

ZARZĄDZENIE Nr 1465/2022
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI
z dnia 28 czerwca 2022 r.

zmieniające zarządzenie w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: J. Kasprowicza, Grabińskiej i Byszewskiej – północnej części osiedla Nowosolna.

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005 i 1079) oraz art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w wykonaniu uchwały Nr XLVIII/978/12 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 12 września 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: J. Kasprowicza, Grabińskiej i Byszewskiej – północnej części osiedla Nowosolna

zarządzam, co następuje:

§ 1. W załączniku do zarządzenia Nr 944/2022 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 25 kwietnia 2022 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: J. Kasprowicza, Grabińskiej i Byszewskiej – północnej części osiedla Nowosolna, część dotycząca uwagi o numerze 11 otrzymuje brzmienie:

„Uwaga nr 11

- wpłynęła dnia 30 marca 2022 r.,
- dotyczy działki nr ewid. 844/41 w obrębie W-45 (2.2R/Zn).

_____ składa następującą uwagę:

„Wnoszę o:

Uwzględnienie działki jako działkę budowlaną.

Uzasadnienie:

Działka została kupiona z zamiarem budowy domu jednorodzinnego. Zostały wydane już aktualne warunki zabudowy na podstawie których trwają prace projektowe nad budynkiem. Rozpoczęcie budowy zaplanowane jest w obecnym roku. W najbliższym sąsiedztwie są już istniejące budynki oraz trwa budowa kolejnych.”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku planu miejscowego, uzyskuje się decyzję o warunkach zabudowy. Sama treść decyzji nie rozstrzyga o przeznaczeniu terenu, lecz jedynie jest promesą określającą prawnie dopuszczalny sposób zagospodarowania nieruchomości. Warunki zabudowy mogą się różnić od ustaleń planistycznych, o czym jednoznacznie przesądził ustawodawca w przepisie art. 65 ust. 1 pkt. 2 ww. ustawy, stanowiąc, że stwierdza się wygaśnięcie decyzji, jeżeli dla terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są

inne niż w wydanej decyzji. Stan taki wynika z dualistycznie ukształtowanego systemu określania zasad zagospodarowania terenu. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe zawsze, jeżeli są spełnione warunki ustawowe oraz przeprowadzono wszystkie czynności proceduralne. Gmina ma obowiązek wydania warunków zabudowy po spełnieniu przesłanek określonych w art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym żaden z przedmiotowych przepisów nie wskazuje na konieczność zapewnienia zgodności warunków zabudowy ze studium. W przypadku planu miejscowego taki obowiązek występuje tj. 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*”. Wskazane w projekcie planu granice zasięgu urbanizacji zostały określone zgodnie z dokumentem kierunkowym określającym kierunki polityki przestrzennej miasta tj. 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. Podstawę formułowania założeń i ustaleń Studium, a co za tym idzie również wskazania terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy, było uchwalone uchwałą Nr XIV/289/15 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 1 lipca 2015 r. stanowisko w sprawie modelu rozwoju przestrzennego Łodzi uwzględniającego konieczność ograniczenia nadmiernej urbanizacji, jak również przeprowadzona ocena potrzeb i możliwości rozwoju, uwzględniająca w szczególności: analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. W ustaleniach 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. Projekt planu, zgodnie z zapisami Studium wskazuje 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 27 poprzez zabudowę istniejącą rozumie się „*budynki istniejące oraz budynki w trakcie realizacji w dniu wejścia w życie planu oraz 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 prawa budowlanego*”. Na obszarze osiedla Nowosolna występuje wiele niezagospodarowanych obszarów, przygotowanych już do procesów inwestycyjnych, na których możliwe jest uzupełnienie struktury istniejącej zabudowy jednorodzinnej. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego nowych terenów zabudowy, w ramach wnioskowanej działki, stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta oraz przyczyniłoby się do pogłębienia występujących na terenie osiedla problemów komunikacyjnych. Ze względu na unikalny charakter rozplanowania układu Nowosolnej, obecna gęstość i parametry sieci drogowej są niewystarczające. Wzrost liczby nowych

mieszkańców nasiliłby występujące na osiedlu problemy komunikacyjne związane z brakiem płynności ruchu.”.

§ 2. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.

PREZYDENT MIASTA

Hanna ZDANOWSKA