

**ZARZĄDZENIE Nr 830/2024**  
**PREZYDENTA MIASTA ŁODZI**  
**z dnia 25 kwietnia 2024 r.**

**w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Nowe Górki, Józefów, Bronisin oraz południowej granicy miasta Łodzi.**

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) oraz art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), w wykonaniu uchwały Nr LXX/2103/22 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 21 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Nowe Górki, Józefów, Bronisin oraz południowej granicy miasta Łodzi

**zarządzam, co następuje:**

§ 1. Rozpatruję uwagi złożone do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Nowe Górki, Józefów, Bronisin oraz południowej granicy miasta Łodzi, zgodnie z rozstrzygnięciem, stanowiącym załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierzam Dyrektorowi Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.

**PREZYDENT MIASTA**

**Hanna ZDANOWSKA**

Załącznik  
do zarządzenia Nr 830/2024  
Prezydenta Miasta Łodzi

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Nowe Górkki, Józefów, Bronisin oraz południowej granicy miasta Łodzi.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Nowe Górkki, Józefów, Bronisin oraz południowej granicy miasta Łodzi został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 18 stycznia 2024 r. do 8 lutego 2024 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 22 lutego 2024 r. **wpłynęło 9 uwag**. Złożone uwagi zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji.

**Uwaga Nr 1**

- wpłynęła 7 lutego 2024 r.,
- złożona przez Panią [REDAKTOWANA] i przez Panią [REDAKTOWANA],
- dotyczy działki nr 172/1 w obrębie G-54, położonej przy ul. Bronisin 19.

**Treść uwagi:**

*„Zwracam się zdecydowanie o wyłączenie działki nr 172/1 z opracowania planu miejscowego.*

*Po dokładnej analizie państwa odpowiedzi na mój poprzedni wniosek oraz na wnioski mieszkańców i sąsiadów, muszę zauważyć, że urzędnicy narzucają właścicielom decyzje dotyczące ich gruntów, ignorując zgłoszone propozycje i sugestie. Oczekujemy, że odpowiedź urzędu uwzględni wszystkie zgłoszone zastrzeżenia, a nie tylko wybrane. Zarówno w moim wniosku, jak i w innych zgłoszeniach, postulowaliśmy możliwość zabudowy jednorodzinnej nisko intensywniej, a wszystkie te propozycje zostały arbitralnie odrzucone przez urząd. Takie działania wpływają znacząco na obniżenie wartości naszych nieruchomości, co stoi w jawnej sprzeczności z prawem własności oraz naszym prawem do decydowania o nich.*

*Decyzja miasta, że wskazane tereny mają mieć charakter "zielony", nie powinna automatycznie wykluczać możliwości ich zabudowy. Jako eksperci w dziedzinie urbanistyki i architektury, powinniście państwo być zaznajomieni z koncepcją np. "miasta-ogrodu", która łączy założenia ekologiczne i urbanistyczne. Istnieje szereg możliwości rozwiązania tego problemu, takich jak zastosowanie wysokich współczynników powierzchni biologicznie czynnej, określenie minimalnej wielkości działki oraz parametry nieintensywniej zabudowy. Jednakże, prezentowane przez urząd podejście do tego tematu jest zaskakująco ograniczone.*

*Niemile widziany jest przez nas również fakt, że państwo zorganizowaliście dyskusję on-line w godzinach pracy, między 15 a 17, w okresie ferii zimowych. Jest to działanie, które wydaje się świadczyć o państwa braku otwartości na konfrontację z mieszkańcami. Taka postawa może mieć negatywne konsekwencje w nadchodzących wyborach samorządowych biorąc pod uwagę oburzenie mieszkańców naszego obszaru. Dodatkowo, zauważam, że na samym początku procedury planowania studium nikt nie poinformował mieszkańców pisemnie*

*o takich planach, co jest sprzeczne z praktykami informacyjnymi w przypadku innych procedur budowlanych.*

*W związku z powyższym, wnioskuję o natychmiastowe wyłączenie działki o numerze 172/1 z planu miejscowego. Dołączam się także do wniosków pozostałych mieszkańców okolicy o zaprzestania dalszych prac nad planem miejscowym tego rejonu.*

*Dodatkowo, wnioskuję o uzupełnienie map, które państwo opracowują, o istniejący budynek produkcyjny na działce o numerze 172/1 o powierzchni około 1200 m<sup>2</sup>. Załączam mapę geodezyjną w celu ułatwienia tego procesu.*

*Liczę na zrozumienie powagi tej sprawy i skuteczną reakcję ze strony urzędu.”*

Do uwagi dołączono skan mapy zasadniczej dla obszaru działki nr 172/1 w obrębie G-54.

**Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.**

### **Wyjaśnienie:**

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) 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”. Obszar objęty projektem planu, który w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona 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.) stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Jednocześnie Studium dopuszcza lokalizację terenów produkcji energii ze źródeł odnawialnych na wybranych obszarach gminy, m.in. w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”. Większość obszaru położonego w granicach projektu planu, w tym przedmiotowa nieruchomości, została zatem przeznaczona równorzędnie na teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej – teren oznaczony na rysunku planu symbolem PEF-RN-ZN. Przeznaczenia te mogą być realizowane łącznie lub zamiennie. Ponadto każda działka może być wykorzystywana w sposób dotychczasowy. Dopuszczenie w projekcie planu możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej stałoby w sprzeczności z ustaleniami Studium.

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 § 4 ust. 1 pkt 16 projektu planu miejscowego poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynek istniejący w dniu wejścia w życie planu, a także budynek posiadający w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

Należy zaznaczyć, że wszelkie elementy udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej zostały zrealizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w planie rozwiązaniami odbyła się dnia 29 stycznia 2024 r. w trybie on-line. Ponadto każdy mieszkaniec w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu tj. od 18 stycznia do 22 lutego 2024 r. mógł osobiście zapoznać się z projektem

miejscowego planu oraz porozmawiać z projektantem w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi.

Odnosząc się do wątku uwagi w sprawie uzupełnienia map, wyjaśniam że plany miejscowe sporządza się z wykorzystaniem kopii map zasadniczych gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. Mapy zasadnicze tworzone są na podstawie ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1752, 1615, 1688 i 1762) i organ sporządzający plan miejscowy nie ma uprawnień do modyfikacji ich treści.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagi może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu. Pozostałe wątki poruszane w uwadze nie dotyczą ustaleń projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu i nie mogą być uwzględnione.

### **Uwaga Nr 2**

- wpłynęła 14 lutego 2024 r.,
- złożona przez Panią ██████████,
- dotyczy działek nr 80/8 i 80/14 w obrębie G-54, położonych przy ul. Konspiracji.

### **Treść uwagi:**

*„Chciałabym, żeby działka nr 80/8 i 80/14 były działkami budowlanymi, ponieważ na działki o numerach 80/15, 80/16 i 80/17 uzyskałam pozwolenia na budowę i chciałabym kontynuować dalszą zabudowę działek – domami jednorodzinnymi.”*

### **Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwag.**

### **Wyjaśnienie:**

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) 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”. Obszar objęty projektem planu, który w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona 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.) stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Jednocześnie Studium dopuszcza lokalizację terenów produkcji energii ze źródeł odnawialnych na wybranych obszarach gminy, m.in. w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O” (z wyjątkiem terenów chronionych ze względu na wartości przyrodnicze – w przypadku przedmiotowego projektu planu z wyłączeniem korytarza ekologicznego i lasu). Większość obszaru położonego w granicach projektu planu, w tym część przedmiotowej nieruchomości, została zatem przeznaczona równorzędnie na teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej – teren oznaczony na rysunku planu symbolem PEF-RN-ZN, a w rejonie ciekłu z Bronisina funkcją rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej – teren oznaczony symbolem RN-ZN. Przeznaczenia te mogą być realizowane łącznie lub zamiennie. Ponadto każda działka może być wykorzystywana

w sposób dotychczasowy. Dopuszczenie w projekcie planu możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej stałoby w sprzeczności z ustaleniami Studium.

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 § 4 ust. 1 pkt 16 projektu planu miejscowego poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynek istniejący w dniu wejścia w życie planu, a także budynek posiadający w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

### **Uwaga Nr 3**

- wpłynęła 14 lutego 2024 r.,
- złożona przez Pana ██████████,
- dotyczy działki nr 97/3 w obrębie G-54, położonej przy ul. Bronisin 95.

### **Treść uwagi:**

*„Zmiana planowanego usytuowania nieprzekraczalnej granicy zabudowy dla działki 97/3.*

*W dniu 4 października 2022 r. zostało wydane postanowienie o sygn.. (...) przez Sąd Rejonowy dla Łodzi Widzewa o podziale działki 97/3 będącą spadkiem po (...) na działkę 97/5 od drogi oraz 97/4 znajdującą się poza obecnie istniejącymi budynkami na działce 97/5. Usytuowanie proponowanej linii zabudowy nie pozwala na wykonanie zabudowy jednorodzinnej z uwagi na przebiegającą przez działkę linię średniego napięcia na obszarze przewidzianym przez propozycję nowego planu zagospodarowania.”*

Do uwagi dołączono kopię postanowienia sądu oraz mapę sytuacyjną omawianego rejonu.

### **Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.**

### **Wyjaśnienie:**

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) 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”. Obszar objęty projektem planu, który w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona 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.) stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Jednocześnie Studium dopuszcza lokalizację terenów produkcji energii ze źródeł odnawialnych na wybranych obszarach gminy, m.in. w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”. Większość obszaru położonego w granicach projektu planu, w tym przedmiotowa nieruchomość, została zatem przeznaczona równorzędnie na teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej – teren oznaczony na rysunku planu symbolem PEF-RN-ZN. Przeznaczenia te mogą być realizowane łącznie lub zamiennie. Ponadto każda działka może być wykorzystywana w sposób dotychczasowy. Dopuszczenie

w projekcie planu możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej stałoby w sprzeczności z ustaleniami Studium.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagi może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu. W projekcie planu, ze względów opisanych powyżej nie wyznaczono „nieprzekraczalnej granicy zabudowy dla działki 97/3”, w związku z czym nie ma możliwości jej przesunięcia w sposób umożliwiający zabudowę działki.

#### **Uwaga Nr 4**

- wpłynęła 22 lutego 2024 r.,
- złożona przez Pana ██████████,
- dotyczy działki nr 173/6 w obrębie G-54, położonej przy ul. Bronisin 21.

#### **Treść uwagi:**

*„Ta wersja MPZP nie uwzględnia moich potrzeb dotyczących gospodarowania MOJĄ ziemią, która znajduje się jak enklawa wśród działek z zabudową jednorodzinną. Wasze propozycje gospodarowania rolniczego w tejże enklawie są nierealne. Widać, że na rolnictwie się nie znacie. Dalsze użytkowanie tego terenu w formie upraw rolnych przy tak gęstej, już istniejącej, sąsiadującej zabudowie mieszkaniowej jest niemożliwe.*

*Dalsze prowadzenie gospodarstwa na tym terenie wiązałoby się ze zmianą profilu działalności na uprawę szklarniową, co i tak wiąże się z zabudową tego terenu, uzyskaniem pozwolenia na budowę, a co za tym idzie przeznaczeniem tych terenów pod zabudowę.*

*Od momentu rozpoczęcia prac nad STUDIUM nadal wydawane były pozwolenia na budowę domów i osiedli w tym rejonie, a to jeszcze bardziej ograniczyło moje możliwości gospodarowania rolniczego na tym terenie.”*

**Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.**

#### **Wyjaśnienie:**

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) 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”. Obszar objęty projektem planu, który w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona 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.) stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Jednocześnie Studium dopuszcza lokalizację terenów produkcji energii ze źródeł odnawialnych na wybranych obszarach gminy, m.in. w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”. Większość obszaru położonego w granicach projektu planu, w tym przedmiotowa nieruchomość, została zatem przeznaczona równorzędnie na teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej – teren oznaczony na rysunku planu symbolem PEF-RN-ZN. Przeznaczenia te mogą być realizowane łącznie lub zamiennie.

Ponadto każda działka może być wykorzystywana w sposób dotychczasowy. Dopuszczenie w projekcie planu możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej stałoby w sprzeczności z ustaleniami Studium.

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 § 4 ust. 1 pkt 16 projektu planu miejscowego poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynek istniejący w dniu wejścia w życie planu, a także budynek posiadający w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

#### **Uwaga Nr 5**

- wpłynęła 22 lutego 2024 r.,
- złożona przez Pana ██████████,
- dotyczy: działki nr 203/3 w obrębie G-54 (obecnie działki nr: 203/4, 203/5 i 203/6), położonej przy ul. Bronisin 53/55; działki nr 25/2 w obrębie G-54, położonej przy ul. Bronisin 61 i działki nr 26/3 w obrębie G-54, położonej przy ul. Bronisin 63.

#### **Treść uwagi:**

*„Nie zgadzam się z proponowanym planem zagospodarowania przestrzennego, ponieważ moje działki nadają się pod zabudowę i inwestycje.”*

**Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.**

#### **Wyjaśnienie:**

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) 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”. Obszar objęty projektem planu, który w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona 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.) stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Ponadto studium wyznacza przebieg drogi stanowiącej dojazd do autostrady A1 (m.in. w rejonie działki nr 203/4). Jednocześnie Studium dopuszcza lokalizację terenów produkcji energii ze źródeł odnawialnych na wybranych obszarach gminy, m.in. w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O” (z wyjątkiem terenów chronionych ze względu na wartości przyrodnicze – w przypadku przedmiotowego projektu planu z wyłączeniem korytarza ekologicznego i lasu). Większość obszaru położonego w granicach projektu planu, w tym część przedmiotowej nieruchomości, została zatem przeznaczona równorzędnie na teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej – teren oznaczony na rysunku planu symbolem PEF-RN-ZN, w rejonie ciekłu z Bronisina funkcją rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej – teren oznaczony symbolem RN-ZN, a w rejonie działki 203/4 – teren drogi głównej. Przeznaczenia te mogą być realizowane

łącznie lub zamiennie. Ponadto każda działka może być wykorzystywana w sposób dotychczasowy. Dopuszczenie w projekcie planu możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej lub zainwestowania innego niż elektrownie słoneczne, czy droga klasy głównej stałoby w sprzeczności z ustaleniami Studium.

#### **Uwaga Nr 6**

- wpłynęła 21 lutego 2024 r.,
- złożona przez Pana ██████████,
- dotyczy działki nr 189/2 w obrębie G-54, położonej przy ul. Bronisin 39.

#### **Treść uwagi:**

*„Wnoszę o zmianę planu zagospodarowania przestrzennego dla mojej działki w ten sposób, że będzie ona przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Ponadto wnoszę o uwzględnienie w planie możliwość budowy dodatkowych budynków mieszkalnych i gospodarczo-garażowych na potrzeby własne oraz by w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustalono: dopuszczenie nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o powierzchni zabudowy max. 300 m<sup>2</sup>, wysokości maksymalnej 9,0 m, budynków gospodarczych i garaży - max. 200 m<sup>2</sup>, wysokości maksymalnej 6,5 m, dachy - płaskie, dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°, wytyczanie dróg wewnętrznych”.*

**Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.**

#### **Wyjaśnienie:**

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) 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”. Obszar objęty projektem planu, który w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona 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.) stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Jednocześnie Studium dopuszcza lokalizację terenów produkcji energii ze źródeł odnawialnych na wybranych obszarach gminy, m.in. w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”. Obszar położony w granicach projektu planu został zatem przeznaczony równorzędnie na teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej – teren oznaczony symbolem PEF-RN-ZN. Dopuszczenie w projekcie planu możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej stałoby w sprzeczności z ustaleniami Studium.

#### **Uwaga Nr 7**

- wpłynęła 22 lutego 2024 r. w dwóch egzemplarzach,
- złożona przez Pana ██████████,
- dotyczy działek nr 40/5 i 66/5 w obrębie G-54, położonych przy ul. Nowe Górkki 9.



### **Treść uwagi:**

*„Wnoszę o rozpatrzenie uwagi wyrażającej sprzeciw wobec wyłączenia działek 40/5 i 66/5 spod zabudowy. Należy stwierdzić iż ustalenie przeznaczenia ww. działek jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej stanowiłoby kontynuację tożsamej funkcji już istniejącej na obszarze. Przeznaczenie wyżej wymienionych działek jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, z zakazem zabudowy stanowi daleko idącą ingerencję w prawa właściciela i jest niesprawiedliwe społecznie w ujęciu międzypokoleniowym. Wyżej wymienione działki służyć miały w przeszłości lokalizacji domów dzieci i wnuków obecnego właściciela.*

*Przeznaczenie tych terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne byłoby naturalnym wpasowaniem się w istniejące uwarunkowania (zabudowa jednorodzinna w sąsiedztwie ww. działek) oraz sprzyjałoby mieszkańcom ze względu na dogodne położenie względem centrum miasta, dostęp do obiektów użyteczności publicznej oraz obligatoryjne codzienne dojazdy do pracy (ze względu na bliskość Trasy Górna i dostęp do autostrady). Tereny objęte projektem planów w sposób naturalny tworzą dobre środowisko do zabudowy jednorodzinnej, przyciągają ludzi, którzy chętnie się tam budują (w tym dużo rodzin z dziećmi) ze względu na atrakcyjne położenie względem strategicznych punktów miasta a jednocześnie spokojną okolicę z potencjałem.*

*Ze względu na przytoczoną powyżej argumentację zwracam się o uwzględnienie uwagi i przeznaczenie ww. działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.”*

### **Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.**

#### **Wyjaśnienie:**

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) 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”. Obszar objęty projektem planu, który w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona 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.) stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Jednocześnie Studium dopuszcza lokalizację terenów produkcji energii ze źródeł odnawialnych na wybranych obszarach gminy, m.in. w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”. Większość obszaru położonego w granicach projektu planu, w tym część przedmiotowej nieruchomości zlokalizowana na północ od drogi głównej, została zatem przeznaczona równorzędnie na teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej – teren oznaczony na rysunku planu symbolem PEF-RN-ZN, a część nieruchomości położona po południowej stronie drogi głównej – na funkcję rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej – teren oznaczony symbolem RN-ZN. Przeznaczenia te mogą być realizowane łącznie lub zamiennie. Ponadto każda działka może

być wykorzystywana w sposób dotychczasowy. Dopuszczenie w projekcie planu możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej stałoby w sprzeczności z ustaleniami Studium.

### **Uwaga Nr 8**

- wpłynęła 22 lutego 2024 r.,
- złożona przez przez Panią [REDAKTOWANE] i Pana [REDAKTOWANE],
- dotyczy działek nr: 169/4, 169/5 i 169/6 w obrębie G-54, położonych przy ul. Bronisin 13.

### **Treść uwagi:**

*„Jako właściciele wyżej wymienionych działek korzystając z prawa własności wnosimy o zmianę w opracowywanym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczenia naszych działek na zabudowę jednorodzinną. Zgodnie ze składanym wnioskiem do planu działki będące przedmiotem wniosku otoczone są ze wszystkich stron działkami zabudowanymi, z pozwoleniem na budowę lub wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy (działki: 168/6, 168/11, 168/12, 183/4, 171/4, 171/5, 171/6), a ich zagospodarowanie stanowić więc będzie dopełnienie tego terenu. Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi teren ten objęty jest strefą „O”. Zgodnie z punktem 5 Karty ustaleń do Studium „dopuszcza się możliwość włączenia w granice tych terenów (zabudowanych), nieruchomości lub ich części położonych pomiędzy zainwestowanymi nieruchomościami, stanowiącymi dopełnienie istniejących struktur zabudowy”. Jak zauważono w dyskusji publicznej, która odbyła się w dniu 29 stycznia 2024 r. na rysunku opracowanego planu nie zostały wrysowane istniejące budynki co daje fałszywy obraz, że teren ten w całości użytkowany jest rolniczo. Przy sporządzaniu planu 342 nie zostały uwzględnione praktycznie żadne uwagi mieszkańców i właścicieli ziem na tym terenie, mimo iż mają oni do tego prawo. Wyrażamy swój brak akceptacji dla planu w przedstawionym kształcie i nie zgadzamy się na narzucanie nieuzasadnionych rozwiązań na terenie będącym naszą własnością. Władztwo planistyczne gminy nie jest władztwem absolutnym. W tym wypadku całkowicie jednak ingeruje w nasze prawa właścicielskie mimo, że do obowiązków gminy należy uwzględniać proporcjonalnie interes publiczny z uprawnieniami właścicielskimi. Zgodnie z przepisami u.p.z.p interes społeczny nie posiada prawa pierwszeństwa w odniesieniu do prawa jednostki. Gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając sposób jego potencjalnego zagospodarowania i wykorzystywania zobowiązana jest ważyć interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag oraz uwzględniać prawo własności. Przekroczenie przysługującego gminie władztwa planistycznego poprzez niezgodne z zasadą równości i zasadą proporcjonalności ograniczenie prawa własności nieruchomości stanowi naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego w rozumieniu u.p.z.p. i skutkować może jego nieważnością. Zgodnie z wywoływem NSA „Gmina to wspólnota mieszkańców, a jej zadaniem podstawowym jest zaspokajanie potrzeb tej wspólnoty (art. 166 ust. 1 Konstytucji RP). Oznacza to, że prowadząc konkretną politykę w ramach przyznanych kompetencji, w tym planistyczną, gmina jest zobowiązana zwracać uwagę na potrzeby wszystkich mieszkańców. Każdy bowiem mieszkaniec gminy, członek wspólnoty samorządowej, ma prawo oczekiwać, że jego interesy będą brane pod uwagę w działaniach gminy. Na gruncie planowania przestrzennego konieczne jest zatem takie wyważenie interesów, aby w jak największym stopniu zabezpieczyć i rozwiązać potrzeby wspólnoty, jednak w jak najmniejszym naruszając prawa właścicieli nieruchomości objętych planem”. W projekcie planu 342 interes publiczny ewidentnie został uczyniony interesem nadrzędnym i brak jest rzetelnego uzasadnienia takiego stanu rzeczy. Uważamy, że przyjęte*

*rozwiązania nie są racjonalne i optymalne w istniejących okolicznościach i stanowią o nadużyciu władztwa planistycznego.*

*Wnosimy o zmianę przeznaczenia działek 169/4, 169/5, 169/6, obręb 0054, G-54 i włączenia ich w tereny zabudowy.”*

### **Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.**

#### **Wyjaśnienie:**

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) 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”. Obszar objęty projektem planu, który w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona 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.) stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Jednocześnie Studium dopuszcza lokalizację terenów produkcji energii ze źródeł odnawialnych na wybranych obszarach gminy, m.in. w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”. Większość obszaru położonego w granicach projektu planu, w tym przedmiotowa nieruchomość, została zatem przeznaczona równorzędnie na teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej – teren oznaczony na rysunku planu symbolem PEF-RN-ZN. Przeznaczenia te mogą być realizowane łącznie lub zamiennie. Ponadto każda działka może być wykorzystywana w sposób dotychczasowy. Dopuszczenie w projekcie planu możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej stałoby w sprzeczności z ustaleniami Studium.

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 § 4 ust. 1 pkt 16 projektu planu miejscowego poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynek istniejący w dniu wejścia w życie planu, a także budynek posiadający w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

Należy podkreślić, że prawo własności do nieruchomości nie jest tożsame z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania i zabudowania. 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. Ponadto ustalenia projektu planu nie ograniczają wykorzystywania terenu w sposób dotychczasowy.

Należy wyjaśnić, że kwestie proporcji między terenami przeznaczonymi pod zabudowę a wyłączonymi z takiej możliwości (tzw. otwartymi) zostały wyważone na etapie sporządzania Studium.

Odnosząc się do wątku uwagi w sprawie treści mapy, na której został sporządzony rysunek planu miejscowego, wyjaśniam że plany miejscowe sporządza się z wykorzystaniem kopii map zasadniczych gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. Mapy zasadnicze tworzone są na podstawie ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne i organ sporządzający plan miejscowy nie ma uprawnień do modyfikacji ich treści.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagi może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu. Pozostałe wątki poruszane w uwadze nie dotyczą ustaleń projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu i nie mogą być uwzględnione.

### **Uwaga Nr 9**

- wpłynęła 27 lutego 2024 r. [data stempla pocztowego: 22 lutego 2024 r.],
- złożona przez Pana ██████████,
- dotyczy działki nr 173/7 w obrębie G-54, położonej przy ul. Bronisin 21.

### **Treść uwagi:**

*„Działając w imieniu mojego Mocodawcy (pełnomocnictwo) w załączeniu, zgłaszam poniżej wskazane uwagi:*

- 1. Dotychczasowe postępowanie oraz sposób jego prowadzenia przez organ narusza podstawowe zasady wskazane Kodeksie postępowania administracyjnego (dalej: KPA), tj.:*
  - a. art. 8 KPA - zasadę pogłębiania zaufania;*
  - b. art. 9 KPA - zasadę udzielania informacji;*
  - c. art. 10 KPA - zasadę wysłuchania stron;*

*W powyższym zakresie wskazać należy, iż organ jest zobowiązany zapewnić czynny udział stronom na każdym etapie postępowania oraz możliwość wypowiedzenia się co do okoliczności faktycznych, dowodów, planowanych działań. Ponadto, organ prowadzący postępowanie zobowiązany jest do należytego i wyczerpującego informowania stron o okolicznościach faktycznych i prawnych sprawy, czuwając nad tym, aby strony nie poniosły szkody z powodu nieznajomości prawa. Organ ma obowiązek działać w sposób pogłębiający zaufanie uczestników postępowania do władzy publicznej, kierując się zasadami proporcjonalności i równego traktowania.*

*W obecnym postępowaniu tymczasem, mój Mocodawca był pozbawiony dostępu do informacji o toku i okolicznościach prowadzonego postępowania, gdyż odbyły się jedynie konsultacje w formie on-line, do których mój Mocodawca nie miał zapewnionego dostępu oraz nie został przez organ wcześniej powiadomiony.*

*Piotr Szkudlarek złożył dnia 6.02.2023 r. oraz 3.04.2023 r. wnioski: do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi w zakresie dotyczącym aktualizacji struktury funkcjonalno-przestrzennej Miasta w jednostkach „O - tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo” i wprowadzenia innych niezbędnych zmian oraz do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Nowe Górki, Józefów, Bronisin oraz południowej granicy miasta Łodzi. Do dnia dzisiejszego w/w wnioski nie zostały rozpatrzone. Mój Mocodawca chciał wyjaśnić sprawę osobiście. Otrzymał od Pana Tomasza Lewandowskiego w rozmowie informację o zainicjowaniu wniosku.*

Fakt powyższy, wobec udzielenia przez organ odpowiedzi na wszystkie pozostałe wnioski innych uczestników postępowania, poza wnioskami Piotra Szkudlarka, wskazuje wprost na bezzasadność i bezprawność dalszego procedowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Podane powyżej okoliczności stanowią rażąco naruszenie w/w zasad, a także zasady jawności postępowania. Brak odpowiedzi na wnioski mojego Mocodawcy stanowi o rażąco naruszeniu zasady jawności, zasady udzielania informacji, zasady pogłębiania zaufania, zasady wysłuchania stron.

2. W niniejszym postępowaniu występuje naruszenie prawa własności mojego Mocodawcy oraz brak wykazania dla tego celu słusznego i uzasadnionego interesu publicznego. Realizacja w/w planu nr 342 oznacza nieuzasadnioną względami publicznymi, nieadekwatną oraz nieproporcjonalną ingerencję w prawo własności mojego Mocodawcy, na skutek której poniesie on niepowetowaną stratę godzącą w interesy, dochody, możliwości majątkowe i zarobowe, sytuację bytową, osobistą i rodzinną. Wdrożenie w/w planu spowoduje spadek wartości gruntu mojego Mocodawcy, uniemożliwi mu korzystanie i rozbudowę nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem dotychczasowym oraz jego wolą, uniemożliwi prowadzenie działalności rolniczej oraz uzyskiwanie z tego tytułu dochodów, uniemożliwi sprzedaż po obecnych cenach rynkowych działki oraz ewentualne scalenie działek i ich przekształcenia. Sporządzony w ten sposób plan narusza w zasadzie zasadę zrównoważonego rozwoju, rażąco naruszając interes mojego Mocodawcy oraz także pozostałych mieszkańców. Warto podkreślić, iż w/w projekt zawiera szereg ograniczeń w rozbudowie i zabudowie nieruchomości, zaś mój Mocodawca w 2022 r. uzyskał warunki zabudowy jego działki. Wówczas miasto Łódź nie wskazywało na żadne ograniczenia zabudowy w zakresie jego nieruchomości. Plany Piotra Szkudlarka zakładały dalsze zagospodarowanie terenu w głąb działki. Podkreślenia wymaga fakt, iż mój Mocodawca prowadzi działalność rolniczą.

3. Nie wskazano jaki wpływ w zakresie oddziaływania na środowisko ma montaż elektrowni słonecznej, paneli fotowoltaicznych, urządzeń do wytwarzania energii oraz przesyłu energii. Nie wskazano jaki natężenie i rodzaj pola elektromagnetycznego będzie w razie montażu w/w urządzeń występować i jaki będzie jego zasięg, a ponadto wpływ na zdrowie mieszkańców, w tym mojego Mocodawcy i środowisko. Nie wskazano jak w/w urządzenia oraz pole elektromagnetyczne wpływać będzie na glebę, uprawy, zwierzęta, rośliny, a także na zagrożenie przeciwpożarowe i jakie środki bezpieczeństwa zostaną zagwarantowane w razie wystąpienia takiego zagrożenia pożarowego. Nie wskazano jaki wpływ w/w rzeczywistość będzie mieć na migrację zwierząt i związane z tym zagrożenia, których nie wymieniono.

4. W projekcie planu występuje niezgodność § 5 z przeznaczeniem terenów i charakterem terenów. W trakcie postępowania nie zostało wykazane, iż realizacja planu nie będzie ingerować we właściwe relacje środowiskowe pomiędzy terenami inwestycyjnymi a aktywnymi przyrodniczo oraz przed procesem ich urbanizacji. Przeciwnie, założenia planu wykazują urbanizację terenów.

5. Wobec powyższego za sprzeczny z realizacją w/w planu uznać należy § 7 pkt 1 projektu planu z uwagi na fakt, iż wskazano w nim zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Co więcej, nie podano co oznacza precyzyjnie sformułowanie „znacząco oddziaływać na środowisko.”

6. W § 7 pkt 2 projektu w/w planu nie wskazano jaki konkretnie rodzaj mikroinstalacji przewidziano, o jakiej mocy, jakie będą negatywne oraz potencjalnie negatywne skutki

oddziaływania takiej mikroinstalacji oraz jakie przewiduje się sposoby ochrony przed tymi skutkami.

7. W § 7 pkt 8 projektu w/w planu nie wskazano jaki jest dopuszczalny poziom pól elektromagnetycznych.

8. W § 10 pkt 5 projektu w/w planu nie wskazano i nie sprecyzowano co oznacza „znaczące oddziaływanie na środowisko.”

9. W § 12 projektu w/w planu nie wskazano sposobu i zakresu modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

10. W § 14 projektu w/w planu nie wskazano na jakiej podstawie przyjęto wzrost wartości gruntów oraz skali wzrostu wartości gruntów, ustalając wysokość stawki procentowej służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podczas gdy przepis ten pozwala na ustalenie opłaty tylko w sytuacji wzrostu wartości nieruchomości.

11. W w/w zakresie w powyżej opisanym § 14 - nie wskazano czy stawka 30% dotyczy całego obszaru, czy też jedynie części, a jeśli części - to których działek.

12. W § 15 ust. 2 projektu w/w planu nie podano rodzaju elektrowni słonecznej, możliwego napięcia elektrycznego oraz zakresu natężenia pola elektromagnetycznego.

13. W zakresie ograniczeń wskazanych od § 15 do § 22 nie wskazano uzasadnienia co do każdego z ograniczeń.

14. W odniesieniu do projektu w/w planu oraz jego uzasadnienia występuje powyżej także opisana niezgodność ze Studium, w którym tereny objęte planem stanowią obszary aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Realizacja planu spowoduje powyżej opisane naruszenie charakteru rolniczego terenów, walorów przyrodniczych obszaru, w tym Ingerencję w ekosystem w sposób wyrządzający mu niepowetowane straty.

15. W w/w uzasadnieniu projektu planu wskazano, iż ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Prezydent Miasta Łodzi zważył interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Stwierdzenie takie uznać należy jako bezpodstawne, gdyż zachodzi rażące naruszenie interesu prywatnego mojego Mocodawcy w sposób niezasadny i nieusprawiedliwiony potrzebami publicznymi. Co więcej, nie przeprowadzono analizy społecznej - z uwagi na wskazane i w/w braki w dokumentacji, w zakresie sposobu organizowania konsultacji społecznych i informowania o nich mieszkańców przedmiotowych terenów.”

**Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.**

#### **Wyjaśnienie:**

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) 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”. Obszar objęty projektem planu, który w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona 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.) stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Jednocześnie Studium dopuszcza lokalizację terenów produkcji energii ze źródeł odnawialnych na wybranych obszarach gminy, m.in. w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”. Większość obszaru położonego w granicach projektu planu, w tym przedmiotowa nieruchomość, została zatem przeznaczona równorzędnie na teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej – teren oznaczony na rysunku planu symbolem PEF-RN-ZN. Przeznaczenia te mogą być realizowane łącznie lub zamiennie. Należy podkreślić, że decyzja o ewentualnej realizacji elektrowni słonecznej leży w gestii właścicieli nieruchomości. Ponadto każda działka może być wykorzystywana w sposób dotychczasowy. Dopuszczenie w projekcie planu możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej stałoby w sprzeczności z ustaleniami Studium.

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 § 4 ust. 1 pkt 16 projektu planu miejscowego poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynek istniejący w dniu wejścia w życie planu, a także budynek posiadający w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

Należy podkreślić, że prawo własności do nieruchomości nie jest tożsame z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania i zabudowania. 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. Ponadto ustalenia projektu planu nie ograniczają wykorzystywania terenu w sposób dotychczasowy.

Ponadto warto wyjaśnić, że kwestie proporcji między terenami przeznaczonymi pod zabudowę, a wyłączonymi z takiej możliwości (tzw. otwartymi), zostały wyważone na etapie sporządzania Studium.

Projekt planu jest zgodny z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 2404). Niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, realizacja każdej inwestycji będzie musiała spełniać wymogi przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, ustawodawca określił m.in., że niektóre z przedsięwzięć dotyczących systemów fotowoltaicznych wymagają przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z § 3 ust. 1 pkt 54a rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839, z 2022 r. poz. 1071 oraz z 2023 r. poz. 1724). Ponadto, zgodnie z § 137 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” nie powtarza się przepisów obowiązujących aktów normatywnych wyższego rzędu, stąd należy uznać, że nie jest właściwe odnoszenie się w projekcie planu do ww. przepisów, w tym w zakresie

przywołanych w uwadze definicji, norm, czy skutków oddziaływań różnych inwestycji na środowisko.

Zagadnienia wskazane w uwadze dotyczące nie wskazania w projekcie planu „jaki jest dopuszczalny poziom pól elektromagnetycznych”, nie podania „rodzaju elektrowni słonecznej, możliwego napięcia elektrycznego oraz zakresu natężenia pola elektromagnetycznego” nie stanowią przedmiotu ustaleń planu, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W kwestii zagadnienia dotyczącego ustalenia wysokości stawki procentowej, należy podkreślić, że art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest podstawą do określenia w projekcie planu stawki opłaty, która będzie służyła jej ustaleniu, jeśli nastąpi wzrost wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą. Należy wyjaśnić, że zapisy § 14 przedmiotowego projektu planu wskazują, że wysokość stawki procentowej służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, ustalona w wysokości 30%, dotyczy wszystkich terenów.

Wszelkie elementy udziału społeczeństwa w procedurze planistycznej zostały zrealizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w planie rozwiązaniami odbyła się dnia 29 stycznia 2024 r. w trybie on-line. Ponadto należy podkreślić, że każdy mieszkaniec w trakcie wyłożenia tj. od 18 stycznia do 8 lutego 2024 r. mógł osobiście zapoznać się z projektem miejscowego planu oraz porozmawiać z projektantem w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi. Podsumowując, umożliwiono zapoznanie się z projektem zarówno w formie stacjonarnej, jak i on-line.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagi może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu. Pozostałe wątki poruszane w uwadze nie dotyczą ustaleń projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu i nie mogą być uwzględnione.

**PREZYDENT MIASTA**

**Hanna ZDANOWSKA**