren na zabudowę mieszkaniową albo usługową. Proponowany plan jest bardzo niesprawiedliwy dla mieszkańców, bo jeden sąsiad może się budować na swojej działce, a drugi ma całkowity zakaz zabudowy, bo jego działka w całości jest oznaczona jako rolna bez możliwości zabudowy, a niejednokrotnie działki tych właścicieli graniczą ze sobą.”

Prezydent Miasta Łodzi uwzględnił uwagę w zakresie pkt. 1 i nie uwzględnił uwagi w zakresie pkt. 2 i 3.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Łodzi.**Wyjaśnienie:****Ad. 2**

Przepisów rozdziału 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 i 2163) stosownie do jej art. 10a nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast. Nie oznacza to jednak, że z mocy ww. ustawy grunty rolne są gruntami budowlanymi, gdyż ustalenie przeznaczenia oraz określenia sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego określenie warunków zabudowy i zagospodarowania następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Ad. 3

Projekt planu został sporządzony w zgodności z aktualnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na osi ulicy Strykowskiej w rejonie ulic: Aksamitnej i Jana i Cecylii oraz północno-wschodniej granicy Miasta. W Studium działka wymieniona w uwadze oraz tereny położone wzdłuż ulicy Strykowskiej zlokalizowane są w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo” oraz w strefie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w układach ulicowych i zabudowę usługową „PM”. Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego działka wymieniona w uwadze zlokalizowana jest częściowo w terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczoną symbolem 6MN oraz częściowo znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 3R, a w granicach użytku leśnego w terenie leśnym oznaczonym symbolem 14ZL. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu Miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych projektem planu wynika z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym uwarunkowań wynikających z położenia w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich i jego otuliny oraz w sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w Mieście, Lasu Łagiewnickiego. 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, przy sporządzaniu Studium z 2018 r. dokonano 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 były podstawą do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego nowych terenów zabudowy w sposób ciągły po obu stronach ul. Strykowskiej i zmiany przeznaczenia gruntów rolnych położonych wzdłuż ulic stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych Miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Uwaga nr 135

- wpłynęła dnia 29 grudnia 2021 r.,

- złożona przez Pana P. D.,

- dotyczy nowej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN, w tym na działce nr 102/12 (ul. Strykowska ...), a także terenów oznaczonych w planie jako R, położonych wzdłuż ulic oraz obszarów zabudowy wzdłuż ulicy Strykowskiej,

- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka nr 102/12 w obrębie B-59 znajduje się w terenach: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonym na rysunku planu 6MN oraz drogowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDG i 2KDD.

Treść uwagi:

Cytuję:

„1. Nie zgadzam się na wyznaczenie w planie 232 nowej ślepej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN, w tym na działce oznaczonej na rysunku planu nr 102/12. Ta droga jest niepotrzebna mieszkańcom tego terenu, bo wszystkie działki leżące na terenie 6MN posiadają bezpośredni dostęp do drogi albo do ulicy Strykowskiej, albo do ulicy Jana i Cecylii i z ulic tych mają zapewnioną wystarczającą obsługę komunikacyjną. Poza tym projekt planu dopuszcza na terenie 6MN drogi wewnętrzne. Nowa droga publiczna 2KDD jest wyznaczona w całości na prywatnych działkach, w tym na działce 102/12. Ponadto droga publiczna 2KDD została wyznaczona w projekcie planu bez zgody właścicieli działek, na których została zlokalizowana. Droga 2KDD została zlokalizowana w poprzek prywatnych działek, przez co je dzieli oraz powoduje znaczną stratę w powierzchni działek, przez które przechodzi. Droga publiczna 2KDD została wyznaczona o szerokości 8 m, a pas gruntu wyłączony spod zabudowy przez tę drogę (pas między nieprzekraczalnymi liniami zabudowy) ma szerokość ok. 20 m. Z powodu wyznaczenia drogi 2KDD w planie działka 102/12 traci ponad 1 tys. m² powierzchni w części położonej na terenie 6MN.

Nowa droga publiczna 2KDD wyznaczona na terenie 6MN na prywatnej własności kończy się ślepo na działkach, których aktualnym właścicielem jest deweloper. Deweloper ten realizuje obecnie zabudowę mieszkaniową bliźniaczą na działkach w pasie między ulicą Aksamitną a Strykowską na terenie oznaczonym w planie jako 3R. Na swoim terenie wyznaczył drogę wewnętrzną dzięki, której będzie mógł skomunikować budowane przez siebie domy z nową drogą publiczną 2KDD zlokalizowaną na naszych prywatnych działkach.

Na podstawie Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie: „art.2.

W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza: 7) prawo własności", wnoszę o usunięcie z projektu planu miejscowego nowej, ślepej drogi publicznej oznaczonej na rysunku oraz w tekście projektu planu miejscowego numerem 2KDD. Zaproponowane rozwiązanie planistyczne rażąco ogranicza moje prawo własności w zakresie możliwości dotychczasowego użytkowania działki nr 102/12, w tym jako jednej nieruchomości.

Nie wyrażam zgody na lokalizowanie nowej ślepej drogi publicznej 2KDD na działce 102/12 i proszę o usunięcie drogi 2KDD z planu 232.

2. Grunty na terenie R to ziemie klasy VI, V i IV zasadniczo nienadające się do uprawy. Prawo przewiduje możliwość ich bezpłatnego przekształcania na grunty budowlane. Dodatkowo opinie geotechniczne wskazują, że tereny te doskonale nadają się do posadawiania budynków. Składam prośbę o zmianę przeznaczenia gruntów R położonych wzdłuż ulic na tereny budownictwa jednorodzinnego, zagrodowego i usługowego.

3. Proszę o wprowadzenie zmiany w planie 232 w taki sposób, aby po obu stronach ulicy Strykowskiej w sposób ciągły był wyznaczony teren na zabudowę mieszkaniową albo usługową. Proponowany plan jest bardzo niesprawiedliwy dla mieszkańców, bo jeden sąsiad może się budować na swojej działce, a drugi ma całkowity zakaz zabudowy, bo jego działka w całości jest oznaczona jako rolna bez możliwości zabudowy, a niejednokrotnie działki tych właścicieli graniczą ze sobą."

Prezydent Miasta Łodzi uwzględnił uwagę w zakresie pkt. 1 i nie uwzględnił uwagi w zakresie pkt. 2 i 3.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Łodzi.

Wyjaśnienie:

Ad. 2

Przepisów rozdziału 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 i 2163) stosownie do jej art. 10a nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast. Nie oznacza to jednak, że z mocy ww. ustawy grunty rolne są gruntami budowlanymi, gdyż ustalenie przeznaczenia oraz określenia sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego określenie warunków zabudowy i zagospodarowania następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Ad. 3

Projekt planu został sporządzony w zgodności z aktualnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na osi ulicy Strykowskiej w rejonie ulic: Aksamitnej i Jana i Cecylii oraz północno-wschodniej granicy Miasta. Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego działka wymieniona w uwadze zlokalizowana jest w terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczoną symbolem 6MN. Natomiast w Studium tereny położone wzdłuż ulicy Strykowskiej zlokalizowane są w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo” oraz w strefie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w układach ulicowych i zabudowę usługową „PM”. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu Miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych projektem planu wynika z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym uwarunkowań wynikających z położenia w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich i jego otuliny oraz w sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w Mieście, Lasu Łagiewnickiego. 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, przy sporządzaniu Studium z 2018 r. dokonano 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 były podstawą do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego nowych terenów zabudowy w sposób ciągły po obu stronach ul. Strykowskiej i zmiany przeznaczenia gruntów rolnych położonych wzdłuż ulic stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych Miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Uwaga nr 138

- wpłynęła dnia 30 grudnia 2021 r.,
- złożona przez Pana S. M.,
- dotyczy działki 164/2 w obrębie obręb B-59 położonej przy ul. Strykowskiej ...,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka nr 164/2 w obrębie B-59 znajduje się w terenie rolniczym oznaczonym na rysunku planu symbolem 3R.

Treść uwagi:

Cytuję:

„Niniejszym składam zastrzeżenia do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Jestem właścicielem działki nr 164/2 przy ul. Strykowskiej 307D. W chwili obecnej staram się o uzyskanie warunków zabudowy, lecz postępowanie zostało zawieszone do czasu uchwalenia

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Z projektu planu wynika, iż moja działka ma zostać wyłączona z możliwości zabudowy.

Takie ustalenie w planie zagospodarowania przestrzennego jest dla mnie krzywdzące, ponieważ ogranicza mnie w prawie własności, uniemożliwiając realizację celów inwestycyjnych. Ponadto wyłączenie działki spod możliwości zabudowy drastycznie obniża jej wartość rynkową.

Nie wiem, dlaczego arbitralnie postanowiono wyłączyć moją nieruchomość spod zabudowy, skoro wszystkie sąsiednie działki są albo mogą być zabudowane. Na skutek arbitralnej decyzji grozi mi szkoda planistyczna.

Reasumując: wnoszę o potraktowanie mojej działki jako działki budowlanej albo z możliwością zabudowy i niedyskryminowanie mnie w stosunku do posiadaczy działek sąsiednich.

W przypadku braku zmiany założeń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wobec mojej nieruchomości skorzystam z roszczeń przysługujących mi z mocy ustawy. Niestety, nastąpi to na koszt mieszkańców naszego Miasta.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Projekt planu został sporządzony w zgodności z aktualnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na osi ulicy Strykowskiej w rejonie ulic: Aksamitnej i Jana i Cecylii oraz północno-wschodniej granicy Miasta. W Studium działka wymieniona w uwadze zlokalizowana jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego tereny, w granicach których znajduje się przedmiotowa działka pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Zgodnie z projektem planu przedmiotowa działka znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 3R. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu Miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych

projektem planu wynika z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym uwarunkowań wynikających z położenia w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich oraz w sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w Mieście Lasu Łągiennickiego. 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, przy sporządzaniu Studium z 2018 r. dokonano 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 były podstawą do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego nowych terenów zabudowy stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych Miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem 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. Ustalając w projekcie planu miejscowego przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określając sposób zagospodarowania i warunków zabudowy zastosowano zasadę proporcjonalności. Ważąc interes publiczny i społeczny oraz uwzględniając potrzebę ochrony walorów przyrodniczych w ustaleniach projektu planu ograniczono możliwość realizacji inwestycji do inwestycji koniecznych dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania Miasta. Kierowano się potrzebą uporządkowania i właściwego ukształtowania ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych. Zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części.

Uwaga nr 140

- wpłynęła dnia 31 grudnia 2021 r.,
- złożona przez Panią K. B.,
- dotyczy działek nr 81/3, 81/4 i 81/5 w obrębie obręb B-59 położonej przy ul. Strykowskiej ...,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działki nr 81/3, 81/4 i 81/5 w obrębie B-59 znajdują się w terenie rolniczym oznaczonym na rysunku planu symbolem 1R.

Treść uwagi:

Cytuję:

„Działając w imieniu własnym, w związku z przedstawieniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na osi ulicy Strykowskiej w rejonie ulic Aksamitnej, Jana i Cecylii oraz północno-

wschodniej granicy Miasta (Przystąpienie nr 232), jako właściciel nieruchomości położonej przy ul. Strykowskiej 288, składającej się z działek 81/3, 81/4 oraz 81/5, obręb B-59, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr LD1M/00218597/6, niniejszym składam następujące uwagi do tego projektu.

Z projektowanego tekstu uchwały wynika, że na obszarze, na którym znajduje się oznaczona wyżej nieruchomość, nie będzie możliwości wznoszenia nowej zabudowy, w szczególności przeznaczonej do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych. Podstawowe przeznaczenie tego obszaru zostało oznaczone jako tereny rolnicze.

Dla licznych nieruchomości znajdujących się w tej okolicy wydano decyzje o ustaleniu warunków zabudowy, w szczególności dla nieruchomości oznaczonej powyżej (decyzja Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 2 lutego 2010 r. nr I.RUB/24/2010), co zgodnie z art. 92 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami spowodowało z mocy prawa utracenie przez nie statusu nieruchomości przeznaczonych na cele rolne. W tym świetle nie jest jasny cel określania ich podstawowego przeznaczenia jako terenów rolniczych. Równocześnie udział istniejącej na tym obszarze zabudowy mieszkaniowej i usługowej jest już na tyle istotny, że nie powinien on być pomijany przy określaniu rzeczywistego charakteru tego terenu i tworzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Mieszkańcy dużo większą korzyść osiągnęliby poprzez zaakceptowanie i potwierdzenie istniejącego stanu rzeczy.

Co więcej, wszystkie te decyzje były wydawane w porozumieniu z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Łodzi. Oznacza to, że dotychczasowy rozwój zabudowy mieszkaniowej i usługowej na tym obszarze był pod kontrolą właściwych organów administracji publicznej i nie był przez nie oceniany jako zagrożenie dla znajdujących się na tym terenie elementów przyrody nieożywionej, świata fauny czy flory. Rozporządzenie nr Łódzkiego Nr 231, poz. 2162) oraz uchwała nr LV/1545/10 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 27 kwietnia 2010 r. w sprawie dostosowania formy prawnej Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 165, poz. 1359), które powinny stanowić punkt odniesienia przy ocenie tego zagadnienia, również nie przewidują konieczności wdrażania takich ograniczeń we wznoszeniu nowej zabudowy, jakie zostały zaproponowane w przedmiotowym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zatem nie ma merytorycznych ani prawnych argumentów przemawiających za potrzebą przyjęcia zakazu wznoszenia nowej zabudowy na tym obszarze. Z pewnością nie zmierza on do osiągnięcia celu, jakim jest ochrona Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich. W tym zakresie przedmiotowy projekt przekracza granice władztwa planistycznego i w sposób sprzeczny z prawem godzi w prawa właścicieli nieruchomości położonych na tym obszarze.

Należy podnieść, że uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w zaproponowanym brzmieniu uniemożliwi korzystanie w dotychczasowy sposób z licznych nieruchomości położonych na przedmiotowym obszarze, w tym nieruchomości oznaczonej powyżej. W efekcie spowoduje to istotny spadek wartości tych nieruchomości, co narazi miasto Łódź na ryzyko ponoszenia niepotrzebnych kosztów związanych z koniecznością wypłacania odszkodowań zasądzanych na podstawie art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Mając na uwadze powyższe wnoszę o zmianę przedmiotowego projektu uchwały w taki sposób, aby przynajmniej dla oznaczonej wyżej nieruchomości położonej przy ul. Strykowskiej 288 obowiązywały takie ustalenia, jakie określono chociażby dla terenu oznaczonego na projekcie planu symbolem 1U, tj. aby istniała możliwość wznoszenia na tej nieruchomości nowej zabudowy, w szczególności budynków mieszkalnych jednorodzinnych czy zabudowy

usługowej.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła 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 podstawę do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Kierunki rozwoju przestrzennego gminy określane są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W obowiązującym Studium większość obszaru objętego projektem planu miejscowego, w tym działki o numerach 81/3, 81/4 i 81/5 wskazane zostały jako „Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”, oznaczone symbolem „O”. Zgodnie z ustaleniami Studium, wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, nieruchomości wskazane w uwadze zostały przeznaczone w projekcie planu miejscowego pod tereny rolnicze, oznaczone symbolem 1R. Tereny rolnicze nie są przewidziane dla rozwoju zabudowy, a działania w ich obrębie zostały ograniczone wyłącznie do możliwości funkcjonowania istniejącej zabudowy, przy czym przez – stosownie do § 4 ust. 1 pkt 20 projektu planu - istniejącą zabudowę należy rozumieć budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa. Ograniczenie rozwoju zabudowy na obszarze objętym projektem planu ma na celu zachowanie i ochronę otwartego krajobrazu Miasta oraz istniejących elementów systemu przyrodniczego. Obszar położony jest w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich. Włączenie przedmiotowych działek do terenu 1U stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych Miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Przepisy art. 92 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wskazują, że za nieruchomości wykorzystywane na cele rolne uznaje się nieruchomości wykazane w katastrze nieruchomości jako użytki rolne, jeżeli nie ustalono dla nich warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. Natomiast ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych w art. 2 ust. 1 wskazuje, że gruntami rolnymi, w rozumieniu tej ustawy, są grunty określone w ewidencji gruntów jako użytki rolne. Przepisów rozdziału

2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 i 2163) stosownie do jej art. 10a nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast. Nie oznacza to jednak, że z mocy ww. ustawy grunty rolne są gruntami budowlanymi, gdyż ustalenie przeznaczenia oraz określenia sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego określenie warunków zabudowy i zagospodarowania następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem.

Uwaga nr 141

- wpłynęła dnia 3 stycznia 2022 r.,
- złożona przez Panią E. I. i Panią K. P.,
- dotyczy działek o nr 125/13 i 125/6 w obrębie B-59 położonych przy ul. Strykowskiej ...,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka nr 125/13 w obrębie B-59 znajduje się w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3MN, natomiast działka nr 125/6 w obrębie B-59 znajduje się w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3MN oraz rolniczym oznaczonym na rysunku planu symbolem 3R.

Treść uwagi:

Cytuję:

„Zgodnie z projektem planu działki nr 123/13 i 125/6 oznaczone są na rysunku planu symbolem 3 MN. Wnoszę o :

- zmianę ustaleń i oznaczenie działek nr 125/13 i 125/6 zgodnie z załączonym załącznikiem (mapa planu) symbolem 3U z podstawowym zagospodarowaniem - zabudowa usługowa.*

Uzasadnienie :

Ze względu na sąsiedztwo: ul. Strykowska 251-257, oznaczone w projekcie symbolem 3U i prowadzoną działalnością gospodarczą o znaczącym oddziaływaniu (baza transportowo-spedycyjna, parking i warsztat napraw dla samochodów ciężarowych czynny 24h, myjnia, stacja paliw) nie jest możliwe zagospodarowanie i przeznaczenie naszej nieruchomości (font działki) na cele mieszkaniowe.

W związku z powyższym, zmuszeni jesteśmy zmienić sposób użytkowania istniejących budynków, rozbudować i zaadaptować je w całości na inną działalność gospodarczą.

Nadmieniam także, że na naszej nieruchomości także prowadzimy działalność gospodarczą, którą zamierzamy rozszerzyć.

W związku z powyższym prosimy o uwzględnienie naszej uwagi.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.**Wyjaśnienie:**

Nie uwzględnia się uwagi w zakresie zmiany przeznaczenia części działek wskazanych w uwadze z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na zabudowę usługową. Projekt planu został sporządzony w zgodności z aktualnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na osi ulicy Strykowskiej w rejonie ulic: Aksamitnej i Jana i Cecylii oraz północno-wschodniej granicy Miasta. W Studium działka nr 125/13 i część działki 125/6 zlokalizowane są w strefie terenów wskazanych w Studium jako „Tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych (PM) z dopuszczeniem funkcji usługowej. W projekcie planu ww. działki znajdują się w terenie oznaczonej symbolem 3MN, w którym podstawowym przeznaczeniem jest zarówno zabudowa mieszkaniowa jednogodzinna, jak i usługi lokalne. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu Miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych projektem planu wynika z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym uwarunkowań wynikających z położenia w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich oraz w sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w Mieście Lasu Łagiewnickiego. 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, przy sporządzaniu Studium z 2018 r. dokonano 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.

W jednostkach funkcjonalno-przestrzennych (określonych w Studium symbolem PM – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układach ulicowych), w których pogłębiona analiza stanu istniejącego wykazała przewagę funkcji usługowych, w projekcie planu wyznaczono tereny zabudowy usługowej, uznając je za funkcję wiodącą. Dla pozostałych terenów zgodnie ze Studium wyznaczono głównie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w których również możliwe jest funkcjonowanie usług lokalnych. Jednocześnie charakter prowadzonych usług, we wszystkich terenach wyznaczonych w projekcie planu, nie może przekroczyć standardów i norm środowiskowych. Ponadto należy podkreślić, że powiększenie terenu zabudowy - 3U o ościenne nieruchomości, dotychczas zagospodarowane zabudową mieszkaniową jednorodziną, spotęgowałoby

uciążliwość w terenach sąsiednich.

Uwaga nr 142

- wpłynęła dnia 3 stycznia 2022 r.,
- złożona przez Pana Cz. Z.,
- dotyczy działki nr 153/2 w obrębie B-59 położonej przy ul. Strykowskiej ...,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka nr 153/2 w obrębie B-59 znajduje się w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1MN oraz w niewielkim fragmencie w terenie drogowym oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KDZ.

Treść uwagi:

Cytuję:

„W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego moja działka położona była w strefie oznaczonej symbolem „O”, która była wprawdzie wyłączona spod zabudowy, jednak w tej strefie możliwe było przeznaczenie nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową w granicach istniejącego zainwestowania oraz celem dopełnienia istniejących struktur zabudowy. Na sąsiadujących działkach nr 165/8, 165/9, 165/10 prowadzona będzie instalacja energetyczna (zostały już wydane decyzje o pozwoleniu na budowę). Na działkach nr: 154/11, 161/9, 158/18 powstały domy jednorodzinne w których już mieszkają rodziny. Działki nr 165/10, 154/3 oraz 154/8 zostały wydane warunki zabudowy na budynki mieszkalne jednorodzinne wraz z infrastrukturą. Moja działka będzie zatem sąsiadować bezpośrednio z infrastrukturą wykonaną wprost w celu zapewnienia jej dostępu do mediów. Oczywiście jest zatem, że moja działka będzie położona w granicach istniejącego zainwestowania. Pomimo to, przez umieszczenie mojej działki w strefie zieleni naturalnej nie będę w stanie nawet na tej podstawie dokonać żadnej rozbudowy, czy też dobudować na działce dodatkowego budynku, choćby o przeznaczeniu gospodarczym, co z pewnością okaże się konieczne w przyszłości. Przewidywana treść planu w odniesieniu do mojej działki jest niezgodna ze studium, a przez co także niezgodna z ustawą pzp, ale także sprzeciwia się zasadzie proporcjonalności ustanowionej w art. 31 ust. 3 Konstytucji, bowiem bezprawnie ogranicza moje prawo własności poprzez uniemożliwienie mi wykorzystania mojej nieruchomości zgodnie z moimi potrzebami. Jest to tym bardziej absurdalne, że wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę równoznaczne jest ze zmianą charakteru nieruchomości z rolnej na nieruchomość o przeznaczeniu budowlanym. Umieszczenie jej w strefie zieleni stanowi zafalszowanie stanu faktycznego i prawnego oraz pogwałcenie konstytucyjnie chronionego prawa własności. Skoro dopuszczalne są jego ograniczenia wprowadzone ustawą, to muszą one być z tą ustawą zgodne. Ustawa pzp wskazuje, że mpzp musi być zgodny ze studium, nie może odbiegać swoją treścią od studium na niekorzyść właścicieli nieruchomości. Wręcz przeciwnie, to prawo własności powinno mieć prymat przy wyborze interesu prawnego, który pzp ma chronić - prywatnego lub publicznego. Projektowany plan powinien zatem co najmniej utrzymywać w mocy wyjątki spod zakazu zabudowy ustalone w studium, a nawet rozszerzać ich katalog na korzyść właścicieli nieruchomości. W odniesieniu zaś do nieruchomości, co do których zostało co najmniej wydane pozwolenie na budowę, nie wspominając nieruchomości, na których budowy są już rozpoczęte czy ukończone, powinien je umieszczać w strefie zabudowy mieszkaniowej. Tymczasem plan ma za wyłączny cel zatrzymanie wszelkiej formy zabudowy i rozbudowy na terenie nim objętym pomimo tego, że teren ten nie wymaga tak wzmoczonej ochrony. W przeważającej części są to grunty orne niewykorzystane do produkcji rolnej ze względu na niską ich klasę. Nie oznacza to

jednak, że z góry powinny one podlegać szczególnej ochronie przy zabudowę, z samego tylko faktu ich przeznaczenie na cele rolne. Wręcz przeciwnie, skoro aktualnie obowiązujący art. 10a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych przewiduje znaczące ułatwienia w zmianie przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolne, to mpzp powinien zgodnie z intencją ustawodawcy także taką możliwość zapewnić. Powinno to mieć miejsce przynajmniej dla tych nieruchomości, co do których w chwili uchwalania planu intencją właścicieli jest przeznaczenie ich od zabudowę mieszkaniową, a intencja ta jest uwidoczniła np. poprzez uzyskanie pozwolenia na budowę. Nie stoi ku temu na przeszkodzie fakt, że na mapie sporządzonej na dzień przystąpienia do uchwalenia planu jeszcze nie miało to miejsca. Oczywiście jest, że mapa ta dezaktualizuje się w toku prac nad projektem planu, co zresztą powinno być przewidziane na etapie przystąpienia do sporządzenia projektu planu oraz uwzględnione w toku rozpatrywania uwag. Skoro bowiem ustawodawca przewidział etap składania uwag do planu, oznacza to, że możliwa jest zmiana jego pierwotnego projektu w oparciu o nowe okoliczności, np. uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę, co ma właśnie miejsce w moim przypadku. W załączeniu znajduje się przedmiotowa decyzja. Na skutek uchwalenia planu zmuszony będę wystąpić do Gminy o odszkodowanie. Zatem pozostali jej mieszkańcy poniosą konsekwencje finansowe decyzji Gminy, co do jednostkowej działki. W obliczu całokształtu powyżej opisanych okoliczności, tj. braku uzasadnienia dla objęcia mojej działki szczególną ochroną przyrodniczą, położenia jej tuż przy drodze oraz tuż przy planowanym wodociągu, ale przede wszystkim oczywistego jej przeznaczenia przeze mnie na cele budowlane przy akceptacji Gminy, jest to działanie irracjonalne i naraża na szkodę budżet gminny. Na dzień dzisiejszy szacuję wysokość odszkodowania na kwotę ...

W związku z powyższym wnoszę o umieszczenie mojej nieruchomości w strefie przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową.”.

Do uwagi nie załączono decyzji o pozwoleniu na budowę, o której mowa w jej treści.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Uwaga w zakresie postulowanego wprowadzenia terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej w obrębie działki nr 153/2 nie może zostać uwzględniona. Działka wymieniona w uwadze zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. została przeznaczona w projekcie planu na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1MN). Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem 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. Ustalając w projekcie planu miejscowego przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określając sposób zagospodarowania i warunków zabudowy zastosowano zasadę proporcjonalności. Ważąc interes publiczny i społeczny oraz uwzględniając potrzebę ochrony walorów przyrodniczych w ustaleniach projektu planu ograniczono możliwość realizacji inwestycji do inwestycji koniecznych dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania Miasta. Kierowano się potrzebą uporządkowania i właściwego

ukształtowania ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych.

Przepisów rozdziału 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 i 2163) stosownie do jej art. 10a nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast. Nie oznacza to jednak, że z mocy ww. ustawy grunty rolne są gruntami budowlanymi, gdyż ustalenie przeznaczenia oraz określenia sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego określenie warunków zabudowy i zagospodarowania następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Procedura sporządzania projektu planu miejscowego została przeprowadzona zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która nie przewiduje zawiadamiania na piśmie mieszkańców, ani właścicieli gruntów obszaru objętego projektem planu o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu.

Uwaga nr 143

- wpłynęła dnia 3 stycznia 2022 r.,
- złożona przez Pana Cz. Z.,
- dotyczy działki nr 153/4 w obrębie B-59 położonych przy ul. Strykowskiej ...,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka nr 153/4 w obrębie B-59 znajduje się w terenie rolniczym oznaczonej na rysunku planu symbolem 3R.

Treść uwagi:

Cytuję:

„W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego moja działka położona była w strefie oznaczonej symbolem „O”, która była wprawdzie wyłączona spod zabudowy, jednak w tej strefie możliwe było przeznaczenie nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową w granicach istniejącego zainwestowania oraz celem dopełnienia istniejących struktur zabudowy. Na sąsiadujących działkach nr 165/8, 165/9, 165/10 prowadzona będzie instalacja energetyczna (zostały już wydane decyzje o pozwoleniu na budowę). Na działkach nr: 154/11, 161/9, 158/18 powstały domy jednorodzinne, w których już mieszkają rodziny. Działki nr 165/10, 154,3 oraz 154/8 zostały wydane warunki zabudowy na budynki mieszkalne jednorodzinne wraz z infrastrukturą. Moja działka będzie zatem sąsiadować bezpośrednio z infrastrukturą wykonaną wprost w celu zapewnienia jej dostępu do mediów. Oczywiście jest zatem, że moja działka będzie położona w granicach istniejącego zainwestowania. Pomimo to, przez umieszczenie mojej działki w strefie zieleni naturalnej nie będę w stanie nawet na tej podstawie dokonać żadnej rozbudowy, czy też dobudować na działce dodatkowego budynku, choćby o przeznaczeniu gospodarczym, co z pewnością okaże się konieczne w przyszłości. Przewidywana treść planu w odniesieniu do mojej działki jest niezgodna ze studium, a przez co także niezgodna z ustawą pzp, ale także sprzeciwia się zasadzie proporcjonalności ustanowionej w art. 31 ust. 3 Konstytucji, bowiem bezprawnie

ogranicza moje prawo własności poprzez uniemożliwienie mi wykorzystania mojej nieruchomości zgodnie z moimi potrzebami. Jest to tym bardziej absurdalne, że wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę równoznaczne jest ze zmianą charakteru nieruchomości z rolnej na nieruchomość o przeznaczeniu budowlanym. Umieszczenie jej w strefie zieleni stanowi zafałszowanie stanu faktycznego i prawnego oraz pogwałcenie konstytucyjnie chronionego prawa własności. Skoro dopuszczalne są jego ograniczenia wprowadzone ustawą, to muszą one być z tą ustawą zgodne. Ustawa pzp wskazuje, że mpzp musi być zgodny ze studium, nie może odbiegać swoją treścią od studium na niekorzyść właścicieli nieruchomości. Wręcz przeciwnie, to prawo własności powinno mieć prymat przy wyborze interesu prawnego, który pzp ma chronić - prywatnego lub publicznego. Projektowany plan powinien zatem co najmniej utrzymywać w mocy wyjątki spod zakazu zabudowy ustalone w studium, a nawet rozszerzać ich katalog na korzyść właścicieli nieruchomości. W odniesieniu zaś do nieruchomości, co do których zostało co najmniej wydane pozwolenie na budowę, nie wspominając nieruchomości, na których budowy są już rozpoczęte czy ukończone, powinien je umieszczać w strefie zabudowy mieszkaniowej. Tymczasem plan ma za wyłączny cel zatrzymanie wszelkiej formy zabudowy i rozbudowy na terenie nim objętym pomimo tego, że teren ten nie wymaga tak wzmoczonej ochrony. W przeważającej części są to grunty orne niewykorzystane do produkcji rolnej ze względu na niską ich klasę. Nie oznacza to jednak, że z góry powinny one podlegać szczególnej ochronie przy zabudowę, z samego tylko faktu ich przeznaczenie na cele rolne. Wręcz przeciwnie, skoro aktualnie obowiązujący art. 10a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych przewiduje znaczące ułatwienia w zmianie przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolne, to mpzp powinien zgodnie z intencją ustawodawcy także taką możliwość zapewnić. Powinno to mieć miejsce przynajmniej dla tych nieruchomości, co do których w chwili uchwalania planu intencją właścicieli jest przeznaczenie ich pod zabudowę mieszkaniową, a intencja ta jest uwidoczniła np. poprzez uzyskanie pozwolenia na budowę. Nie stoi ku temu na przeszkodzie fakt, że na mapie sporządzonej na dzień przystąpienia do uchwalenia planu jeszcze nie miało to miejsca. Oczywiście jest, że mapa ta dezaktualizuje się w toku prac nad projektem planu, co zresztą powinno być przewidziane na etapie przystąpienia do sporządzenia projektu planu oraz uwzględnione w toku rozpatrywania uwag. Skoro bowiem ustawodawca przewidział etap składania uwag do planu, oznacza to, że możliwa jest zmiana jego pierwotnego projektu w oparciu o nowe okoliczności, np. uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę, co ma właśnie miejsce w moim przypadku. W załączeniu znajduje się przedmiotowa decyzja.

Na skutek uchwalenia planu zmuszony będę wystąpić do Gminy o odszkodowanie. Zatem pozostali jej mieszkańcy poniosą konsekwencje finansowe decyzji Gminy, co do jednostkowej działki. W obliczu całokształtu powyżej opisanych okoliczności, tj. braku uzasadnienia dla objęcia mojej działki szczególną ochroną przyrodniczą, położenia jej tuż przy drodze oraz tuż przy planowanym wodociągu, ale przede wszystkim oczywistego jej przeznaczenia przeze mnie na cele budowlane przy akceptacji Gminy, jest to działanie irracjonalne i naraża na szkodę budżet gminny. Na dzień dzisiejszy szacuję wysokość odszkodowania na kwotę ...

W związku z powyższym wnoszę o umieszczenie mojej nieruchomości w strefie przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową.”

Do uwagi nie załączono decyzji o pozwoleniu na budowę, o której mowa w jej treści.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Projekt planu został sporządzony w zgodności z aktualnie obowiązującym Studium

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na osi ulicy Strykowskiej w rejonie ulic: Aksamitnej i Jana i Cecylii oraz północno-wschodniej granicy Miasta. W Studium działka wymieniona w uwadze zlokalizowana jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego tereny, w granicach których znajduje się przedmiotowa działka pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Zgodnie z projektem planu przedmiotowa działka znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 3R. Projekt planu, zgodnie z zapisami Studium wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. Określa możliwą maksymalną powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego oraz obiektów gospodarczych. W projekcie planu miejscowego w § 4 ust. 1 pkt 20 poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu Miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych projektem planu wynika z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym uwarunkowań wynikających z położenia w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich oraz w sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w Mieście Lasu Łagiewnickiego. 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, przy sporządzaniu Studium z 2018 r. dokonano 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 były podstawą do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego nowych terenów budowlanych na nieruchomościach dotychczas niezabudowanych, położonych poza wyznaczoną strukturą zabudowy przy ulicy Strykowskiej określoną w Studium stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych Miasta, będącym podstawą

przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem 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. Ustalając w projekcie planu miejscowego przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określając sposób zagospodarowania i warunków zabudowy zastosowano zasadę proporcjonalności. Ważąc interes publiczny i społeczny oraz uwzględniając potrzebę ochrony walorów przyrodniczych w ustaleniach projektu planu ograniczono możliwość realizacji inwestycji do inwestycji koniecznych dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania miasta. Kierowano się potrzebą uporządkowania i właściwego ukształtowania ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych.

Przepisów rozdziału 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 i 2163) stosownie do jej art. 10a nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast. Nie oznacza to jednak, że z mocy ww. ustawy grunty rolne są gruntami budowlanymi, gdyż ustalenie przeznaczenia oraz określenia sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego określenie warunków zabudowy i zagospodarowania następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części.

Uwaga nr 144

- wpłynęła dnia 3 stycznia 2022 r.,
- złożona przez Pana Cz. Z.,
- dotyczy działki nr 153/5 w obrębie B-59 położonej przy ul. Strykowskiej ...,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka nr 153/5 w obrębie B-59 znajduje się w terenie rolniczym oznaczonej na rysunku planu symbolem 3R.

Treść uwagi:

Cytuję:

„W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego moja działka położona była w strefie oznaczonej symbolem „O”, która była wprawdzie wyłączona spod zabudowy, jednak w tej strefie możliwe było przeznaczenie nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową w granicach istniejącego zainwestowania oraz celem dopełnienia istniejących struktur zabudowy. Na sąsiadujących działkach nr 165/8, 165/9, 165/10 prowadzona będzie instalacja energetyczna (zostały już wydane decyzje o pozwoleniu na budowę). Na działkach nr: 154/11, 161/9, 158/18 powstały domy jednorodzinne, w których już mieszkają rodziny. Działki nr 165/10, 154/3 oraz 154/8 - zostały wydane warunki zabudowy na budynki mieszkalne jednorodzinne wraz z infrastrukturą. Moja działka będzie

zatem sąsiadować bezpośrednio z infrastrukturą wykonaną wprost w celu zapewnienia jej dostępu do mediów. Oczywistym jest zatem, że moja działka będzie położona w granicach istniejącego zainwestowania. Pomimo to, przez umieszczenie mojej działki w strefie zieleni naturalnej nie będę w stanie nawet na tej podstawie dokonać żadnej rozbudowy, czy też dobudować na działce dodatkowego budynku, choćby o przeznaczeniu gospodarczym, co z pewnością okaże się konieczne w przyszłości. Przewidywana treść planu w odniesieniu do mojej działki jest niezgodna ze studium, a przez co także niezgodna z ustawą pzp, ale także sprzeciwia się zasadzie proporcjonalności ustanowionej w art. 31 ust. 3 Konstytucji, bowiem bezprawnie ogranicza moje prawo własności poprzez uniemożliwienie mi wykorzystania mojej nieruchomości zgodnie z moimi potrzebami. Jest to tym bardziej absurdalne, że wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę równoznaczne jest ze zmianą charakteru nieruchomości z rolnej na nieruchomość o przeznaczeniu budowlanym. Umieszczenie jej w strefie zieleni stanowi zafalszowanie stanu faktycznego i prawnego oraz pogwałcenie konstytucyjnie chronionego prawa własności. Skoro dopuszczalne są jego ograniczenia wprowadzone ustawą, to muszą one być z tą ustawą zgodne. Ustawa pzp wskazuje, że mpzp musi być zgodny ze studium, nie może odbiegać swoją treścią od studium na niekorzyść właścicieli nieruchomości. Wręcz przeciwnie, to prawo własności powinno mieć prymat przy wyborze interesu prawnego, który pzp ma chronić - prywatnego lub publicznego. Projektowany plan powinien zatem co najmniej utrzymywać w mocy wyjątki spod zakazu zabudowy ustalone w studium, a nawet rozszerzać ich katalog na korzyść właścicieli nieruchomości. W odniesieniu zaś do nieruchomości, co do których zostało co najmniej wydane pozwolenie na budowę, nie wspominając nieruchomości, na których budowy są już rozpoczęte czy ukończone, powinien je umieszczać w strefie zabudowy mieszkaniowej. Tymczasem plan ma za wyłączny cel zatrzymanie wszelkiej formy zabudowy i rozbudowy na terenie nim objętym pomimo tego, że teren ten nie wymaga tak wzmoczonej ochrony. W przeważającej części są to grunty orne niewykorzystane do produkcji rolnej ze względu na niską ich klasę. Nie oznacza to jednak, że z góry powinny one podlegać szczególnej ochronie przy zabudowę, z samego tylko faktu ich przeznaczenie na cele rolne. Wręcz przeciwnie, skoro aktualnie obowiązujący art. 10a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych przewiduje znaczące ułatwienia w zmianie przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolne, to mpzp powinien zgodnie z intencją ustawodawcy także taką możliwość zapewnić. Powinno to mieć miejsce przynajmniej dla tych nieruchomości, co do których w chwili uchwalania planu intencją właścicieli jest przeznaczenie ich od zabudowę mieszkaniową, a intencja ta jest uwidoczniła np. poprzez uzyskanie pozwolenia na budowę. Nie stoi ku temu na przeszkodzie fakt, że na mapie sporządzonej na dzień przystąpienia do uchwalenia planu jeszcze nie miało to miejsca. Oczywistym jest, że mapa ta dezaktualizuje się w toku prac nad projektem planu, co zresztą powinno być przewidziane na etapie przystąpienia do sporządzenia projektu planu oraz uwzględnione w toku rozpatrywania uwag. Skoro bowiem ustawodawca przewidział etap składania uwag do planu, oznacza to, że możliwa jest zmiana jego pierwotnego projektu w oparciu o nowe okoliczności, np. uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę, co ma właśnie miejsce w moim przypadku. W załączeniu znajduje się przedmiotowa decyzja.

Na skutek uchwalenia planu zmuszony będę wystąpić do Gminy o odszkodowanie. Zatem pozostali jej mieszkańcy poniosą konsekwencje finansowe decyzji Gminy co do jednostkowej działki. W obliczu całokształtu powyżej opisanych okoliczności, tj. braku uzasadnienia dla objęcia mojej działki szczególną ochroną przyrodniczą, położenia jej tuż przy drodze oraz tuż przy planowanym wodociągu, ale przede wszystkim oczywistego jej przeznaczenia przeze mnie na cele budowlane przy akceptacji Gminy, jest to działanie irracjonalne i naraża na szkodę budżet gminny. Na dzień dzisiejszy szacuję wysokość odszkodowania na kwotę ...

W związku z powyższym wnoszę o umieszczenie mojej nieruchomości w strefie przeznaczonej

pod zabudowę mieszkaniową.”

Do uwagi nie załączono decyzji o pozwoleniu na budowę, o której mowa w jej treści.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Projekt planu został sporządzony w zgodności z aktualnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na osi ulicy Strykowskiej w rejonie ulic: Aksamitnej i Jana i Cecylii oraz północno-wschodniej granicy Miasta. W Studium działka wymieniona w uwadze zlokalizowana jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego tereny, w granicach których znajduje się przedmiotowa działka pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Zgodnie z projektem planu przedmiotowa działka znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 3R. Projekt planu, zgodnie z zapisami Studium wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. Określa możliwą maksymalną powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego oraz obiektów gospodarczych. W projekcie planu miejscowego w § 4 ust. 1 pkt 20 poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu Miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych projektem planu wynika z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym uwarunkowań wynikających z położenia w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich oraz w sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w Mieście Lasu Łagiewnickiego. 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, przy sporządzaniu Studium z 2018 r. dokonano 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 były podstawą do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego nowych terenów budowlanych na nieruchomościach dotychczas niezabudowanych, położonych poza wyznaczoną strukturą zabudowy przy ulicy Strykowskiej określoną w Studium stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych Miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem 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. Ustalając w projekcie planu miejscowego przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określając sposób zagospodarowania i warunków zabudowy zastosowano zasadę proporcjonalności. Wążąc interes publiczny i społeczny oraz uwzględniając potrzebę ochrony walorów przyrodniczych w ustaleniach projektu planu ograniczono możliwość realizacji inwestycji do inwestycji koniecznych dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania miasta. Kierowano się potrzebą uporządkowania i właściwego ukształtowania ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych.

Przepisów rozdziału 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 i 2163) stosownie do jej art. 10a nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast. Nie oznacza to jednak, że z mocy ww. ustawy grunty rolne są gruntami budowlanymi, gdyż ustalenie przeznaczenia oraz określenia sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego określenie warunków zabudowy i zagospodarowania następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części.

Uwaga nr 145

- wpłynęła dnia 3 stycznia 2022 r.,
- złożona przez Pana Cz. Z.,
- dotyczy działki nr 153/6 w obrębie B-59 położonej przy ul. Strykowskiej ...,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka nr 153/6 w obrębie B-59 znajduje się w terenie rolniczym oznaczonej na rysunku planu symbolem 3R.

Treść uwagi:

Cytuję:

„W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

moja działka położona była w strefie oznaczonej symbolem „O”, która była wprawdzie wyłączona spod zabudowy, jednak w tej strefie możliwe było przeznaczenie nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową w granicach istniejącego zainwestowania oraz celem dopełnienia istniejących struktur zabudowy. Na sąsiadujących działkach nr 165/8, 165/9, 165/10 prowadzona będzie instalacja energetyczna (zostały już wydane decyzje o pozwoleniu na budowę). Na działkach nr: 154/11, 161/9, 158/18 powstały domy jednorodzinne, w których już mieszkają rodziny. Działki nr 165/10, 154,3 oraz 154/8 - zostały wydane warunki zabudowy na budynki mieszkalne jednorodzinne wraz z infrastrukturą. Moja działka będzie zatem sąsiadować bezpośrednio z infrastrukturą wykonaną wprost w celu zapewnienia jej dostępu do mediów. Oczywiście jest zatem, że moja działka będzie położona w granicach istniejącego zainwestowania. Pomimo to, przez umieszczenie mojej działki w strefie zieleni naturalnej nie będę w stanie nawet na tej podstawie dokonać żadnej rozbudowy, czy też dobudować na działce dodatkowego budynku, choćby o przeznaczeniu gospodarczym, co z pewnością okaże się konieczne w przyszłości. Przewidywana treść planu w odniesieniu do mojej działki jest niezgodna ze studium, a przez co także niezgodna z ustawą pzp, ale także sprzeciwia się zasadzie proporcjonalności ustanowionej w art. 31 ust. 3 Konstytucji, bowiem bezprawnie ogranicza moje prawo własności poprzez uniemożliwienie mi wykorzystania mojej nieruchomości zgodnie z moimi potrzebami. Jest to tym bardziej absurdalne, że wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę równoznaczne jest ze zmianą charakteru nieruchomości z rolnej na nieruchomość o przeznaczeniu budowlanym. Umieszczenie jej w strefie zieleni stanowi zafałszowanie stanu faktycznego i prawnego oraz pogwałcenie konstytucyjnie chronionego prawa własności. Skoro dopuszczalne są jego ograniczenia wprowadzone ustawą, to muszą one być z tą ustawą zgodne. Ustawa pzp wskazuje, że mpzp musi być zgodny ze studium, nie może odbiegać swoją treścią od studium na niekorzyść właścicieli nieruchomości. Wręcz przeciwnie, to prawo własności powinno mieć prymat przy wyborze interesu prawnego, który pzp ma chronić - prywatnego lub publicznego. Projektowany plan powinien zatem co najmniej utrzymywać w mocy wyjątki spod zakazu zabudowy ustalone w studium, a nawet rozszerzać ich katalog na korzyść właścicieli nieruchomości. W odniesieniu zaś do nieruchomości, co do których zostało co najmniej wydane pozwolenie na budowę, nie wspominając nieruchomości, na których budowy są już rozpoczęte czy ukończone, powinien je umieszczać w strefie zabudowy mieszkaniowej. Tymczasem plan ma za wyłączny cel zatrzymanie wszelkiej formy zabudowy i rozbudowy na terenie nim objętym pomimo tego, że teren ten nie wymaga tak wzmoczonej ochrony. W przeważającej części są to grunty orne niewykorzystane do produkcji rolnej ze względu na niską ich klasę. Nie oznacza to jednak, że z góry powinny one podlegać szczególnej ochronie przy zabudowę, z samego tylko faktu ich przeznaczenie na cele rolne. Wręcz przeciwnie, skoro aktualnie obowiązujący art. 10a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych przewiduje znaczące ułatwienia w zmianie przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolne, to mpzp powinien zgodnie z intencją ustawodawcy także taką możliwość zapewnić. Powinno to mieć miejsce przynajmniej dla tych nieruchomości, co do których w chwili uchwalania planu intencją właścicieli jest przeznaczenie ich od zabudowę mieszkaniową, a intencja ta jest uwidoczniła np. poprzez uzyskanie pozwolenia na budowę. Nie stoi ku temu na przeszkodzie fakt, że na mapie sporządzonej na dzień przystąpienia do uchwalenia planu jeszcze nie miało to miejsca. Oczywiście jest, że mapa ta dezaktualizuje się w toku prac nad projektem planu, co zresztą powinno być przewidziane na etapie przystąpienia do sporządzenia projektu planu oraz uwzględnione w toku rozpatrywania uwag. Skoro bowiem ustawodawca przewidział etap składania uwag do planu, oznacza to, że możliwa jest zmiana jego pierwotnego projektu w oparciu o nowe okoliczności, np. uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę, co ma właśnie miejsce w moim przypadku. W załączeniu znajduje się przedmiotowa decyzja.

Na skutek uchwalenia planu zmuszony będę wystąpić do Gminy o odszkodowanie. Zatem pozostali jej mieszkańcy poniosą konsekwencje finansowe decyzji Gminy, co do jednostkowej działki. W obliczu całokształtu powyżej opisanych okoliczności, tj. braku uzasadnienia dla objęcia mojej działki szczególną ochroną przyrodniczą, położenia jej tuż przy drodze oraz tuż przy planowanym wodociągu, ale przede wszystkim oczywistego jej przeznaczenia przeze mnie na cele budowlane przy akceptacji Gminy, jest to działanie irracjonalne i naraża na szkodę budżet gminny. Na dzień dzisiejszy szacuję wysokość odszkodowania na kwotę ...

W związku z powyższym wnoszę o umieszczenie mojej nieruchomości w strefie przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową.”

Do uwagi nie załączono decyzji o pozwoleniu na budowę, o której mowa w jej treści.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Projekt planu został sporządzony w zgodności z aktualnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na osi ulicy Strykowskiej w rejonie ulic: Aksamitnej i Jana i Cecylii oraz północno-wschodniej granicy Miasta. W Studium działka wymieniona w uwadze zlokalizowana jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego tereny, w granicach których znajduje się przedmiotowa działka pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. Projekt planu, zgodnie z zapisami Studium wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. Określa możliwą maksymalną powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego oraz obiektów gospodarczych. W projekcie planu miejscowego w § 4 ust. 1 pkt 20 poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Zgodnie z projektem planu przedmiotowa działka znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 3R. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy

w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu Miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych projektem planu wynika z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym uwarunkowań wynikających z położenia w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich oraz w sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w Mieście Lasu Łągiwnickiego. 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, przy sporządzaniu Studium z 2018 r. dokonano 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 były podstawą do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego nowych terenów budowlanych na nieruchomościach dotychczas niezabudowanych, położonych poza wyznaczoną strukturą zabudowy przy ulicy Strykowskiej określoną w Studium stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych Miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem 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. Ustalając w projekcie planu miejscowego przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określając sposób zagospodarowania i warunków zabudowy zastosowano zasadę proporcjonalności. Ważąc interes publiczny i społeczny oraz uwzględniając potrzebę ochrony walorów przyrodniczych w ustaleniach projektu planu ograniczono możliwość realizacji inwestycji do inwestycji koniecznych dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania Miasta. Kierowano się potrzebą uporządkowania i właściwego ukształtowania ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych.

Przepisów rozdziału 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 i 2163) stosownie do jej art. 10a nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast. Nie oznacza to jednak, że z mocy ww. ustawy grunty rolne są gruntami budowlanymi, gdyż ustalenie przeznaczenia oraz określenia sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego określenie warunków zabudowy i zagospodarowania następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części.

Uwaga nr 146

- wpłynęła dnia 3 stycznia 2022 r.,

- złożona przez Pana Cz. Z.,
- dotyczy działki nr 153/7 w obrębie B-59 położonej przy ul. Strykowskiej ...,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka nr 153/7 w obrębie B-59 znajduje się w terenie rolniczym oznaczonej na rysunku planu symbolem 3R.

Treść uwagi:

Cytuję:

„W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego moja działka położona była w strefie oznaczonej symbolem „O”, która była wprawdzie wyłączona spod zabudowy, jednak w tej strefie możliwe było przeznaczenie nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową w granicach istniejącego zainwestowania oraz celem dopełnienia istniejących struktur zabudowy. Na sąsiadujących działkach nr 165/8, 165/9, 165/10 prowadzona będzie instalacja energetyczna (zostały już wydane decyzje o pozwoleniu na budowę). Na działkach nr: 154/11, 161/9, 158/18 powstały domy jednorodzinne w których już mieszkają rodziny. Działki nr 165/10, 154,3 oraz 154/8 - zostały wydane warunki zabudowy na budynki mieszkalne jednorodzinne wraz z infrastrukturą. Moja działka będzie zatem sąsiadować bezpośrednio z infrastrukturą wykonaną wprost w celu zapewnienia jej dostępu do mediów. Oczywiście jest zatem, że moja działka będzie położona w granicach istniejącego zainwestowania. Pomimo to, przez umieszczenie mojej działki w strefie zieleni naturalnej nie będę w stanie nawet na tej podstawie dokonać żadnej rozbudowy, czy też dobudować na działce dodatkowego budynku, choćby o przeznaczeniu gospodarczym, co z pewnością okaże się konieczne w przyszłości. Przewidywana treść planu w odniesieniu do mojej działki jest niezgodna ze studium, a przez co także niezgodna z ustawą pzp, ale także sprzeciwia się zasadzie proporcjonalności ustanowionej w art. 31 ust. 3 Konstytucji, bowiem bezprawnie ogranicza moje prawo własności poprzez uniemożliwienie mi wykorzystania mojej nieruchomości zgodnie z moimi potrzebami. Jest to tym bardziej absurdalne, że wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę równoznaczne jest ze zmianą charakteru nieruchomości z rolnej na nieruchomość o przeznaczeniu budowlanym. Umieszczenie jej w strefie zieleni stanowi zafałszowanie stanu faktycznego i prawnego oraz pogwałcenie konstytucyjnie chronionego prawa własności. Skoro dopuszczalne są jego ograniczenia wprowadzone ustawą, to muszą one być z tą ustawą zgodne. Ustawa pzp wskazuje, że mpzp musi być zgodny ze studium, nie może odbiegać swoją treścią od studium na niekorzyść właścicieli nieruchomości. Wręcz przeciwnie, to prawo własności powinno mieć prymat przy wyborze interesu prawnego, który pzp ma chronić - prywatnego lub publicznego. Projektowany plan powinien zatem co najmniej utrzymywać w mocy wyjątki spod zakazu zabudowy ustalone w studium, a nawet rozszerzać ich katalog na korzyść właścicieli nieruchomości. W odniesieniu zaś do nieruchomości, co do których zostało co najmniej wydane pozwolenie na budowę, nie wspominając nieruchomości, na których budowy są już rozpoczęte czy ukończone, powinien je umieszczać w strefie zabudowy mieszkaniowej. Tymczasem plan ma za wyłączny cel zatrzymanie wszelkiej formy zabudowy i rozbudowy na terenie nim objętym pomimo tego, że teren ten nie wymaga tak wzmoczonej ochrony. W przeważającej części są to grunty orne niewykorzystane do produkcji rolnej ze względu na niską ich klasę. Nie oznacza to jednak, że z góry powinny one podlegać szczególnej ochronie przy zabudowę, z samego tylko faktu ich przeznaczenie na cele rolne. Wręcz przeciwnie, skoro aktualnie obowiązujący art. 10a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych przewiduje znaczące ułatwienia w zmianie przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolne, to mpzp powinien zgodnie z intencją ustawodawcy także taką możliwość zapewnić. Powinno to mieć miejsce przynajmniej dla tych nieruchomości, co do których w chwili uchwalania planu intencją właścicieli jest przeznaczenie ich od zabudowę mieszkaniową, a intencja ta jest uwidoczniła np. poprzez

uzyskanie pozwolenia na budowę. Nie stoi ku temu na przeszkodzie fakt, że na mapie sporządzonej na dzień przystąpienia do uchwalenia planu jeszcze nie miało to miejsca. Oczywiście jest, że mapa ta dezaktualizuje się w toku prac nad projektem planu, co zresztą powinno być przewidziane na etapie przystąpienia do sporządzenia projektu planu oraz uwzględnione w toku rozpatrywania uwag. Skoro bowiem ustawodawca przewidział etap składania uwag do planu, oznacza to, że możliwa jest zmiana jego pierwotnego projektu w oparciu o nowe okoliczności, np. uzyskanie decyzji pozwoleniu na budowę, co ma właśnie miejsce w moim przypadku. W załączeniu znajduje się przedmiotowa decyzja.

Na skutek uchwalenia planu zmuszony będę wystąpić do Gminy o odszkodowanie. Zatem pozostali jej mieszkańcy poniosą konsekwencje finansowe decyzji Gminy co do jednostkowej działki. W obliczu całokształtu powyżej opisanych okoliczności, tj. braku uzasadnienia dla objęcia mojej działki szczególną ochroną przyrodniczą, położenia jej tuż przy drodze oraz tuż przy planowanym wodociągu, ale przede wszystkim oczywistego jej przeznaczenia przeze mnie na cele budowlane przy akceptacji Gminy, jest to działanie irracjonalne i naraża na szkodę budżet gminny. Na dzień dzisiejszy szacuję wysokość odszkodowania na kwotę ...

W związku z powyższym wnoszę o umieszczenie mojej nieruchomości w strefie przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową.”

Do uwagi nie załączono decyzji o pozwoleniu na budowę, o której mowa w jej treści.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Projekt planu został sporządzony w zgodności z aktualnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na osi ulicy Strykowskiej w rejonie ulic: Aksamitnej i Jana i Cecylii oraz północno-wschodniej granicy Miasta. W Studium działka wymieniona w uwadze zlokalizowana jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego tereny, w granicach których znajduje się przedmiotowa działka pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Zgodnie z projektem planu przedmiotowa działka znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 3R. Projekt planu, zgodnie z zapisami Studium wskazującymi

na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. Określa możliwą maksymalną powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego oraz obiektów gospodarczych. W projekcie planu miejscowego w § 4 ust. 1 pkt 20 poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu Miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych projektem planu wynika z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym uwarunkowań wynikających z położenia w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich oraz w sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w Mieście Lasu Łagiewnickiego. 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, przy sporządzaniu Studium z 2018 r. dokonano 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 były podstawą do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego nowych terenów budowlanych na nieruchomościach dotychczas niezabudowanych, położonych poza wyznaczoną strukturą zabudowy przy ulicy Strykowskiej określoną w Studium stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych Miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem 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. Ustalając w projekcie planu miejscowego przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określając sposób zagospodarowania i warunków zabudowy zastosowano zasadę proporcjonalności. Ważąc interes publiczny i społeczny oraz uwzględniając potrzebę ochrony walorów przyrodniczych w ustaleniach projektu planu ograniczono możliwość realizacji inwestycji do inwestycji koniecznych dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania miasta. Kierowano się potrzebą uporządkowania i właściwego ukształtowania ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych.

Przepisów rozdziału 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 i 2163) stosownie do jej art. 10a nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast. Nie oznacza to jednak, że z mocy ww. ustawy grunty rolne są gruntami budowlanymi, gdyż ustalenie przeznaczenia oraz określenia sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego określenie warunków zabudowy i zagospodarowania następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części.

Uwaga nr 147

- wpłynęła dnia 3 stycznia 2022 r.,
- złożona przez Pana Cz. Z.,
- dotyczy działki nr 153/8 w obrębie B-59 położonej przy ul. Strykowskiej ...,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka nr 153/8 w obrębie B-59 znajduje się w terenie rolniczym oznaczonej na rysunku planu symbolem 3R.

Treść uwagi:

Cytuję:

„W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego moja działka położona była w strefie oznaczonej symbolem „O”, która była wprawdzie wyłączona spod zabudowy, jednak w tej strefie możliwe było przeznaczenie nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową w granicach istniejącego zainwestowania oraz celem dopełnienia istniejących struktur zabudowy. Na sąsiadujących działkach nr 165/8, 165/9, 165/10 prowadzona będzie instalacja energetyczna (zostały już wydane decyzje o pozwoleniu na budowę). Na działkach nr: 154/11, 161/9, 158/18 powstały domy jednorodzinne, w których już mieszkają rodziny. Działki nr 165/10, 154,3 oraz 154/8 - zostały wydane warunki zabudowy na budynki mieszkalne jednorodzinne wraz z infrastrukturą. Moja działka będzie zatem sąsiadować bezpośrednio z infrastrukturą wykonaną wprost w celu zapewnienia jej dostępu do mediów. Oczywiście jest zatem, że moja działka będzie położona w granicach istniejącego zainwestowania. Pomimo to, przez umieszczenie mojej działki w strefie zieleni naturalnej nie będę w stanie nawet na tej podstawie dokonać żadnej rozbudowy, czy też dobudować na działce dodatkowego budynku, choćby o przeznaczeniu gospodarczym, co z pewnością okaże się konieczne w przyszłości. Przewidywana treść planu w odniesieniu do mojej działki jest niezgodna ze studium, a przez co także niezgodna z ustawą pzp, ale także sprzeciwia się zasadzie proporcjonalności ustanowionej w art. 31 ust. 3 Konstytucji, bowiem bezprawnie ogranicza moje prawo własności poprzez uniemożliwienie mi wykorzystania mojej nieruchomości zgodnie z moimi potrzebami. Jest to tym bardziej absurdalne, że wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę równoznaczne jest ze zmianą charakteru nieruchomości z rolnej na nieruchomość o przeznaczeniu budowlanym. Umieszczenie jej w strefie zieleni stanowi zafałszowanie stanu faktycznego i prawnego oraz pogwałcenie konstytucyjnie chronionego prawa własności. Skoro dopuszczalne są jego ograniczenia wprowadzone ustawą, to muszą one być z tą ustawą zgodne. Ustawa pzp wskazuje, że mpzp musi być zgodny ze studium, nie może odbiegać swoją treścią od studium na niekorzyść właścicieli nieruchomości. Wręcz przeciwnie, to prawo własności powinno mieć prymat przy wyborze interesu prawnego, który pzp ma chronić - prywatnego lub publicznego. Projektowany plan powinien zatem co najmniej utrzymywać w mocy wyjątki spod zakazu zabudowy ustalone w studium, a nawet rozszerzać ich katalog na korzyść właścicieli nieruchomości. W odniesieniu zaś do nieruchomości, co do których zostało co najmniej wydane pozwolenie na budowę, nie wspominając nieruchomości, na których budowy są już rozpoczęte czy ukończone, powinien je umieszczać w strefie zabudowy mieszkaniowej. Tymczasem plan ma za wyłączny cel zatrzymanie wszelkiej formy zabudowy i rozbudowy na terenie nim objętym

pomimo tego, że teren ten nie wymaga tak wzmożonej ochrony. W przeważającej części są to grunty orne niewykorzystane do produkcji rolnej ze względu na niską ich klasę. Nie oznacza to jednak, że z góry powinny one podlegać szczególnej ochronie przy zabudowę, z samego tylko faktu ich przeznaczenie na cele rolne. Wręcz przeciwnie, skoro aktualnie obowiązujący art. 10a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych przewiduje znaczące ułatwienia w zmianie przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolne, to mpzp powinien zgodnie z intencją ustawodawcy także taką możliwość zapewnić. Powinno to mieć miejsce przynajmniej dla tych nieruchomości, co do których w chwili uchwalania planu intencją właścicieli jest przeznaczenie ich od zabudowę mieszkaniową, a intencja ta jest uwidoczniła np. poprzez uzyskanie pozwolenia na budowę. Nie stoi ku temu na przeszkodzie fakt, że na mapie sporządzonej na dzień przystąpienia do uchwalenia planu jeszcze nie miało to miejsca. Oczywiście jest, że mapa ta dezaktualizuje się w toku prac nad projektem planu, co zresztą powinno być przewidziane na etapie przystąpienia do sporządzenia projektu planu oraz uwzględnione w toku rozpatrywania uwag. Skoro bowiem ustawodawca przewidział etap składania uwag do planu, oznacza to, że możliwa jest zmiana jego pierwotnego projektu w oparciu o nowe okoliczności, np. uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę, co ma właśnie miejsce w moim przypadku. W załączeniu znajduje się przedmiotowa decyzja.

Na skutek uchwalenia planu zmuszony będę wystąpić do Gminy o odszkodowanie. Zatem pozostali jej mieszkańcy poniosą konsekwencje finansowe decyzji Gminy co do jednostkowej działki. W obliczu całokształtu powyżej opisanych okoliczności, tj. braku uzasadnienia dla objęcia mojej działki szczególną ochroną przyrodniczą, położenia jej tuż przy drodze oraz tuż przy planowanym wodociągu, ale przede wszystkim oczywistego jej przeznaczenia przeze mnie na cele budowlane przy akceptacji Gminy, jest to działanie irracjonalne i naraża na szkodę budżet gminny. Na dzień dzisiejszy szacuję wysokość odszkodowania na kwotę ...

W związku z powyższym wnoszę o umieszczenie mojej nieruchomości w strefie przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową.”

Do uwagi nie załączono decyzji o pozwoleniu na budowę, o której mowa w jej treści.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Projekt planu został sporządzony w zgodności z aktualnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na osi ulicy Strykowskiej w rejonie ulic: Aksamitnej i Jana i Cecylii oraz północno-wschodniej granicy

Miasta. W Studium działka wymieniona w uwadze zlokalizowana jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego tereny, w granicach których znajduje się przedmiotowa działka pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Zgodnie z projektem planu przedmiotowa działka znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 3R. Projekt planu, zgodnie z zapisami Studium wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. Określa możliwą maksymalną powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego oraz obiektów gospodarczych. W projekcie planu miejscowego w § 4 ust. 1 pkt 20 poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu Miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych projektem planu wynika z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym uwarunkowań wynikających z położenia w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich oraz w sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w Mieście Lasu Łagiewnickiego. 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, przy sporządzaniu Studium z 2018 r. dokonano 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 były podstawą do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego nowych terenów budowlanych na nieruchomościach dotychczas niezabudowanych, położonych poza wyznaczoną strukturą zabudowy przy ulicy Strykowskiej określoną w Studium stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem 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. Ustalając w projekcie planu miejscowego przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określając sposób zagospodarowania i warunków zabudowy zastosowano zasadę proporcjonalności. Wążąc interes publiczny i społeczny oraz uwzględniając potrzebę ochrony walorów przyrodniczych w ustaleniach projektu planu ograniczono możliwość realizacji inwestycji do inwestycji koniecznych dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania Miasta. Kierowano się potrzebą uporządkowania i właściwego ukształtowania ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych.

Przepisów rozdziału 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych

(Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 i 2163) stosownie do jej art. 10a nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast. Nie oznacza to jednak, że z mocy ww. ustawy grunty rolne są gruntami budowlanymi, gdyż ustalenie przeznaczenia oraz określenia sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego określenie warunków zabudowy i zagospodarowania następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części.

Uwaga nr 148

- wpłynęła dnia 3 stycznia 2022 r.,
- złożona przez Pana Cz. Z.,
- dotyczy działki nr 153/9 w obrębie B-59 położonej przy ul. Strykowskiej ...,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka nr 153/9 w obrębie B-59 znajduje się w terenie rolniczym oznaczonej na rysunku planu symbolem 3R.

Treść uwagi:

Cytuję:

„W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego moja działka położona była w strefie oznaczonej symbolem „O”, która była wprawdzie wyłączona spod zabudowy, jednak w tej strefie możliwe było przeznaczenie nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową w granicach istniejącego zainwestowania oraz celem dopełnienia istniejących struktur zabudowy. Na sąsiadujących działkach nr 165/8, 165/9, 165/10 prowadzona będzie instalacja energetyczna (zostały już wydane decyzje o pozwoleniu na budowę). Na działkach nr: 154/11, 161/9, 158/18 powstały domy jednorodzinne, w których już mieszkają rodziny. Działki nr 165/10, 154,3 oraz 154/8 - zostały wydane warunki zabudowy na budynki mieszkalne jednorodzinne wraz z infrastrukturą. Moja działka będzie zatem sąsiadować bezpośrednio z infrastrukturą wykonaną wprost w celu zapewnienia jej dostępu do mediów. Oczywiście jest zatem, że moja działka będzie położona w granicach istniejącego zainwestowania. Pomimo to, przez umieszczenie mojej działki w strefie zieleni naturalnej nie będę w stanie nawet na tej podstawie dokonać żadnej rozbudowy, czy też dobudować na działce dodatkowego budynku, choćby o przeznaczeniu gospodarczym, co z pewnością okaże się konieczne w przyszłości. Przewidywana treść planu w odniesieniu do mojej działki jest niezgodna ze studium, a przez co także niezgodna z ustawą pzp, ale także sprzeciwia się zasadzie proporcjonalności ustanowionej w art. 31 ust. 3 Konstytucji, bowiem bezprawnie ogranicza moje prawo własności poprzez uniemożliwienie mi wykorzystania mojej nieruchomości zgodnie z moimi potrzebami. Jest to tym bardziej absurdalne, że wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę równoznaczne jest ze zmianą charakteru nieruchomości z rolnej na nieruchomość o przeznaczeniu budowlanym. Umieszczenie jej w strefie zieleni stanowi zafałszowanie stanu faktycznego i prawnego oraz pogwałcenie konstytucyjnie chronionego prawa własności. Skoro dopuszczalne są jego ograniczenia wprowadzone ustawą, to muszą one być z tą ustawą zgodne. Ustawa pzp wskazuje, że mpzp musi być zgodny ze studium, nie może odbiegać swoją treścią od studium na niekorzyść właścicieli

nieruchomości. Wręcz przeciwnie, to prawo własności powinno mieć prymat przy wyborze interesu prawnego, który pzp ma chronić - prywatnego lub publicznego. Projektowany plan powinien zatem co najmniej utrzymywać w mocy wyjątki spod zakazu zabudowy ustalone w studium, a nawet rozszerzać ich katalog na korzyść właścicieli nieruchomości. W odniesieniu zaś do nieruchomości, co do których zostało co najmniej wydane pozwolenie na budowę, nie wspominając nieruchomości, na których budowy są już rozpoczęte czy ukończone, powinien je umieszczać w strefie zabudowy mieszkaniowej. Tymczasem plan ma za wyłączny cel zatrzymanie wszelkiej formy zabudowy i rozbudowy na terenie nim objętym pomimo tego, że teren ten nie wymaga tak wzmoczonej ochrony. W przeważającej części są to grunty orne niewykorzystane do produkcji rolnej ze względu na niską ich klasę. Nie oznacza to jednak, że z góry powinny one podlegać szczególnej ochronie przy zabudowę, z samego tylko faktu ich przeznaczenie na cele rolne. Wręcz przeciwnie, skoro aktualnie obowiązujący art. 10a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych przewiduje znaczące ułatwienia w zmianie przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolne, to mpzp powinien zgodnie z intencją ustawodawcy także taką możliwość zapewnić. Powinno to mieć miejsce przynajmniej dla tych nieruchomości, co do których w chwili uchwalania planu intencją właścicieli jest przeznaczenie ich od zabudowę mieszkaniową, a intencja ta jest uwidoczniła np. poprzez uzyskanie pozwolenia na budowę. Nie stoi ku temu na przeszkodzie fakt, że na mapie sporządzonej na dzień przystąpienia do uchwalenia planu jeszcze nie miało to miejsca. Oczywiście jest, że mapa ta dezaktualizuje się w toku prac nad projektem planu, co zresztą powinno być przewidziane na etapie przystąpienia do sporządzenia projektu planu oraz uwzględnione w toku rozpatrywania uwag. Skoro bowiem ustawodawca przewidział etap składania uwag do planu, oznacza to, że możliwa jest zmiana jego pierwotnego projektu w oparciu o nowe okoliczności, np. uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę, co ma właśnie miejsce w moim przypadku. W załączeniu znajduje się przedmiotowa decyzja.

Na skutek uchwalenia planu zmuszony będę wystąpić do Gminy o odszkodowanie. Zatem pozostali jej mieszkańcy poniosą konsekwencje finansowe decyzji Gminy, co do jednostkowej działki. W obliczu całokształtu powyżej opisanych okoliczności, tj. braku uzasadnienia dla objęcia mojej działki szczególną ochroną przyrodniczą, położenia jej tuż przy drodze oraz tuż przy planowanym wodociągu, ale przede wszystkim oczywistego jej przeznaczenia przeze mnie na cele budowlane przy akceptacji Gminy, jest to działanie irracjonalne i naraża na szkodę budżet gminny. Na dzień dzisiejszy szacuję wysokość odszkodowania na kwotę ...

W związku z powyższym wnoszę o umieszczenie mojej nieruchomości w strefie przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową.”

Do uwagi nie załączono decyzji o pozwoleniu na budowę, o której mowa w jej treści.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Projekt planu został sporządzony w zgodności z aktualnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy

stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na osi ulicy Strykowskiej w rejonie ulic: Aksamitnej i Jana i Cecylii oraz północno-wschodniej granicy Miasta. W Studium działka wymieniona w uwadze zlokalizowana jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego tereny, w granicach których znajduje się przedmiotowa działka pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Zgodnie z projektem planu przedmiotowa działka znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 3R. Projekt planu, zgodnie z zapisami Studium wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. Określa możliwą maksymalną powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego oraz obiektów gospodarczych. W projekcie planu miejscowego w § 4 ust. 1 pkt 20 poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu Miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych projektem planu wynika z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym uwarunkowań wynikających z położenia w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich oraz w sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w Mieście Lasu Łagiewnickiego. 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, przy sporządzaniu Studium z 2018 r. dokonano 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 były podstawą do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego nowych terenów budowlanych na nieruchomościach dotychczas niezabudowanych, położonych poza wyznaczoną strukturą zabudowy przy ulicy Strykowskiej określoną w Studium stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem 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. Ustalając w projekcie planu miejscowego

przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określając sposób zagospodarowania i warunków zabudowy zastosowano zasadę proporcjonalności. Ważąc interes publiczny i społeczny oraz uwzględniając potrzebę ochrony walorów przyrodniczych w ustaleniach projektu planu ograniczono możliwość realizacji inwestycji do inwestycji koniecznych dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania Miasta. Kierowano się potrzebą uporządkowania i właściwego ukształtowania ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych.

Przepisów rozdziału 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 i 2163) stosownie do jej art. 10a nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast. Nie oznacza to jednak, że z mocy ww. ustawy grunty rolne są gruntami budowlanymi, gdyż ustalenie przeznaczenia oraz określenia sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego określenie warunków zabudowy i zagospodarowania następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części.

Uwaga nr 149

- wpłynęła dnia 3 stycznia 2022 r.,
- złożona przez Pana Cz. Z.,
- dotyczy działki nr 153/10 w obrębie B-59 położonej przy ul. Strykowskiej ...,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka nr 153/10 w obrębie B-59 znajduje się w terenie rolniczym oznaczonej na rysunku planu symbolem 3R.

Treść uwagi:

Cytuję:

„W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego moja działka położona była w strefie oznaczonej symbolem „O”, która była wprawdzie wyłączona spod zabudowy, jednak w tej strefie możliwe było przeznaczenie nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową w granicach istniejącego zainwestowania oraz celem dopełnienia istniejących struktur zabudowy. Na sąsiadujących działkach nr 165/8, 165/9, 165/10 prowadzona będzie instalacja energetyczna (zostały już wydane decyzje o pozwoleniu na budowę). Na działkach nr: 154/11, 161/9, 158/18 powstały domy jednorodzinne, w których już mieszkają rodziny. Działki nr 165/10, 154/3 oraz 154/8 - zostały wydane warunki zabudowy na budynki mieszkalne jednorodzinne wraz z infrastrukturą. Moja działka będzie zatem sąsiadować bezpośrednio z infrastrukturą wykonaną wprost w celu zapewnienia jej dostępu do mediów. Oczywistym jest zatem, że moja działka będzie położona w granicach istniejącego zainwestowania. Pomimo to, przez umieszczenie mojej działki w strefie zieleni naturalnej nie będę w stanie nawet na tej podstawie dokonać żadnej rozbudowy, czy też dobudować na działce dodatkowego budynku, choćby o przeznaczeniu gospodarczym, co z pewnością okaże się konieczne w przyszłości. Przewidywana treść planu w odniesieniu do mojej działki jest niezgodna ze studium, a przez co także niezgodna z ustawą pzp, ale także

sprzeciwia się zasadzie proporcjonalności ustanowionej w art. 31 ust. 3 Konstytucji, bowiem bezprawnie ogranicza moje prawo własności poprzez uniemożliwienie mi wykorzystania mojej nieruchomości zgodnie z moimi potrzebami. Jest to tym bardziej absurdalne, że wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę równoznaczne jest ze zmianą charakteru nieruchomości z rolnej na nieruchomość o przeznaczeniu budowlanym. Umieszczenie jej w strefie zieleni stanowi zafałszowanie stanu faktycznego i prawnego oraz pogwałcenie konstytucyjnie chronionego prawa własności. Skoro dopuszczalne są jego ograniczenia wprowadzone ustawą, to muszą one być z tą ustawą zgodne. Ustawa pzp wskazuje, że mpzp musi być zgodny ze studium, nie może odbiegać swoją treścią od studium na niekorzyść właścicieli nieruchomości. Wręcz przeciwnie, to prawo własności powinno mieć prymat przy wyborze interesu prawnego, który pzp ma chronić - prywatnego lub publicznego. Projektowany plan powinien zatem co najmniej utrzymywać w mocy wyjątki spod zakazu zabudowy ustalone w studium, a nawet rozszerzać ich katalog na korzyść właścicieli nieruchomości. W odniesieniu zaś do nieruchomości, co do których zostało co najmniej wydane pozwolenie na budowę, nie wspominając nieruchomości, na których budowy są już rozpoczęte czy ukończone, powinien je umieszczać w strefie zabudowy mieszkaniowej. Tymczasem plan ma za wyłączny cel zatrzymanie wszelkiej formy zabudowy i rozbudowy na terenie nim objętym pomimo tego, że teren ten nie wymaga tak wzmoczonej ochrony. W przeważającej części są to grunty orne niewykorzystane do produkcji rolnej ze względu na niską ich klasę. Nie oznacza to jednak, że z góry powinny one podlegać szczególnej ochronie przy zabudowę, z samego tylko faktu ich przeznaczenie na cele rolne. Wręcz przeciwnie, skoro aktualnie obowiązujący art. 10a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych przewiduje znaczące ułatwienia w zmianie przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolne, to mpzp powinien zgodnie z intencją ustawodawcy także taką możliwość zapewnić. Powinno to mieć miejsce przynajmniej dla tych nieruchomości, co do których w chwili uchwalania planu intencją właścicieli jest przeznaczenie ich od zabudowę mieszkaniową, a intencja ta jest uwidoczniła np. poprzez uzyskanie pozwolenia na budowę. Nie stoi ku temu na przeszkodzie fakt, że na mapie sporządzonej na dzień przystąpienia do uchwalenia planu jeszcze nie miało to miejsca. Oczywiście jest, że mapa ta dezaktualizuje się w toku prac nad projektem planu, co zresztą powinno być przewidziane na etapie przystąpienia do sporządzenia projektu planu oraz uwzględnione w toku rozpatrywania uwag. Skoro bowiem ustawodawca przewidział etap składania uwag do planu, oznacza to, że możliwa jest zmiana jego pierwotnego projektu w oparciu o nowe okoliczności, np. uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę, co ma właśnie miejsce w moim przypadku. W załączeniu znajduje się przedmiotowa decyzja.

Na skutek uchwalenia planu zmuszony będę wystąpić do Gminy o odszkodowanie. Zatem pozostali jej mieszkańcy poniosą konsekwencje finansowe decyzji Gminy, co do jednostkowej działki. W obliczu całokształtu powyżej opisanych okoliczności, tj. braku uzasadnienia dla objęcia mojej działki szczególną ochroną przyrodniczą, położenia jej tuż przy drodze oraz tuż przy planowanym wodociągu, ale przede wszystkim oczywistego jej przeznaczenia przeze mnie na cele budowlane przy akceptacji Gminy, jest to działanie irracjonalne i naraża na szkodę budżet gminny. Na dzień dzisiejszy szacuję wysokość odszkodowania na kwotę ...

W związku z powyższym wnoszę o umieszczenie mojej nieruchomości w strefie przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową.”

Do uwagi nie załączono decyzji o pozwoleniu na budowę, o której mowa w jej treści.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Projekt planu został sporządzony w zgodności z aktualnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na osi ulicy Strykowskiej w rejonie ulic: Aksamitnej i Jana i Cecylii oraz północno-wschodniej granicy Miasta. W Studium działka wymieniona w uwadze zlokalizowana jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego tereny, w granicach których znajduje się przedmiotowa działka pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Zgodnie z projektem planu przedmiotowa działka znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 3R. Projekt planu, zgodnie z zapisami Studium wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. Określa możliwą maksymalną powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego oraz obiektów gospodarczych. W projekcie planu miejscowego w § 4 ust. 1 pkt 20 poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu Miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych projektem planu wynika z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym uwarunkowań wynikających z położenia w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich oraz w sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w Mieście Lasu Łagiewnickiego. 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, przy sporządzaniu Studium z 2018 r. dokonano 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 były podstawą do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego nowych terenów budowlanych na nieruchomościach dotychczas niezabudowanych, położonych poza wyznaczoną strukturą zabudowy przy ulicy Strykowskiej określoną w Studium stałoby

w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych Miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem 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. Ustalając w projekcie planu miejscowego przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określając sposób zagospodarowania i warunków zabudowy zastosowano zasadę proporcjonalności. Ważąc interes publiczny i społeczny oraz uwzględniając potrzebę ochrony walorów przyrodniczych w ustaleniach projektu planu ograniczono możliwość realizacji inwestycji do inwestycji koniecznych dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania miasta. Kierowano się potrzebą uporządkowania i właściwego ukształtowania ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych.

Przepisów rozdziału 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 i 2163) stosownie do jej art. 10a nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast. Nie oznacza to jednak, że z mocy ww. ustawy grunty rolne są gruntami budowlanymi, gdyż ustalenie przeznaczenia oraz określenia sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego określenie warunków zabudowy i zagospodarowania następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części.

Uwaga nr 150

- wpłynęła dnia 3 stycznia 2022 r.,
- złożona przez Pana Cz. Z.,
- dotyczy działki nr 153/11 w obrębie B-59 położonej przy ul. Strykowskiej ...,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka nr 153/11 w obrębie B-59 znajduje się w terenie rolniczym oznaczonej na rysunku planu symbolem 3R.

Treść uwagi:

Cytuję:

„W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego moja działka położona była w strefie oznaczonej symbolem „O”, która była wprawdzie wyłączona spod zabudowy, jednak w tej strefie możliwe było przeznaczenie nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową w granicach istniejącego zainwestowania oraz celem dopełnienia istniejących struktur zabudowy. Na sąsiadujących działkach nr 165/8, 165/9, 165/10 prowadzona będzie instalacja energetyczna (zostały już wydane decyzje o pozwoleniu na budowę). Na działkach nr: 154/11, 161/9, 158/18 powstały domy jednorodzinne, w których już mieszkają rodziny. Działki nr 165/10, 154,3 oraz 154/8 - zostały wydane warunki

zabudowy na budynki mieszkalne jednorodzinne wraz z infrastrukturą. Moja działka będzie zatem sąsiadować bezpośrednio z infrastrukturą wykonaną wprost w celu zapewnienia jej dostępu do mediów. Oczywiście jest zatem, że moja działka będzie położona w granicach istniejącego zainwestowania. Pomimo to, przez umieszczenie mojej działki w strefie zieleni naturalnej nie będę w stanie nawet na tej podstawie dokonać żadnej rozbudowy, czy też dobudować na działce dodatkowego budynku, choćby o przeznaczeniu gospodarczym, co z pewnością okaże się konieczne w przyszłości. Przewidywana treść planu w odniesieniu do mojej działki jest niezgodna ze studium, a przez co także niezgodna z ustawą pzp, ale także sprzeciwia się zasadzie proporcjonalności ustanowionej w art. 31 ust. 3 Konstytucji, bowiem bezprawnie ogranicza moje prawo własności poprzez uniemożliwienie mi wykorzystania mojej nieruchomości zgodnie z moimi potrzebami. Jest to tym bardziej absurdalne, że wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę równoznaczne jest ze zmianą charakteru nieruchomości z rolnej na nieruchomość o przeznaczeniu budowlanym. Umieszczenie jej w strefie zieleni stanowi zafalszowanie stanu faktycznego i prawnego oraz pogwałcenie konstytucyjnie chronionego prawa własności. Skoro dopuszczalne są jego ograniczenia wprowadzone ustawą, to muszą one być z tą ustawą zgodne. Ustawa pzp wskazuje, że mpzp musi być zgodny ze studium, nie może odbiegać swoją treścią od studium na niekorzyść właścicieli nieruchomości. Wręcz przeciwnie, to prawo własności powinno mieć prymat przy wyborze interesu prawnego, który pzp ma chronić - prywatnego lub publicznego. Projektowany plan powinien zatem co najmniej utrzymywać w mocy wyjątki spod zakazu zabudowy ustalone w studium, a nawet rozszerzać ich katalog na korzyść właścicieli nieruchomości. W odniesieniu zaś do nieruchomości, co do których zostało co najmniej wydane pozwolenie na budowę, nie wspominając nieruchomości, na których budowy są już rozpoczęte czy ukończone, powinien je umieszczać w strefie zabudowy mieszkaniowej. Tymczasem plan ma za wyłączny cel zatrzymanie wszelkiej formy zabudowy i rozbudowy na terenie nim objętym pomimo tego, że teren ten nie wymaga tak wzmoczonej ochrony. W przeważającej części są to grunty orne niewykorzystane do produkcji rolnej ze względu na niską ich klasę. Nie oznacza to jednak, że z góry powinny one podlegać szczególnej ochronie przy zabudowę, z samego tylko faktu ich przeznaczenie na cele rolne. Wręcz przeciwnie, skoro aktualnie obowiązujący art. 10a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych przewiduje znaczące ułatwienia w zmianie przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolne, to mpzp powinien zgodnie z intencją ustawodawcy także taką możliwość zapewnić. Powinno to mieć miejsce przynajmniej dla tych nieruchomości, co do których w chwili uchwalania planu intencją właścicieli jest przeznaczenie ich od zabudowę mieszkaniową, a intencja ta jest uwidoczniła np. poprzez uzyskanie pozwolenia na budowę. Nie stoi ku temu na przeszkodzie fakt, że na mapie sporządzonej na dzień przystąpienia do uchwalenia planu jeszcze nie miało to miejsca. Oczywiście jest, że mapa ta dezaktualizuje się w toku prac nad projektem planu, co zresztą powinno być przewidziane na etapie przystąpienia do sporządzenia projektu planu oraz uwzględnione w toku rozpatrywania uwag. Skoro bowiem ustawodawca przewidział etap składania uwag do planu, oznacza to, że możliwa jest zmiana jego pierwotnego projektu w oparciu o nowe okoliczności, np. uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę, co ma właśnie miejsce w moim przypadku. W załączeniu znajduje się przedmiotowa decyzja.

Na skutek uchwalenia planu zmuszony będę wystąpić do Gminy o odszkodowanie. Zatem pozostali jej mieszkańcy poniosą konsekwencje finansowe decyzji Gminy, co do jednostkowej działki. W obliczu całokształtu powyżej opisanych okoliczności, tj. braku uzasadnienia dla objęcia mojej działki szczególną ochroną przyrodniczą, położenia jej tuż przy drodze oraz tuż przy planowanym wodociągu, ale przede wszystkim oczywistego jej przeznaczenia przeze mnie na cele budowlane przy akceptacji Gminy, jest to działanie irracjonalne i naraża na szkodę budżet gminny. Na dzień dzisiejszy szacuję wysokość odszkodowania na kwotę ...

W związku z powyższym wnoszę o umieszczenie mojej nieruchomości w strefie przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową.”

Do uwagi nie załączono decyzji o pozwoleniu na budowę, o której mowa w jej treści.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Projekt planu został sporządzony w zgodności z aktualnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na osi ulicy Strykowskiej w rejonie ulic: Aksamitnej i Jana i Cecylii oraz północno-wschodniej granicy Miasta. W Studium działka wymieniona w uwadze zlokalizowana jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego tereny, w granicach których znajduje się przedmiotowa działka pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Zgodnie z projektem planu przedmiotowa działka znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 3R. Projekt planu, zgodnie z zapisami Studium wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. Określa możliwą maksymalną powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego oraz obiektów gospodarczych. W projekcie planu miejscowego w § 4 ust. 1 pkt 20 poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu Miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych projektem planu wynika z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym uwarunkowań wynikających z położenia w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich oraz w sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w Mieście Lasu Łagiewnickiego. 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, przy sporządzaniu Studium z 2018 r. dokonano 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 były podstawą do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego nowych terenów budowlanych na nieruchomościach dotychczas niezabudowanych, położonych poza wyznaczoną strukturą zabudowy przy ulicy Strykowskiej określona w Studium stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych Miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem 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. Ustalając w projekcie planu miejscowego przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określając sposób zagospodarowania i warunków zabudowy zastosowano zasadę proporcjonalności. Wążąc interes publiczny i społeczny oraz uwzględniając potrzebę ochrony walorów przyrodniczych w ustaleniach projektu planu ograniczono możliwość realizacji inwestycji do inwestycji koniecznych dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania Miasta. Kierowano się potrzebą uporządkowania i właściwego ukształtowania ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych.

Przepisów rozdziału 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 i 2163) stosownie do jej art. 10a nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast. Nie oznacza to jednak, że z mocy ww. ustawy grunty rolne są gruntami budowlanymi, gdyż ustalenie przeznaczenia oraz określenia sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego określenie warunków zabudowy i zagospodarowania następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części.

Uwaga nr 151

- wpłynęła dnia 3 stycznia 2022 r.,
- złożona przez Pana Cz. Z.,
- dotyczy działki nr 153/12 w obrębie B-59 położonej przy ul. Strykowskiej ...,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka nr 153/12 w obrębie B-59 znajduje się w terenie rolniczym oznaczonej na rysunku planu symbolem 3R.

Treść uwagi:

Cytuję:

„W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego moja działka położona była w strefie oznaczonej symbolem „O”, która była wprawdzie wyłączona spod zabudowy, jednak w tej strefie możliwe było przeznaczenie nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową w granicach istniejącego zainwestowania oraz celem dopełnienia istniejących struktur zabudowy. Na sąsiadujących działkach nr 165/8, 165/9, 165/10 prowadzona będzie instalacja energetyczna (zostały już wydane decyzje o pozwoleniu na budowę). Na działkach nr: 154/11, 161/9, 158/18 powstały domy jednorodzinne, w których już mieszkają rodziny. Działki nr 165/10, 154,3 oraz 154/8 - zostały wydane warunki zabudowy na budynki mieszkalne jednorodzinne wraz z infrastrukturą. Moja działka będzie zatem sąsiadować bezpośrednio z infrastrukturą wykonaną wprost w celu zapewnienia jej dostępu do mediów. Oczywiście jest zatem, że moja działka będzie położona w granicach istniejącego zainwestowania. Pomimo to, przez umieszczenie mojej działki w strefie zieleni naturalnej nie będę w stanie nawet na tej podstawie dokonać żadnej rozbudowy, czy też dobudować na działce dodatkowego budynku, choćby o przeznaczeniu gospodarczym, co z pewnością okaże się konieczne w przyszłości. Przewidywana treść planu w odniesieniu do mojej działki jest niezgodna ze studium, a przez co także niezgodna z ustawą pzp, ale także sprzeciwia się zasadzie proporcjonalności ustanowionej w art. 31 ust. 3 Konstytucji, bowiem bezprawnie ogranicza moje prawo własności poprzez uniemożliwienie mi wykorzystania mojej nieruchomości zgodnie z moimi potrzebami. Jest to tym bardziej absurdalne, że wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę równoznaczne jest ze zmianą charakteru nieruchomości z rolnej na nieruchomość o przeznaczeniu budowlanym. Umieszczenie jej w strefie zieleni stanowi zafałszowanie stanu faktycznego i prawnego oraz pogwałcenie konstytucyjnie chronionego prawa własności. Skoro dopuszczalne są jego ograniczenia wprowadzone ustawą, to muszą one być z tą ustawą zgodne. Ustawa pzp wskazuje, że mpzp musi być zgodny ze studium, nie może odbiegać swoją treścią od studium na niekorzyść właścicieli nieruchomości. Wręcz przeciwnie, to prawo własności powinno mieć prymat przy wyborze interesu prawnego, który pzp ma chronić - prywatnego lub publicznego. Projektowany plan powinien zatem co najmniej utrzymywać w mocy wyjątki spod zakazu zabudowy ustalone w studium, a nawet rozszerzać ich katalog na korzyść właścicieli nieruchomości. W odniesieniu zaś do nieruchomości, co do których zostało co najmniej wydane pozwolenie na budowę, nie wspominając nieruchomości, na których budowy są już rozpoczęte czy ukończone, powinien je umieszczać w strefie zabudowy mieszkaniowej. Tymczasem plan ma za wyłączny cel zatrzymanie wszelkiej formy zabudowy i rozbudowy na terenie nim objętym pomimo tego, że teren ten nie wymaga tak wzmożonej ochrony. W przeważającej części są to grunty orne niewykorzystane do produkcji rolnej zewzględu na niską ich klasę. Nie oznacza to jednak, że z góry powinny one podlegać szczególnej ochronie przy zabudowę, z samego tylko faktu ich przeznaczenie na cele rolne. Wręcz przeciwnie, skoro aktualnie obowiązujący art. 10a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych przewiduje znaczące ułatwienia w zmianie przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolne, to mpzp powinien zgodnie z intencją ustawodawcy także taką możliwość zapewnić. Powinno to mieć miejsce przynajmniej dla tych nieruchomości, co do których w chwili uchwalania planu intencją właścicieli jest przeznaczenie ich od zabudowę mieszkaniową, a intencja ta jest uwidoczniła np. poprzez uzyskanie pozwolenia na budowę. Nie stoi ku temu na przeszkodzie fakt, że na mapie sporządzonej na dzień przystąpienia do uchwalenia planu jeszcze nie miało to miejsca. Oczywiście jest, że mapa ta dezaktualizuje się w toku prac nad projektem planu, co zresztą powinno być przewidziane na etapie przystąpienia do sporządzenia projektu planu oraz uwzględnione w toku rozpatrywania uwag. Skoro bowiem ustawodawca przewidział etap składania uwag do planu, oznacza to, że możliwa jest zmiana jego pierwotnego projektu w oparciu o nowe okoliczności, np. uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę, co ma właśnie miejsce w moim przypadku. W załączeniu znajduje się przedmiotowa decyzja.

Na skutek uchwalenia planu zmuszony będę wystąpić do Gminy o odszkodowanie. Zatem pozostali jej mieszkańcy poniosą konsekwencje finansowe decyzji Gminy, co do jednostkowej działki. W obliczu całokształtu powyżej opisanych okoliczności, tj. braku uzasadnienia dla objęcia mojej działki szczególną ochroną przyrodniczą, położenia jej tuż przy drodze oraz tuż przy planowanym wodociągu, ale przede wszystkim oczywistego jej przeznaczenia przeze mnie na cele budowlane przy akceptacji Gminy, jest to działanie irracjonalne i naraża na szkodę budżet gminny. Na dzień dzisiejszy szacuję wysokość odszkodowania na kwotę ...

W związku z powyższym wnoszę o umieszczenie mojej nieruchomości w strefie przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową.”

Do uwagi nie załączono decyzji o pozwoleniu na budowę, o której mowa w jej treści.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Projekt planu został sporządzony w zgodności z aktualnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na osi ulicy Strykowskiej w rejonie ulic: Aksamitnej i Jana i Cecylii oraz północno-wschodniej granicy Miasta. W Studium działka wymieniona w uwadze zlokalizowana jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego tereny, w granicach których znajduje się przedmiotowa działka pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Zgodnie z projektem planu przedmiotowa działka znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 3R. Projekt planu, zgodnie z zapisami Studium wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. Określa możliwą maksymalną powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego oraz obiektów gospodarczych. W projekcie planu miejscowego w § 4 ust. 1 pkt 20 poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony

otwartego krajobrazu Miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych projektem planu wynika z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym uwarunkowań wynikających z położenia w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich oraz w sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w Mieście Lasu Łagiewnickiego. 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, przy sporządzaniu Studium z 2018 r. dokonano 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 były podstawą do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego nowych terenów budowlanych na nieruchomościach dotychczas niezabudowanych, położonych poza wyznaczoną strukturą zabudowy przy ulicy Strykowskiej określoną w Studium stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych Miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem 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. Ustalając w projekcie planu miejscowego przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określając sposób zagospodarowania i warunków zabudowy zastosowano zasadę proporcjonalności. Ważąc interes publiczny i społeczny oraz uwzględniając potrzebę ochrony walorów przyrodniczych w ustaleniach projektu planu ograniczono możliwość realizacji inwestycji do inwestycji koniecznych dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania Miasta. Kierowano się potrzebą uporządkowania i właściwego ukształtowania ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych.

Przepisów rozdziału 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 i 2163) stosownie do jej art. 10a nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast. Nie oznacza to jednak, że z mocy ww. ustawy grunty rolne są gruntami budowlanymi, gdyż ustalenie przeznaczenia oraz określenia sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego określenie warunków zabudowy i zagospodarowania następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części.

Uwaga nr 152

- wpłynęła dnia 3 stycznia 2022 r.,

- złożona przez Pana Cz. Z.,
- dotyczy działki nr 153/13 w obrębie B-59 położonej przy ul. Strykowskiej ...,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka nr 153/13 w obrębie B-59 znajduje się w terenie rolniczym oznaczonej na rysunku planu symbolem 3R.

Treść uwagi:

Cytuję:

„W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego moja działka położona była w strefie oznaczonej symbolem „O”, która była wprawdzie wyłączona spod zabudowy, jednak w tej strefie możliwe było przeznaczenie nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową w granicach istniejącego zainwestowania oraz celem dopełnienia istniejących struktur zabudowy. Na sąsiadujących działkach nr 165/8, 165/9, 165/10 prowadzona będzie instalacja energetyczna (zostały już wydane decyzje o pozwoleniu na budowę). Na działkach nr: 154/11, 161/9, 158/18 powstały domy jednorodzinne, w których już mieszkają rodziny. Działki nr 165/10, 154,3 oraz 154/8 - zostały wydane warunki zabudowy na budynki mieszkalne jednorodzinne wraz z infrastrukturą. Moja działka będzie zatem sąsiadować bezpośrednio z infrastrukturą wykonaną wprost w celu zapewnienia jej dostępu do mediów. Oczywiście jest zatem, że moja działka będzie położona w granicach istniejącego zainwestowania. Pomimo to, przez umieszczenie mojej działki w strefie zieleni naturalnej nie będę w stanie nawet na tej podstawie dokonać żadnej rozbudowy, czy też dobudować na działce dodatkowego budynku, choćby o przeznaczeniu gospodarczym, co z pewnością okaże się konieczne w przyszłości. Przewidywana treść planu w odniesieniu do mojej działki jest niezgodna ze studium, a przez co także niezgodna z ustawą pzp, ale także sprzeciwia się zasadzie proporcjonalności ustanowionej w art. 31 ust. 3 Konstytucji, bowiem bezprawnie ogranicza moje prawo własności poprzez uniemożliwienie mi wykorzystania mojej nieruchomości zgodnie z moimi potrzebami. Jest to tym bardziej absurdalne, że wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę równoznaczne jest ze zmianą charakteru nieruchomości z rolnej na nieruchomość o przeznaczeniu budowlanym. Umieszczenie jej w strefie zieleni stanowi zafałszowanie stanu faktycznego i prawnego oraz pogwałcenie konstytucyjnie chronionego prawa własności. Skoro dopuszczalne są jego ograniczenia wprowadzone ustawą, to muszą one być z tą ustawą zgodne. Ustawa pzp wskazuje, że mpzp musi być zgodny ze studium, nie może odbiegać swoją treścią od studium na niekorzyść właścicieli nieruchomości. Wręcz przeciwnie, to prawo własności powinno mieć prymat przy wyborze interesu prawnego, który pzp ma chronić - prywatnego lub publicznego. Projektowany plan powinien zatem co najmniej utrzymywać w mocy wyjątki spod zakazu zabudowy ustalone w studium, a nawet rozszerzać ich katalog na korzyść właścicieli nieruchomości. W odniesieniu zaś do nieruchomości, co do których zostało co najmniej wydane pozwolenie na budowę, nie wspominając nieruchomości, na których budowy są już rozpoczęte czy ukończone, powinien je umieszczać w strefie zabudowy mieszkaniowej. Tymczasem plan ma za wyłączny cel zatrzymanie wszelkiej formy zabudowy i rozbudowy na terenie nim objętym pomimo tego, że teren ten nie wymaga tak wzmoczonej ochrony. W przeważającej części są to grunty orne niewykorzystane do produkcji rolnej ze względu na niską ich klasę. Nie oznacza to jednak, że z góry powinny one podlegać szczególnej ochronie przy zabudowę, z samego tylko faktu ich przeznaczenie na cele rolne. Wręcz przeciwnie, skoro aktualnie obowiązujący art. 10a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych przewiduje znaczące ułatwienia w zmianie przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolne, to mpzp powinien zgodnie z intencją ustawodawcy także taką możliwość zapewnić. Powinno to mieć miejsce przynajmniej dla tych nieruchomości, co do których w chwili uchwalania planu intencją właścicieli jest przeznaczenie ich od zabudowę mieszkaniową, a intencja ta jest uwidoczniła np. poprzez

uzyskanie pozwolenia na budowę. Nie stoi ku temu na przeszkodzie fakt, że na mapie sporządzonej na dzień przystąpienia do uchwalenia planu jeszcze nie miało to miejsca. Oczywiście jest, że mapa ta dezaktualizuje się w toku prac nad projektem planu, co zresztą powinno być przewidziane na etapie przystąpienia do sporządzenia projektu planu oraz uwzględnione w toku rozpatrywania uwag. Skoro bowiem ustawodawca przewidział etap składania uwag do planu, oznacza to, że możliwa jest zmiana jego pierwotnego projektu w oparciu o nowe okoliczności, np. uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę, co ma właśnie miejsce w moim przypadku. W załączeniu znajduje się przedmiotowa decyzja.

Na skutek uchwalenia planu zmuszony będę wystąpić do Gminy o odszkodowanie. Zatem pozostali jej mieszkańcy poniosą konsekwencje finansowe decyzji Gminy, co do jednostkowej działki. W obliczu całokształtu powyżej opisanych okoliczności, tj. braku uzasadnienia dla objęcia mojej działki szczególną ochroną przyrodniczą, położenia jej tuż przy drodze oraz tuż przy planowanym wodociągu, ale przede wszystkim oczywistego jej przeznaczenia przeze mnie na cele budowlane przy akceptacji Gminy, jest to działanie irracjonalne i naraża na szkodę budżet gminny. Na dzień dzisiejszy szacuję wysokość odszkodowania na kwotę ...

W związku z powyższym wnoszę o umieszczenie mojej nieruchomości w strefie przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową.”

Do uwagi nie załączono decyzji o pozwoleniu na budowę, o której mowa w jej treści.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Projekt planu został sporządzony w zgodności z aktualnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na osi ulicy Strykowskiej w rejonie ulic: Aksamitnej i Jana i Cecylii oraz północno-wschodniej granicy Miasta. W Studium działka wymieniona w uwadze zlokalizowana jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego tereny, w granicach których znajduje się przedmiotowa działka pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Zgodnie z projektem planu przedmiotowa działka znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 3R. Projekt planu, zgodnie z zapisami Studium wskazującymi

na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. Określa możliwą maksymalną powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego oraz obiektów gospodarczych. W projekcie planu miejscowego w § 4 ust. 1 pkt 20 poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu Miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych projektem planu wynika z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym uwarunkowań wynikających z położenia w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich oraz w sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w Mieście Lasu Łagiewnickiego. 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, przy sporządzaniu Studium z 2018. dokonano 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 były podstawą do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego nowych terenów budowlanych na nieruchomościach dotychczas niezabudowanych, położonych poza wyznaczoną strukturą zabudowy przy ulicy Strykowskiej określoną w Studium stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem 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. Ustalając w projekcie planu miejscowego przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określając sposób zagospodarowania i warunków zabudowy zastosowano zasadę proporcjonalności. Ważąc interes publiczny i społeczny oraz uwzględniając potrzebę ochrony walorów przyrodniczych w ustaleniach projektu planu ograniczono możliwość realizacji inwestycji do inwestycji koniecznych dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania Miasta. Kierowano się potrzebą uporządkowania i właściwego ukształtowania ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych.

Przepisów rozdziału 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 i 2163) stosownie do jej art. 10a nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast. Nie oznacza to jednak, że z mocy ww. ustawy grunty rolne są gruntami budowlanymi, gdyż ustalenie przeznaczenia oraz określenia sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego określenie warunków zabudowy i zagospodarowania następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części.

Uwaga nr 153

- wpłynęła dnia 3 stycznia 2022 r.,
- złożona przez Pana Cz. Z.,
- dotyczy działki nr 153/14 w obrębie B-59 położonej przy ul. Strykowskiej ...,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka nr 153/14 w obrębie B-59 znajduje się w terenie rolniczym oznaczonej na rysunku planu symbolem 3R.

Treść uwagi:

Cytuję:

„W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego moja działka położona była w strefie oznaczonej symbolem „O”, która była wprawdzie wyłączona spod zabudowy, jednak w tej strefie możliwe było przeznaczenie nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową w granicach istniejącego zainwestowania oraz celem dopełnienia istniejących struktur zabudowy. Na sąsiadujących działkach nr 165/8, 165/9, 165/10 prowadzona będzie instalacja energetyczna (zostały już wydane decyzje o pozwoleniu na budowę). Na działkach nr: 154/11, 161/9, 158/18 powstały domy jednorodzinne, w których już mieszkają rodziny. Działki nr 165/10, 154,3 oraz 154/8 - zostały wydane warunki zabudowy na budynki mieszkalne jednorodzinne wraz z infrastrukturą. Moja działka będzie zatem sąsiadować bezpośrednio z infrastrukturą wykonaną wprost w celu zapewnienia jej dostępu do mediów. Oczywiście jest zatem, że moja działka będzie położona w granicach istniejącego zainwestowania. Pomimo to, przez umieszczenie mojej działki w strefie zieleni naturalnej nie będę w stanie nawet na tej podstawie dokonać żadnej rozbudowy, czy też dobudować na działce dodatkowego budynku, choćby o przeznaczeniu gospodarczym, co z pewnością okaże się konieczne w przyszłości. Przewidywana treść planu w odniesieniu do mojej działki jest niezgodna ze studium, a przez co także niezgodna z ustawą pzp, ale także sprzeciwia się zasadzie proporcjonalności ustanowionej w art. 31 ust. 3 Konstytucji, bowiem bezprawnie ogranicza moje prawo własności poprzez uniemożliwienie mi wykorzystania mojej nieruchomości zgodnie z moimi potrzebami. Jest to tym bardziej absurdał, że wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę równoznaczne jest ze zmianą charakteru nieruchomości z rolnej na nieruchomość o przeznaczeniu budowlanym. Umieszczenie jej w strefie zieleni stanowi zafałszowanie stanu faktycznego i prawnego oraz pogwałcenie konstytucyjnie chronionego prawa własności. Skoro dopuszczalne są jego ograniczenia wprowadzone ustawą, to muszą one być z tą ustawą zgodne. Ustawa pzp wskazuje, że mpzp musi być zgodny ze studium, nie może odbiegać swoją treścią od studium na niekorzyść właścicieli nieruchomości. Wręcz przeciwnie, to prawo własności powinno mieć prymat przy wyborze interesu prawnego, który pzp ma chronić - prywatnego lub publicznego. Projektowany plan powinien zatem co najmniej utrzymywać w mocy wyjątki spod zakazu zabudowy ustalone w studium, a nawet rozszerzać ich katalog na korzyść właścicieli nieruchomości. W odniesieniu zaś do nieruchomości, co do których zostało co najmniej wydane pozwolenie na budowę, nie wspominając nieruchomości, na których budowy są już rozpoczęte czy ukończone, powinien je umieszczać w strefie zabudowy mieszkaniowej. Tymczasem plan ma za wyłączny cel zatrzymanie wszelkiej formy zabudowy i rozbudowy na terenie nim objętym

pomimo tego, że teren ten nie wymaga tak wzmożonej ochrony. W przeważającej części są to grunty orne niewykorzystane do produkcji rolnej ze względu na niską ich klasę. Nie oznacza to jednak, że z góry powinny one podlegać szczególnej ochronie przy zabudowę, z samego tylko faktu ich przeznaczenie na cele rolne. Wręcz przeciwnie, skoro aktualnie obowiązujący art. 10a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych przewiduje znaczące ułatwienia w zmianie przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolne, to mpzp powinien zgodnie z intencją ustawodawcy także taką możliwość zapewnić. Powinno to mieć miejsce przynajmniej dla tych nieruchomości, co do których w chwili uchwalania planu intencją właścicieli jest przeznaczenie ich od zabudowę mieszkaniową, a intencja ta jest uwidoczniła np. poprzez uzyskanie pozwolenia na budowę. Nie stoi ku temu na przeszkodzie fakt, że na mapie sporządzonej na dzień przystąpienia do uchwalenia planu jeszcze nie miało to miejsca. Oczywiście jest, że mapa ta dezaktualizuje się w toku prac nad projektem planu, co zresztą powinno być przewidziane na etapie przystąpienia do sporządzenia projektu planu oraz uwzględnione w toku rozpatrywania uwag. Skoro bowiem ustawodawca przewidział etap składania uwag do planu, oznacza to, że możliwa jest zmiana jego pierwotnego projektu w oparciu o nowe okoliczności, np. uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę, co ma właśnie miejsce w moim przypadku. W załączeniu znajduje się przedmiotowa decyzja.

Na skutek uchwalenia planu zmuszony będę wystąpić do Gminy o odszkodowanie. Zatem pozostali jej mieszkańcy poniosą konsekwencje finansowe decyzji Gminy co do jednostkowej działki. W obliczu całokształtu powyżej opisanych okoliczności, tj. braku uzasadnienia dla objęcia mojej działki szczególną ochroną przyrodniczą, położenia jej tuż przy drodze oraz tuż przy planowanym wodociągu, ale przede wszystkim oczywistego jej przeznaczenia przeze mnie na cele budowlane przy akceptacji Gminy, jest to działanie irracjonalne i naraża na szkodę budżet gminny. Na dzień dzisiejszy szacuję wysokość odszkodowania na kwotę ...

W związku z powyższym wnoszę o umieszczenie mojej nieruchomości w strefie przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową.”

Do uwagi nie załączono decyzji o pozwoleniu na budowę, o której mowa w jej treści.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Projekt planu został sporządzony w zgodności z aktualnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na osi ulicy Strykowskiej w rejonie ulic: Aksamitnej i Jana i Cecylii oraz północno-wschodniej granicy

Miasta. W Studium działka wymieniona w uwadze zlokalizowana jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego tereny, w granicach których znajduje się przedmiotowa działka pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Zgodnie z projektem planu przedmiotowa działka znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 3R. Projekt planu, zgodnie z zapisami Studium wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. Określa możliwą maksymalną powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego oraz obiektów gospodarczych. W projekcie planu miejscowego w § 4 ust. 1 pkt 20 poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu Miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych projektem planu wynika z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym uwarunkowań wynikających z położenia w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich oraz w sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w mieście Lasu Łagiewnickiego. 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, przy sporządzaniu Studium z 2018 r. dokonano 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 były podstawą do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego nowych terenów budowlanych na nieruchomościach dotychczas niezabudowanych, położonych poza wyznaczoną strukturą zabudowy przy ulicy Strykowskiej określoną w Studium stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych Miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem 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. Ustalając w projekcie planu miejscowego przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określając sposób zagospodarowania i warunków zabudowy zastosowano zasadę proporcjonalności. Wążąc interes publiczny i społeczny oraz uwzględniając potrzebę ochrony walorów przyrodniczych w ustaleniach projektu planu ograniczono możliwość realizacji inwestycji do inwestycji koniecznych dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania Miasta. Kierowano się potrzebą uporządkowania i właściwego ukształtowania ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych.

Przepisów rozdziału 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych

(Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 i 2163) stosownie do jej art. 10a nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast. Nie oznacza to jednak, że z mocy ww. ustawy grunty rolne są gruntami budowlanymi, gdyż ustalenie przeznaczenia oraz określenia sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego określenie warunków zabudowy i zagospodarowania następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części.

Uwaga nr 154

- wpłynęła dnia 3 stycznia 2022 r.,
- złożona przez Pana Cz. Z.,
- dotyczy działki nr 153/15 w obrębie B-59 położonej przy ul. Strykowskiej ...,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka nr 153/15 w obrębie B-59 znajduje się w terenie rolniczym oznaczonej na rysunku planu symbolem 3R.

Treść uwagi:

Cytuję:

„W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego moja działka położona była w strefie oznaczonej symbolem „O”, która była wprawdzie wyłączona spod zabudowy, jednak w tej strefie możliwe było przeznaczenie nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową w granicach istniejącego zainwestowania oraz celem dopełnienia istniejących struktur zabudowy. Na sąsiadujących działkach nr 165/8, 165/9, 165/10 prowadzona będzie instalacja energetyczna (zostały już wydane decyzje o pozwoleniu na budowę). Na działkach nr: 154/11, 161/9, 158/18 powstały domy jednorodzinne, w których już mieszkają rodziny. Działki nr 165/10, 154,3 oraz 154/8 - zostały wydane warunki zabudowy na budynki mieszkalne jednorodzinne wraz z infrastrukturą. Moja działka będzie zatem sąsiadować bezpośrednio z infrastrukturą wykonaną wprost w celu zapewnienia jej dostępu do mediów. Oczywiście jest zatem, że moja działka będzie położona w granicach istniejącego zainwestowania. Pomimo to, przez umieszczenie mojej działki w strefie zieleni naturalnej nie będę w stanie nawet na tej podstawie dokonać żadnej rozbudowy, czy też dobudować na działce dodatkowego budynku, choćby o przeznaczeniu gospodarczym, co z pewnością okaże się konieczne w przyszłości. Przewidywana treść planu w odniesieniu do mojej działki jest niezgodna ze studium, a przez co także niezgodna z ustawą pzp, ale także sprzeciwia się zasadzie proporcjonalności ustanowionej w art. 31 ust. 3 Konstytucji, bowiem bezprawnie ogranicza moje prawo własności poprzez uniemożliwienie mi wykorzystania mojej nieruchomości zgodnie z moimi potrzebami. Jest to tym bardziej absurdalne, że wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę równoznaczne jest ze zmianą charakteru nieruchomości z rolnej na nieruchomość o przeznaczeniu budowlanym. Umieszczenie jej w strefie zieleni stanowi zafałszowanie stanu faktycznego i prawnego oraz pogwałcenie konstytucyjnie chronionego prawa własności. Skoro dopuszczalne są jego ograniczenia wprowadzone ustawą, to muszą one być z tą ustawą zgodne. Ustawa pzp wskazuje, że mpzp musi być zgodny ze studium, nie może odbiegać swoją treścią od studium na niekorzyść właścicieli

nieruchomości. Wręcz przeciwnie, to prawo własności powinno mieć prymat przy wyborze interesu prawnego, który pzp ma chronić - prywatnego lub publicznego. Projektowany plan powinien zatem co najmniej utrzymywać w mocy wyjątki spod zakazu zabudowy ustalone w studium, a nawet rozszerzać ich katalog na korzyść właścicieli nieruchomości. W odniesieniu zaś do nieruchomości, co do których zostało co najmniej wydane pozwolenie na budowę, nie wspominając nieruchomości, na których budowy są już rozpoczęte czy ukończone, powinien je umieszczać w strefie zabudowy mieszkaniowej. Tymczasem plan ma za wyłączny cel zatrzymanie wszelkiej formy zabudowy i rozbudowy na terenie nim objętym pomimo tego, że teren ten nie wymaga tak wzmoczonej ochrony. W przeważającej części są to grunty orne niewykorzystane do produkcji rolnej ze względu na niską ich klasę. Nie oznacza to jednak, że z góry powinny one podlegać szczególnej ochronie przy zabudowę, z samego tylko faktu ich przeznaczenie na cele rolne. Wręcz przeciwnie, skoro aktualnie obowiązujący art. 10a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych przewiduje znaczące ułatwienia w zmianie przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolne, to mpzp powinien zgodnie z intencją ustawodawcy także taką możliwość zapewnić. Powinno to mieć miejsce przynajmniej dla tych nieruchomości, co do których w chwili uchwalania planu intencją właścicieli jest przeznaczenie ich od zabudowę mieszkaniową, a intencja ta jest uwidoczniła np. poprzez uzyskanie pozwolenia na budowę. Nie stoi ku temu na przeszkodzie fakt, że na mapie sporządzonej na dzień przystąpienia do uchwalenia planu jeszcze nie miało to miejsca. Oczywiście jest, że mapa ta dezaktualizuje się w toku prac nad projektem planu, co zresztą powinno być przewidziane na etapie przystąpienia do sporządzenia projektu planu oraz uwzględnione w toku rozpatrywania uwag. Skoro bowiem ustawodawca przewidział etap składania uwag do planu, oznacza to, że możliwa jest zmiana jego pierwotnego projektu w oparciu o nowe okoliczności, np. uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę, co ma właśnie miejsce w moim przypadku. W załączeniu znajduje się przedmiotowa decyzja.

Na skutek uchwalenia planu zmuszony będę wystąpić do Gminy o odszkodowanie. Zatem pozostali jej mieszkańcy poniosą konsekwencje finansowe decyzji Gminy, co do jednostkowej działki. W obliczu całokształtu powyżej opisanych okoliczności, tj. braku uzasadnienia dla objęcia mojej działki szczególną ochroną przyrodniczą, położenia jej tuż przy drodze oraz tuż przy planowanym wodociągu, ale przede wszystkim oczywistego jej przeznaczenia przeze mnie na cele budowlane przy akceptacji Gminy, jest to działanie irracjonalne i naraża na szkodę budżet gminny. Na dzień dzisiejszy szacuję wysokość odszkodowania na kwotę ...

W związku z powyższym wnoszę o umieszczenie mojej nieruchomości w strefie przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową.”

Do uwagi nie załączono decyzji o pozwoleniu na budowę, o której mowa w jej treści.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Projekt planu został sporządzony w zgodności z aktualnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy

stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na osi ulicy Strykowskiej w rejonie ulic: Aksamitnej i Jana i Cecylii oraz północno-wschodniej granicy Miasta. W Studium działka wymieniona w uwadze zlokalizowana jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego tereny, w granicach których znajduje się przedmiotowa działka pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Zgodnie z projektem planu przedmiotowa działka znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 3R. Projekt planu, zgodnie z zapisami Studium wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. Określa możliwą maksymalną powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego oraz obiektów gospodarczych. W projekcie planu miejscowego w § 4 ust. 1 pkt 20 poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu Miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych projektem planu wynika z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym uwarunkowań wynikających z położenia w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich oraz w sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w Mieście Lasu Łagiewnickiego. 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, przy sporządzaniu Studium z 2018 r. dokonano 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 były podstawą do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego nowych terenów budowlanych na nieruchomościach dotychczas niezabudowanych, położonych poza wyznaczoną strukturą zabudowy przy ulicy Strykowskiej określoną w Studium stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych Miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem 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. Ustalając w projekcie planu miejscowego

przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określając sposób zagospodarowania i warunków zabudowy zastosowano zasadę proporcjonalności. Ważąc interes publiczny i społeczny oraz uwzględniając potrzebę ochrony walorów przyrodniczych w ustaleniach projektu planu ograniczono możliwość realizacji inwestycji do inwestycji koniecznych dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania Miasta. Kierowano się potrzebą uporządkowania i właściwego ukształtowania ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych.

Przepisów rozdziału 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 i 2163) stosownie do jej art. 10a nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast. Nie oznacza to jednak, że z mocy ww. ustawy grunty rolne są gruntami budowlanymi, gdyż ustalenie przeznaczenia oraz określenia sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego określenie warunków zabudowy i zagospodarowania następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części.

Uwaga nr 155

- wpłynęła dnia 3 stycznia 2022 r.,
- złożona przez Pana Cz. Z.,
- dotyczy działki nr 165/5 w obrębie B-59 położonej przy ul. Strykowskiej ...,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka nr 165/5 w obrębie B-59 znajduje się w terenie rolniczym oznaczonej na rysunku planu symbolem 3R.

Treść uwagi:

Cytuję:

„W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego moja działka położona była w strefie oznaczonej symbolem „O”, która była wprawdzie wyłączona spod zabudowy, jednak w tej strefie możliwe było przeznaczenie nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową w granicach istniejącego zainwestowania oraz celem dopełnienia istniejących struktur zabudowy. Na sąsiadujących działkach nr 165/8, 165/9, 165/10 prowadzona będzie instalacja energetyczna (zostały już wydane decyzje o pozwoleniu na budowę). Na działkach nr: 154/11, 161/9, 158/18 powstały domy jednorodzinne, w których już mieszkają rodziny. Działki nr 165/10, 154,3 oraz 154/8 - zostały wydane warunki zabudowy na budynki mieszkalne jednorodzinne wraz z infrastrukturą. Moja działka będzie zatem sąsiadować bezpośrednio z infrastrukturą wykonaną wprost w celu zapewnienia jej dostępu do mediów. Oczwistym jest zatem, że moja działka będzie położona w granicach istniejącego zainwestowania. Pomimo to, przez umieszczenie mojej działki w strefie zieleni naturalnej nie będę w stanie nawet na tej podstawie dokonać żadnej rozbudowy, czy też dobudować na działce dodatkowego budynku, choćby o przeznaczeniu gospodarczym, co z pewnością okaże się konieczne w przyszłości. Przewidywana treść planu w odniesieniu do mojej działki jest niezgodna ze studium, a przez co także niezgodna z ustawą pzp, ale także

sprzeciwia się zasadzie proporcjonalności ustanowionej w art. 31 ust. 3 Konstytucji, bowiem bezprawnie ogranicza moje prawo własności poprzez uniemożliwienie mi wykorzystania mojej nieruchomości zgodnie z moimi potrzebami. Jest to tym bardziej absurdalne, że wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę równoznaczne jest ze zmianą charakteru nieruchomości z rolnej na nieruchomość o przeznaczeniu budowlanym. Umieszczenie jej w strefie zieleni stanowi zafalszowanie stanu faktycznego i prawnego oraz pogwałcenie konstytucyjnie chronionego prawa własności. Skoro dopuszczalne są jego ograniczenia wprowadzone ustawą, to muszą one być z tą ustawą zgodne. Ustawa pzp wskazuje, że mpzp musi być zgodny ze studium, nie może odbiegać swoją treścią od studium na niekorzyść właścicieli nieruchomości. Wręcz przeciwnie, to prawo własności powinno mieć prymat przy wyborze interesu prawnego, który pzp ma chronić - prywatnego lub publicznego. Projektowany plan powinien zatem co najmniej utrzymywać w mocy wyjątki spod zakazu zabudowy ustalone w studium, a nawet rozszerzać ich katalog na korzyść właścicieli nieruchomości. W odniesieniu zaś do nieruchomości, co do których zostało co najmniej wydane pozwolenie na budowę, nie wspominając nieruchomości, na których budowy są już rozpoczęte czy ukończone, powinien je umieszczać w strefie zabudowy mieszkaniowej. Tymczasem plan ma za wyłączny cel zatrzymanie wszelkiej formy zabudowy i rozbudowy na terenie nim objętym pomimo tego, że teren ten nie wymaga tak wzmoczonej ochrony. W przeważającej części są to grunty orne niewykorzystane do produkcji rolnej ze względu na niską ich klasę. Nie oznacza to jednak, że z góry powinny one podlegać szczególnej ochronie przy zabudowę, z samego tylko faktu ich przeznaczenie na cele rolne. Wręcz przeciwnie, skoro aktualnie obowiązujący art. 10a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych przewiduje znaczące ułatwienia w zmianie przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolne, to mpzp powinien zgodnie z intencją ustawodawcy także taką możliwość zapewnić. Powinno to mieć miejsce przynajmniej dla tych nieruchomości, co do których w chwili uchwalania planu intencją właścicieli jest przeznaczenie ich od zabudowę mieszkaniową, a intencja ta jest uwidoczniła np. poprzez uzyskanie pozwolenia na budowę. Nie stoi ku temu na przeszkodzie fakt, że na mapie sporządzonej na dzień przystąpienia do uchwalenia planu jeszcze nie miało to miejsca. Oczywiście jest, że mapa ta dezaktualizuje się w toku prac nad projektem planu, co zresztą powinno być przewidziane na etapie przystąpienia do sporządzenia projektu planu oraz uwzględnione w toku rozpatrywania uwag. Skoro bowiem ustawodawca przewidział etap składania uwag do planu, oznacza to, że możliwa jest zmiana jego pierwotnego projektu w oparciu o nowe okoliczności, np. uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę, co ma właśnie miejsce w moim przypadku. W załączeniu znajduje się przedmiotowa decyzja.

Na skutek uchwalenia planu zmuszony będę wystąpić do Gminy o odszkodowanie. Zatem pozostali jej mieszkańcy poniosą konsekwencje finansowe decyzji Gminy, co do jednostkowej działki. W obliczu całokształtu powyżej opisanych okoliczności, tj. braku uzasadnienia dla objęcia mojej działki szczególną ochroną przyrodniczą, położenia jej tuż przy drodze oraz tuż przy planowanym wodociągu, ale przede wszystkim oczywistego jej przeznaczenia przeze mnie na cele budowlane przy akceptacji Gminy, jest to działanie irracjonalne i naraża na szkodę budżet gminny. Na dzień dzisiejszy szacuję wysokość odszkodowania na kwotę ...

W związku z powyższym wnoszę o umieszczenie mojej nieruchomości w strefie przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Projekt planu został sporządzony w zgodności z aktualnie obowiązującym Studium

uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na osi ulicy Strykowskiej w rejonie ulic: Aksamitnej i Jana i Cecylii oraz północno-wschodniej granicy Miasta. W Studium działka wymieniona w uwadze zlokalizowana jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego tereny, w granicach których znajduje się przedmiotowa działka pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Zgodnie z projektem planu przedmiotowa działka znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 3R. Projekt planu, zgodnie z zapisami Studium wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. Określa możliwą maksymalną powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego oraz obiektów gospodarczych. W projekcie planu miejscowego w § 4 ust. 1 pkt 20 poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu Miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych projektem planu wynika z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym uwarunkowań wynikających z położenia w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich oraz w sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w Mieście Lasu Łagiewnickiego. 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, przy sporządzaniu Studium z 2018 r. dokonano 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 były podstawą do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego nowych terenów budowlanych na nieruchomościach dotychczas niezabudowanych, położonych poza wyznaczoną strukturą zabudowy przy ulicy Strykowskiej określoną w Studium stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych Miasta, będącym podstawą

przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem 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. Ustalając w projekcie planu miejscowego przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określając sposób zagospodarowania i warunków zabudowy zastosowano zasadę proporcjonalności. Ważąc interes publiczny i społeczny oraz uwzględniając potrzebę ochrony walorów przyrodniczych w ustaleniach projektu planu ograniczono możliwość realizacji inwestycji do inwestycji koniecznych dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania Miasta. Kierowano się potrzebą uporządkowania i właściwego ukształtowania ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych.

Przepisów rozdziału 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 i 2163) stosownie do jej art. 10a nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast. Nie oznacza to jednak, że z mocy ww. ustawy grunty rolne są gruntami budowlanymi, gdyż ustalenie przeznaczenia oraz określenia sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego określenie warunków zabudowy i zagospodarowania następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części.

Uwaga nr 156

- wpłynęła dnia 3 stycznia 2022 r.,
- złożona przez Panią E. I. i Panią K. P.,
- dotyczy działek od nr 125/6 do nr 125/12 w obrębie B-59 położonych przy ul. Strykowskiej ...,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działki od nr 125/7 do nr 125/12 w obrębie B-59 znajdują się w terenie rolniczym oznaczonym na rysunku planu symbolem 3R, działka nr 125/6, pełniąc rolę dojazdu do ww. działek znajduje się częściowo w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3MN i częściowo w terenie rolniczym oznaczonym na rysunku planu symbolem 3R.

Treść uwagi:

Cytuję:

„1. Paragraf 19, punkt 3, pkt 2, lit. a, b, pkt 3 w brzmieniu „W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się„...

Wnoszę o poszerzenie, uzupełnienie i zmianę zapisów w planie zagospodarowania przestrzennego dla terenu oznaczonego 3R o:

▪ *dopuszczenie rozbudowy, nadbudowy i odbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na następujących warunkach:*

▪ *powierzchnia zabudowy:*

- *budynków mieszkalnych - maksimum 230 m²*

- *budynków gospodarczych i garaży łącznie - maksimum 250 m²*

▪ *wysokość zabudowy :*

- *budynków gospodarczych i garaży - maksimum 9 m*

- *dachy - płaskie, dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°*

▪ *dopuszczenie rozbudowy, nadbudowy i odbudowy istniejącej zabudowy zagrodowej na następujących warunkach:*

- *powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych - maksimum 230 m²*

- *powierzchnia zabudowy garaży - maksimum 120 m²*

- *wysokość zabudowy budynków gospodarczych i inwentarskich - maksimum 9 m*

- *wysokość zabudowy garaży - maksimum 9 m*

- *dachy - płaskie, dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych od 25 °do 45°.*

2. *Oznaczenie na rysunku planu zagospodarowania drogi symbolem KDD tj. droga dojazdowa położona na granicy z gminą Nowosolna (od ulicy Aksamitnej do granicy miasta).*

Proszę o uwzględnienie i pozytywne rozpatrzenie uwag.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Art. 15. ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. 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, określane są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego miasta Łodzi”, zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na osi ulicy Strykowskiej w rejonie ulic: Aksamitnej i Jana i Cecylii oraz północno – wschodniej granicy Miasta. W obowiązującym Studium działki od nr 125/7 do nr 125/12 w obrębie B-59, zlokalizowane są w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Działka nr 125/6 pełniąca rolę dojazdu zlokalizowana jest częściowo w strefie ogólnomiejskiej, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „PM” obejmującej tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych oraz częściowo w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego tereny, w granicach których znajdują się działki wymienione w uwadze pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Zgodnie z projektem planu przedmiotowe działki znajdują się w terenach rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 3R. Projekt planu, zgodnie z zapisami Studium wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. W projekcie planu miejscowego w § 4 ust. 1 pkt 20 poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa. Działki o nr od 125/7 do 125/12 w obrębie B-59, ale również inne działki położone w granicach sporządzenia planu miejscowego, posiadające te same uwarunkowania przyrodnicze, środowiskowe i przestrzenne zostały w projekcie planu wskazane jako tereny, w obrębie których nie należy lokalizować nowej zabudowy, ale z możliwością funkcjonowania i rozbudowy istniejącej zabudowy. Projekt planu honoruje występującą na tych terenach istniejącą zabudowę oraz przewiduje dla niej katalog możliwych działań budowlanych. Określa możliwą maksymalną powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego (o powierzchni zabudowy maksimum 150 m²) oraz obiektów gospodarczych i garaży w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej (o powierzchni zabudowy łącznie maksimum 50 m²).

Zasadność przyjętych w projekcie planu parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy potwierdza charakter zabudowy istniejącej na działkach położonych w granicach przystąpienia do sporządzenia planu oraz w terenach sąsiednich. Zaproponowane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego parametry do jakich może być rozbudowana istniejąca zabudowa zostały określone w oparciu o analizę stanu faktycznego. Umożliwiają one kontynuację ww. formy zabudowy zgodnie z zasadami ładu przestrzennego oraz z potrzebą zachowania zgodności ustaleń planu ze Studium.

Celem ww. regulacji było stworzenie warunków dla prawidłowego funkcjonowania istniejącej zabudowy w terenach nieprzewidywanych do dalszej urbanizacji, co pozostaje w zgodności z zapisami Studium.

Nadanie działce, pełniącej rolę dojazdu do pól, położonej na granicy z gminą Nowosolna (od ulicy Aksamitnej do granicy Miasta), symbolu KDD - drogi publicznej wiązałoby się z jej poszerzeniem, co nie jest ekonomicznie uzasadnione, gdyż drogi publiczne wyznaczone są w planie miejscowym wyłącznie do obsługi terenów przewidzianych pod zabudowę,

a nie do obsługi gruntów rolnych.

Uwaga nr 157

- wpłynęła dnia 3 stycznia 2022 r.,
- złożona przez Pana K. P.,
- dotyczy działki nr 53/6 w obrębie B-59 położonej przy ul. Strykowskiej ...,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka nr 53/6 w obrębie B-59 znajduje się w terenie rolniczym oznaczonej na rysunku planu symbolem 1R.

Treść uwagi:

Cytuję:

„Po zapoznaniu się z projektem planu nr 232 składam uwagę. Uwaga dotyczy działki nr 53/6 przy ul. Strykowskiej 242A. Na działce od roku 2010 znajduje się budynek gospodarczy na stałe związany z gruntem, podłączony jest również prąd. Przyłącze wodne jest w trakcie realizacji. Natomiast w projekcie planu działka jest niezabudowana. Ok. 80 m od ul. Strykowskiej znajduje się drugi budynek drewniany szkieletowy. Proszę o ustosunkowanie się do mojej uwagi.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Uwaga jest bezprzedmiotowa i nie może być uwzględniona ze względów formalnych, gdyż nie dotyczy ustaleń projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu. Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „uwagi do projektu planu może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu”. Uwaga nie odnosi się do treści planu, a jedynie do oznaczeń graficznych mapy zasadniczej, na której sporządzany jest plan miejscowy.

Plany miejscowe sporządza się z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. Jest to materiał geodezyjny do opracowania planu, przygotowywany przez Łódzki Ośrodek Geodezji. Mapy zasadnicze są standardowymi opracowaniami kartograficznymi, tworzonymi na podstawie odpowiednich zbiorów danych zawartych w bazach danych, sporządzane na podstawie ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2021 r. poz. 1990). Mając na uwadze brzmienie § 10 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1587 oraz z 2020 r. poz. 1086) niewątpliwie ma tu zastosowanie § 10 ust. 2 ww. rozporządzenia, zgodnie z którym mapa zasadnicza jest materiałem planistycznym sporządzanym na podstawie przepisów odrębnych i powinna być aktualna na dzień przystąpienia do sporządzenia projektu planu.

Uwaga nr 158

- wpłynęła dnia 3 stycznia 2022 r.,
- złożona przez Pana D. M. i Pana E. M.,
- dotyczy działek nr 154/9 i 154/10 w obrębie B-59 położonych przy ul. Strykowskiej,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działki nr 154/9 i 154/10 w obrębie B-59 znajdują się w terenie rolniczym oznaczonej na rysunku planu symbolem 3R.

Treść uwagi:

Cytuję:

„My, niżej podpisani Dawid Misztela i Eliasz Misztela zwracamy się z prośbą o wyrażenie zgody na wydanie pozytywnej opinii dotyczącej złożonych dokumentów, w sprawie o ustalenie wstępnych warunków zabudowy, na działkach o numerach: 154/9, 154/10, obręb B59, przy ulicy Strykowskiej w Łodzi, tym samym zgody na budowę w stosownym późniejszym terminie.

Jednocześnie nadmieniamy, iż ww. działki otrzymaliśmy od swoich rodziców, jako darowizny tj. Doroty Miszteli, dnia 10.01.2018 roku.

Wyjaśniamy również, iż działki 154/9 i 154/10 wyodrębnione zostały z obszaru działki o numerze 154/2, z którą stanowiły wcześniej integralną całość.

Dnia 23 września 2019 roku została zniesiona współwłasność z naszą mamą, Dorotą Misztelą, postanowieniem Sadu Rejonowego Łódź-Śródmieście, dzięki której każdy z nas mógł zostać dysponentem własnego gruntu.

Trzymając się ściśle określonych procedur, złożyliśmy dalej wniosek do Sądu Ksiąg Wieczystych celem nadania osobnych numerów działek; co dokonało się 13.01.2020 roku.

Wiosną 2020 roku wystąpiliśmy osobno, jako dwa podmioty z prośbą o wydanie warunków zabudowy do stosownych urzędów. Następnie, po pewnym przemyśleniu, zostały one wycofane. Mając na względzie to, iż rodzice posiadają jeszcze inne grunty np.: 165/10, znajdujący się naprzeciw naszych dwóch działek, postanowiliśmy, iż złożymy kolejne wnioski tak, aby każdy z nas posiadał grunt o większym areale niż dotychczasowe: 154/10 i 154/9. Ostatecznie, w grudniu 2020 roku, ja, Eliasz Misztela złożyłem stosowny wniosek z prośbą o ustalenie warunków zabudowy na działkach 154/9 i 154/10 łącznie jako jeden budynek mieszkalny.

W międzyczasie uzyskaliśmy niezbędne promesy na tzw. przyłącza wodne oraz prądu. Konsekwencją tych starań jest podpisana już umowa na prace projektowo-budowlane i wykonawcze z PGE, oddział Łódź, z konkretnie podanym terminem realizacji, tj. kwiecień 2022 roku.

W chwili obecnej czekamy na wydanie dokumentu mówiącego o ustaleniu wstępnych warunków zabudowy, który do niedawna wstrzymany był z urzędu na okres dziewięciu miesięcy.

Dlatego zwracamy się z serdeczną prośbą o wnikliwe i przychylne spojrzenie na moją sytuację związaną z planem budowy domu na działce 154/9, która od siedmiu lat stanowi integralną część wspólnie ogrodzonego majątku moich rodziców, tj.: 154/9, 154/10, 154/11, po jednej stronie drogi, o numerze 154/8 oraz drugiej, gdzie znajdują się działki 165/11, 165/10, 165/9, 165/8; i tym samym wyrażenie zgody, aby plan zagospodarowania przestrzennego, który ma zaistnieć wyodrębnił teren naszej działki 154/9 oraz 154/10 spod decyzji o wyłączeniu go spod możliwości zabudowy, jako terenu aktywnie rolno-przyrodniczego.

W naszych rodzinnych planach zamierzaliśmy stworzyć cztery gospodarstwa domowe obok siebie i konsekwentnie ten plan realizowaliśmy poprzez natychmiastowe, po kupnie działek, roślinne nasadzenia, budowę dróg dojazdowych, zgodnie z wymaganiami dla tego terenu czy oświetlenie o charakterze osiedla. Wszystkie te starania były związane z ogromnymi kosztami finansowymi, które wspólnie ponosiliśmy wierząc w ostateczną realizację planu. Ostatnim naszym rodzinnym pomysłem jest chęć kupna sąsiadującej z nami działki 155/1, gdzie zamierzmy stworzyć wspólny projekt związany z przedsięwzięciem rolniczym.

Bardzo prosimy o pozytywne rozpatrzenie naszej prośby, gdyż sytuacja ta jest wyjątkowa. Fakt

wprowadzenia ww. planu zagospodarowania przestrzennego, jest dla nas logiczny i szanujemy ten projekt. Niemniej jednak uważamy, iż pozbawienie nas możliwości wybudowania domu na tym terenie jest dla nas bardzo krzywdzące, zwłaszcza, że charakter omawianej przyszłej własności, nie będzie stanowił zagrożenia dla sąsiednich domostw i degradacji przyrody.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Projekt planu został sporządzony w zgodności z aktualnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na osi ulicy Strykowskiej w rejonie ulic: Aksamitnej i Jana i Cecylii oraz północno-wschodniej granicy miasta. W Studium działka wymieniona w uwadze zlokalizowana jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego tereny, w granicach których znajduje się przedmiotowa działka pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Zgodnie z projektem planu przedmiotowa działka znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 3R. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu Miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych projektem planu wynika z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym uwarunkowań wynikających z położenia w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich oraz w sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w Mieście Lasu Łagiewnickiego. 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, przy sporządzaniu Studium z 2018 r. dokonano 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 były podstawą do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego nowych terenów zabudowy na nieruchomościach dotychczas

niezabudowanych, położonych poza wyznaczoną strukturą zabudowy przy ulicy Strykowskiej określonej w Studium stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Uwaga nr 159

- wpłynęła dnia 3 stycznia 2022 r.,
- złożona przez Panią D. M. i Panią G. S.,
- dotyczy działek nr 165/9 i 165/8 w obrębie B-59 położonych przy ul. Strykowskiej,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działki nr 165/9 i 165/8 w obrębie B-59 znajdującą się w terenie rolniczym oznaczonej na rysunku planu symbolem 3R.

Treść uwagi:

Cytuję:

„My, niżej podpisane oświadczamy, iż w ubiegłym roku 2020, złożyliśmy wnioski o ustalenie wstępnych warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie domów jednorodzinnych na działkach nr 165/9 oraz 165/8 obręb B-59, przy ulicy Strykowskiej w Łodzi.

Jednocześnie pragniemy wyjaśnić, iż ze źródeł podobnej sprawy dotyczącej naszych osób, dokładnie pisma w charakterze postanowienia, zrozumieliśmy, że wszystkie wnioski dotyczące obrębu B-59 objętego nowo powstającym planem zagospodarowania przestrzennego, na podstawie studium uwarunkowań, zostają wstrzymane do dnia 1 lipca 2021, a w konsekwencji ostatecznej mogą być oddalone ze względu na zaliczenie tego terenu do grupy pozbawionej możliwości zabudowy.

W 2018 roku powstało Studium Uwarunkowań i Kierunków Zabudowania Przestrzennego, tym samym tereny posiadanych przez nas działek 165/9 i 165/8 znalazły się w tym obszarze. Rozumiemy, że nowy plan zagospodarowania przestrzennego być może będzie obowiązywał od drugiego kwartału 2022 roku. Chciałabym /Dorota Misztela/ wyjaśnić nasz problem. W lipcu 2015 roku dokonałam zakupu działek wraz ze współwłaścicielką panią Gabrielą Stawianą mając na uwadze powiększenie obszaru posiadanych gruntów oraz integrację wspólnych gospodarstw z naszymi dziećmi.

Do naszych działek prowadzi dojazd wspólną drogą 154/8. I tak, po jednej stronie planujemy zagospodarować działkę o numerze 165/9 i 165/8 oraz 165/10, zaś po drugiej 154/9 i 154/10. Wszystkie wyżej wymienione numery działek zostały ogrodzone płotem i nasadzeniem roślinnym wiele lat temu i na dzień dzisiejszy tworzą jeden ogromny prostokąt.

Przez wszystkie kolejne lata od momentu zakupu gruntu, dokonywałyśmy poszczególnych czynności urzędowych i sądowych, jak: wpis do ewidencji gruntów, księgi wieczyste, pozwolenia budowy dróg dojazdowych, wpisy notarialne oraz prace techniczne związane z ogrodzeniem i oświetleniem terenu.

Mając na uwadze kilkoro dzieci wspólnie zaplanowałyśmy odrębne gospodarstwa domowe, stąd nasze prośby i wystąpienia z wnioskami o ustalenie wstępnych warunków zabudowy na poszczególnych różnych działkach tj.: 165/8, 165/9.

W chwili obecnej na ww. działkach rozpatrywane są wnioski o ustalenie wstępnych warunków zabudowy. Niemniej jednak, z korespondencji urzędowej wynika, iż w momencie wprowadzenia nowo powstającego planu zagospodarowania przestrzennego, działki te pozbawione będą możliwości zabudowy.

Rozumiemy, że prace nad ww. planem prowadzone są od 2018 roku i mają charakter dobra ogólnego dla społeczeństwa, w tym przyrody. Uważam jednak, że nasze gospodarstwa zostały tak zaplanowane, poprzez bezpośrednią i wzajemną integrację terenu, biorąc pod uwagę dojazd i położenie działek po obydwu stronach drogi oraz to, iż wcześniej niektóre z nich zostały wydzielone z gruntu, na którym stoi dziś wspólny dom, że nie stanowią zagrożenia dla innych mieszkańców, w tym zwierząt, co potwierdzają nasze wieloletnie obserwacje. Jednocześnie kompleks tych działek ogrodzony jest od sześciu lat, dziś bardzo wysokim nasadzeniem roślinnym, i tworzy monolit w kształcie prostokąta oddalonego od głównych dróg. Dlatego uważamy, że pozbawienie nas możliwości budowania domów bezpośrednio obok wcześniej powstałych naszych obiektów jest dla nas bardzo krzywdzące.

W związku z tym zwracamy się z serdeczną prośbą o indywidualną analizę naszego przypadku, tym samym uwzględnienie wszystkich ww. przez nas aspektów sprawy i niezaliczenie terenu naszych działek 165/9 i 165/8 do obszaru, który będzie w przyszłości pozbawiony możliwości zabudowy ze względu na nowo powstający plan zagospodarowania przestrzennego.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Projekt planu został sporządzony w zgodności z aktualnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na osi ulicy Strykowskiej w rejonie ulic: Aksamitnej i Jana i Cecylii oraz północno-wschodniej granicy Miasta. W Studium działka wymieniona w uwadze zlokalizowana jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego tereny, w granicach których znajduje się przedmiotowa działka pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Zgodnie z projektem planu przedmiotowa działka znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 3R. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu Miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych projektem planu wynika z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym uwarunkowań wynikających z położenia w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich oraz w sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w Mieście Lasu

Łagiewnickiego. 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, przy sporządzaniu Studium z 2018 r. dokonano 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 były podstawą do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego nowych terenów zabudowy na nieruchomościach dotychczas niezabudowanych, położonych poza wyznaczoną strukturą zabudowy przy ulicy Strykowskiej określoną w Studium stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych Miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Uwaga nr 168

- wpłynęła dnia 5 stycznia 2022 r. (data stempla pocztowego: 3 stycznia 2022 r.),
- złożona przez Panią J. M.,
- dotyczy działki nr 148/5 w obrębie B-59 położonej przy ul. Strykowskiej,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka nr 148/5 w obrębie B-59 znajduje się w terenie rolniczym oznaczonym na rysunku planu symbolem 2R oraz drogowym oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KDG.

Treść uwagi:

Cytuję:

„Proszę o uwzględnienie/przywrócenie w powstającym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla działki 148/5 oznaczenia MNU - „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ze znacznym udziałem programu usługowego, również o charakterze ponadlokalnym”. Na podstawie takiego oznaczenia zaprojektowany został dojazd do działki 148/5, który powstanie podczas przebudowy ulicy Strykowskiej (projekt w załączeniu).”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Projekt planu został sporządzony w zgodności z aktualnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na osi ulicy Strykowskiej w rejonie ulic: Aksamitnej i Jana i Cecylii oraz północno-wschodniej granicy Miasta. W Studium działka wymieniona w uwadze zlokalizowana jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego tereny, w granicach których znajduje się przedmiotowa działka pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Zgodnie z projektem planu przedmiotowa działka znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 2R. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu Miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych projektem planu wynika z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym uwarunkowań wynikających z położenia w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich oraz w sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w Mieście Lasu Łągiennickiego. 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, przy sporządzaniu Studium z 2018 r. dokonano 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 były podstawą do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego nowych terenów zabudowy na nieruchomościach dotychczas niezabudowanych, położonych poza wyznaczoną strukturą zabudowy przy ulicy Strykowskiej określoną w Studium stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych Miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Uwaga nr 169

- wpłynęła dnia 5 stycznia 2022 r. (data stempla pocztowego: 3 stycznia 2022 r.),
- złożona przez Panią J. M.,
- dotyczy działki nr 148/10 w obrębie B-59 położonej przy ul. Strykowskiej ...,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka nr 148/5 w obrębie B-59 znajduje się w terenie rolniczym oznaczonym na rysunku planu symbolem 2R oraz drogowym oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KDZ.

Treść uwagi:

Cytuję:

„Proszę o uwzględnienie w powstającym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego istniejącego w rzeczywistości pasa zabudowy wzdłuż ulicy Strykowskiej w stronę Dobieszkowa tzw. ciąg uliczny starych wsi. Na rysunku do projektu planu widać dwa gospodarstwa z zabudowaniami. Stan faktyczny jest taki (w załączeniu rysunek), że na działce 148/11 stoi już nowy dom w stanie surowym zamkniętym, na działce 148/9 dom jest w budowie, dla działki 148/10 wydane są warunki zabudowy - mały dom jednorodzinny.

Ponadto pod ulicą Strykowską zaznaczone jest „istniejące przejście dla zwierząt” - stan faktyczny jest taki, że okresowo przepływa tamtędy woda, spacerują i jeżdżą na rowerach

ludzie (ewentualnie z psami).”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Projekt planu został sporządzony w zgodności z aktualnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na osi ulicy Strykowskiej w rejonie ulic: Aksamitnej i Jana i Cecylii oraz północno-wschodniej granicy Miasta. W Studium działka wymieniona w uwadze zlokalizowana jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego tereny, w granicach których znajduje się przedmiotowa działka pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Zgodnie z projektem planu przedmiotowa działka znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 2R. Projekt planu, zgodnie z zapisami Studium wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. W projekcie planu miejscowego w § 4 ust. 1 pkt 20 poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych projektem planu wynika z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym uwarunkowań wynikających z położenia w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich oraz w sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w mieście Lasu Łagiewnickiego. 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, przy sporządzaniu Studium z 2018 r. dokonano 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 były postawą do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego nowych terenów zabudowy na nieruchomościach dotychczas niezabudowanych, położonych poza wyznaczoną strukturą zabudowy przy ulicy Strykowskiej określoną w Studium stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych Miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Uwaga nr 170

- wpłynęła dnia 5 stycznia 2022 r. (data stempla pocztowego: 3 stycznia 2022 r.),
- złożona przez Panią J. M.,
- dotyczy działki drogowej nr 149/5 w obrębie B-59,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka nr 149/5 w obrębie B-59 znajduje się w terenie rolniczym oznaczonym na rysunku planu symbolem 2R oraz drogowym oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KDZ.

Treść uwagi:

Cytuję:

„Proszę o nadanie w powstającym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego działce 149/5 symbolu KDD, działka ta jest drogą dojazdową i własnością Zarządu Dróg i Transportu w Łodzi.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Art. 15. ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na osi ulicy Strykowskiej w rejonie ulic: Aksamitnej i Jana i Cecylii oraz północno-wschodniej granicy Miasta. W obowiązującym Studium obszary położone po północnej stronie drogi prowadzącej do Dobieszkowa to tereny otwarte, aktywne przyrodniczo, wyłączone spod zabudowy oznaczone symbolem „O”. Tereny te zostały w projekcie planu przeznaczone na teren rolniczy oraz tereny leśne. Wzdłuż drogi publicznej oznaczonej w projekcie planu symbolem 1KDZ przebiega korytarz ekologiczny. Działka drogowa nr 149/5 w obrębie B-59 będąca drogą obsługująca tereny rolne jest drogą wewnętrzną położoną w terenie o funkcji rolniczej oznaczonym w projekcie planu symbolem 2R. Nadanie działce, pełniącej rolę dojazdu do pól, symbolu KDD - drogi publicznej wiązałoby się z jej poszerzeniem, co nie jest ekonomicznie uzasadnione, gdyż drogi publiczne wyznaczone są w planie miejscowym wyłącznie do obsługi terenów przewidzianych pod zabudowę, a nie do obsługi gruntów rolnych.

Uwaga nr 171

- wpłynęła dnia 10 stycznia 2022 r. (data stempla pocztowego: 3 stycznia 2022 r.),
- złożona przez Państwa H. i Z. M.,
- dotyczy działek nr 67/1, 67/2, 68/2 i 69/2 w obrębie B-59 położonych przy ul. Strykowskiej,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działki nr 67/1, 67/2 i 69/2 w obrębie B-59 znajdują się w terenie rolniczym oznaczonym na rysunku planu symbolem 1R, działka nr 68/2 w obrębie B-59 znajduje się w terenie rolniczym oznaczonym na rysunku planu symbolem 1R oraz w terenie leśnym oznaczonym na rysunku planu symbolem 2ZL.

Treść uwagi:

Cytuję:

„Wnoszę, aby ustalenia dotyczące obszaru oznaczonego w propozycji planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego dopuszczały na ww. działkach wykorzystywanych do tej pory rolniczo:

- realizację nowej zabudowy zagrodowej związanej z uprawą na tym terenie, gdyż uprawa roli nie zmienia dotychczasowej funkcji terenu a zabudowa zagrodowa związana jest tą produkcją rolną i nie powoduje szkodliwego wpływu na środowisko;*
- zabudowę letniskową/agroturystyczną związaną z ewentualnym wykorzystaniem terenu pod usługę agroturystyczną;*
- zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w ilości wynikającej z zaleceń ewentualnej decyzji środowiskowej dla tej inwestycji.*

Wskazane działki są gruntami rolnymi V i VI klasy wykorzystywanymi przez naszą rodzinę pod uprawę żyta, łubinu i białej koniczyny, częściowo zadrzewionymi z zabudową zagrodową na działce 68/2. Nasze rodzinne plany dotyczyły między innymi przeniesienia zabudowy zagrodowej na działkę 67/1, z możliwością rozszerzenia działalności rolniczej o agroturystykę. W tym celu została wytyczona działka 67/2, jako droga między działką z dotychczasową siedzibą rodziny, a planowaną nową zabudową. Propozycja planu uniemożliwia nam nie tylko rozwój rodzinnej działalności, ale nawet jej dotychczasowe funkcjonowanie, gdyż z uwagi na sąsiedztwo lasu nie możemy wykonać niezbędnych remontów ani rozbudowy istniejącej zagrody.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła 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 podstawę do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Kierunki rozwoju przestrzennego gminy określone są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W obowiązującym Studium większość obszaru objętego projektem planu miejscowego, w tym działki nr 67/1, 67/2, 68/2 i 69/2 w obrębie B-59, wskazane zostały jako „Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”, oznaczone symbolem „O”. Zgodnie z ustaleniami Studium, wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, przedmiotowe działki zostały przeznaczone w projekcie planu miejscowego pod tereny rolnicze, oznaczone symbolem 1R. Tereny rolnicze nie są przewidziane dla rozwoju zabudowy, a działania w ich obrębie zostały ograniczone wyłącznie do możliwości funkcjonowania obiektów istniejących. Ograniczenie rozwoju zabudowy na obszarze objętym projektem planu ma na celu zachowanie i ochronę otwartego krajobrazu Miasta oraz istniejących elementów systemu przyrodniczego. Obszar położony jest w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, w bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Łagiewnickiego, a w jego południowej części, gdzie jest zlokalizowane są działki objęte uwagą, znajduje się dolina cieków z Imielnika, objęta ochroną w postaci Zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Sucha dolina w Moskulach”. W projekcie planu nie wprowadzono wyraźnego zakazu zabudowy w terenach rolniczych z uwagi na to, iż zgodnie z zapisami Studium wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, ustalony został katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. W projekcie planu w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony kształtowania ładu przestrzennego ustalono możliwość remontu i przebudowy istniejącej zabudowy, a także dopuszczono możliwość jej rozbudowy i nadbudowy. W § 4 ust. 1 pkt 20 projektu uchwały w sprawie planu miejscowego poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa. Należy dodać, że w ramach usług agroturystycznych dopuszczonych w przeznaczeniu uzupełniającym dla terenów rolniczych, możliwe są wszelkie działania mieszczące się w ramach tego rodzaju działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami odrębnymi, ale z wykorzystaniem wyłącznie istniejących obiektów budowlanych, w tym poprzez zmianę ich sposobu użytkowania.

Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego nowych terenów budowlanych na nieruchomościach dotychczas niezabudowanych, położonych poza wyznaczoną strukturą zabudowy przy ulicy Strykowskiej określoną w Studium stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

II. Drugie wyłożenie do publicznego wglądu miało miejsce w dniach od 9 maja 2022 r.

do 30 maja 2022 r.

W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 13 czerwca 2022 r. wpłynęło 40 uwag. Złożone uwagi zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji. Prezydent Miasta Łodzi rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu miejscowego, zgodnie z przywołanymi w wyjaśnieniach aktami prawnymi w ich brzmieniu na dzień podpisania zarządzenia. Używane w treściach uwag oraz w wyjaśnieniach symbole terenów i odwołania do zapisów projektu planu dotyczą projektu planu, jaki podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu w ww. terminie. Żadna z uwag nie została uwzględniona przez Prezydenta Miasta Łodzi. W zakresie tych uwag Rada Miejska w Łodzi postanawia przyjąć następujący sposób rozpatrzenia:

Uwaga nr 1

- wpłynęła dnia 10 czerwca 2022 r.,
- złożona przez Pana M. O.,
- dotyczy działki nr 54/7, w obrębie B-59, położonej w Łodzi przy ul. Strykowskiej ...,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działka znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 1R.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o, cytuję: „jako właściciel działek 54/7 (106102_9.0059.54/7) oraz 54/7 (106102_9.0059.54/7) przy ulicy Strykowskiej 244 chciałbym wnieść uwagi do planu numer 233. Nie wiem z jakiego powodu akurat od mojej działki jest całkowity zakaz zabudowy, nawet bezpośrednio przy Strykowskiej.

Proszę o zmianę, która pozwoli na zabudowę w pierwszej linii.

Uważam za wysoce krzywdzące podejście Miasta i dzielenie mieszkańców na mogących się budować oraz tych, którzy takiego prawa nie będą mieli, nie widząc przy tym żadnego sensownego usprawiedliwienia.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Uwaga jest bezprzedmiotowa i nie może być uwzględniona ze względów formalnych, gdyż nie dotyczy ustaleń projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu. Działka nr 54/7, obręb B-59, położona jest wprawdzie w granicach obszaru objętego projektem planu, ale poza zakresem obszaru będącego przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu. Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „*uwagi do projektu planu może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu.*”.

Uwagi o numerach 2, 8, od 10 do 14, 21, 26 i 37 posiadają ten sam zakres merytoryczny i zostały rozpatrzone wspólnie.

- wpłynęły:
- uwaga nr 2 - dnia 10 czerwca 2022 r.,
- uwagi nr 8, od 10 do 14, 21, 26 i 37 - dnia 13 czerwca 2022 r.,
- złożone przez:

- uwaga nr 2 – Pana J. N.,
- uwaga nr 8 – Pana A. W.,
- uwaga nr 10 – Panią M. Ł.,
- uwaga nr 11 – Panią I. W.,
- uwaga nr 12 – Panią S. W.,
- uwaga nr 13 – Pana R. T.,
- uwaga nr 14 – Pana W. S.,
- uwaga nr 21 – Pana J. T.,
- uwaga nr 26 – Pana M. R.,
- uwaga nr 37 – Panią D. P.,
- dotyczą działki nr 102/22, w obrębie B-59, położonej w Łodzi przy ul. Strykowskiej ...,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działka znajduje się częściowo w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem 6MN, częściowo w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 3R i częściowo w terenach lasów, oznaczonych symbolami 14ZL i 15ZL.

Treść uwag:

Składający uwagi wnoszą o, cytuję: „1. Zgodnie z projektem planu miejscowego (nr 233) ulica Jana i Cecylii nie jest przewidziana do rozbudowy i pozostaje, tak jak była dotychczas, drogą wewnętrzną. Ulica Jana i Cecylii nie jest drogą publiczną. W związku z czym niczym nieuzasadnione jest sytuowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż ulicy Jana i Cecylii, wyznaczonej dla działki oznaczonej na rysunku planu nr 102/22 na wysokości istniejących zabudowań, w odległości ok. 10 m od granicy z drogą wewnętrzną, jaką jest ulica Jana i Cecylii. Obowiązujące przepisy nie określają minimalnej odległości zabudowań od drogi wewnętrznej. A jedynie od granicy działki, odległość od granicy działki dla ściany z otworami wynosi 4 m a dla ściany bez otworów 3 m. Biorąc powyższe pod uwagę nieracjonalnym jest sytuowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż drogi wewnętrznej w odległości ok. 10 m od tej drogi. Dlatego wnoszę o przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy w stronę drogi wewnętrznej Jana i Cecylii oraz zmniejszenie odległości tej linii od granicy z drogą wewnętrzną Jana i Cecylii z ok. 10 m na odległość 4 m.

2. Zgodnie z projektem planu miejscowego (nr 233) ulica Jana i Cecylii nie jest przewidziana do rozbudowy i pozostaje, tak jak była dotychczas, drogą wewnętrzną. Ulica Jana i Cecylii nie jest drogą publiczną. Z projektu planu miejscowego 232 zostało usunięte poszerzenie drogi Jana i Cecylii wraz z rozbudową skrzyżowania drogi Jana i Cecylii z ulicą Strykowską, które było w I wyłożeniu planu. Ale przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy nie został zmieniony tzn. przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż ulicy Jana i Cecylii wyznaczonej dla działki oznaczonej na rysunku planu nr 102/22 na odcinku ok. 50 m od skrzyżowania ulicy Jana i Cecylii z ulicą Strykowską całkowicie wyłącza spod zabudowy część działki nr 102/22 od ulicy Strykowskiej. Po usunięciu z projektu planu miejscowego poszerzenia drogi Jana i Cecylii, a w szczególności rozbudowy skrzyżowania drogi Jana i Cecylii z ulicą Strykowską, nie ma racjonalnego uzasadnienia dla wyłączenia spod zabudowy części działki nr 102/22 zlokalizowanej przy skrzyżowaniu ulicy Jana i Cecylii z ulicą Strykowską. Ulica Strykowska jest drogą krajową nr 14 i jej ewentualna przyszła przebudowa/rozbudowa wraz ze skrzyżowaniem z ulicą Jana i Cecylii, będzie realizowana w trybie specustawy drogowej, która min. dotyczy właśnie dróg krajowych. Zgodnie

z założeniami specustawy drogowej nie musi ona uwzględniać planów miejscowych, a drogi realizowane w trybie specustawy nie muszą być zgodne z zapisami planów miejscowych. Dlatego też, biorąc powyższe pod uwagę, w sytuacji gdy projekt planu miejscowego nie przewiduje poszerzenia drogi Jana i Cecylii ani rozbudowy skrzyżowania drogi Jana i Cecylii z ulicą Strykowską wyłączenie spod zabudowy część działki nr 102/22 na odcinku ok. 50 m od skrzyżowania ulicy Jana i Cecylii z ulicą Strykowską jest niczym nieuzasadnione i zupełnie nieracjonalne. W związku z czym wnoszę o przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy na odcinku ok. 50 m od skrzyżowania ulicy Jana i Cecylii z ulicą Strykowską w stronę drogi wewnętrznej Jana i Cecylii w taki sposób, aby nieprzekraczalna linia zabudowy wzdłuż ulicy Jana i Cecylii tworzyła jedną linię wzdłuż granicy drogi wewnętrznej Jana i Cecylii. Wnoszę również o ustalenie odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od granicy z drogą wewnętrzną Jana i Cecylii w wysokości 4 m.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienie:

Działka nr 102/22, obręb B-59, w części przeznaczonej w projekcie planu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną położona jest w zakresie obszaru projektu planu będącego przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu, natomiast pozostała część działki położona jest poza zakresem obszaru będącego przedmiotem wyłożenia. Z treści przedmiotowej uwagi wynika, że odnosi się ona do terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem 6MN, a więc do obszaru projektu planu będącego przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu.

Ulica Jana i Cecylii jest drogą wewnętrzną pozostającą we władaniu Zarządu Dróg i Transportu w Łodzi, do której przedmiotowa nieruchomość przylega. W związku z licznymi uwagami złożonymi podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu, przychyłono się do próśb i zrezygnowano z wyznaczenia ul. Jana i Cecylii (oznaczonej na rysunku projektu planu z pierwszego wyłożenia symbolem 1KDD) jako drogi publicznej dojazdowej oraz z poszerzenia pasa drogowego. Pozostawiono ul. Jana i Cecylii w istniejącym przebiegu, jako ulicę wewnętrzną łączącą ul. Strykowską z ul. Aksamitną. Zasadność takiego rozwiązania potwierdza fakt posiadania obsługi komunikacyjnej przez wszystkie działki położone w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 6MN z ul. Strykowskiej, przy jednoczesnym ograniczeniu możliwości realizacji nowej zabudowy przy ul. Jana i Cecylii wyłącznie w terenie 6MN, zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Jednocześnie zarządca ul. Strykowskiej zlecił opracowywanie projektu modernizacji ulicy, który zakłada przebudowę skrzyżowania z ul. Jana i Cecylii w celu dostosowania go do parametrów zgodnych z obowiązującymi przepisami. Ze względu na to, iż prace nad projektem przebudowy ul. Strykowskiej trwały równolegle z pracami nad projektem planu i nie było możliwe ustalenie jednoznacznego kształtu skrzyżowania ulic, a jednocześnie w sprawie poszerzenia ul. Jana i Cecylii wpłynęły uwagi do projektu planu, zrezygnowano ze wskazywania tej ulicy jako drogi publicznej w projekcie planu, pozostawiając kwestię kształtu przyszłego skrzyżowania z ul. Strykowską do rozstrzygnięcia na etapie decyzji o realizacji inwestycji drogowej, na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 176) lub w kolejnej edycji planu miejscowego dla tego obszaru. Niemniej, w celu zminimalizowania konfliktu między ewentualną zabudową a inwestycją drogową, wskazane jest odsunięcie linii zabudowy w miejscu planowanej przebudowy wlotu ul. Jana i Cecylii w ul. Strykowską. Linie zabudowy odsunięto w taki sposób, aby na części

przedmiotowej działki, w sąsiedztwie skrzyżowania z ul. Strykowską możliwa była przebudowa ul. Jana i Cecylii, pozwalająca na prawidłowe włączenie jej w ul. Strykowską i jednocześnie, aby w głębi działki była możliwość realizacji nowej zabudowy, w jednej linii z istniejącym budynkiem mieszkalnym. Dodatkowo w wyniku przyjęcia uwag złożonych podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu i usunięcia z rysunku projektu planu również projektowanej drogi 2KDD, poszerzono obszar wyznaczony przez linie zabudowy na przedmiotowej działce w stronę ul. Strykowskiej. Zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyznaczenie linii zabudowy w projekcie planu miejscowego jest podstawowym i obligatoryjnym elementem kształtowania zabudowy w terenach wyznaczonych pod zabudowę, gwarantującym zachowanie ładu przestrzennego.

Reasumując, takie ukształtowanie linii zabudowy umożliwia zagospodarowanie przedmiotowej działki zgodnie z jej przeznaczeniem. Wyznaczone linie zabudowy umożliwiają zarówno podział nieruchomości na dwie działki budowlane, jak i samodzielne ich zagospodarowanie, budowę nowego budynku i rozbudowę istniejących, zgodnie ze wskaźnikami zagospodarowania terenu, parametrami kształtowania zabudowy oraz zasadami wydzielania nowych działek budowlanych przyjętymi w projekcie planu dla wszystkich terenów MN.

Dodatkowo należy zaznaczyć, że odległość ściany budynku od granicy działki, na której jest sytuowany (3 m lub 4 m w zależności od występowania okien lub drzwi), jaką przywołano w uwadze, odnosi się do § 12 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225). Przywołany w uwadze przepis dotyczy sytuacji, w których, z przepisów odrębnych nie wynikają inne wymagania, przy czym przepisem odrębnym są m. in. ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, tj. *„Jeżeli z przepisów § 13, 19, 23, 36, 40, 60 i 271-273 lub przepisów odrębnych określających dopuszczalne odległości niektórych budowli od budynków nie wynikają inne wymagania, budynek na działce budowlanej należy sytuować od granicy tej działki w odległości nie mniejszej niż: 1) 4 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą z oknami lub drzwiami w stronę tej granicy; 2) 3 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy.”*.

Uwagi o numerach od 3 do 7, 9, od 15 do 20, od 22 do 25, od 27 do 32 posiadają ten sam zakres merytoryczny i zostały rozpatrzone wspólnie.

- wpłynęły dnia 13 czerwca 2022 r.,

- złożone przez:

- uwaga nr 3 – Pana J. K.,

- uwaga nr 4 – Panią A. B.,

- uwaga nr 5 – Pana Ł. B.,

- uwaga nr 6 – Pana B. P.,

- uwaga nr 7 – Pana M. P.,

- uwaga nr 9 – Pana S. K.,

- uwaga nr 15 – Panią J. P.,

- uwaga nr 16 – Pana R. W.,

- uwaga nr 17 – Pana E. K.,

- uwaga nr 18 – Pana R. P.,
- uwaga nr 19 – Panią H. K.,
- uwaga nr 20 – Panią E. K.,
- uwaga nr 22 – Pana R. T.,
- uwaga nr 23 – Panią A. K.,
- uwaga nr 24 – Pana T. K.,
- uwaga nr 25 – Panią D. K.,
- uwaga nr 27 – Panią N. P.,
- uwaga nr 28 – Panią E. S.,
- uwaga nr 29 – Pana D. B.,
- uwaga nr 30 – Pana A. D.,
- uwaga nr 31 – Panią E. P. P.,
- uwaga nr 32 – Panią M. K.,
- dotyczą działki nr 102/22, w obrębie B-59, położonej w Łodzi przy ul. Strykowskiej ...,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działka znajduje się częściowo w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem 6MN, częściowo w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 3R i częściowo w terenach lasów, oznaczonych symbolami 14ZL i 15ZL.

Treść uwag:

Składający uwagi wnoszą o, cytując: „ 1. Zgodnie z projektem planu miejscowego (nr 233) ulica Jana i Cecylii nie jest przewidziana do rozbudowy i pozostaje, tak jak była dotychczas, drogą wewnętrzną. Ulica Jana i Cecylii nie jest drogą publiczną. W związku z czym niczym nieuzasadnione jest sytuowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż ulicy Jana i Cecylii, wyznaczonej dla działki oznaczonej na rysunku planu nr 102/22 na wysokości istniejących zabudowań, w odległości ok. 10 m od granicy z drogą wewnętrzną, jaką jest ulica Jana i Cecylii. Obowiązujące przepisy nie określają minimalnej odległości zabudowań od drogi wewnętrznej. A jedynie od granicy działki, odległość od granicy działki dla ściany z otworami wynosi 4 m a dla ściany bez otworów 3 m. Biorąc powyższe pod uwagę nieracjonalnym jest sytuowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż drogi wewnętrznej w odległości ok. 10 m od tej drogi. Dlatego wnoszę o przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy w stronę drogi wewnętrznej Jana i Cecylii oraz zmniejszenie odległości tej linii od granicy z drogą wewnętrzną Jana i Cecylii z ok. 10 m na odległość 4 m.

2. Zgodnie z projektem planu miejscowego (nr 233) ulica Jana i Cecylii nie jest przewidziana do rozbudowy i pozostaje, tak jak była dotychczas, drogą wewnętrzną. Ulica Jana i Cecylii nie jest drogą publiczną. Z projektu planu miejscowego 232 zostało usunięte poszerzenie drogi Jana i Cecylii, które było w I wyłożeniu planu, ale przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy nie został zmieniony tzn. przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż ulicy Jana i Cecylii wyznaczonej dla działki oznaczonej na rysunku planu nr 102/22 na odcinku ok. 50 m od skrzyżowania ulicy Jana i Cecylii z ulicą Strykowską całkowicie wyłącza spod zabudowy część działki nr 102/22 od ulicy Strykowskiej. Po usunięciu z projektu planu miejscowego poszerzenia drogi Jana i Cecylii nie ma racjonalnego uzasadnienia dla wyłączenia spod zabudowy części działki nr 102/22 zlokalizowanej przy skrzyżowaniu ulicy

Jana i Cecylii z ulicą Strykowską. Dlatego wnoszę o przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy na odcinku ok. 50 m od skrzyżowania ulicy Jana i Cecylii z ulicą Strykowską w stronę drogi wewnętrznej Jana i Cecylii w taki sposób, aby nieprzekraczalna linia zabudowy wzdłuż ulicy Jana i Cecylii tworzyła jedną linię wzdłuż granicy drogi wewnętrznej Jana i Cecylii. Wnoszę również o ustalenie odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od granicy z drogą wewnętrzną Jana i Cecylii w wysokości 4 m.”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienie:

Działka nr 102/22, obręb B-59, w części przeznaczonej w projekcie planu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną położona jest w zakresie obszaru projektu planu będącego przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu, natomiast pozostała część działki położona jest poza zakresem obszaru będącego przedmiotem wyłożenia. Z treści przedmiotowej uwagi wynika, że odnosi się ona do terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem 6MN, a więc do obszaru projektu planu będącego przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu.

Ulica Jana i Cecylii jest drogą wewnętrzną pozostającą we władaniu Zarządu Dróg i Transportu w Łodzi, do której przedmiotowa nieruchomość przylega. W związku z licznymi uwagami złożonymi podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu, przychylnie się do próśb i zrezygnowano z wyznaczenia ul. Jana i Cecylii (oznaczonej na rysunku projektu planu z pierwszego wyłożenia symbolem 1KDD) jako drogi publicznej dojazdowej oraz z poszerzenia pasa drogowego. Pozostawiono ul. Jana i Cecylii w istniejącym przebiegu, jako ulicę wewnętrzną łączącą ul. Strykowską z ul. Aksamitną. Zasadność takiego rozwiązania potwierdza fakt posiadania obsługi komunikacyjnej przez wszystkie działki położone w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 6MN z ul. Strykowskiej, przy jednoczesnym ograniczeniu możliwości realizacji nowej zabudowy przy ul. Jana i Cecylii wyłącznie w terenie 6MN, zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Jednocześnie zarządca ul. Strykowskiej zlecił opracowywanie projektu modernizacji ulicy, który zakłada przebudowę skrzyżowania z ul. Jana i Cecylii w celu dostosowania go do parametrów zgodnych z obowiązującymi przepisami. Ze względu na to, iż prace nad projektem przebudowy ul. Strykowskiej trwały równolegle z pracami nad projektem planu i nie było możliwe ustalenie jednoznacznego kształtu skrzyżowania ulic, a jednocześnie w sprawie poszerzenia ul. Jana i Cecylii wpłynęły uwagi do projektu planu, zrezygnowano ze wskazywania tej ulicy jako drogi publicznej w projekcie planu, pozostawiając kwestię kształtu przyszłego skrzyżowania z ul. Strykowską do rozstrzygnięcia na etapie decyzji o realizacji inwestycji drogowej, na podstawie ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych (Dz. U. z 2022 r. poz. 176) lub w kolejnej edycji planu miejscowego dla tego obszaru. Niemniej, w celu zminimalizowania konfliktu między ewentualną zabudową a inwestycją drogową, wskazane jest odsunięcie linii zabudowy w miejscu planowanej przebudowy wlotu ul. Jana i Cecylii w ul. Strykowską. Linie zabudowy odsunięto w taki sposób, aby na części przedmiotowej działki, w sąsiedztwie skrzyżowania z ul. Strykowską możliwa była przebudowa ul. Jana i Cecylii, pozwalająca na prawidłowe włączenie jej w ul. Strykowską i jednocześnie, aby w głębi działki była możliwość realizacji nowej zabudowy, w jednej linii z istniejącym budynkiem mieszkalnym. Dodatkowo w wyniku przyjęcia uwag złożonych podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu i usunięcia z rysunku projektu planu również projektowanej drogi 2KDD, poszerzono obszar wyznaczony przez linie zabudowy

na przedmiotowej działce w stronę ul. Strykowskiej. Zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyznaczenie linii zabudowy w projekcie planu miejscowego jest podstawowym i obligatoryjnym elementem kształtowania zabudowy w terenach wyznaczonych pod zabudowę, gwarantującym zachowanie ładu przestrzennego.

Reasumując, takie ukształtowanie linii zabudowy umożliwia zagospodarowanie przedmiotowej działki zgodnie z jej przeznaczeniem. Wyznaczone linie zabudowy umożliwiają zarówno podział nieruchomości na dwie działki budowlane, jak i samodzielne ich zagospodarowanie, budowę nowego budynku i rozbudowę istniejących, zgodnie ze wskaźnikami zagospodarowania terenu, parametrami kształtowania zabudowy oraz zasadami wydzielania nowych działek budowlanych przyjętymi w projekcie planu dla wszystkich terenów MN.

Dodatkowo należy zaznaczyć, że odległość ściany budynku od granicy działki, na której jest sytuowany (3 m lub 4 m w zależności od występowania okien lub drzwi), jaką przywołano w uwadze, odnosi się do § 12 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225). Przywołany w uwadze przepis dotyczy sytuacji, w których, z przepisów odrębnych nie wynikają inne wymagania, przy czym przepisem odrębnym są m. in. ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, tj. *„Jeżeli z przepisów § 13, 19, 23, 36, 40, 60 i 271-273 lub przepisów odrębnych określających dopuszczalne odległości niektórych budowli od budynków nie wynikają inne wymagania, budynek na działce budowlanej należy sytuować od granicy tej działki w odległości nie mniejszej niż: 1) 4 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą z oknami lub drzwiami w stronę tej granicy; 2) 3 m - w przypadku budynku zwróconego ścianą bez okien i drzwi w stronę tej granicy.”*.

Uwaga nr 33

- wpłynęła dnia 13 czerwca 2022 r.,

- złożona przez Panią J. M.,

- dotyczy cytuję: *„Przystąpienia nr 232 w części północno – wschodniej granicy Miasta”* - z treści uwagi wynika, iż jest to obszar położony między granicą miasta Łodzi a ul. Strykowską, oznaczoną w projekcie planu symbolem 1KDG i drogą do Dobieszkowa, oznaczoną w projekcie planu symbolem 1KDZ,

- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. obszar znajduje się częściowo w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 2R i częściowo w terenach lasów, oznaczonych symbolami 6ZL i 7ZL.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o, cytuję: *„W opracowywanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na osi ulicy Strykowskiej w rejonie ulic: Aksamitnej i Jana i Cecylii oraz północno-wschodniej granicy miasta, proszę o przesunięcia strefy O w kierunku północnym, tzn. wyodrębnienie/przywrócenie oznaczenia MN wzdłuż drogi na odcinku od ulicy Strykowskiej w kierunku Dobieszkowa, w zakresie utrzymania i uzupełniania zabudowy w ramach ciągów ulicznych byłych wsi, co jest zgodnie ze stanem faktycznym. W obowiązującym Studium cały teren oznaczony jest jako strefa O, a co za tym idzie w planie również. Sądzę, że wynika to z tego, że na rysunku zarówno Studium, jak i planu widać tylko dwa stare gospodarstwa rolne, natomiast nie widać dwóch nowych domów jednorodzinnych w budowie i działki, dla której zostały wydane warunki zabudowy, więc „nie widać” podstaw*

do zweryfikowania zasadności strefy O na całym obszarze. Dzieje się tak dlatego, że z niewyjaśnionych dla mnie przyczyn MPU nie jest powiadamiana o wydawanych warunkach zabudowy i pozwoleniach na budowę. Ja również poczuwam się do winy, że nie zgłaszałam wniosków o zmianę w Studium, ale otrzymanie przeze mnie w 2018 roku warunków zabudowy z pieczęcią decyzja ostateczna uspiło moją czujność i nie śledziłam prac nad Studium. Zdaję sobie sprawę, że najpierw powinny nastąpić zmiany w Studium jako podstawa do planu, jednak nie można tego zrobić szybko, więc skoro powstaje plan, który jest dokumentem nadrzędnym i będzie obowiązywać wkrótce, to jest powód uwzględnić w nim tę zmianę.

Argumentem do wyodrębnienia ze strefy O strefy MN jest fakt, że nie mówimy o „polanie w czarodziejskim lesie”, ale o terenie miejskim uzbrojonym w wodę i prąd, zamieszkałym od lat, przylegającym do drogi asfaltowej (w planie do przebudowy), po której jeżdżą między innymi autobusy komunikacji miejskiej i samochody odbierające odpady, do przystanku autobusowego na ulicy Strykowskiej dociera się pieszo w ciągu 5 minut. Domy stoją i powstają w pasie zabudowy i nie zagrażają korytarzowi ekologicznemu, który sam „się broni” ukształtowaniem terenu i jest chroniony zapisami w powstającym planie § 9 pkt. 7 b. Wyodrębnienie strefy MN, nie spowoduje, że teren przestanie być cenny przyrodniczo, natomiast fakt wprowadzenia ww. zmiany, to „powrót” tego terenu do Miasta - np. z rysunku planu wynika, że projektowana kanalizacja, tego obszaru nie dotyczy, bo kończy się owszem po tej stronie Strykowskiej, ale na strefie MN. Wniosek jest taki, że pozostawiona na całym obszarze strefa O utrudni tylko mieszkającym wzdłuż drogi do Dobieszkowa życie, a nie przysłuży się w sposób szczególny przyrodzie.

Ludzie, którzy mieszkali i ci, którzy postanowili zamieszkać w tej części Miasta, mimo, że nie jest to enklawa ciszy z powodu bliskości ulicy Strykowskiej (w planie do przebudowy), doceniają walory przyrodnicze tego miejsca i nie ma żadnego powodu zakładać, że ze strony tych właśnie ludzi coś grozi przyrodzie, a niska zabudowa zasłoni „otwarty krajobraz”, bo to, że nie zasłoni, gwarantuje chociażby ukształtowanie terenu.

Bardzo proszę o pozytywne rozpatrzenie mojej prośby i uwzględnienie zmian w powstającym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Uwaga jest bezprzedmiotowa i nie może być uwzględniona ze względów formalnych, gdyż nie dotyczy ustaleń projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu. Obszar wskazany w uwadze położony jest wprawdzie w granicach obszaru objętego projektem planu, ale poza zakresem obszaru będącego przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu. Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „uwagi do projektu planu może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu.”.

Uwaga nr 34

- wpłynęła dnia 13 czerwca 2022 r.,
- złożona przez Panią E. I. i Panią K. P.,
- dotyczy działek o numerach od 125/6 do 125/13, w obrębie B-59, położonych w Łodzi przy ul. Strykowskiej ...,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu:

- działka nr 125/6, obręb B-59, znajduje się częściowo w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem 3MN i częściowo w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 3R,
- działki nr 125/7, 125/8, 125/9, 125/10, 125/11, 125/12, obręb B-59, znajdują się w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 2R,
- działka nr 125/13, obręb B-59, znajduje się w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem 3MN.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o, cytując:

„Wnoszę o zmianę zapisów:

1. § 13 punkt 4...”dopuszczenie budowy dróg wewnętrznych, niewyznaczonych na rysunku planu z zachowaniem minimalnej szerokości pasa drogi:

b) w granicach terenów rolniczych, oznaczonych symbolem R, służących obsłudze komunikacyjnej tych terenów - 5 m.

2. Dla terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 3U wnoszę o zmianę zapisów w zakresie przeznaczenia i zaliczenie oraz oznaczenie tego terenu symbolem 2MN lub 3MN z przeznaczeniem podstawowym: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi lokalne. Powyższy teren zabudowany jest budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym.

3. § 16. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej określeniu, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy dla wszystkich terenów w wysokości 30%

Wnoszę o zmianę ustalonej stawki procentowej ustalonej w związku z uchwaleniem planu i wzrostem wartości nieruchomości, gdy właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość a prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę poprzez zmianę zapisu o treści: ...”ustala się wysokość stawki procentowej służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy dla wszystkich terenów w wysokości 10% z wyłączeniem terenów rolnych 1R,2R,3R dla których ustala się stawkę procentową w wysokości 2%.

4. § 19 pkt 2 W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi agroturystyczne

b) zalesienia

c) wody powierzchniowe

d) drogi wewnętrzne

e) infrastruktura techniczna

f) drogi rowerowe

Wnoszę o uzupełnienie zapisów poprzez dodanie:

g) usługi turystyczne i rekreacyjne

h) ogrody działkowe

i) parki linowe

j) produkcję energii ze źródeł odnawialnych – fotowoltaika

k) budowa stawów i zbiorników wodnych - rozwój małej retencji wodnej na terenach gruntów rolnych.”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Działka nr 125/13 oraz częściowo działka nr 125/6, obręb B-59, w części przeznaczonej w projekcie planu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną położone są w zakresie obszaru projektu planu będącego przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu, natomiast pozostała część działki nr 125/6 oraz działki nr 125/7, 125/8, 125/9, 125/10, 125/11, 125/12, obręb B-59, położone są poza zakresem obszaru będącego przedmiotem wyłożenia. Również treść uwagi w zakresie pkt. 1, 3 i 4 dotyczy § 13, 16 i 19 tekstu projektu planu, które nie były przedmiotem wyłożenia w zakresie części tekstowej projektu. Uwaga jest więc w tym zakresie bezprzedmiotowa i nie może być uwzględniona ze względów formalnych, gdyż nie dotyczy ustaleń projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu. Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *„uwagi do projektu planu może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu.”.*

Ad. 2. Wskazany w uwadze teren 3U położony jest w zakresie obszaru projektu planu będącego przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu. Teren 3U został przeznaczony w projekcie planu pod zabudowę usługową zgodnie ze stanem istniejącym. Na tym terenie oprócz istnienia budynku mieszkalnego, prowadzona jest działalność gospodarcza o charakterze usługowym. Dla terenów zabudowy usługowej projekt planu dopuszcza w przeznaczeniu uzupełniającym m. in. zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, co umożliwi zarówno dalsze funkcjonowanie istniejących budynków mieszkalnych, jak i budowę nowych. Oba ww. przeznaczenia są zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi zalicza przedmiotowy teren do jednostki funkcjonalno-przestrzennej „Tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych”, oznaczonej symbolem „PM”, w której dopuszczona jest również zabudowa usługowa. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż *„(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”.* Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że *„Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”.*

Uwaga nr 35

- wpłynęła dnia 13 czerwca 2022 r.,
- złożona przez Pana K. P.,
- dotyczy działki nr 53/6, w obrębie B-59, położonej w Łodzi przy ul. Strykowskiej ...,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działka znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 1R.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o, cytując: „Chciałbym zwrócić również uwagę na działkę 53/6 położoną przy ulicy Strykowskiej 242A, której to właściciel również nie godzi się z zaistniałą sytuacją oraz całkowitym zakazem budowy.

Dodatkowo proszę o podtrzymanie zgody na WZ wydane 17.04.2020 dotyczące budynku mieszkalnego na działce 53/6.

Zwracamy również uwagę na podatek od sprzedaży nieruchomości, który jest najwyższy z możliwych, a w naszej ocenie powinien wynosić nie więcej niż 2%”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Uwaga jest bezprzedmiotowa i nie może być uwzględniona ze względów formalnych, gdyż nie dotyczy ustaleń projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu. Działka nr 53/6, obręb B-59, położona jest wprawdzie w granicach obszaru objętego projektem planu, ale poza zakresem obszaru będącego przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu. Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „uwagi do projektu planu może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu.”.

Uwaga nr 36

- wpłynęła dnia 13 czerwca 2022 r.,
- złożona przez Panią G. M.,
- dotyczy działek nr 130/2 i 131/3, w obrębie B-59, położonych w Łodzi przy ul. Strykowskiej ... i ...,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu:
 - działka nr 130/2, obręb B-59, znajduje się częściowo w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem 2MN i częściowo w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 3R,
 - działka nr 131/3, obręb B-59, znajduje się częściowo w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem 2MN, częściowo w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 3R i częściowo w terenie lasów, oznaczonym symbolem 13ZL.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o, cytując: „Ponownie wnoszę o zmianę przeznaczenia obu ww. działek w granicach zabudowy na 3U zgodnie z zaznaczeniem na załączonej mapie, licząc na bardziej wnikliwą analizę mojej uwagi. Obie nasze działki mają 25 m szer. Z jednej strony mamy bazę tirów i warsztat naprawy samochodów ciężarowych, w tym budowlanych, a z drugiej hodowlę świń i dwie wieże stacji bazowej telefonii komórkowej, gdzie w warunkach zabudowy powiedziane jest, że nie możemy poruszać się po otwartej przestrzeni dłużej niż pół godziny. Mimo, że była decyzja NSA nakazująca rozbiórkę, to nie zostało to wykonane a wręcz przeciwnie zbudowano drugą taką samą.

W odmowie uwzględnienia mojej uwagi argumentuje się, że działalność usługowa na moich działkach mogłaby być uciążliwa dla sąsiadów, ale wtedy gdy to samo podnosiliśmy, gdy toczyły się postępowania w/s budowy warsztatu mechanicznego, bazy transportowej, stacji paliw i parkingu (DPS-OŚR-I.6220.2.2019 wcześniej DSS-OR-II.6220.116.2014, DI-OŚR-II.6220.34.2011 oraz OŚR.III.7626/4/11), to Urząd nie był taki stanowczy. Teraz nam się

odmawia zmian, a im się legalizuje samowolę...

Pani Prezydent, nie da się mieszkać między chlewnią a tirami i podziwiać piękne krajobrazy. Jesteśmy w wieku emerytalnym i siedzimy w domu z zamkniętymi oknami, bo z jednej strony smród, a z drugiej hałas i kurz. Chcę, aby dzieci mogły wykorzystać działki na działalność usługową o szerszym zakresie i na pewno nie będzie to bardziej uciążliwe niż to co mamy w sąsiedztwie teraz.

Proszę o powtórny analizę moich uwag i uwzględnienie ich, a w przypadku odmowy wnoszę o zmianę przeznaczenia działek 126/2, 127/3, 127/4, 128/3, 129/2 obręb przy ul. Strykowskiej 251/253/255/257 z 3U na MN”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Działki nr 130/2 i 131/3, obręb B-59, w części przeznaczonej w projekcie planu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną położone są w zakresie obszaru projektu planu będącego przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu, natomiast pozostała część ww. działek położona jest poza zakresem obszaru będącego przedmiotem wyłożenia. Uwaga jest więc w tym zakresie bezprzedmiotowa i nie może być uwzględniona ze względów formalnych, gdyż nie dotyczy ustaleń projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu. Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „*uwagi do projektu planu może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu.*”.

Wskazane w uwadze tereny MN i 3U położone są w zakresie obszaru projektu planu będącego przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu.

Podstawowym przeznaczeniem większości wyznaczonych w projekcie planu miejscowego terenów przeznaczonych pod zabudowę jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną i usługi lokalne, oznaczona symbolem MN. Podyktowane to zostało przede wszystkim oceną stanu istniejącego, rolą jaką pełni obszar objęty projektem planu w ekosystemie Miasta, jak i jest zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „*(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)*”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „*Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych*”. Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi zalicza przedmiotowy teren do jednostki funkcjonalno-przestrzennej „*Tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych*”, oznaczonej symbolem „PM”, w której dopuszczona jest wprawdzie zabudowa usługowa, niemniej podstawową funkcją pozostaje zabudowa mieszkaniowa wywodząca się z układów ruralistycznych dawnych wsi, jako wpisująca się w podmiejski charakter obszaru. Wskazany w uwadze teren 3U został przeznaczony w projekcie planu pod zabudowę usługową również zgodnie ze stanem istniejącym. Na tym terenie oprócz istnienia budynku mieszkalnego, prowadzona jest działalność gospodarcza o charakterze usługowym. Dla terenów zabudowy usługowej (U) projekt planu dopuszcza w przeznaczeniu uzupełniającym m. in. zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, co

umożliwia zarówno dalsze funkcjonowanie istniejących budynków mieszkalnych, jak i budowę nowych. Jednocześnie projekt planu dopuszcza na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) jako przeznaczenie podstawowe usługi lokalne, a jako przeznaczenie uzupełniające – również usługi handlu i rzemiosła. Zgodnie z definicją przeznaczenia terenu zawartą w par. 4 ust. 1 pkt 10 projektu planu przeznaczenie podstawowe to przeznaczenie, które przeważa na danym terenie, natomiast przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe. Biorąc powyższe pod uwagę nie jest wykluczone zagospodarowanie przedmiotowych działek w ramach terenu 2MN z wykorzystaniem jako wiodącej funkcji – usług lokalnych oraz usług handlu i rzemiosła.

Uwagi o nr od 38 do 40 posiadają ten sam zakres merytoryczny i zostały rozpatrzone wspólnie.

- wpłynęły dnia 13 czerwca 2022 r.,
- złożone przez:
- uwaga nr 38 - Panią W. M. P.,
- uwaga nr 39 - Pana K. P.,
- uwaga nr 40 - Panią S. P.,
- dotyczą cytując: „*Obszarów zabudowy wzdłuż ulicy Strykowskiej*”,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. obszar znajduje się w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami MN, terenach zabudowy usługowej, oznaczonych symbolami U oraz terenach rolniczych oznaczonych symbolami R.

Treść uwag:

Składający uwagi wnoszą o, cytując: „*Proszę o wprowadzenie zmiany w planie 232 w taki sposób, aby po obu stronach ulicy Strykowskiej w sposób ciągły był wyznaczony teren na zabudowę mieszkaniową albo usługową. Proponowany plan jest bardzo niesprawiedliwy dla mieszkańców, bo jeden sąsiad może się budować na swojej działce, a drugi ma całkowity zakaz zabudowy, bo jego działka w całości jest oznaczona jako rolna bez możliwości zabudowy, a niejednokrotnie działki tych właścicieli graniczą ze sobą. Plan ignoruje potrzeby mieszkańców ulic Strykowskiej. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2010 r. wyżej wymieniony obszar był objęty terenem MNU, co drastycznie zmieniono w Studium z 2018 r., bez wiedzy właścicieli działek, na teren ściśle chroniony rolniczo. Tereny przylegające do ulicy Strykowskiej to tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych, które powinny powrócić do swojego przeznaczenia MNU, jak to było w Studium z 2010 r., co umożliwiłoby rozwój tej kluczowej dla Miasta wlotowej drogi reprezentującej miasto Łódź. Ulica Strykowska przy obecnym przeznaczeniu będzie tylko odstraszać poprzez niezagospodarowanie i zdziczenie tych terenów położonych wzdłuż ulicy Strykowskiej*”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienie:

Wskazany w uwadze obszar, w części przeznaczony w projekcie planu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN) oraz zabudowę usługową (U) położony jest w zakresie obszaru projektu planu będącego przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu, natomiast pozostała część wskazanego obszaru położona jest poza zakresem obszaru będącego

przedmiotem wyłożenia. Uwaga jest więc w tym zakresie bezprzedmiotowa i nie może być uwzględniona ze względów formalnych, gdyż nie dotyczy ustaleń projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu. Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *„uwagi do projektu planu może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu.”*.

Projekt planu został sporządzony w zgodności z aktualnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż *„(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”*. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że *„Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”*. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie planu miejscowego. Zasięg urbanizacji w Studium dla przedmiotowego obszaru określa jednostka funkcjonalno-przestrzenna „Tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych”, oznaczona symbolem „PM”. Pozostały obszar został w studium zaliczony do jednostki „Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”, oznaczone symbolem „O”. Zgodnie z ustaleniami Studium, wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, tereny położone w jednostce „O” zostały przeznaczone w projekcie planu pod tereny rolnicze, oznaczone symbolem R. Tereny rolnicze nie są przewidziane dla rozwoju zabudowy, a działania w ich obrębie zostały ograniczone wyłącznie do możliwości funkcjonowania obiektów istniejących. Projekt planu ustala dla istniejącej na tych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej katalog możliwych działań budowlanych, tj. określa maksymalną powierzchnię zabudowy oraz wysokość istniejących budynków mieszkalnych oraz obiektów inwentarskich, gospodarczych i garaży. Przy czym, zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 20 projektu planu poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa.

Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie obszaru objętego projektem planu wynika z potrzeby ochrony otwartego krajobrazu Miasta oraz terenów cennych przyrodniczo, w tym z położenia w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich i jego otuliny, a także w sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w Mieście, Lasu Łagiewnickiego. W celu określenia polityki przestrzennej miasta, wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy sporządzaniu obowiązującego Studium dokonano oceny potrzeb i możliwości rozwoju Miasta, 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 były podstawą do wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego nowych terenów zabudowy w sposób ciągły, po obu stronach ul. Strykowskiej i zmiany przeznaczenia gruntów rolnych położonych wzdłuż ulic stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta,

będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Załącznik Nr 3

do uchwały Nr LXIII/1919/22

Rady Miejskiej w Łodzi

z dnia 31 sierpnia 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na osi ulicy Strykowskiej w rejonie ulic: Aksamitnej i Jana i Cecylii oraz północno-wschodniej granicy Miasta, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Do zadań z zakresu infrastruktury technicznej będących zadaniami własnymi gminy należy budowa sieci infrastruktury technicznej, nabycie terenu pod poszerzenie istniejących dróg oraz urządzenie dróg publicznych.

Powyższe zadania będą umieszczone w programach rozwoju poszczególnych elementów zagospodarowania, a następnie w zadaniach rzeczowych budżetu gminy objętych wieloletnią prognozą finansową.

Finansowanie będzie odbywało się w oparciu o budżet gminy, z wykorzystaniem funduszy strukturalnych Unii Europejskiej oraz środków Funduszu Ochrony Środowiska.

Niniejszy załącznik nie zawiera obciążeń Miasta z tytułu odszkodowań w trybie art. 36 ust. 1 ustawy.

Załącznik nr 4
do uchwały Nr LXIII/1919/22
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 31 sierpnia 2022 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę