

**ZARZĄDZENIE Nr 161/2022**  
**PREZYDENTA MIASTA ŁODZI**  
**z dnia 07 lutego 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: Wycieczkowej, Rogowskiej i Strykowskiej.**

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 i 1834) oraz art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873 i 1986), w wykonaniu uchwały Nr LXXII/1935/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Wycieczkowej, Rogowskiej i Strykowskiej

**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: Wycieczkowej, Rogowskiej i Strykowskiej, 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**

**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: Wycieczkowej, Rogowskiej i Strykowskiej.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: **Wycieczkowej, Rogowskiej i Strykowskiej** został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 24 listopada 2021 r. do 17 grudnia 2021 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 31 grudnia 2021 r. **wpłynęło 48 uwag.**

**Uwaga Nr 1**

- wpłynęła 13 grudnia 2021 r.,
- złożona przez Panią [REDAKTOWANA] i Pana [REDAKTOWANA],
- dotyczy działki nr 79/2 w obrębie B-19, przy ul. Rogowskiej w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka nr 79/2, obręb B - 19 jest przeznaczona na tereny zieleni naturalnej i wód powierzchniowych (8ZN).

**Treść uwagi:**

Składający uwagę wnoszą o, cytując: - „*I. Niezgodnie ze stanem rzeczywistym i prawnym terenu oznaczony na nieaktualnej mapie terenu 8ZN – ustala się – w ad. §17 pkt 2 – „w zakresie przeznaczenia terenów ustala się: 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni naturalnej, wód powierzchniowych – winno być – „oraz tereny zabudowane mieszkaniowe i usługowe” – gdyż faktycznie istnieje od XX wieku i nowa zabudowa przy ul. Rogowskiej 44-48. Wskazujemy, że zgodnie z art. 10a ustawy z dn. 03 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. 2015 poz. 909): ograniczenia przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne – nie stosuje się do gruntów rolnych i leśnych położonych w granicach administracyjnych miast. Teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 – natomiast – projekt planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego w/w obszaru ma formę dekretu z czasów totalitaryzmu.*

*II. Ad. §17 pkt 3 – „ustala się zakaz lokalizacji nowych budynków”. Wskazujemy, że zakaz jest restrykcyjny, dyskryminacyjny.*

*- narusza istotę prawa własności, jego ochronę, zagwarantowaną w Konstytucji RP art. 7, art. 21, art. 32, art.64.*

*- zakaz jest niezgodny z obowiązującymi przepisami ustawy z dn. 27 marca 2003 r. art. 61 ust. 1 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o warunkach zabudowy i przepisami odrębnymi, na podstawie których decyzją Prezydenta Miasta Łodzi z dn. 13 października 2016 r. nr DAR-UA-VIII.1616.2016 – ustalono warunki zabudowy dla działki 79/1 – podzielonej na trzy odrębne działki gruntu o numerach odpowiednio 79/2, 79/3, 79/4 - postanowieniem sądu dla Łodzi Śródmieścia w Łodzi Wydział Cywilny sygn. akt. II NS 2899/15 z dn. 18 stycznia 2017 r.*

*Niezgodnie z obowiązującym prawem projekt planu narusza zasadę równoprawnego traktowania poprzez nieuzasadnioną ingerencję oraz zakazy i nakazy w odniesieniu do terenów stanowiących własność osób fizycznych – natomiast plan nie ustala konkretnych działań i terminów budowy koniecznej infrastruktury dla tego terenu: wodociągów, kanalizacji, budowy i przebudowy ul. Strykowskiej i Rogowskiej, chodników, przejść dla pieszych, przystanków komunikacji miejskiej, zapewniających normalne życie w tym terenie w XXI wieku mieszkańców, właścicieli terenów, a także innych mieszkańców przybywających na ten teren w celach rekreacyjnych i turystycznych.*

*Oczekujemy poszanowania interesu społecznego i słusznego interesu właścicieli w/w terenów położonych w granicach administracyjnych m. Łodzi. Oczekujemy czytelnego podziału między przestrzeń publiczną, dostępną dla wszystkich oraz prywatną, dostępnością w zależności od woli właścicieli. Oczekujemy przestrzegania i stosowania przepisów prawa.”*

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

### **Wyjaśnienie:**

Plany miejscowe sporządza się z wykorzystaniem kopii map zasadniczych gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. Mapy zasadnicze tworzone są na podstawie ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2021 r. poz. 1990). Stosownie do § 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) materiały planistyczne sporządzane na podstawie przepisów odrębnych, wykorzystywane na potrzeby projektu planu miejscowego (m.in. mapa zasadnicza), powinny być aktualne na dzień przystąpienia do sporządzenia tego projektu. Do prac nad projektem planu przystąpiono w czerwcu 2018 r., kopia mapy zasadniczej została pozyskana z Łódzkiego Ośrodka Geodezji w dniu 9 sierpnia 2018 r.

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem zabudowy. Zgodnie z art.6 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 powinno być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym.

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 (...)”.

Cały obszar opracowania planu jest objęty ochroną zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2021 r. poz. 1098 i 1718 oraz z 2022 r. z poz. 84) na podstawie rozporządzenia 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). Zgodnie z zasadami ochrony określonymi w planie ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich przedmiotowa nieruchomość jest położona w obszarze Ł.1.8 obejmującym dolinę Bzury o wybitnych walorach ekologicznych i krajobrazowych na przedpolu Lasu Łągiewnickiego, w strefie S – V, obejmującej obszary o specjalnych indywidualnych działaniach ochronnych z zakazem lokalizacji budownictwa.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w 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. nieruchomość położona przy ul. Rogowskiej (działka nr 79/2, obręb B-19), znajduje się w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, terenów aktywnych przyrodniczo (O). Tereny aktywne przyrodniczo obejmują

obszary kluczowe dla systemu przyrodniczego miasta, obszary położone peryferyjnie i pełniące głównie rolę klimatyczno – biologiczną, krajobrazową oraz korytarzy przewietrzających miasto.

Na tych terenach obowiązuje zatrzymanie rozpoczętych procesów urbanizacji poprzez zakaz realizacji nowej zabudowy oraz ochrona elementów systemu przyrodniczego i przywrócenie walorów przyrodniczych obszarom zdegradowanym. Ustalenia „Studium” nie przewidują rozbudowy infrastruktury technicznej dla tego obszaru. Projekt planu nie wskazuje rozbudowy infrastruktury technicznej, ze względu na to, iż nie przewiduje urbanizacji terenów położonych w granicach opracowania planu. Niemniej projekt dopuszcza wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, gdyby w przyszłości istniała potrzeba jej realizacji.

W planie miejscowym określa się układ komunikacyjny wraz z parametrami i klasyfikacją ulic oraz warunki powiązania z układem zewnętrznym. Inne ustalenia jak np. ustalenia przejść dla pieszych wyznaczenie przystanków komunikacji miejskiej wykraczają poza specyfikę planu miejscowego.

Fakt powstawania budynków na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, a następnie pozwoleń na budowę, nie powinno wpłynąć na przeznaczenie terenu w projekcie planu miejscowego, jeśli nie jest to zgodne z obowiązującym Studium. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia „Studium” są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Przy wydawaniu decyzji administracyjnych nie jest wymagana zgodność z obowiązującym studium. Projekt miejscowego planu został opracowany zgodnie z zapisami „Studium”.

Użytki rolne położone w granicach administracyjnych miast są z mocy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326), gruntami odrolnionymi i nie wymagają uzyskania stosownej zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi lub marszałka województwa, przeprowadzanej w ramach sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. 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. Projekt planu ustala dla istniejącej na tych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej katalog możliwych działań budowlanych, tj. określa maksymalną powierzchnię zabudowy oraz wysokość istniejących budynków mieszkalnych i usługowych oraz obiektów gospodarczych i garaży. Przy czym, zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 16 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.

Tereny przestrzeni publicznych zostały określone w § 8 projektu uchwały. Do obszarów przestrzeni publicznych w obszarze planu należą tereny lasów ZL, teren parkingu KS, tereny dróg publicznych KDG, KDL oraz dróg wewnętrznych KDW.

Uwaga dotycząca postulowanego umieszczenia działek w strefie przeznaczony pod zabudowę nie może zostać uwzględniona ponieważ stoi to w sprzeczności z realizacją celów polityki przestrzennej zawartej w Studium, które wskazuje na tym obszarze konieczność zahamowania procesów budowlanych, wynikającą z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo.

## **Uwaga Nr 2**

- wpłynęła 28 grudnia 2021 r.,
- złożona przez Pana ██████████,
- dotyczy działek przy ul. Wycieczkowej w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działki położone przy ul. Wycieczkowej są przeznaczone na tereny zieleni naturalnej i wód powierzchniowych oraz tereny lasów i zalesień (1ZN, 3ZN, 4ZN oraz 1ZL).

### **Treść uwagi:**

Składający uwagę wnosi o, cytując: - „W uzasadnieniu projektu uchwały w sprawie uchwalenia przedmiotowego mpzp wskazano, że „ustalenia planu ochrony wprowadzają zakaz lokalizacji nowego budownictwa” (str. 1), a w konsekwencji uznano, że „uchwalenie planu nie spowoduje, że korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe lub istotnie ograniczone” (str. 3).

Odnosząc się do skutków finansowych uchwalenia planu również wskazano, że co prawda „nie można wykluczyć roszczeń odszkodowawczych”, jednak „należy [...] podkreślić, że teren objęty mpzp znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, a tym samym podlega ustaleniom Planu ochrony PKWŁ”, zatem w konsekwencji, zdaniem MPU, „nie można jednoznacznie stwierdzić, iż potencjalne roszczenia odszkodowawcze stanowią bezpośredni skutek uchwalenia mpzp” (str. 2). Jest to manipulacja oparta na nieprawdzie. Nieprawdą jest, że Plan ochrony „wprowadza zakaz lokalizacji nowego budownictwa”. Niczego takiego on bowiem nie wprowadza. W konsekwencji manipulacją jest twierdzenie, że to Plan ochrony PKWŁ miałby być przyczyną, której skutkiem były roszczenia odszkodowawcze (art. 36 upzp) wynikające z faktu, że korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe lub istotnie ograniczone. Otóż tą przyczyną jest sama treść mpzp, a ściślej: wprowadzony bez rzeczywistego oparcia w treści Planu ochrony PKWŁ zakaz lokalizacji nowych budynków (§ 17 ust. 3 pkt 1 mpzp w zakresie odnoszącym się do jednostki planistycznej 2ZN).

W związku z powyższym wnoszę o odstąpienie od sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Wycieczkowej, Rogowskiej i Strykowskiej. Ewentualnie zaś wnoszę o dokonanie zmian w projekcie mpzp polegających na odstąpieniu od zakazu lokalizacji nowych budynków.”

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

### **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 (...)”.

Cały obszar opracowania planu jest objęty ochroną zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody na podstawie rozporządzenia nr 5/2003 Wojewody Łódzkiego z dnia 31 lipca 2003 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich.

Zgodnie z zasadami ochrony określonymi w planie ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich nieruchomości położone przy ulicy Wycieczkowej znajdują się w obszarze oznaczonym symbolem Ł.1.8 obejmującym dolinę Bzury o wybitnych walorach ekologicznych i krajobrazowych na przedpolu Lasu Łągiewnickiego. W tym obszarze obowiązuje:

Strefa „S” – obejmująca obszary specjalnych indywidualnych działań ochronnych i programowych, z zakazem lokalizacji budownictwa, z wyłączeniem niewielkich obiektów związanych wyłącznie z obsługą ruchu turystycznego;

Strefa „L” – strefa obejmująca obszary o dominującej funkcji leśnej, z zakazem lokalizacji obiektów, niezwiązanych z gospodarką leśną, z wyłączeniem zagospodarowania turystycznego i rekreacyjnego;

Strefa „O” – obszary prawnej ochrony – postulowane do ochrony tereny doliny Bzury (źródlika Bzury).

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.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w 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. tereny położone przy ul. Wycieczkowej znajdują się w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, terenów aktywnych przyrodniczo (O) oraz terenów lasów (L). Tereny aktywne przyrodniczo oraz tereny zieleni leśnej obejmują obszary kluczowe dla systemu przyrodniczego miasta, obszary położone peryferyjnie i pełniące głównie rolę klimatyczno – biologiczną, krajobrazową oraz korytarzy przewietrzających miasto.

Na tych terenach obowiązuje zatrzymanie rozpoczętych procesów urbanizacji poprzez zakaz realizacji nowej zabudowy oraz ochrona elementów systemu przyrodniczego i przywrócenie walorów przyrodniczych obszarom zdegradowanym.

Tereny aktywne przyrodniczo nie są przewidziane dla rozwoju zabudowy, a działania w ich obrębie zostały ograniczone wyłącznie do możliwości funkcjonowania obiektów istniejących.

Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia „Studium” są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Zgodnie z zapisami „Studium” został opracowany projekt miejscowego planu.

Zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każda nieruchomość objęta planem może być wykorzystywana w sposób dotychczasowy do czasu jej zagospodarowania zgodnie z tym planem.

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 dotycząca postulowanego odstąpienia od prac nad projektem planu oraz odstąpienia od zakazu lokalizacji nowych budynków nie może zostać uwzględniona ponieważ jest to w sprzeczności z realizacją celów polityki przestrzennej zawartej w Studium, które wskazuje na tym obszarze konieczność zahamowania procesów budowlanych, wynikającą z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo.

### Uwaga Nr 3 i Nr 7

- uwaga nr 3 wpłynęła 30 grudnia 2021 r., uwaga nr 7 wpłynęła 31 grudnia 2021 r.,
- złożone przez Pana [REDAKTOWANE] oraz Panią [REDAKTOWANE] Przewodniczącą Zarządu Osiedla Julianów – Marysin Rogi,
- dotyczy całego obszaru objętego planem,

Składający uwagę wnoszą o, cytując: - „, 1. Brak w projekcie uchwały jakichkolwiek wzmianek o ogrodzeniach. Uwaga - dodać nowy punkt w uchwale: OGRODZENIA i zapisać, że na terenie planu niedopuszczalne są wysokie i pełne ogrodzenia posesji, niedopuszczalne są ogrodzenia betonowe, z betonowych prefabrykatów. Dodać zapis, że dopuszcza się jedynie ogrodzenia ażurowe - z siatki, bądź paneli systemowych, nie wyższe niż 1,8 m i nie zakończone ostrymi krawędziami, z zakazem stosowania drutów kolczastych itp. Dodać zapis, że ogrodzenia wzniesione dotychczas z naruszeniem przepisów prawnych (min. co do których wymagane było pozwolenie, czy zgłoszenie a go nie uzyskano) powinny być rozebrane albo dostosowane do obowiązujących przepisów i projektowanego planu.

Uzasadnienie - W tekście uchwały nie ma żadnej wzmianki o wymaganych i niedopuszczalnych ogrodzeniach. Niepożądane wysokie i pełne ogrodzenia pojawiają się na działkach po północnej stronie ulicy Rogowskiej, są niezgodne z charakterem osiedla i stanowią zaporę dla wszelkiej zwierzyny.

2. Paragraf 6 - brak w tym punkcie jak i w całym projekcie uchwały zapisu o ekologicznych funkcjach doliny Bzury ze stawami oraz zapisów zapewniających integralność doliny.

Uwaga - należy zapisać, że nie można odgradzać i przegradzać przebiegu doliny Bzury ze stawami w szerokim pasie wschód-zachód i zapewnić do doliny swobodne dostępy z lasu łagiewnickiego od północy od ulicy Boruty do ulicy Strykowskiej. Na planie należy zaznaczyć pasy dojść do doliny od lasu łagiewnickiego bez przegradzania oraz pas wolnego przejścia doliną Bzury. Należy zapisać zakaz zmiany ukształtowania terenu tej doliny - nadsypywania gruntu, wykonywania wyrobisk itp., jeśli nie jest to bezpośrednio związane z zachowaniem właściwości retencyjnych doliny.

Uzasadnienie - dolina Bzury jest terenem spacerowym mieszkańców Łodzi i jednocześnie korytarzem ekologicznym. Plan powinien przewidywać możliwość przejścia pieszego wzdłuż doliny od okolic Strykowskiej (zajazd Agat) do okolicy ulicy Boruty oraz wyjścia z doliny do lasu łagiewnickiego, pas ten będzie również wykorzystywały zwierzęta dla swobodnego przemieszczania się w otulinie lasu łagiewnickiego. Istniejące w projekcie uchwały zapisy w zakresie ochrony wód powierzchniowych są niewystarczające, bo dotyczą tylko cieków wodnych.

3. Brak w projekcie uchwały wzmianki o łąkach w dolinie Bzury.

Uwaga - zapisać na planie istniejące większe obszary łąkowe, które powinny zostać utrzymane bez leśnego zadrzewienia i zabudowy oraz innych przekształceń, bez grodzienia.

Uzasadnienie - w środkowej i północnej części objętej planem przy lesie łagiewnickim i części centralnej - w dolinie Bzury znajdują się ciekawe krajobrazowo polany łąkowe i trawiaste, cenne przyrodniczo i atrakcyjne widokowo. Tereny te są obecnie otwarte w części środkowej i wschodniej, stanowią obszar migracji i żerowania zwierzyny wychodzącej z lasu łagiewnickiego, przy stawach na Bzurze są miejsca żerowania i wodopoju np. saren i dzików, są tam też stwierdzone miejsca, gdzie zwierzęta nocują. W przyszłości część terenu mogłaby stać się np. użytkiem ekologicznym, plan powinien chronić jego charakter.

4. Paragraf 5.2.b zawiera zapis: "dla obiektów budowlanych nie wskazanych w ustaleniach szczegółowych tekstu planu, określa się maksymalną wysokość zabudowy – 30,0 m;"

Uwaga - dodać zapis, że to tyczy to tylko budowli technicznych (maszty telekomunikacyjne i słupy energetyczne).

Uzasadnienie - nieprecyzyjny zapis o maksymalnej wysokości zabudowy 30 m pozwala na wznoszenie wyższych budowli niż określone szczegółowo w projekcie planu, co mogą

wykorzystać potencjalni deweloperzy. Były przypadki w kraju, że na tej podstawie wnioskuje się o pozwolenie na lokalizację i budowę budynku przeznaczonego na pobyt ludzi, wysokiego na 30 m.

5. Paragraf 17 - na terenach zieleni naturalnej (ZN) objętym projektem planu dopuszczono rozbudowę i nadbudowę istniejących obiektów.

Uwaga - należy określić następujące parametry dla rozbudowywanych i nadbudowywanych budynków mieszkalnych i usługowych: maksymalna wysokość budynków o dachach płaskich - 7 m, o dachach do 35 st. maksimum 8 m, o dachach powyżej 35 st. i mansardowych 9 m.

Uzasadnienie - proponuje się obniżenie dopuszczalnej wysokości poszczególnych typów budynków o 1,5 m w stosunku do przedstawionych zapisów. Ograniczenie zapobiegnie temu, by pod pozorem rozbudowy istniejącego domu nie wymieniono go na np. blok mieszkalny wielorodzinny. Obecnie określone w projekcie uchwały parametry wysokościowe umożliwiają przerabianie budynków parterowych na dwupiętrowe, co jest sprzeczne z duchem planu i charakterem okolicy.

6. Paragraf 17.2.5 "nakaz zachowania i ochrony istniejących użytków leśnych;"

Uwaga - dopisać nakaz zachowania i ochrony istniejących użytków łąkowych.

Uzasadnienie - patrz punkt 3.

7. Paragraf 18 określa parametry dla terenów ogródków działkowych (ZD).

Uwaga - należy obniżyć dopuszczalną wysokość budynków na działkach z 6 m do 5 m oraz wprowadzić ograniczenie powierzchni zabudowy budynków na terenie ogródków działkowych do 30 m<sup>2</sup>.

Uzasadnienie - konieczne jest uniemożliwienie powstawania budynków o parametrach domów jednorodzinnych, co jest niezgodne z charakterem i przeznaczeniem terenów ogródków działkowych.

8. Paragraf 22 - droga publiczna klasy lokalnej - 2KDL.

Uwaga - dopisać uwagę o pozostawieniu w tym pasie tych istniejących drzew, które nie będą one kolidować z przebiegiem projektowanej jezdni i chodnika.

Uzasadnienie - na rysunku planu przewiduje się zmniejszenie obszaru leśnego o teren drogowy o szerokości od 0 do 40 m bez uzasadnienia - w obecnej sytuacji wydaje się to niepotrzebne w takim zakresie, bez wzmianki o planowanej inwestycji na tym obszarze, nie ma też żadnych zapisów dla 2KDL o zachowaniu jakiegokolwiek istniejącego tam silnego zadrzewienia, które obecnie stanowi o leśnym charakterze tej okolicy.

9. Paragraf 23 - drogi wewnętrzne (KDW).

Uwaga - dodać zapis, że drogi wewnętrzne w wypadku ich utwardzania powinny mieć wykonywane nawierzchnie przepuszczalne - żwirowe lub z kostki, nie asfaltowe.

Uzasadnienie: pożądana jest retencja wody opadowej do gruntu w dolinie Bzury, mniejsza będzie prędkość użytkowników samochodów na tego typu nawierzchniach."

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

#### **Wyjaśnienie:**

Ad.1 Zaproponowane zapisy: „zakazu stosowania ogrodzeń pełnych i z betonowych prefabrykatów, dopuszczenie ogrodzeń ażurowych nie wyższych niż 1,8 m (nie z betonowych prefabrykatów) z przejściami dla małych zwierząt oraz ogrodzeń z żywopłotów” od chwili wejścia w życie ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. poz. 774 i 1688) nie mogą być przedmiotem regulacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W tym zakresie obowiązują ustalenia zawarte w uchwale Nr XXXVII/966/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 listopada 2016 r. w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów,



standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, dla miasta Łodzi.

Ad.2, Ad.3 i Ad.6 Ograniczenie rozwoju zabudowy na obszarze objętym projektem planu ma na celu zachowanie i ochronę otwartego krajobrazu Miasta oraz istniejących elementów systemu przyrodniczego. Projekt planu wyznaczając tereny zieleni naturalnej ZN ma na celu ochronę tych gruntów, zarówno pod kątem wykorzystania terenów łąk i lasów, jak i walorów przyrodniczo-krajobrazowych. Szczegółową ochronę tych terenów ustalają przepisy odrębne w tym również dot. Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich.

Ad.4 Nie uwzględnia się uwagi w zakresie zmiany zapisu dotyczącego maksymalnej wysokości obiektów budowlanych. Ustalona w projekcie planu wysokość obiektów budowlanych dotyczy przede istniejącej w granicach opracowania napowietrznej linii elektroenergetycznej.

Możliwości w zakresie budowy nowych budynków ograniczają określone w projekcie planu warunki zabudowy i zagospodarowania terenu wprowadzające zakaz lokalizacji nowych budynków. Wobec powyższego określona w rozdziale 2 projektu uchwały § 5 pkt 2 lit. b wysokość obiektów budowlanych dotyczy wyłącznie budowli niebędących budynkiem lub obiektem małej architektury w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

Ad.5 Ustalona w projekcie planu wysokość zabudowy dotyczy istniejącej w granicach opracowania zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Określona wysokość w metrach w zależności od kształtu dachu i kąta nachylenia połąci dachowych, kształtująca się od 8,5 m do 10,5 m pozwala na remont, przebudowę oraz nadbudowę istniejących budynków maksymalnie do dwóch kondygnacji. Zapis regulujący kwestie maksymalnej wysokości dla istniejącej zabudowy jest stosowany w prawie miejscowym także dla innych obszarów miasta Łodzi.

Należy podkreślić, że możliwości inwestycyjne w zakresie budowy nowych obiektów wielorodzinnych ograniczają również określone w projekcie planu warunki zabudowy i zagospodarowania terenu wprowadzające zakaz lokalizacji nowych budynków oraz parametry kształtowania zabudowy, które ograniczają powierzchnię zabudowy budynków mieszkalnych do 150 m<sup>2</sup>.

Ad.7 Tereny ogrodów działkowych oznaczone w projekcie planu symbolem 1ZD są to, zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta obszary wyłączone spod zabudowy, tereny zieleni, spełniające funkcję wypoczynkową i rekreacyjną. Dla terenów tych sposób zagospodarowania określają przepisy odrębne z zakresu rodzinnych ogrodów działkowych. Zapis w projekcie planu regulujący kwestie maksymalnej wysokości został ustalony wyłącznie dla budynku przeznaczonego do wspólnego używania przez osoby korzystające z działek i jest on stosowany w prawie miejscowym dla wszystkich ogrodów działkowych położonych w granicach miasta Łodzi.

Ad.8 Realizacja drogi 2KDL nie jest bezpośrednim skutkiem uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a wynika z opracowania dokumentacji projektowej na rozbudowę ul. Strykowskiej na odcinku od ul. Wycieczkowej do granicy miasta z uzyskaniem decyzji środowiskowej (projekt ukończony w 2016 r.).

Dla realizacji rozbudowy ulicy Strykowskiej, w skład którego wchodzi również odcinek drogi położony w granicach opracowanego projektu planu została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia. Pas drogowy ulicy Strykowskiej wraz z terenem o szerokości 12-25 m z każdej strony został objęty inwentaryzacją istniejącej zieleni. Celem opracowania była ocena aktualnego stanu zachowania, stanu zdrowotnego istniejącej zieleni oraz określenie ewentualnej kolizji roślinności z projektowaną

drogą. Decyzja na rozbudowę ul. Strykowskiej została poprzedzona licznymi opracowaniami dotyczącymi wpływu inwestycji na środowisko oraz następnie pozytywnie uzgodniona i zaopiniowana m.in. przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Łodzi.

Rozbudowa ulicy Strykowskiej w granicach opracowanego projektu planu uzyskała również zgodę Marszałka Województwa Łódzkiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

Ad.9 Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w planie miejscowym określa się układ komunikacyjny i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami i klasyfikacją ulic, warunki powiązania z układem zewnętrznym oraz wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności określenie miejsc parkingowych. Ustalenia szczegółowe dla projektowanej przebudowy drogi będą ujęte w szczegółowym projekcie budowlanym sporządzonym dla planowanej inwestycji drogowej.

#### **Uwaga Nr 4, Nr 29**

- uwaga nr 4 wpłynęła 31 grudnia 2021 r., uwaga nr 29 wpłynęła 5 stycznia 2022 r. (data nadania 03.01.2022 r. po terminie)
- złożone przez Pana ██████████,
- dotyczą działki nr 99/2 w obrębie B-19, przy ul. Rogowskiej w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka nr 99/2, obręb B - 19 jest przeznaczona na tereny zieleni naturalnej i wód powierzchniowych (8ZN).

Składający uwagę wnosi o, cytując: - „, *Jestem właścicielem działki o numerze ewidencyjnym 99/2 przy ul. Rogowskiej w Łodzi. Działka ta powstała w wyniku podziału działki nr 99 na skutek decyzji Prezydenta Miasta Łodzi o podziale nieruchomości z dnia 17 września 2020 roku o numerze 239.2020, mocą której doszło do wydzielenia z poprzednich działek nr 99 oraz 100 nowych działek o numerach 99/1, 99/2, 99/3, 99/4, 99/5, 99/6, 100/1, 100/2, 100/3 oraz 100/4. Dla działki nr 99 została wydana w dniu 12 września 2019 roku decyzja Prezydenta Miasta Łodzi nr DAR -UA-VIII.1581.2019 o warunkach zabudowy, w oparciu o którą została wydana następnie w dniu 29 stycznia 2021 roku decyzja Prezydenta Miasta Łodzi nr DPRG-UA-II.223.2021 o pozwoleniu na budowę. Wszystkie wymienione decyzje załączam do pisma. 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 sąsiadującej działce nr 101 prowadzony będzie wodociąg oraz zostanie wybudowana droga wewnętrzna (zostały już wydane decyzje o pozwoleniu na budowę). Moja działka będzie zatem sąsiadować z infrastrukturą wykonaną wprost w celu zapewnienia jej dostępu do drogi publicznej oraz mediów. Oczywistym jest zatem, że będzie położona w granicach istniejącego zainwestowania. Pomimo to, przez umieszczenie jej w strefie zieleni naturalnej nie będzie możliwe nawet na tej podstawie dokonanie żadnej rozbudowy, czy też dobudowy 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 według moich własnych zamierzeń. 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 przed zabudową, 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 powinno być jednak 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.

Na skutek uchwalenia planu przysługiwać mi będzie prawo wystąpienia 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 działki, której dotyczą uwagi szczególną ochroną przyrodniczą, położenia jej przy drodze oraz 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.

Należy podkreślić także okoliczność, że mieszkańcy terenów objętych projektowanym planem zagospodarowania przestrzennego nr 277 przez wiele lat uzyskiwali decyzje o warunkach zabudowy właśnie na zasadzie braku ustalonego dla danej nieruchomości planu zagospodarowania przestrzennego. Nie może pozostać niezauważony fakt, że objęcie tych terenów szczególną ochroną ze względu na ustanowienie Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich nastąpiło już w 2003 roku. Za jego utworzeniem nie poszło jednak uchwalenie dla tych terenów w sposób niezwłoczny miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które by utrwaliły ochronę tych terenów. W takim stanie zagospodarowania, jaki opisany został w planie ochrony Parku jako faktycznie miał wówczas miejsce. Kiedy na tych terenach rozpoczęły się intensywne procesy urbanizacyjne, gmina nie wprowadzała na podstawie studium planów dopuszczając do trwania w odniesieniu do tych obszarów tzw. luki planistycznej. Aktualnie zamierzeniem organu wykonawczego gminy jest natychmiastowe i drastyczne ukrócenie tych procesów, które mogły trwać dzięki zaniedbaniom ze strony organów gminy i doprowadziły do istotnych zmian w sposobie zagospodarowania terenu. Mapy sporządzone na potrzeby opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania

*przestrzennego stanowią w zasadzie proste przeniesienie mapy stref parku z Syntezy planu ochrony Parku bez uwzględnienia okoliczności, że także poza strefami przeznaczonymi pierwotnie w planie ochrony Parku na rozwój zabudowy mieszkaniowej zaszły procesy urbanizacyjne, a zatem ochrona tej części terenów, do jakiej zmierzało ustalenie Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich będzie fikcyjna. Tym bardziej czyni to ograniczenia w korzystaniu z prawa własności nałożone na właścicieli nieruchomości nadmiernymi i nieproporcjonalnymi do zamierzonego celu.*

*W związku z powyższym wnoszę o umieszczenie działki nr 99/2 w strefie przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową.”*

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

### **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 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w 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.

Wyznaczenie w przedmiotowym obszarze w projekcie planu miejscowego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej byłoby niezgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, którego celem w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „Tereny aktywne przyrodniczo”, oznaczone symbolem „O” było zachowanie otwartego krajobrazu miasta, ochrona systemu przyrodniczego oraz przywrócenie walorów przyrodniczych i krajobrazowych tam, gdzie zostały zdegradowane. Działania inwestycyjne w tej jednostce zostały ograniczone do zapewnienia możliwości funkcjonowania obiektów istniejących i istniejącego zainwestowania, co ma swoje odzwierciedlenie w ustaleniach projektu planu miejscowego. Wyznaczenie terenów budowlanych w granicach istniejącego zainwestowania nie jest możliwe w każdym przypadku ze względu m.in. na ochronę walorów przyrodniczych i krajobrazowych.

Ponadto cały obszar opracowania planu jest objęty ochroną zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody na podstawie rozporządzenia nr 5/2003 Wojewody Łódzkiego z dnia 31 lipca 2003 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich. Zgodnie z zasadami ochrony określonymi w planie ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich przedmiotowa nieruchomość jest położona w obszarze Ł.1.8 obejmującym dolinę Bzury o wybitnych walorach ekologicznych i krajobrazowych na

przedpolu Lasu Łągiewnickiego, w strefie S – V, obejmującej obszary o specjalnych indywidualnych działaniach ochronnych z zakazem lokalizacji budownictwa.

Zgodnie z obowiązującym Studium, nieruchomość położona przy ul. Rogowskiej (działka nr 99/2, obręb B-19), znajduje się w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, terenów aktywnych przyrodniczo (O). Tereny aktywne przyrodniczo obejmują obszary kluczowe dla systemu przyrodniczego miasta, obszary położone peryferyjnie i pełniące głównie rolę klimatyczno – biologiczną, krajobrazową oraz korytarzy przewietrzających miasto.

Na tych terenach obowiązuje zatrzymanie rozpoczętych procesów urbanizacji poprzez zakaz realizacji nowej zabudowy oraz ochrona elementów systemu przyrodniczego i przywrócenie walorów przyrodniczych obszarom zdegradowanym.

Tereny aktywne przyrodniczo 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 katalog możliwych działań budowlanych, tj. remont, przebudowa, rozbudowa i nadbudowa z określeniem maksymalnej powierzchni zabudowy oraz wysokości istniejących budynków mieszkalnych oraz obiektów gospodarczych i garaży. Przy czym, zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 16 projektu planu poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące lub w trakcie realizacji 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.

Fakt powstawania budynków na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, a następnie pozwoleń na budowę, nie powinno wpłynąć na przeznaczenie terenu w projekcie planu miejscowego, jeśli nie jest to zgodne z obowiązującym Studium. Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Przy wydawaniu decyzji administracyjnych nie jest wymagana zgodność z obowiązującym studium.

Użytki rolne położone w granicach administracyjnych miast są z mocy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych gruntami odrolnionymi i nie wymagają uzyskania stosownej zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi lub marszałka województwa, przeprowadzanej w ramach sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. 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.

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.

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 dotycząca postulowanego umieszczenia działek w strefie przeznaczonej pod zabudowę nie może zostać uwzględniona ponieważ stoi to w sprzeczności z realizacją celów polityki przestrzennej zawartej w Studium, które wskazuje na tym obszarze konieczność zahamowania procesów budowlanych, wynikającą z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo.

### Uwaga Nr 5

- wpłynęła 31 grudnia 2021 r.,
- złożona przez Pana ██████████,
- dotyczy działki nr 81/4 w obrębie B-19, przy ul. Strykowskiej 92 w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka nr 81/4, obręb B - 19 jest przeznaczona na tereny zieleni naturalnej i wód powierzchniowych (8ZN).

Składający uwagę wnosi o, cytując: - „, *W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego moja działka położona była w strefie oznaczonej symbolem „O”, która miała wprowadzić ograniczenia co do wysokości zabudowy, jednak w tej strefie możliwe było przeznaczenie nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową w granicach istniejącego zainwestowania oraz celem dopełnienia istniejących struktur zabudowy. Na podstawie obowiązującego studium został złożony wniosek o wydanie decyzji o warunkach zabudowy uprawniającej mnie do uzyskania pozwolenia na budowę domu. Rozpoczęty został zatem proces inwestycyjny i powinienem mieć zagwarantowaną możliwość jego ukończenia. Moja działka spełnia wszelkie kryteria do wydania dla niej decyzji o warunkach zabudowy i aktualnie jedyną przeszkodą, wyłącznie formalną, nie merytoryczną, jest obligatoryjne zawieszenie postępowania na skutek przystąpienia do uchwalenia planu. Gdyby nie konieczność zawieszenia postępowania, dla mojej działki zostałaby wydana decyzja o warunkach zabudowy. Przez umieszczenie mojej działki w strefie zieleni naturalnej nie będę w stanie nawet na tej podstawie ukończyć rozpoczętego przeze mnie procesu inwestycyjnego. 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. Skoro dopuszczalne są ograniczenia prawa własności 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. 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 wystąpienie z wnioskiem o warunki zabudowy. Nie stoi ku temu na przeszkodzie fakt, że na mapie sporządzonej na dzień przystąpienia do uchwalenia planu dany podział, czy postępowanie w przedmiocie wydania decyzji o warunkach zabudowy jeszcze nie miały miejsca lub są po prostu niewidoczne. 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. złożenie przez właściciela danej nieruchomości wniosku*

*o decyzję wz, co ma właśnie miejsce w moim przypadku. Postępowanie toczy się aktualnie w Wydziale Urbanistyki i Architektury pod sygn....*

*Pragnę nadmienić, że moja nieruchomość jest od 1960 roku stale zamieszkała przez moją rodzinę (pradziadkowie, dziadkowie, rodzice) podłączona do mediów (woda, elektryczność, telefon), oraz ma bezpośredni wjazd z drogi krajowej. Od 1989 roku prowadzona jest na niej działalność gospodarcza (Hotel dla zwierząt domowych, oraz szkolenie psów). Od zawsze była to nieruchomość z prawem zabudowy.*

*Na skutek uchwalenia planu, o ile moja działka nie zostanie umieszczona w strefie umożliwiającej mi ukończenie procesu inwestycyjnego i wybudowanie domu, zmuszony będę wystąpić do Gminy o odszkodowanie. Zatem pozostali jej mieszkańcy poniosą konsekwencje finansowe decyzji Gminy co do jednostkowej działki. Jest to działanie irracjonalne i naraża na szkodę budżet gminny. Na dzień dzisiejszy szacuję odszkodowanie na kwotę 3000000,00 zł (trzy miliony złotych)*

*W związku z powyższym wnoszę o umieszczenie mojej nieruchomości co najmniej w strefie „O” a nawet w strefie przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową, jak to było do tej pory.”*

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

#### **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 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w 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.

Wyznaczenie w przedmiotowym obszarze w projekcie planu miejscowego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej byłoby niezgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.

Zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każda nieruchomość objęta planem może być wykorzystywana w sposób dotychczasowy do czasu jej zagospodarowania zgodnie z tym planem.

Ponadto cały obszar opracowania planu jest objęty ochroną zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody na podstawie rozporządzenia nr 5/2003 Wojewody Łódzkiego z dnia 31 lipca 2003 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich. Zgodnie z zasadami ochrony określonymi w planie ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich przedmiotowa nieruchomość jest położona w obszarze

Ł.1.8 obejmującym dolinę Bzury o wybitnych walorach ekologicznych i krajobrazowych na przedpolu Lasu Łagiewnickiego, w strefie S – V, obejmującej obszary o specjalnych indywidualnych działaniach ochronnych z zakazem lokalizacji budownictwa.

Zgodnie z obowiązującym Studium nieruchomości położona przy ul. Strykowskiej 92 (działka nr 81/4, obręb B-19), znajduje się w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, terenów aktywnych przyrodniczo (O). Tereny aktywne przyrodniczo obejmują obszary kluczowe dla systemu przyrodniczego miasta, obszary położone peryferyjnie i pełniące głównie rolę klimatyczno – biologiczną, krajobrazową oraz korytarzy przewietrzających miasto.

Na tych terenach obowiązuje zatrzymanie rozpoczętych procesów urbanizacji poprzez zakaz realizacji nowej zabudowy oraz ochrona elementów systemu przyrodniczego i przywrócenie walorów przyrodniczych obszarom zdegradowanym.

Tereny aktywne przyrodniczo 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 lub usługowej katalog możliwych działań budowlanych, tj. remont, przebudowa, rozbudowa i nadbudowa z określeniem maksymalnej powierzchni zabudowy oraz wysokości istniejących budynków mieszkalnych lub usługowych oraz obiektów gospodarczych i garaży. Przy czym, zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 16 projektu planu poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące lub w trakcie realizacji 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. Działania inwestycyjne w tej jednostce zostały ograniczone do zapewnienia możliwości funkcjonowania obiektów istniejących i istniejącego zainwestowania, co ma swoje odzwierciedlenie w ustaleniach projektu planu miejscowego. Wyznaczenie terenów budowlanych w granicach istniejącego zainwestowania nie jest możliwe w każdym przypadku ze względu m.in. na ochronę walorów przyrodniczych i krajobrazowych.

Użytki rolne położone w granicach administracyjnych miast są z mocy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych gruntami odrolnionymi i nie wymagają uzyskania stosownej zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi lub marszałka województwa, przeprowadzanej w ramach sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. 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 dotycząca postulowanego umieszczenia działek w strefie przeznaczonej pod zabudowę nie może zostać uwzględniona ponieważ stoi to w sprzeczności z realizacją celów polityki przestrzennej zawartej w Studium, które wskazuje na tym obszarze konieczność zahamowania procesów budowlanych, wynikającą z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo.



### Uwaga Nr 6

- wpłynęła 31 grudnia 2021 r.,
- złożona przez Pana ██████████,
- dotyczy działek przy ul. Lisiej w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działki położone przy ul. Lisiej w Łodzi są przeznaczone na tereny zieleni naturalnej i wód powierzchniowych (SZN i ZZN).

Składający uwagę wnoszą o, cytując: - „ „Dla terenu objętego jednostką ZZN wprowadzono zakaz lokalizacji nowych budynków. Zakaz lokalizacji nowej zabudowy nie znajduje oparcia w treści rozporządzenia nr 5/2003 Wojewody Łódzkiego z 31 lipca 2003 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 231, poz. 2162), które stanowi akt prawa miejscowego.

Należy także dodać, że zawarte w planie ochrony ustalenia do studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz planów zagospodarowania przestrzennego, adresowane są do organów uchwalających studia i plany, nie mogą natomiast być za samoistne zakazy, wywierające bezpośrednie skutki prawne. Ustalenia te powinny być uwzględnione przy sporządzaniu aktów planistycznych" (w ten sposób wyrok NSA z 28 kwietnia 2020 r., sygn. II OSK 1175/19 i powołane tam orzecznictwo; zob. jednak odmiennie wyrok NSA z 14 października 2014 r., sygn. II OSK 801/13, uznający plan ochrony za „przepis odrębny" w rozumieniu art. 61 ust. 1 pkt 5 upzp).

Niezależnie od tego, czy plan ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich (określony rozporządzeniem Wojewody z 2003 r. i uchwałą Sejmiku z 2010 r. - w obu przypadkach akty te obowiązują) należy uznać za mający status przepisu odrębnego w rozumieniu art. 61 ust. 1 pkt 5 upzp, należy stwierdzić, że wśród zakazów określonych przez Wojewodę (§ 6 rozporządzenia Wojewody z 2003 r.) i Sejmik (§ 3 uchwały Sejmiku) nie ma zakazu lokalizacji nowej zabudowy. I tak, rozporządzenie Wojewody z 2003 r. w § 6 ustanawia zakazy:

- 1) lokalizowania nowych obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko jest obligatoryjne w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska;
- 2) lokalizowania inwestycji mogących istotnie i trwale naruszyć walory krajobrazowe oraz deformowania naturalnych form geomorfologicznych (wąwozów, parowów i innych);
- 3) zakopywania oraz składowania odpadów poza miejscami do tego przeznaczonymi;
- 4) utrzymywania otwartych rowów i zbiorników ściekowych;
- 5) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody i zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz gospodarki rybackiej;
- 6) likwidowania, zasypywania i dewastacji naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych;
- 7) wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia gruntów rolnych;
- 8) organizowania rajdów motorowych i samochodowych oraz pokazów lotów akrobacyjnych;
- 9) umieszczania tablic reklamowych poza obszarami zabudowanymi;
- 10) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych z wyłączeniem działań wynikających z potrzeb racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej, rybackiej oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia;
- 11) umyślnego zabijania dziko żyjących zwierząt, niszczenia nor, legowisk zwierzęcych, tarlisk i złożonej ikry, ptasich gniazd oraz wybierania jaj z wyłączeniem działań związanych z gospodarką łowiecką lub rybacką prowadzoną w oparciu o odrębne przepisy oraz racjonalną gospodarką rolną i leśną;
- 12) wypalania roślinności i pozostałości roślinnych – z wyłączeniem racjonalnej gospodarki rolnej i leśnej;

13) wydobywania skał, minerałów, torfu oraz niszczenia gleby, za wyjątkiem ograniczonej eksploatacji piasku i żwiru na potrzeby lokalne, do 500 m<sup>3</sup> /rok z pojedynczego wyrobiska.

Uchwała Sejmiku z 2010 r. ustanawia natomiast w § 3 zakazy:

- 1) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.);
- 2) umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności w ramach racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej, rybackiej i łowieckiej;
- 3) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 4) pozyskiwania do celów gospodarczych skat, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- 5) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźb terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztorowym, przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;
- 6) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
- 7) likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych;
- 8) utrzymywania otwartych rowów ściekowych i zbiorników ściekowych;
- 9) organizowania rajdów motorowych i samochodowych.

Tymczasem w uzasadnieniu projektu uchwały w sprawie uchwalenia przedmiotowego mpzp wskazano, że "ustalenia planu ochrony wprowadzają zakaz lokalizacji nowego budownictwa" (str. 1), a w konsekwencji uznano, że "uchwalenie planu nie spowoduje, że korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe lub istotnie ograniczone" (str. 3).

W związku z powyższym wnoszę o odstąpienie od sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Wycieczkowej, Rogowskiej i Strykowskiej. Ewentualnie zaś wnoszę o dokonanie zmian w projekcie mpzp polegających na odstąpieniu od zakazu lokalizacji nowych budynków."

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

#### **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 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w 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.

Wyznaczenie w przedmiotowym obszarze w projekcie planu miejscowego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej byłoby niezgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.

Ponadto cały obszar opracowania planu jest objęty ochroną zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, na podstawie rozporządzenia nr 5/2003 Wojewody Łódzkiego z dnia 31 lipca 2003 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich

W treści uwagi zostały przytoczone ogólne zapisy dotyczące ochrony terenów położonych w granicach parku krajobrazowego oraz jego otuliny. Zgodnie z § 1 pkt 5 ww. rozporządzenia część opisową planu ochrony stanowi załącznik Nr 1 „Synteza planu ochrony”, zgodnie z którą nieruchomości położone przy ulicy Lisiej w Łodzi znajdują się w obszarze oznaczonym symbolem Ł.1.8 obejmującym dolinę Bzury o wybitnych walorach ekologicznych i krajobrazowych na przedpołu Lasu Łagiewnickiego. W tym obszarze obowiązuje strefa S – V, obejmująca obszary o specjalnych indywidualnych działaniach ochronnych z zakazem lokalizacji budownictwa.

Zgodnie z obowiązującym Studium działki położone przy ul. Lisiej w Łodzi, znajdują się w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, terenów aktywnych przyrodniczo (O). Tereny aktywne przyrodniczo obejmują obszary kluczowe dla systemu przyrodniczego miasta, obszary położone peryferyjnie i pełniące głównie rolę klimatyczno – biologiczną, krajobrazową oraz korytarzy przewietrzających miasto.

Na tych terenach obowiązuje zatrzymanie rozpoczętych procesów urbanizacji poprzez zakaz realizacji nowej zabudowy oraz ochrona elementów systemu przyrodniczego i przywrócenie walorów przyrodniczych obszarom zdegradowanym.

Tereny aktywne przyrodniczo 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 katalog możliwych działań budowlanych, tj. remont, przebudowa, rozbudowa i nadbudowa z określeniem maksymalnej powierzchni zabudowy oraz wysokości istniejących budynków mieszkalnych oraz obiektów gospodarczych i garaży. Przy czym, zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 16 projektu planu poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące lub w trakcie realizacji 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.

Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia „Studium” są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Zgodnie z zapisami „Studium” został opracowany projekt miejscowego planu.

Zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każda nieruchomość objęta planem może być wykorzystywana w sposób dotychczasowy do czasu jej zagospodarowania zgodnie z tym planem.

Uwaga w zakresie postulowanego odstąpienia od prac nad projektem planu oraz odstąpienia od zakazu lokalizacji nowych budynków nie może zostać uwzględniona ponieważ jest to w sprzeczności z realizacją celów polityki przestrzennej zawartej w Studium, które wskazuje na tym obszarze konieczność zahamowania procesów budowlanych, wynikającą z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo.

#### **Uwaga Nr 8 i Nr 10**

- wpłynęły 31 grudnia 2021 r.,
- złożone przez Panią [REDAKTOWANE] i Pana [REDAKTOWANE],
- dotyczą działki nr 88, 89/1, 89/2 w obrębie B-19, przy ul. Rogowskiej 34 w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka nr 88, 89/1, 89/2 obręb B - 19 jest przeznaczona na tereny zieleni naturalnej i wód powierzchniowych (8ZN).

Składający uwagę wnoszą o, cytując: - „, *W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nasza 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.*

*Posiadane przez nas nieruchomości tj. działka nr 88, 89/1 oraz 89/2 położone są bezpośrednio przy ul. Rogowskiej. Od strony zachodniej działka nr 88 sąsiaduje z działką leśną należącą do Skarbu Państwa, a od strony wschodniej z działką nr 89/1 oraz 89/2, które z kolei sąsiadują od strony wschodniej z dziewięcioma działkami, na których obecnie trwają zaawansowane prace budowlane w zakresie budowy domów jednorodzinnych. W odniesieniu do posiadanych przez nas działek 89/1 oraz 89/2 zostały wydane prawomocne pozwolenia na budowę dwóch domów jednorodzinnych, a działka nr 88 stanowi drogę dojazdową do tych nieruchomości, a także do istniejącego już domu jednorodzinnego posadowionego na nieruchomości oznaczonej numerem 87.*

*Należy odnotować, że w aktualnym projekcie planu zagospodarowania przestrzennego dla powyższego obszaru należące do nas działki nr 88, 89/1 oraz 89/2, a także działki sąsiadujące od wschodu zostały oznaczone na rysunku planu oznaczeniem 8ZN. Zgodnie z treścią §17 projektu uchwały Rady Miejskiej w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Wycieczkowej, Rogowskiej i Strykowskiej teren ten zostanie przeznaczony w podstawowym zakresie na tereny zieleni naturalnej i wód powierzchniowych, a uzupełniająco na lasy i zalesienia oraz infrastrukturę techniczną. Na terenie ustalony zostanie zakaz lokalizacji nowych budynków oraz ograniczenie wykorzystania terenu do celów rekreacyjnych.*

*Powyższe założenie w naszej ocenie nie uwzględnia aktualnej sytuacji istniejącej na naszych działkach, a także na działkach bezpośrednio sąsiadujących z naszymi nieruchomościami od wschodu. Należy wskazać, że część graficzna planu składająca się z mapy ze stosownymi oznaczeniami m. in. wzmiankowanym wyżej oznaczeniem 8ZN obrazuje stan faktyczny w zakresie nieruchomości położonych na tym terenie z momentu przystąpienia do sporządzania planu. Tym samym graficzna część planu oparta jest na sytuacji faktycznej z 2018 r., która uległa drastycznej zmianie w stosunku do aktualnego podziału geodezyjnego. Aby zobrazować tę różnicę przedstawiamy poniżej porównanie graficznego zobrazowania założeń planu, opartego na stanie faktycznym z momentu przystąpienia do sporządzania planu oraz aktualnej sytuacji wynikającej z ogólnodostępnego systemu InterSIT.*

*Działka B19-89 aktualnie uległa podziałowi na działki 89/1 oraz 89/2.*

*Jak widać na załączonych obrazach aktualna sytuacja na wskazanym terenie pozwala na stwierdzenie, że obszar ten w istocie będzie przeznaczony na zabudowę mieszkalną jednorodziną. Tym samym uchwalenie planu w obecnym kształcie będzie stanowić pewnego rodzaju fikcję prawną gdyż obszar aktualnie rozbudowywany pod kątem zabudowy*

mieszkaniowej stanie się obszarem rekreacyjnym. Tym samym plany i założenia związane z rzekomym zachowaniem naturalnego środowiska na tym obszarze będą zupełnie fikcyjne w kontekście stanu rzeczywistego.

W naszej ocenie zasadnym jest ustalenie prawa do zabudowy na naszych działkach co pozwoli na spójne i jednolite zagospodarowanie przestrzeni która i tak będzie wykorzystywana w celach mieszkaniowych. Należy wskazać, że przyjęcie jasnych i przejrzystych warunków zabudowy dla działek położonych w osi wschód-zachód pomiędzy działkami 76/1 i 75/3 od strony wschodniej oraz działką nr 88 od strony zachodniej pozwoli na zagwarantowanie spójnego wykorzystania tego terenu z uwzględnieniem walorów przyrodniczych oraz rekreacyjnych.

Na podkreślenie zasługuje także fakt, że w odniesieniu do naszych działek o numerach 89/1 oraz 89/2 zostało wydane pozwolenie na budowę dwóch domów jednorodzinnych oraz dwóch wolnostojących garaży. Powyższe pozwolenia na budowę są prawomocne, a przedsięwzięcie budowlane zostało rozpoczęte. Siłą rzeczy uznać należy, że skutkuje to wykorzystaniem nieruchomości na cele mieszkaniowe co utwierdza nas w przekonaniu, że założenia planu będą miały całkowicie iluzoryczne znaczenie. Biorąc pod uwagę zagęszczenie zabudowy na działkach położonych na wschód od naszych działek zasadnym jest umożliwienie nam dokonania zmian w zakresie planowanej zabudowy, która byłaby zrealizowana w sposób spójny z sąsiadującą zabudową. Uniemożliwienie takiego działania w naszej ocenie bezpośrednio godzi w zasadę proporcjonalności ustanowioną w art. 31 ust. 3 Konstytucji, bowiem nie pozwala nam na wykorzystanie nieruchomości zgodnie z naszymi założeniami.

Jest to tym bardziej niezrozumiałe biorąc pod uwagę, że wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę równoznaczne jest ze zmianą charakteru nieruchomości z rolnej na nieruchomość o przeznaczeniu budowlanym. Umieszczenie takiej nieruchomości w strefie deklarowanej w planie jako „tereny zieleni naturalnej i wód powierzchniowych” stanowi całkowite zafałszowanie stanu faktycznego i prawnego oraz naruszenie konstytucyjnie chronionego prawa własności.

Biorąc powyższe pod uwagę należy wskazać, że o ile możliwe jest wprowadzanie ograniczeń prawa własności ustawą, to i tak takie ograniczenia muszą być zgodne z przepisami ustawy. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego 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 plan 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 w aktualnej wersji ma za wyłączny cel zatrzymanie wszelkiej formy zabudowy i rozbudowy na terenie nim objętym pomimo tego, że teren ten nie wymaga tak wzmożonej ochrony.

Naczelny Sąd Administracyjny w orzeczeniu z dnia 20 listopada 2020 r. (II OSK 1464/18) wskazał, że władztwo planistyczne gminy nie ma charakteru pełnego, niczym nieograniczonego prawa. Granicami tego władztwa są konstytucyjnie chronione prawa, w tym przede wszystkim prawo własności. Skoro uchwalając plan miejscowy, rada gminy może ingerować w wykonywanie prawa własności, to taka ingerencja ma także uwzględniać zasadę proporcjonalności wynikającą z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP, zgodnie z którą ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanawiane tylko w ustawie i tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób, a same ograniczenia nie mogą naruszać istoty wolności i praw.

*W naszej ocenie wyłączenie naszych działek spod zabudowy jest jaskrawym pogwałceniem przysługującego nam prawa własności, zwłaszcza w kontekście aktualnej sytuacji na nieruchomościach do nas należących, a także na nieruchomościach sąsiadujących. Rozpatrując niniejszą uwagę Pani Prezydent powinna mieć możliwość zapoznania się z aktualnym układem geodezyjnym działek w tym obszarze, jako że mapa która legła u podstaw ustaleń planistów jest nieaktualna i nie obrazuje stanu faktycznego. W naszej ocenie to właśnie etap składania uwag do planu jest odpowiednim momentem na rewizję projektu planu w oparciu o nowe okoliczności. Okolicznościami na wzmiankowanym obszarze jest dokonanie przez właścicieli daleko idących zmian w układzie geodezyjnym działek poprzez podział większych działek na mniejsze oraz uzyskanie prawomocnych pozwoleń na budowę, co w konsekwencji prowadzi do stwierdzenia, że założenia planu i tak nie będą realizowane gdyż faktyczny i rzeczywisty sposób wykorzystania tych terenów będzie polegał na realizacji funkcji mieszkaniowej.*

*Należy przy tym wskazać, że przeznaczenie tych działek na cele rekreacyjne oraz założenie, że będą to tereny wyłącznie zielone z możliwością utwardzenia drózek czy instalacją ławek klóci się ze logiką i zdrowym rozsądkiem. Nasze nieruchomości niemalże sąsiadują z największym kompleksem leśnym położonym w granicach administracyjnych miasta w Europie. Ponadto po drugiej stronie ulicy Rogowskiej znajduje się również ogromny teren przeznaczony na rekreację. Z tego względu uznać należy, że potrzeby w zakresie utrzymania terenów zielonych oraz miejsca do rekreacji są na tym obszarze zrealizowane. Zabudowa jednorodzinna w budynkach wolnostojących, która mogłaby zostać szczegółowo uregulowana w planie zagospodarowania przestrzennego jedynie urozmaiciłaby ten obszar i stanowiła atrakcyjne miejsce na mapie Łodzi, stanowiące ostoję zabudowy rezydencjonalnej, której założenia są przez nas na naszej nieruchomości realizowane. W powyższym kontekście uważamy, że zasadnym jest umożliwienie nam realizacji funkcji mieszkaniowej na naszych nieruchomościach. Jasne bowiem jest, że możliwe jest takie uregulowanie projektu planu zagospodarowania, które dopuszczając możliwość zabudowy (choćby na obszarze bezpośrednio przylegającym do ulicy Rogowskiej) nie będzie kolidowało z realizacją funkcji rekreacyjnych danego obszaru. Stwierdzenie, że ustalenie powyższego jest niemożliwe przy zachowaniu zakładanej funkcjonalności tego terenu jest sprzeczne z postępowaniem Urzędu Miasta Łodzi i Departamentu Architektury, który na przestrzeni ostatnich lat wydawał pozwolenia na budowę na wspomnianym obszarze, widząc szansę na zagospodarowanie tego obszaru z jednoczesnym zachowaniem jego funkcjonalności. W obecnym stanie faktycznym – przy całkowitym pominięciu tego jak sytuacja wygląda na tym obszarze w chwili obecnej (o czym była mowa powyżej) charakter całego planu zagospodarowania (na którego opracowanie pracownicy MPU poświęcili już 3 lata) jest iluzoryczny.*

*Czy istotą takiej procedury nie powinno być opracowanie dokumentacji projektowej, w taki sposób aby z jednej strony plan uwzględniał aktualny stan faktyczny, a z drugiej prowadził do ucywilizowania wyglądu tego obszaru i racjonalnego zaplanowania przyszłych zamierzeń inwestycyjnych łączących funkcje rekreacyjne z funkcjami mieszkaniowymi?*

*Działanie miejskiej pracowni urbanistycznej związane z opracowaniem projektu planu budzi daleko posunięte wątpliwości. Podkreślić należy, że po trzech latach pracy nad projektem urzędnicy nie wzięli pod uwagę decyzji zezwalających na zabudowę, które były wydawane bezpośrednio po przystąpieniu do opracowania planu. Dla przykładu – pozwolenie na budowę dotyczące naszej nieruchomości było wydane w 2019 r., założyć zatem można, że pracownicy urzędu mieli wystarczająco dużo czasu aby taką decyzję uwzględnić w treści planu.*

*Trudno nam sobie jednocześnie wyobrazić na jakich zasadach miałyby funkcjonować opisane wyżej „tereny zielone” – działki objęte projektem planu zagospodarowania stanowią własność prywatną i ich właściciele nie muszą się godzić na przeznaczenie ich na przestrzeń spacerową dla miasta z ustaleniem tras chodnikowych, która jak już wcześniej wspomniano we wspomnianym obszarze jest wyjątkowo rozwinięta. Doświadczenie ostatnich dekad przekonuje*

*nas, że tereny dotychczas niezagospodarowane, nieodcięte od dostępu osób postronnych są wykorzystywane do wyrzucania śmieci na tym terenie, o czym Miasto było wielokrotnie alarmowane. Ostatecznie, to na skutek aktywności urzędników dostęp do „terenów zielonych” został zablokowany poprzez wbicie drewnianych bali, wskutek czego skala tego problemu się zmniejszyła. Dla nas jako właścicieli nieruchomości, do której dostęp dotychczas był nieograniczony, w związku z jej niezagospodarowaniem, ustalenie, że będą to „tereny zielone” wiązać się będzie tylko i wyłącznie z:*

- a. wyrzucaniem śmieci na naszej działce tak jak działa się to dotychczas;*
- b. parkowaniem we wjeździe na działkę samochodów w celu wykonywania bliżej nieokreślonych czynności – tak jak dotychczas;*
- c. powstawaniem na nieruchomości szkód w zazielenieniu wywoływanych przez dzikie zwierzęta, który to temat również jest na tym obszarze doskonale znany urzędnikom i który wiąże się z corocznymi wyplatami odszkodowań z tego tytułu;*

*Nie bez znaczenia dla formułowanych przez nas uwag pozostaje fakt, że linia zabudowy wzdłuż ulicy Rogowskiej, w przeważającej części stanowiącej zabudowę rezydencjonalną istnieje na tym terenie od wielu lat, tworząc spójną i atrakcyjną okolicę miasta, nie wykluczając realizacji funkcji rekreacyjnych na tym terenie. W naszej ocenie, jedynie odgrodenie części nieruchomości (zwłaszcza będących na linii wzdłuż ulicy Rogowskiej) pozwoli na wyeliminowanie opisywanych wyżej problemów, nie godząc w założenia planistyczne*

*W naszej ocenie na założenia planistyczne związane z zagospodarowaniem okolicy ulicy Rogowskiej należy spojrzeć z szerokiej perspektywy. Jasnym jest dla nas że najprostszym rozwiązaniem dla planistów było po prostu wykluczenie możliwości dalszej zabudowy na tym terenie. Jednakże jako mieszkańcy tego obszaru nie oczekujemy od urzędników „pójścia na łatwiznę” zwłaszcza w sytuacji, gdy na szali kładziona jest przyszłość tej okolicy. Zabudowa wzdłuż ulicy Rogowskiej może zostać uregulowana w sposób sensowny i racjonalny, łączący zarówno cele publiczne, takie jak rekreacja i zachowanie terenów zielonych, z poszanowaniem praw właścicieli nieruchomości, którzy chcą „uzupełnić” luki w istniejącej zabudowie. Aktualne założenie planistyczne będzie polegało na petryfikacji obecnego stanu rzeczy, w którym ulica Rogowska na odcinku od ulicy Wycieczkowej do ulicy Książka jest ciasno zabudowana (budynek przy budynku), a następnie w kierunku ulicy Strykowskiej jej północna strona to na zmianę tereny niezabudowane i tereny zabudowane. W naszej ocenie racjonalne podejście do kwestii spójności urbanistycznej polegać powinno na ujednoczeniu zabudowy ulicy na całej jej długości*

*Należy również wskazać, że wyłączenie zabudowy na naszych nieruchomościach będzie skutkowało drastycznym obniżeniem ich wartości. W takich warunkach przysługiwać nam będzie prawo do wystąpienia przeciwko Gminie M. Łódź z roszczeniem odszkodowawczym mającym na celu zrekompensowanie nam różnicy w wartości działki, na której zabudowa była możliwa oraz działki, której nie będziemy mogli wykorzystać w ten sposób. Biorąc pod uwagę bardzo wysokie ceny transakcyjne metra ziemi na tym obszarze odszkodowanie może w znacznym stopniu nadszarpnąć budżet miasta, co jest niekorzystne dla wszystkich jego mieszkańców.*

*Uprzejmie prosimy o pochylenie się nad powyższymi argumentami i umieszczenie działek nr 88, 89/1, 89/2 w strefie przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową.”*

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

#### **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 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w 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.

Zgodnie z obowiązującym Studium nieruchomości położona przy ul. Rogowskiej 34 (działka nr 88, 89/1, 89/2 obręb B-19), znajduje się w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, terenów aktywnych przyrodniczo (O). Tereny aktywne przyrodniczo obejmują obszary kluczowe dla systemu przyrodniczego miasta, obszary położone peryferyjnie i pełniące głównie rolę klimatyczno – biologiczną, krajobrazową oraz korytarzy przewietrzających miasto. Na tych terenach obowiązuje zatrzymanie rozpoczętych procesów urbanizacji poprzez zakaz realizacji nowej zabudowy. W granicach istniejącego zainwestowania zabudową mieszkaniową projekt planu ustala katalog możliwych działań budowlanych, tj. remont, przebudowa, rozbudowa i nadbudowa z określeniem maksymalnej powierzchni zabudowy oraz wysokości istniejących budynków mieszkalnych oraz obiektów gospodarczych i garaży. Wyznaczenie terenów budowlanych w granicach istniejącego zainwestowania nie jest możliwe w każdym przypadku ze względu m.in. na ochronę walorów przyrodniczych i krajobrazowych.

Ponadto cały obszar opracowania planu jest objęty ochroną zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody na podstawie rozporządzenia nr 5/2003 Wojewody Łódzkiego z dnia 31 lipca 2003 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich. Zgodnie z zasadami ochrony określonymi w planie ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich przedmiotowa nieruchomość jest położona w obszarze Ł.1.8 obejmującym dolinę Bzury o wybitnych walorach ekologicznych i krajobrazowych na przedpolu Lasu Łągiewnickiego, w strefie S – V, obejmującej obszary o specjalnych indywidualnych działaniach ochronnych z zakazem lokalizacji budownictwa.

Plany miejscowe sporządza się z wykorzystaniem kopii map zasadniczych gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. Mapy zasadnicze tworzone są na podstawie ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2021 r. poz. 1990). Stosownie do § 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) materiały planistyczne sporządzane na podstawie przepisów odrębnych, wykorzystywane na potrzeby projektu planu miejscowego (m.in. mapa zasadnicza), powinny być aktualne na dzień przystąpienia do sporządzenia tego projektu. Do prac nad projektem planu przystąpiono w czerwcu 2018 r., kopia mapy zasadniczej została pozyskana z Łódzkiego Ośrodka Geodezji w dniu 9 sierpnia 2018 r.

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem zabudowy. Zgodnie z art.6 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 powinno być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym.

Tereny przestrzeni publicznych zostały określone w § 8 projektu uchwały. Do obszarów przestrzeni publicznych w obszarze planu należą tereny lasów ZL, teren parkingu KS, tereny dróg publicznych KDG, KDL oraz dróg wewnętrznych KDW.

Jednocześnie przy sporządzaniu projektu planu wykorzystywanych jest szereg innych dokumentów materiałów planistycznych, na podstawie których można określić lokalizację nowo budowanych obiektów zmiany w zagospodarowaniu terenu, by móc uwzględnić je przy sporządzaniu projektu planu. Fakt powstawania budynków na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, a następnie pozwoleń na budowę, nie powinno wpłynąć na przeznaczenie terenu w projekcie planu miejscowego, jeśli nie jest to zgodne z obowiązującym Studium. Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Wymóg ten nie dotyczy decyzji o warunkach zabudowy. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy „Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (...)”.

Zgodnie z zapisami „Studium” został opracowany projekt miejscowego planu.

Projekt planu ustala dla istniejącej na tych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej katalog możliwych działań budowlanych, tj. określa maksymalną powierzchnię zabudowy oraz wysokość istniejących budynków mieszkalnych oraz obiektów gospodarczych i garaży. Przy czym, zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 16 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.

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 dotycząca postulowanego umieszczenia działek w strefie przeznaczonej pod zabudowę nie może zostać uwzględniona ponieważ stoi to w sprzeczności z realizacją celów polityki przestrzennej zawartej w Studium, które wskazuje na tym obszarze konieczność zahamowania procesów budowlanych, wynikającą z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo.

#### **Uwaga Nr 9**

- wpłynęła 31 grudnia 2021 r.,
- złożona przez Panią ██████████,
- dotyczy działki nr 87 w obrębie B-19, przy ul. Rogowskiej 34 w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka nr 87, obręb B - 19 jest przeznaczona na tereny zieleni naturalnej i wód powierzchniowych (8ZN).

Składający uwagę wnoszą o, cytując: - „*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.*

*Posiadana przeze mnie działka położona jest przy ul. Rogowskiej. Dojazd do działki zapewniony jest przez działkę o numerze 88. Od strony zachodniej działka nr 88 sąsiaduje z działką leśną należącą do Skarbu Państwa, a od strony wschodniej z działką nr 98, która*

*z kolei sąsiaduje od południa z dziewięcioma działkami, na których obecnie trwają zaawansowane prace budowlane w zakresie budowy domów jednorodzinnych. Ponadto moja działka graniczy od południa z działkami 89/1 oraz 89/2 na których obecnie realizowane jest przedsięwzięcie budowlane polegające na budowie dwóch domów jednorodzinnych. W odniesieniu do posiadanej przeze mnie działki wydane zostało prawomocne pozwolenie na budowę dwóch domów jednorodzinnych.*

*Pragnę również wskazać, że na nieruchomości znajduje się aktualnie dom jednorodzinny oraz zabudowania gospodarcze, w stosunku do których wydane zostały warunki w zakresie rozbudowy i przebudowy.*

*Należy odnotować, że w aktualnym projekcie planu zagospodarowania przestrzennego dla powyższego obszaru należąca do mnie działka nr 87, a także działki sąsiadujące zostały oznaczone na rysunku planu oznaczeniem 8ZN. Zgodnie z treścią §17 projektu uchwały Rady Miejskiej w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Wycieczkowej, Rogowskiej i Strykowskiej teren ten zostanie przeznaczony w podstawowym zakresie na tereny zieleni naturalnej i wód powierzchniowych, a uzupełniająco na lasy i zalesienia oraz infrastrukturę techniczną. Na terenie ustalony zostanie zakaz lokalizacji nowych budynków oraz ograniczenie wykorzystania terenu do celów rekreacyjnych.*

*Z kolei rozbudowa istniejących obiektów zostanie znacznie ograniczona na zasadach określonych w projekcie planu.*

*Powyższe założenie w mojej ocenie nie uwzględnia aktualnej sytuacji istniejącej mojej działce, a także na działkach bezpośrednio sąsiadujących z moją nieruchomością. Należy wskazać, że część graficzna planu składająca się z mapy ze stosownymi oznaczeniami m. in. wzmiankowanym wyżej oznaczeniem 8ZN obrazuje stan faktyczny w zakresie nieruchomości położonych na tym terenie z momentu przystąpienia do sporządzania planu. Tym samym graficzna część planu oparta jest na sytuacji faktycznej z 2018 r., która uległa drastycznej zmianie w stosunku do aktualnego podziału geodezyjnego. Aby zobrazować tę różnicę przedstawiam poniżej porównanie graficznego zobrazowania założeń planu, opartego na stanie faktycznym z momentu przystąpienia do sporządzania planu oraz aktualnej sytuacji wynikającej z ogólnodostępnego systemu Intersit.*

*Działka B19-89 aktualnie uległa podziałowi na działki 89/1 oraz 89/2.*

*Jak widać na załączonych obrazach aktualna sytuacja na wskazanym terenie pozwala na stwierdzenie, że obszar ten w istocie będzie przeznaczony na zabudowę mieszkalną jednorodziną. Tym samym uchwalenie planu w obecnym kształcie będzie stanowić pewnego rodzaju fikcję prawną gdyż obszar aktualnie rozbudowywany pod kątem zabudowy mieszkaniowej stanie się obszarem rekreacyjnym. Tym samym plany i założenia związane z rzekomym zachowaniem naturalnego środowiska na tym obszarze będą zupełnie fikcyjne w kontekście stanu rzeczywistego.*

*W mojej ocenie zasadnym jest ustalenie prawa do zabudowy na mojej działce co pozwoli na spójne i jednolite zagospodarowanie przestrzeni która i tak będzie wykorzystywana w celach mieszkaniowych. Należy wskazać, że przyjęcie jasnych i przejrzystych warunków zabudowy dla mojej działki, a także działek położonych w osi wschód-zachód pomiędzy działkami 76/1 i 75/3 od strony wschodniej oraz działką nr 88 od strony zachodniej pozwoli na zagwarantowanie spójnego wykorzystania tego terenu z uwzględnieniem walorów przyrodniczych oraz rekreacyjnych.*

*Na podkreślenie zasługuje także fakt, że w odniesieniu do mojej działki zostało wydane pozwolenie na budowę dwóch domów jednorodzinnych. Powyższe pozwolenie na budowę jest prawomocne, a przedsięwzięcie budowlane zostało rozpoczęte. Siłą rzeczy uznać należy, że skutkuje to wykorzystaniem nieruchomości na cele mieszkaniowe co utwierdza mnie w przekonaniu, że założenia planu będą miały całkowicie iluzoryczne znaczenie. Biorąc pod*

uwagę zagęszczenie zabudowy na działkach położonych na południowy wschód od mojej działki zasadnym jest umożliwienie mi dokonania zmian w zakresie planowanej zabudowy, która byłaby zrealizowana w sposób spójny z sąsiadującą zabudową. Uniemożliwienie takiego działania w mojej ocenie bezpośrednio godzi w zasadę proporcjonalności ustanowioną w art. 31 ust. 3 Konstytucji, bowiem gdyż nie pozwala mi na wykorzystanie nieruchomości zgodnie z moim założeniem.

Wskazuję również, że aktualnie istniejący budynek wymaga rozbudowy i remontu. Przyjęcie tak restrykcyjnych warunków modernizacji budynku jak te przyjęte w projekcie planu w zasadzie uniemożliwia doprowadzenie budynku do nowoczesnych standardów.

Założenia planu wykluczające zabudowę na mojej działce są niezrozumiałe biorąc pod uwagę, że wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę równoznaczne jest ze zmianą charakteru nieruchomości z rolnej na nieruchomość o przeznaczeniu budowlanym. Umieszczenie takiej nieruchomości w strefie deklarowanej w planie jako „tereny zieleni naturalnej i wód powierzchniowych” stanowi całkowite zafalszowanie stanu faktycznego i prawnego oraz naruszenie konstytucyjnie chronionego prawa własności.

Biorąc powyższe pod uwagę należy wskazać, że o ile możliwe jest wprowadzanie ograniczeń prawa własności ustawą, to i tak takie ograniczenia muszą być zgodne z przepisami ustawy. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego 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 plan 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 o nieruchomości, na których budowy są już rozpoczęte czy ukończone, powinien je umieszczać w strefie zabudowy mieszkaniowej. Tymczasem plan w aktualnej wersji ma za wyłączny cel zatrzymanie wszelkiej formy zabudowy i rozbudowy na terenie nim objętym pomimo tego, że teren ten nie wymaga tak wzmożonej ochrony.

Naczelný Sąd Administracyjny w orzeczeniu z dnia 20 listopada 2020 r. (II OSK 1464/18) wskazał, że władztwo planistyczne gminy nie ma charakteru pełnego, niczym nieograniczonego prawa. Granicami tego władztwa są konstytucyjnie chronione prawa, w tym przede wszystkim prawo własności. Skoro uchwalając plan miejscowy, rada gminy może ingerować w wykonywanie prawa własności, to taka ingerencja ma także uwzględniać zasadę proporcjonalności wynikającą z art. 31 ust. 3 Konstytucji RP, zgodnie z którą ograniczenia w zakresie korzystania z konstytucyjnych wolności i praw mogą być ustanawiane tylko w ustawie i tylko wtedy, gdy są konieczne w demokratycznym państwie dla jego bezpieczeństwa lub porządku publicznego, bądź dla ochrony środowiska, zdrowia i moralności publicznej, albo wolności i praw innych osób, a same ograniczenia nie mogą naruszać istoty wolności i praw.

W mojej ocenie wyłączenie mojej działki spod zabudowy jest jaskrawym pogwałceniem przysługującego mi prawa własności, zwłaszcza w kontekście aktualnej sytuacji na nieruchomościach do mnie należącej, a także na nieruchomościach sąsiadujących. Rozpatrując niniejszą uwagę Pani Prezydent powinna mieć możliwość zapoznania się z aktualnym układem geodezyjnym działek w tym obszarze, jako że mapa która legła u podstaw ustaleń planistów jest nieaktualna i nie obrazuje stanu faktycznego. W mojej ocenie to właśnie etap składania uwag do planu jest odpowiednim momentem na rewizję projektu planu w oparciu o nowe okoliczności. Okolicznościami takimi na wzmiankowanym obszarze jest dokonanie przez właścicieli daleko idących zmian w układzie geodezyjnym działek poprzez podział większych działek na mniejsze oraz uzyskanie prawomocnych pozwoleń na budowę, co w konsekwencji prowadzi do stwierdzenia, że założenia planu i tak nie będą realizowane gdyż faktyczny

*i rzeczywisty sposób wykorzystania tych terenów będzie polegał na realizacji funkcji mieszkaniowej.*

*Należy przy tym wskazać, że przeznaczenie tych działek na cele rekreacyjne oraz założenie, że będą to tereny wyłącznie zielone z możliwością utwardzenia drózek czy instalacją ławek klóci się ze logiką i zdrowym rozsądkiem. Należy wskazać, że moja nieruchomość sąsiaduje z największym kompleksem leśnym położonym w granicach administracyjnych miasta w Europie. Ponadto po drugiej stronie ulicy Rogowskiej znajduje się również ogromny teren przeznaczony na rekreację. Z tego względu uznać należy, że potrzeby w zakresie utrzymania terenów zielonych oraz miejsca do rekreacji są na tym obszarze zrealizowane. Zabudowa jednorodzinna w budynkach wolnostojących, których zabudowa mogłaby zostać szczegółowo uregulowana w planie zagospodarowania przestrzennego jedynie urozmaiciłaby ten obszar i stanowiła atrakcyjne miejsce na mapie Łodzi, stanowiące ostoję zabudowy rezydencjonalnej, której założenia będą na mojej nieruchomości realizowane. W powyższym kontekście uważam, że zasadnym jest umożliwienie mi realizacji funkcji mieszkaniowej na mojej nieruchomości. Jasnym jest, że możliwe jest takie uregulowanie projektu planu zagospodarowania, który dopuszczając możliwość zabudowy nie będzie kolidować z realizacją funkcji rekreacyjnych danego obszaru. Stwierdzenie, że ustalenie powyższego jest niemożliwe przy zachowaniu zakładanej funkcjonalności tego terenu jest sprzeczne z postępowaniem Urzędu Miasta Łodzi i Departamentu Architektury, który na przestrzeni ostatnich lat wydawał pozwolenia na budowę na wspomnianym obszarze, widząc szansę na zagospodarowanie tego obszaru z jednoczesnym zachowaniem jego funkcjonalności. W obecnym stanie faktycznym – przy całkowitym pominięciu tego jak sytuacja wygląda na tym obszarze w chwili obecnej (o czym była mowa powyżej) charakter całego planu zagospodarowania (na którego opracowanie pracownicy MPU poświęcili już 3 lata ) jest iluzoryczny. W powyższym kontekście uważam, że zasadnym jest umożliwienie mi realizacji funkcji mieszkaniowej na mojej nieruchomości.*

*Czy istotą takiej procedury nie powinno być opracowanie dokumentacji projektowej, w taki sposób aby z jednej strony plan uwzględniał aktualny stan faktyczny, a z drugiej prowadził do ucywilizowania wyglądu tego obszaru i racjonalnego zaplanowania przyszłych zamierzeń inwestycyjnych łączących funkcje rekreacyjne z funkcjami mieszkaniowymi?*

*Działanie miejskiej pracowni urbanistycznej związane z opracowaniem projektu planu budzi daleko posunięte wątpliwości. Podkreślić należy, że po trzech latach pracy nad projektem urzędnicy nie wzięli pod uwagę decyzji zezwalających na zabudowę, które były wydawane bezpośrednio po przystąpieniu do opracowania planu.*

*Trudno nam sobie jednocześnie wyobrazić na jakich zasadach miałyby funkcjonować opisane wyżej „tereny zielone”. Działki objęte projektem planu zagospodarowania stanowią własność prywatną i ich właściciele nie muszą się godzić na przeznaczenie ich na przestrzeń spacerową dla miasta z ustaleniem tras chodnikowych, która jak już wcześniej wspomniano we wspomnianym obszarze jest wyjątkowo rozwinięta. Doświadczenie ostatnich dekad przekonuje mnie, że tereny dotychczas niezagospodarowane, nieodcięte od dostępu osób postronnych są wykorzystywane do wyrzucania śmieci na tym terenie, o czym Miasto było wielokrotnie alarmowane. Ostatecznie, to na skutek aktywności urzędników dostęp do „terenów zielonych” został zablokowany poprzez wbicie drewnianych bali, wskutek czego skala tego problemu się zmniejszyła. Dla mnie jako właściciela nieruchomości, do której dostęp dotychczas był nieograniczony w związku z jej niezagospodarowaniem, ustalenie, że będą to „tereny zielone” wiązać się będzie tylko i wyłącznie z:*

*a. wyrzucaniem śmieci na mojej działce tak jak działo się to dotychczas;*

*b. powstawaniem na nieruchomości szkód w zazielenieniu wywoływanych przez dzikie zwierzęta, który to temat również jest na tym obszarze doskonale znany urzędnikom i który wiąże się z corocznymi wypłatami odszkodowań z tego tytułu.*

*W mojej ocenie na założenia planistyczne związane z zagospodarowaniem okolicy ulicy Rogowskiej należy spojrzeć z szerokiej perspektywy. Jasnym jest dla mnie że najprostszym rozwiązaniem dla planistów było po prostu wykluczenie możliwości dalszej zabudowy na tym terenie. Jednakże jako mieszkaniec tego obszaru nie oczekuję od urzędników „pójścia na łatwiznę” zwłaszcza w sytuacji, gdy na szali kładziona jest przyszłość tej okolicy. Zabudowa wzdłuż ulicy Rogowskiej może zostać uregulowana w sposób sensowny i racjonalny, łączący zarówno cele publiczne, takie jak rekreacja i zachowanie terenów zielonych, z poszanowaniem praw właścicieli nieruchomości, którzy chcą „uzupełnić” luki w istniejącej zabudowie. Aktualne założenie planistyczne będzie polegało na petryfikacji obecnego stanu rzeczy, w którym ulica Rogowska na odcinku od ulicy Wycieczkowej do ulicy Książka jest ciasno zabudowana (budynek przy budynku), a następnie w kierunku ulicy Strykowskiej jej północna strona to na zmianę tereny niezabudowane i tereny zabudowane. W mojej ocenie racjonalne podejście do kwestii spójności urbanistycznej polegać powinno na ujednoczeniu zabudowy ulicy na całej jej długości.*

*Należy również wskazać, że wyłączenie zabudowy na mojej nieruchomości będzie skutkować drastycznym obniżeniem jej wartości. W takich warunkach przysługiwać mi będzie prawo do wystąpienia przeciwko Gminie M. Łódź z roszczeniem odszkodowawczym mającym na celu zrekomensowanie mi różnicy w wartości działki, na której zabudowa była możliwa oraz działki, której nie będę mogła wykorzystać w ten sposób. Biorąc pod uwagę bardzo wysokie ceny transakcyjne metra ziemi na tym obszarze odszkodowanie może w znacznym stopniu nadszarpnąć budżetem miasta, co jest niekorzystne dla wszystkich jego mieszkańców.*

*Uprzejmie proszę o pochylenie się nad powyższymi argumentami i umieszczenie działki 87 w strefie przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową.”*

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

#### **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 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w 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.

Zgodnie z obowiązującym Studium nieruchomość położona przy ul. Rogowskiej 34 (działka nr 87 obręb B-19), znajduje się w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, terenów aktywnych przyrodniczo (O). Tereny aktywne przyrodniczo obejmują obszary kluczowe dla

systemu przyrodniczego miasta, obszary położone peryferyjnie i pełniące głównie rolę klimatyczno – biologiczną, krajobrazową oraz korytarzy przewietrzających miasto. Na tych terenach obowiązuje zatrzymanie rozpoczętych procesów urbanizacji poprzez zakaz realizacji nowej zabudowy. W granicach istniejącego zainwestowania zabudową mieszkaniową projekt planu ustala katalog możliwych działań budowlanych, tj. remont, przebudowa, rozbudowa i nadbudowa z określeniem maksymalnej powierzchni zabudowy oraz wysokości istniejących budynków mieszkalnych oraz obiektów gospodarczych i garaży. Wyznaczenie terenów budowlanych w granicach istniejącego zainwestowania nie jest możliwe w każdym przypadku ze względu m.in. na ochronę walorów przyrodniczych i krajobrazowych.

Ponadto cały obszar opracowania planu jest objęty ochroną zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, na podstawie rozporządzenia nr 5/2003 Wojewody Łódzkiego z dnia 31 lipca 2003 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich. Zgodnie z zasadami ochrony określonymi w planie ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich przedmiotowa nieruchomość jest położona w obszarze Ł.1.8 obejmującym dolinę Bzury o wybitnych walorach ekologicznych i krajobrazowych na przedpolu Lasu Łągiewnickiego, w strefie S – V, obejmującej obszary o specjalnych indywidualnych działaniach ochronnych z zakazem lokalizacji budownictwa oraz w strefie Oz - II obejmującej obszary doliny Bzury postulowane do ochrony.

Plany miejscowe sporządza się z wykorzystaniem kopii map zasadniczych gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. Mapy zasadnicze tworzone są na podstawie ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2021 r. poz. 1990). Stosownie do § 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) materiały planistyczne sporządzane na podstawie przepisów odrębnych, wykorzystywane na potrzeby projektu planu miejscowego (m.in. mapa zasadnicza), powinny być aktualne na dzień przystąpienia do sporządzenia tego projektu. Do prac nad projektem planu przystąpiono w czerwcu 2018 r., kopia mapy zasadniczej została pozyskana z Łódzkiego Ośrodka Geodezji w dniu 9 sierpnia 2018 r.

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem zabudowy. Zgodnie z art.6 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 powinno być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym.

Tereny przestrzeni publicznych zostały określone w § 8 projektu uchwały. Do obszarów przestrzeni publicznych w obszarze planu należą tereny lasów ZL, teren parkingu KS, tereny dróg publicznych KDG, KDL oraz dróg wewnętrznych KDW.

Jednocześnie przy sporządzaniu projektu planu wykorzystywanych jest szereg innych dokumentów i materiałów planistycznych, na podstawie których można określić lokalizację nowo budowanych obiektów i zmiany w zagospodarowaniu terenu, by móc uwzględnić je przy sporządzaniu projektu planu. Fakt powstawania budynków na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, a następnie pozwoleń na budowę, nie powinno wpłynąć na przeznaczenie terenu w projekcie planu miejscowego, jeśli nie jest to zgodne z obowiązującym Studium. Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Wymóg ten nie dotyczy decyzji o warunkach zabudowy. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy „*Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (...)*”. Zgodnie z zapisami „Studium” został opracowany projekt miejscowego planu.

Projekt planu ustala dla istniejącej na tych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej katalog możliwych działań budowlanych, tj. określa maksymalną powierzchnię zabudowy oraz wysokość istniejących budynków mieszkalnych oraz obiektów gospodarczych i garaży. Przy czym, zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 16 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.

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 dotycząca postulowanego umieszczenia działek w strefie przeznaczonej pod zabudowę nie może zostać uwzględniona ponieważ stoi to w sprzeczności z realizacją celów polityki przestrzennej zawartej w Studium, które wskazuje na tym obszarze konieczność zahamowania procesów budowlanych, wynikającą z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo.

#### **Uwaga Nr 11, Nr 21, Nr 12, Nr 13**

- uwagi nr 11 i 21 wpłynęły 3 stycznia 2022 r.,(data nadania 29 grudnia 2021 r.), uwagi nr 12 i 13 wpłynęły 3 stycznia 2022 r.(data nadania 30.12.2021 r.)
- złożone przez Pana ██████████, Panią ██████████, Panią ██████████, Pana ██████████,
- dotyczą działki nr 99/1, 99/4, 99/6, 99/3, 99/5, obręb B - 19 przy ul. Rogowskiej w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działki nr 99/1, 99/4, 99/6, 99/3, 99/5, obręb B - 19 są przeznaczone na tereny zieleni naturalnej i wód powierzchniowych (8ZN).

Składający uwagę wnoszą o, cytując: - „*Jestem właścicielem działek o numerach ewidencyjnych 99/1, 99/4 i 99/6, 99/3, 99/5 przy ul. Rogowskiej w Łodzi. Działki te powstały w wyniku podziału działki nr 99 na skutek decyzji Prezydenta Miasta Łodzi o podziale nieruchomości z dnia 17 września 2020 roku o numerze 239.2020, mocą której doszło do wydzielenia z poprzednich działek nr 99 oraz 100 nowych działek o numerach 99/1, 99/2, 99/3, 99/4, 99/5, 99/6, 100/1, 100/2, 100/3 oraz 100/4. Dla działki nr 99 została wydana w dniu 12 września 2019 roku decyzja Prezydenta Miasta Łodzi nr DAR -UA-VIII.1581.2019 o warunkach zabudowy, w oparciu o którą została wydana następnie w dniu 29 stycznia 2021 roku decyzja Prezydenta Miasta Łodzi nr DPRG-UA-II.223.2021 o pozwoleniu na budowę. Wszystkie wymienione decyzje załączam do pisma. W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego moje działki położone były 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 sąsiadującej działce nr 101 prowadzony będzie wodociąg oraz zostanie wybudowana droga wewnętrzna (zostały już wydane decyzje o pozwoleniu na budowę). Moje działki będą zatem sąsiadować z infrastrukturą wykonaną wprost w celu zapewnienia jej dostępu do drogi publicznej oraz mediów. Oczywiście jest zatem, że będą położone w granicach istniejącego zainwestowania. Pomimo to, przez umieszczenie ich w strefie zieleni naturalnej nie będzie możliwe nawet na tej podstawie dokonanie żadnej rozbudowy, czy też dobudowy dodatkowego budynku, choćby o przeznaczeniu gospodarczym, co z pewnością okaże się konieczne w przyszłości. Przewidywana treść planu w odniesieniu do moich działek 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 moich nieruchomości według moich własnych zamierzeń. 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 przed zabudową, 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 uchwalenia 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 powinno być jednak 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.

Na skutek uchwalenia planu przysługiwać mi będzie prawo wystąpienia 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 działek, których dotyczą uwagi szczególną ochroną przyrodniczą, położenia jej przy drodze oraz 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.

Należy podkreślić także okoliczność, że mieszkańcy terenów objętych projektowanym planem zagospodarowania przestrzennego nr 277 przez wiele lat uzyskiwali decyzje o warunkach zabudowy właśnie na zasadzie braku ustalonego dla danej nieruchomości planu zagospodarowania przestrzennego. Nie może pozostać niezauważony fakt, że objęcie tych terenów szczególną ochroną ze względu na ustanowienie Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich nastąpiło już w 2003 roku. Za jego utworzeniem nie poszło jednak uchwalenie dla tych terenów w sposób niezwłoczny miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które by utrwaliły ochronę tych terenów. W takim stanie zagospodarowania, jaki opisany został w planie ochrony Parku jaki faktycznie miał wówczas miejsce. Kiedy na tych terenach rozpoczęły się intensywne procesy urbanizacyjne, gmina nie wprowadzała na podstawie studium planów dopuszczając do trwania w odniesieniu do tych obszarów tzw. luki



*planistycznej. Aktualnie zamierzeniem organu wykonawczego gminy jest natychmiastowe i drastyczne ukrócenie tych procesów, które mogły trwać dzięki zaniedbaniom ze strony organów gminy i doprowadziły do istotnych zmian w sposobie zagospodarowania terenu. Mapy sporządzone na potrzeby opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią w zasadzie proste przeniesienie mapy stref parku z Syntezy planu ochrony Parku bez uwzględnienia okoliczności, że także poza strefami przeznaczonymi pierwotnie w planie ochrony Parku na rozwój zabudowy mieszkaniowej zaszły procesy urbanizacyjne, a zatem ochrona tej części terenów, do jakiej zmierzało ustalenie Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich będzie fikcyjna. Tym bardziej czyni to ograniczenia w korzystaniu z prawa własności nałożone na właścicieli nieruchomości nadmiernymi i nieproporcjonalnymi do zamierzonego celu.*

*W związku z powyższym wnoszę o umieszczenie działek, których dotyczą niniejsze uwagi w strefie przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową.”*

Do uwagi załączono:

- decyzję o warunkach zabudowy,
- pozwolenie na budowę.

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

**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 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w 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.

Wyznaczenie w przedmiotowym obszarze w projekcie planu miejscowego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej byłoby niezgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, którego celem w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „Tereny aktywne przyrodniczo”, oznaczone symbolem „O” było zachowanie otwartego krajobrazu miasta, ochrona systemu przyrodniczego oraz przywrócenie walorów przyrodniczych i krajobrazowych tam, gdzie zostały zdegradowane. Działania inwestycyjne w tej jednostce zostały ograniczone do zapewnienia możliwości funkcjonowania obiektów istniejących i istniejącego zainwestowania, co ma swoje odzwierciedlenie w

ustaleniach projektu planu miejscowego. Wyznaczenie terenów budowlanych w granicach istniejącego zainwestowania nie jest możliwe w każdym przypadku ze względu m.in. na ochronę walorów przyrodniczych i krajobrazowych.

Nieruchomość położona przy ul. Rogowskiej (działka nr 99/1, 99/4, 99/6, 99/3, 99/5 obręb B 19), zgodnie z obowiązującym Studium znajduje się w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, terenów aktywnych przyrodniczo (O). Tereny aktywne przyrodniczo obejmują obszary kluczowe dla systemu przyrodniczego miasta, obszary położone peryferyjnie i pełniące głównie rolę klimatyczno – biologiczną, krajobrazową oraz korytarzy przewietrzających miasto. Na tych terenach obowiązuje zatrzymanie rozpoczętych procesów urbanizacji poprzez zakaz realizacji nowej zabudowy. W granicach istniejącego zainwestowania zabudową mieszkaniową projekt planu ustala katalog możliwych działań budowlanych, tj. remont, przebudowa, rozbudowa i nadbudowa z określeniem maksymalnej powierzchni zabudowy oraz wysokości istniejących budynków mieszkalnych oraz obiektów gospodarczych i garaży.

Ponadto cały obszar opracowania planu jest objęty ochroną zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody na podstawie rozporządzenia nr 5/2003 Wojewody Łódzkiego z dnia 31 lipca 2003 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich. Zgodnie z zasadami ochrony określonymi w planie ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich przedmiotowa nieruchomość jest położona w obszarze Ł.1.8 obejmującym dolinę Bzury o wybitnych walorach ekologicznych i krajobrazowych na przedpolu Lasu Łagiewnickiego, w strefie S – V, obejmującej obszary o specjalnych indywidualnych działaniach ochronnych z zakazem lokalizacji budownictwa.

Jednocześnie przy sporządzaniu projektu planu wykorzystywane są również dokumenty i materiały planistyczne, na podstawie których można określić lokalizację nowo budowanych obiektów i zmiany w zagospodarowaniu terenu, by móc uwzględnić je przy sporządzaniu projektu planu. Fakt powstawania budynków na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, a następnie pozwoleń na budowę, nie powinno wpłynąć na przeznaczenie terenu w projekcie planu miejscowego, jeśli nie jest to zgodne z obowiązującym Studium. Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Przy wydawaniu decyzji administracyjnych nie jest wymagana zgodność z obowiązującym studium.

Projekt planu ustala dla istniejącej na tych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej katalog możliwych działań budowlanych, tj. określa maksymalną powierzchnię zabudowy oraz wysokość istniejących budynków mieszkalnych oraz obiektów gospodarczych i garaży. Przy czym, zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 16 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.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy „*Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (...)*”. Zgodnie z zapisami „Studium” został opracowany projekt miejscowego planu.

Użytki rolne położone w granicach administracyjnych miast są z mocy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych gruntami odrolnionymi i nie wymagają uzyskania stosownej zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi lub marszałka województwa, przeprowadzanej w ramach sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. 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.

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.

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 dotycząca postulowanego umieszczenia działek w strefie przeznaczonej pod zabudowę nie może zostać uwzględniona ponieważ stoi to w sprzeczności z realizacją celów polityki przestrzennej zawartej w Studium, które wskazuje na tym obszarze konieczność zahamowania procesów budowlanych, wynikającą z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo.

#### **Uwaga Nr 14, Nr 23**

- wpłynęły 3 stycznia 2021 r. (uwaga nr 14 data nadania 31.12.2021r, uwaga nr 23 data nadania 29.12.2021r.) ,
- złożone przez Panią [REDAKTOWANO], Pana [REDAKTOWANO],
- dotyczą działki nr 98 obręb B - 19 przy ul. Rogowskiej w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działki nr 98, obręb B – 19 jest przeznaczona na tereny zieleni naturalnej i wód powierzchniowych oraz tereny lasów i zalesień (8ZN i 5ZL).

Składający uwagę wnoszą o, cytując: - „, *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. Moja działka spełnia wszelkie kryteria do wydania dla niej decyzji o warunkach zabudowy i aktualnie jedynie przeszkodą, wyłącznie formalną, nie merytoryczną do uzyskania dla działki takiej decyzji jest konieczność zawieszenia postępowania na skutek przystąpienia do uchwalenia planu. Gdyby nie konieczność zawieszenia postępowania, dla mojej działki zostałaby wydana decyzja o warunkach zabudowy ze względu na zachowanie zasady tzw. sąsiedztwa. Dodatkowo na sąsiadującej działce nr 101 prowadzony będzie wodociąg oraz zostanie wybudowana droga wewnętrzna (zostały już wydane decyzje o pozwoleniu na budowę). Moja działka będzie zatem sąsiadować bezpośrednio z infrastrukturą wykonaną wprost w celu zapewnienia jej dostępu do drogi publicznej oraz mediów. Sam w sobie wodociąg oraz utwardzona droga stanowią jedynie inwestycje dopełniające zamierzone*

*inwestycje mieszkaniowe, zatem należy uznać, że moja działka znajdować się będzie w granicach istniejącego zainwestowania jako związana z budową wodociągu oraz drogi. Przez umieszczenie mojej działki w strefie zieleni naturalnej nie będę w stanie nawet na tej podstawie przeprowadzić procesu inwestycyjnego. 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. Skoro dopuszczalne są ograniczenia prawa własności 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. 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 przed zabudową, 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 dokonanie podziału nieruchomości, czy wystąpienie z wnioskiem o warunki zabudowy. Nie stoi ku temu na przeszkodzie fakt, że na mapie sporządzonej na dzień przystąpienia do uchwalenia planu dany podział, czy postępowanie w przedmiocie wydania decyzji o warunkach zabudowy jeszcze nie miały miejsca lub są po prostu niewidoczne. 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 przywidział etap składania uwag do planu, oznacza to, że możliwa jest zmiana jego pierwotnego projektu w oparciu o nowe okoliczności, np. możliwość uzyskania przez właściciela danej nieruchomości wniosku o decyzję wz, co ma właśnie miejsce w moim przypadku.

Należy podkreślić także okoliczność, że mieszkańcy terenów objętych projektowanym planem zagospodarowania przestrzennego nr 227 przez wiele lat uzyskiwali decyzje o warunkach zabudowy właśnie na zasadzie braku ustalonego dla danej nieruchomości planu zagospodarowania przestrzennego. Nie może pozostać niezauważony fakt, że objęcie tych terenów szczególną ochroną ze względu na ustanowienie Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich nastąpić już w 2003 roku. Za jego utworzeniem nie poszło jednak uchwalenie dla tych terenów w sposób niezwłoczny miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które by utrwaliły ochronę tych terenów w takim stanie zagospodarowania, jaki opisany został w planie ochrony Parku i jaki faktycznie miał wówczas miejsce. Kiedy na tych terenach rozpoczęły się intensywne procesy urbanizacyjne, gmina nie wprowadzała na podstawie studium planów dopuszczając do trwania w odniesieniu do tych obszarów tzw. luki planistycznej. Aktualnie zamierzeniem organu wykonawczego gminy jest natychmiastowe drastyczne ukrócenie tych procesów, które mogły trwać dzięki zaniedbaniom ze strony organów gminy i doprowadziły do istotnych zmian w sposobie zagospodarowania terenu. Mapy sporządzone na potrzeby opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią w zasadzie proste przeniesienie mapy stref parku z Syntezy planu ochrony Parku bez uwzględnienia okoliczności, że takie poza strefami przeznaczonymi pierwotnie w planie ochrony Parku na rozwój zabudowy mieszkaniowej zaszły procesy urbanizacyjne, a zatem ochrona tej części terenów, do jakiej zmierzało ustalenie Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich będzie fikcyjna. Tym bardziej czyni to ograniczenia w korzystaniu z prawa własności nałożone na właścicieli nieruchomości nadmiernymi i nieproporcjonalnymi do zamierzonego celu.

Na skutek uchwalenia planu, o ile moja działka nie zostanie umieszczona w strefie umożliwiającej mi rozpoczęcie oraz ukończenie procesu inwestycyjnego i wybudowanie domu, zmuszony będę wystąpić do Gminy o odszkodowanie. Zatem pozostali jej mieszkańcy poniosą

*konsekwencje finansowe decyzji Gminy co do jednostkowej działki. Jest to działanie irracjonalne i naraża na szkodę budżet gminny.*

*W związku z powyższym wnoszę o umieszczenie mojej nieruchomości co najmniej w strefie „O” lub nawet w strefie przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową.”.*

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

**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 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w 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.

Zgodnie z obowiązującym Studium nieruchomość położona przy ul. Rogowskiej (działka nr 98, obręb B-19), znajduje się w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, terenów aktywnych przyrodniczo (O) oraz terenów lasów (L). Tereny aktywne przyrodniczo obejmują obszary kluczowe dla systemu przyrodniczego miasta, obszary położone peryferyjnie i pełniące głównie rolę klimatyczno – biologiczną, krajobrazową oraz korytarzy przewietrzających miasto. Na tych terenach obowiązuje zatrzymanie rozpoczętych procesów urbanizacji poprzez zakaz realizacji nowej zabudowy.

W granicach istniejącego zainwestowania zabudową mieszkaniową projekt planu ustala katalog możliwych działań budowlanych, tj. remont, przebudowa, rozbudowa i nadbudowa z określeniem maksymalnej powierzchni zabudowy oraz wysokości istniejących budynków mieszkalnych oraz obiektów gospodarczych i garaży. Wyznaczenie terenów budowlanych w granicach istniejącego zainwestowania nie jest możliwe w każdym przypadku ze względu m.in. na ochronę walorów przyrodniczych i krajobrazowych.

Ponadto cały obszar opracowania planu jest objęty ochroną zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody na podstawie rozporządzenia nr 5/2003 Wojewody Łódzkiego z dnia 31 lipca 2003 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich. Zgodnie z zasadami ochrony określonymi w planie ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich przedmiotowa nieruchomość jest położona w obszarze Ł.1.8 obejmującym dolinę Bzury o wybitnych walorach ekologicznych i krajobrazowych na przedpolu Lasu Łągiewnickiego, w strefie S – V, obejmującej obszary o specjalnych indywidualnych działaniach ochronnych z zakazem lokalizacji budownictwa oraz w strefie Oz - II obejmującej obszary doliny Bzury postulowane do ochrony.

Użytki rolne położone w granicach administracyjnych miast są z mocy ustawy 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, gruntami odrobnionymi i nie wymagają uzyskania stosownej zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi lub marszałka województwa, przeprowadzanej w ramach sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. 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.

Jednocześnie przy sporządzaniu projektu planu wykorzystywane są dokumenty i materiały planistyczne, na podstawie których można określić lokalizację nowo budowanych obiektów i zmiany w zagospodarowaniu terenu, by móc uwzględnić je przy sporządzaniu projektu planu. Fakt powstawania budynków na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, a następnie pozwoleń na budowę, nie powinno wpłynąć na przeznaczenie terenu w projekcie planu miejscowego, jeśli nie jest to zgodne z obowiązującym Studium. Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Wymóg ten nie dotyczy decyzji o warunkach zabudowy. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy „Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (...)”. Zgodnie z zapisami „Studium” został opracowany projekt miejscowego planu.

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem zabudowy. Zgodnie z art.6 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 powinno być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym.

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 dotycząca postulowanego umieszczenia działek w strefie przeznaczonej pod zabudowę nie może zostać uwzględniona ponieważ stoi to w sprzeczności z realizacją celów polityki przestrzennej zawartej w Studium, które wskazuje na tym obszarze konieczność zahamowania procesów budowlanych, wynikającą z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo.

#### **Uwaga Nr 15, Nr 22**

- wpłynęły 3 stycznia 2022 r., (uwaga nr 15 nadana 31.12.2021r., uwaga nr 22 nadana 29.12.2021r.),
- złożone przez Panią ██████████, Pana ██████████,
- dotyczą działki nr 101 obręb B - 19 przy ul. Rogowskiej w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działki nr 101, obręb B – 19 jest przeznaczona na tereny zieleni naturalnej i wód powierzchniowych oraz tereny lasów i zalesień (8ZN i 5ZL).

Składający uwagę wnoszą o, cytując: - „ *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. Dla mojej działki została wydana w dniu 28 września 2020 roku decyzja Prezydenta Miasta Łodzi nr DPRG-UA-VI.313.P.2020 o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w celu budowy wodociągu oraz w dniu 23 lipca 2021 roku decyzja Prezydenta Miasta Łodzi o pozwoleniu na budowę drogi wewnętrzne. Obie inwestycje mają zapewniać dostęp do drogi publicznej oraz mediów działkom położonym wzdłuż drogi, aż do działek o numerach 98 i 77/39 (aktualnie działka o numerze 77/39 została podzielona na działki o numerach 77/42 oraz 77 /43}. Zobowiązanie do zapewnienia dostępu do drogi publicznej wynika między innymi z decyzji Prezydenta Miasta Łodzi o podziale nieruchomości z dnia 17 września 2020 roku o numerze 239.2020, mocą której doszło do wydzielenia z poprzednich działek nr 99 oraz 100 nowych działek o numerach 99/1, 99/2, 99/3, 99/4, 99/5, 99/6, 100/1, 100/2, 100/3 oraz 100/4. W celu realizacji inwestycji została już zawarta umowa z wykonawcą wodociągu oraz umowa przedwstępna z Łódzką Spółką Infrastrukturalną. Zostały także ustanowione odpowiednie służebności pozwalające działkom sąsiadującym z moją działką korzystać z drogi oraz doprowadzać media. Wszystkie te czynności zostały dokonane na mój koszt, jako poprzedniego właściciela działek sąsiednich, który zobligowany jest zapewnić ich nabywcom dostęp do drogi publicznej oraz mediów. W obecnej sytuacji, po uchwaleniu planu, część drogi oraz wodociągu przebiegające obok działek, dla których nie zostały jeszcze wydane decyzje o warunkach zabudowy, a tym bardziej pozwolenia na budowę, będzie kompletnie bezużyteczna. Poniesione przeze mnie koszty rzędu 1 miliona złotych będą stanowiły moją stratę ze względu na to, że działki, dla których wodociąg oraz droga miały być wybudowane nie zostaną zabudowane. Jako spójna całość funkcjonalna, droga na działce 101 oraz działki sąsiadujące, tj. działki nr 77/39 (aktualnie podzielonej na działki nr 77/42 i 77/43), 77/40, 77/41 (aktualnie podzielonej na działki nr 77/44 i 77/45), 98, 99/1, 99/2, 99/3, 99/4, 99/5, 99/6, 100/1, 100/2, 100/3 oraz 100/4 powinny być wspólnie rozpatrywane jako jedno zamierzenie inwestycyjne i potraktowane jako teren pod zabudowę mieszkaniową, tym bardziej, że dla części z nich, tj. działek nr 77/41, 100/1, 100/2, 100/3 oraz 100/4 zostały już wydane decyzje o pozwoleniu na budowę. Co do pozostałych, toczą się wobec nich postępowania w przedmiocie wydania decyzji o warunkach zabudowy obligatoryjnie zawieszane na skutek przystąpienia do uchwalenia planu. Pomimo to działki te zostały umieszczone w strefie zieleni naturalnej, czyli związanej z jeszcze dalszymi ograniczenia w zabudowie, niż strefa „O”, a w praktyce z jej całkowitym wyłączeniem. Pomimo dostępu do drogi publicznej oraz wodociągu, a także możliwości doprowadzenia innych mediów dzięki służebnościom, właściciele tych działek nie będą w stanie nawet na tej podstawie przeprowadzić żadnej budowy ani 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 zarówno do mojej działki, jak i wcześniej wymienionych działek sąsiednich jest niezgodna ze studium, a przez co także niezgodna z ustawą pzp, ale też sprzeciwia się zasadzie proporcjonalności ustanowionej w art. 31 ust. 3 Konstytucji, bowiem pomimo oczywistego budowlanego charakteru mojej działki oraz działek sąsiednich funkcjonalnie powiązanych z moją działką bezprawnie ogranicza prawo własności poprzez uniemożliwienie wykorzystania nieruchomości zgodnie z potrzebami właścicieli oraz powoduje powstanie w moim majątku znacznej szkody. 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. Skoro dopuszczalne są ograniczenia prawa własności 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, aby zachować zgodność treści planu ze stanem rzeczywistym terenu nim objętego. 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 pod zabudowę mieszkaniową, a intencja ta jest uwidoczniła np. poprzez złożenie wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy lub uzyskanie pozwolenia na budowę na podstawie dotychczas obowiązującego studium. 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 powinno być jednak 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 infrastruktury drogowej i wodociągu, co ma właśnie miejsce w moim przypadku. W załączeniu znajdują się wymienione wcześniej decyzje Prezydenta Miasta Łodzi.

Należy podkreślić także okoliczność, że mieszkańcy terenów objętych projektowanym planem zagospodarowania przestrzennego nr 227 przez wiele lat uzyskiwali decyzje o warunkach zabudowy właśnie na zasadzie braku ustalonego dla danej nieruchomości planu zagospodarowania przestrzennego. Nie może pozostać niezauważony fakt, że objęcie tych terenów szczególną ochroną ze względu na ustanowienie Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich nastąpiło już w 2003 roku. Za jego utworzeniem nie poszło jednak uchwalenie dla tych terenów w sposób niezwłoczny miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które by utrwaliły ochronę tych terenów w takim stanie zagospodarowania, jaki opisany został w planie ochrony Parku i jaki faktycznie miał wówczas miejsce. Kiedy na tych terenach rozpoczęły się intensywne procesy urbanizacyjne, gmina nie wprowadzała na podstawie studium planów dopuszczając do trwania w odniesieniu do tych obszarów tzw. luki planistycznej. Aktualnie zamierzeniem organu wykonawczego gminy jest natychmiastowe i drastyczne ukrócenie tych procesów, które mogły trwać dzięki zaniedbaniom ze strony organów gminy i doprowadziły do istotnych zmian w sposobie zagospodarowania terenu. Mapy sporządzone na potrzeby opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią w zasadzie proste przeniesienie mapy stref parku z Syntezy planu ochrony Parku bez uwzględnienia okoliczności, że także poza strefami przeznaczonymi pierwotnie w planie ochrony Parku na rozwój zabudowy mieszkaniowej zaszły procesy urbanizacyjne, a zatem ochrona tej części terenów, do jakiej zmierzało ustalenie Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich będzie fikcyjna. Tym bardziej czyni to ograniczenia w korzystaniu z prawa własności nałożone na właścicieli nieruchomości nadmiernymi i nieproporcjonalnymi do zamierzonego celu.

Na skutek uchwalenia planu zmuszona 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 zespołu działek złożonych z mojej działki oraz działek sąsiednich strefą zieleni, 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 działki oraz działek nr 77/39 (aktualnie podzielonej na działki nr 77/42 i 77/43), 77/40, 77/41 (aktualnie podzielonej na działki nr 77/44 i 77/45), 98, 99/1, 99/2, 99/3, 99/4, 99/5, 99/6, 100/1, 100/2, 100/3 oraz 100/4 w strefie przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową.”*

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

#### **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 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w 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.

Wyznaczenie w przedmiotowym obszarze w projekcie planu miejscowego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej byłoby niezgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.

Zgodnie z obowiązującym Studium nieruchomości położona przy ul. Rogowskiej (działka nr 101, obręb B-19), znajduje się w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, terenów aktywnych przyrodniczo (O) oraz terenów lasów (L). Tereny aktywne przyrodniczo obejmują obszary kluczowe dla systemu przyrodniczego miasta, obszary położone peryferyjnie i pełniące głównie rolę klimatyczno – biologiczną, krajobrazową oraz korytarzy przewietrzających miasto. Na tych terenach obowiązuje zatrzymanie rozpoczętych procesów urbanizacji poprzez zakaz realizacji nowej zabudowy. W granicach istniejącego zainwestowania zabudową mieszkaniową projekt planu ustala katalog możliwych działań budowlanych, tj. remont, przebudowa, rozbudowa i nadbudowa z określeniem maksymalnej powierzchni zabudowy oraz wysokości istniejących budynków mieszkalnych oraz obiektów gospodarczych i garaży. Wyznaczenie terenów budowlanych w granicach istniejącego zainwestowania nie jest możliwe w każdym przypadku ze względu m.in. na ochronę walorów przyrodniczych i krajobrazowych. Ponadto cały obszar opracowania planu jest objęty ochroną zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody na podstawie rozporządzenia nr 5/2003 Wojewody Łódzkiego z dnia 31 lipca 2003 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego

Wzniesień Łódzkich. Zgodnie z zasadami ochrony określonymi w planie ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich przedmiotowa nieruchomość jest położona w obszarze Ł.1.8 obejmującym dolinę Bzury o wybitnych walorach ekologicznych i krajobrazowych na przedpolu Lasu Łągiewnickiego, w strefie S – V, obejmującej obszary o specjalnych indywidualnych działaniach ochronnych z zakazem lokalizacji budownictwa oraz w strefie Oz - II obejmującej obszary doliny Bzury postulowane do ochrony.

Jednocześnie przy sporządzaniu projektu planu wykorzystywane są dokumenty i materiały planistyczne, na podstawie których można określić lokalizację nowo budowanych obiektów i zmiany w zagospodarowaniu terenu, by móc uwzględnić je przy sporządzaniu projektu planu. Fakt powstawania budynków na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, a następnie pozwoleń na budowę, nie powinno wpłynąć na przeznaczenie terenu w projekcie planu miejscowego, jeśli nie jest to zgodne z obowiązującym Studium. Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Wymóg ten nie dotyczy decyzji administracyjnych. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy „*Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (...)*”. Zgodnie z zapisami „Studium” został opracowany projekt miejscowego planu.

Użytki rolne położone w granicach administracyjnych miast są z mocy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych gruntami odrolnionymi i nie wymagają uzyskania stosownej zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi lub marszałka województwa, przeprowadzanej w ramach sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. 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.

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.

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 dotycząca postulowanego umieszczenia działek w strefie przeznaczonej pod zabudowę nie może zostać uwzględniona ponieważ stoi to w sprzeczności z realizacją celów polityki przestrzennej zawartej w Studium, które wskazuje na tym obszarze konieczność zahamowania procesów budowlanych, wynikającą z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo.

#### **Uwaga Nr 16**

- wpłynęła 3 stycznia 2022 r. (data nadania 31.grudnia 2021r.),
- złożona przez Pana ██████████,
- dotyczy działek przy ul. Wycieczkowej i Lisiej w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działki położone przy ul. Wycieczkowej i Lisiej są przeznaczone na tereny zieleni naturalnej i wód powierzchniowych oraz tereny lasów i zalesień (1ZN, 2ZN 3ZN, 4ZN, 5ZN oraz 1ZL).

Składający uwagę wnoszą o, cytując: - „Dla terenu objętego jednostką 2ZN wprowadzono zakaz lokalizacji nowych budynków. Tymczasem dla jednostki planistycznej oznaczonej jako 1ZD dopuszczono, inaczej niż w przypadku pozostałych jednostek tego planu, nową zabudowę.

Wprowadzenia na terenie objętym materialnym projektem planu miejscowego zakazu lokalizowania nowej zabudowy (nowych budynków) nie przewidywały ustalenia obowiązującego Studium. Przeciwnie zaś, ustalenia te zakładały, że w odniesieniu do zespołów jednostek o charakterze miejskim - ekstensywnym (str. 205 Studium) "w przypadku lokalizacji nowej zabudowy należy zapewnić jej niską intensywność i wysokość przy zachowaniu dużego udziału powierzchni biologicznie czynnej", zaś w przypadku zespołów o charakterze podmiejskim (str. 205 Studium) wskazano, że "w strefie tej rekomenduje się możliwość uruchomienia nowych terenów pod zabudowę wyłącznie jako dopełniających istniejące układy zabudowy, zlokalizowane wzdłuż istniejących dróg publicznych", zarazem zaś zakaz nowej zabudowy winien dotyczyć "wyłącznie terenów aktywnych przyrodniczo" (tamże). Biorąc pod uwagę stopień precyzji graficznej Studium trudno przesądzić (co samo w sobie należy uznać za niedopuszczalne), czy nieruchomości położona przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego 14 znajduje się w obrębie zespołów jednostek o charakterze miejskim - ekstensywnym, czy też w obrębie zespołów o charakterze podmiejskim.

Nawet jednak w tym ostatnim przypadku Studium nie przewidywało wprowadzeniu zakazu lokalizacji nowych budynków, takiego jak materialnie sporny § 17 ust. 3 pkt 1 projektowanego mpzp. Nadużyciem jest zatem zawarte w uzasadnieniu projektu przedmiotowego mpzp stwierdzenie, że "uwzględniając wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni w projekcie planu przewidziano uzupełnienie i uporządkowanie istniejącej struktury funkcjonalnoprzestrzennej, wprowadzono ograniczenie zjawiska rozlewania się miasta poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji nowej zabudowy na terenach zieleni naturalnej i wód ZN" (str. 3 uzasadnienia projektu uchwały, in fine). Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy są bowiem określone w Studium, którego celem jest określenie polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego (art. 9 ust. 1 upzp). Jeśli zatem Studium nie tylko nie przewidywało wprowadzenia na poziomie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zakazu lokalizacji nowych budynków, a wręcz przeciwnie, przewidywało wprost taką lokalizację (zastrzegając jej pewną reglamentację, ale nie prohibicję), to za niedopuszczalne, bo nieuzasadnione kierunkami rozwoju przestrzennego gminy określonymi w Studium, należy uznać wprowadzenie takiego zakazu "zniecka" w planie miejscowym. Jak bowiem wskazał Naczelny Sąd Administracyjny, "w sytuacji, gdy tereny, które były wyłączone z zabudowy [ ... ] zostały bezprawnie rozszerzone na teren całej nieruchomości, to w takiej sytuacji zachodzi podstawa do stwierdzenia nieważności zaskarżonej uchwały w części obejmującej określoną działkę. Niedopuszczalna jest bowiem zmiana w planie miejscowym granic obszaru, na którym wprowadzony jest całkowity zakaz zabudowy dokonana w taki sposób, że następuje rozszerzenie tego obszaru w porównaniu z granicami przyjętymi w studium.

Takie działanie jest nadużyciem władztwa planistycznego i stanowi naruszenie przepisów art. 4 ust. 1 i 2 u.p.z.p. Dopuszczalna jest wprowadzenie zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dotychczasowego przeznaczenia całości bądź części danego terenu, jednakże taka ingerencja w prawo własności musi być uzasadniona i proporcjonalna w stosunku do celów, których osiągnięciu ma służyć. Dokonując ingerencji w sferę prywatnych interesów właścicieli, gmina powinna kierować się zasadą proporcjonalności, która wyraża zakaz nadmiernej w stosunku do chronionej wartości ingerencji w sferę praw i wolności jednostki" (w ten sposób wyrok NSA z 5 czerwca 2019 r., sygn. 11 OSK 598/18). Konsekwentnie, w odniesieniu do § 17 ust. 3 pkt 1 projektu uchwały należy postawić zarzut naruszenia art. 4 ust. 1 i ust. 2 upzp poprzez nadużycie władztwa planistycznego polegające na wprowadzeniu

*zakazu lokalizacji nowych budynków w jednostce planistycznej 2ZN, w sytuacji gdy zakazu takiego nie tylko nie przewidziano w Studium, ale wręcz przeciwnie - Studium wprost przewidywało i reglamentowało (lecz nie zakazywało) lokalizowanie w tym obszarze nowej zabudowy.*

*W związku z powyższym wnoszę o odstąpienie od sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Wycieczkowej, Rogowskiej i Strykowskiej. Ewentualnie zaś wnoszę o dokonanie zmian w projekcie mpzp polegających na odstąpieniu od zakazu lokalizacji nowych budynków.”*

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

#### **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.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plany miejscowe sporządzane są w zgodności z obowiązującym studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem.

Zgodnie z obowiązującym „Studium” tereny oznaczone w projekcie planu symbolem 1ZD znajdują się w strefie terenów ogrodów działkowych (D). Są to obszary wyłączone spod zabudowy, tereny zieleni użytkowane jako rodzinne ogrody działkowe spełniające funkcję wypoczynkową i rekreacyjną, dla których sposób zagospodarowania określają przepisy odrębne z zakresu rodzinnych ogrodów działkowych.

Treść Studium jest podzielona na uwarunkowania oraz kierunki. Przytoczone w uwadze zapisy Studium dotyczą części analitycznej, stanowiącej uwarunkowania do wytyczenia kierunków w zagospodarowaniu przestrzennym. Rozstrzygnięcia przyjęte w kierunkach są wiążące dla sporządzanych planów zagospodarowania przestrzennego.

Działki położone przy ul. Lisiej i Wycieczkowej w Łodzi, zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w 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., znajdują się w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, terenów aktywnych przyrodniczo (O). Tereny aktywne przyrodniczo obejmują obszary kluczowe dla systemu przyrodniczego miasta, obszary położone peryferyjnie i pełniące głównie rolę klimatyczno – biologiczną, krajobrazową oraz korytarzy przewietrzających miasto.

Na tych terenach obowiązuje zatrzymanie rozpoczętych procesów urbanizacji poprzez zakaz realizacji nowej zabudowy oraz ochrona elementów systemu przyrodniczego i przywrócenie walorów przyrodniczych obszarom zdegradowanym.

Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia „Studium” są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Zgodnie z zapisami „Studium” został opracowany projekt miejscowego planu.

Ponadto cały obszar opracowania planu jest objęty ochroną zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody na podstawie rozporządzenia nr 5/2003 Wojewody Łódzkiego

z dnia 31 lipca 2003 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich.

Zgodnie z § 1 pkt 5 ww. rozporządzenia część opisową planu ochrony stanowi załącznik Nr 1 „Synteza planu ochrony”, zgodnie z którą nieruchomości położone przy ulicy Lisiej i Wycieczkowej w Łodzi znajdują się w obszarze oznaczonym symbolem Ł.1.8 obejmującym dolinę Bzury o wybitnych walorach ekologicznych i krajobrazowych na przedpolu Lasu Łągiewnickiego. W tym obszarze obowiązuje strefa S – V, obejmująca obszary o specjalnych indywidualnych działaniach ochronnych z zakazem lokalizacji budownictwa.

Tereny aktywne przyrodniczo 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 katalog możliwych działań budowlanych, tj. remont, przebudowa, rozbudowa i nadbudowa z określeniem maksymalnej powierzchni zabudowy oraz wysokości istniejących budynków mieszkalnych oraz obiektów gospodarczych i garaży. Przy czym, zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 16 projektu planu poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące lub w trakcie realizacji 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.

Użytki rolne położone w granicach administracyjnych miast są z mocy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych gruntami odrolnionymi i nie wymagają uzyskania stosownej zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi lub marszałka województwa, przeprowadzanej w ramach sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. 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.

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem zabudowy. Zgodnie z art.6 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 powinno być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym.

Uwaga dotycząca postulowanego odstąpienia od sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz odstąpienia od zakazu lokalizacji nowych budynków nie może zostać uwzględniona ponieważ jest to w sprzeczności z realizacją celów polityki przestrzennej zawartej w Studium, które wskazuje na tym obszarze konieczność zahamowania procesów budowlanych, wynikającą z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo.

#### **Uwaga Nr 17**

- wpłynęła 3 stycznia 2022 r. ( data nadania 31.12.2021 r.),
- złożona przez Panią ██████████,
- dotyczy działek przy ul. Wycieczkowej w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działki położone przy ul. Wycieczkowej są przeznaczone na tereny zieleni naturalnej i wód powierzchniowych (1ZN, 3ZN, 4ZN).

Składający uwagę wnoszą o, cytując: - „ W treści Studium wskazano, że teren objęty projektem przedmiotowego planu należy do terenów nieurbanizowanych - otwartych (lasy, zadrzewienia, grunty rolne) z zabudową rozproszoną. W Studium wskazano również (str. 204), że

*przedmiotowy teren należy do zespołów jednostek o charakterze miejskim- ekstensywnym. Na str. 205 Studium wskazano, że "w przypadku lokalizacji nowej zabudowy należy zapewnić jej niską intensywność i wysokość przy zachowaniu dużego udziału powierzchni biologicznie czynnej". Nawet w przypadku zespołów o charakterze podmiejskim (str. 205) wskazano, że "w strefie tej rekomenduje się możliwość uruchomienia nowych terenów pod zabudowę wyłącznie jako dopełniających istniejące układy zabudowy, zlokalizowane wzdłuż istniejących dróg publicznych, a zakaz nowej zabudowy winien dotyczyć wyłącznie terenów aktywnych przyrodniczo". Tymczasem dla terenu objętego jednostką 2ZN wprowadzono zakaz lokalizacji nowych budynków.*

*Jak wskazał WSA w Łodzi, "czym innym jest uszczegółowienie zapisów studium w planie miejscowym, a czym innym jest zawarcie ustaleń odbiegających od rozwiązań przyjętych w studium. Dlatego też, jeżeli organ gminy uzna za niezbędne zagospodarowanie terenu w sposób odmienny od postanowień studium uchwalenie planu w tym zakresie może nastąpić jedynie po uprzedniej nowelizacji studium. Przyjęcie w planie ustaleń niezgodnych z treścią studium stanowi naruszenie zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego prowadzące do nieważności tego aktu (wyrok WSA w Łodzi z 12 kwietnia 2019 r. 1 sygn. 11 SA/Łd 50/19).*

*W związku z powyższym wnoszę o odstąpienie od sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Wycieczkowej, Rogowskiej i Strykowskiej. Ewentualnie zaś wnoszę o dokonanie zmian w projekcie mpzp polegających na odstąpieniu od zakazu lokalizacji nowych budynków."*

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

#### **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.

Treść Studium jest podzielona na uwarunkowania oraz kierunki. Przytoczone w uwadze zapisy Studium dotyczą części analitycznej, stanowiącej uwarunkowania do wytyczenia kierunków w zagospodarowaniu przestrzennym. Rozstrzygnięcia przyjęte w kierunkach są wiążące dla sporządzanych planów zagospodarowania przestrzennego.

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”.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w 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., działki położone przy ul. Wycieczkowej w Łodzi, znajdują się w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy,

terenów aktywnych przyrodniczo (O). Tereny aktywne przyrodniczo obejmują obszary kluczowe dla systemu przyrodniczego miasta, obszary położone peryferyjnie i pełniące głównie rolę klimatyczno – biologiczną, krajobrazową oraz korytarzy przewietrzających miasto.

Na tych terenach obowiązuje zatrzymanie rozpoczętych procesów urbanizacji poprzez zakaz realizacji nowej zabudowy oraz ochrona elementów systemu przyrodniczego i przywrócenie walorów przyrodniczych obszarom zdegradowanym.

Ponadto cały obszar opracowania planu jest objęty ochroną zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody na podstawie rozporządzenia nr 5/2003 Wojewody Łódzkiego z dnia 31 lipca 2003 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich. Zgodnie z zasadami ochrony określonymi w planie ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich nieruchomości położone przy ulicy Wycieczkowej w Łodzi znajdują się w obszarze oznaczonym symbolem Ł.1.8 obejmującym dolinę Bzury o wybitnych walorach ekologicznych i krajobrazowych na przedpolu Lasu Łagiewnickiego. W tym obszarze obowiązuje strefa S – V, obejmująca obszary o specjalnych indywidualnych działaniach ochronnych z zakazem lokalizacji budownictwa.

Tereny aktywne przyrodniczo nie są przewidziane dla rozwoju zabudowy, a działania w ich obrębie zostały ograniczone wyłącznie do możliwości funkcjonowania obiektów istniejących. Zgodnie z zapisami „Studium” został opracowany projekt miejscowego planu.

Uwaga w zakresie postulowanego odstąpienia od sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz odstąpienia od zakazu lokalizacji nowych budynków nie może zostać uwzględniona ponieważ jest to w sprzeczności z realizacją celów polityki przestrzennej zawartej w Studium, które wskazuje na tym obszarze konieczność zahamowania procesów budowlanych, wynikającą z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo.

#### **Uwaga Nr 18**

- wpłynęła 3 stycznia 2022 r. (data nadania 31.12.2021 r.),
- złożona przez Panią ██████████,
- dotyczy działek przy ul. Wycieczkowej i Lisiej w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działki położone przy ul. Wycieczkowej i Lisiej są przeznaczone na tereny zieleni naturalnej i wód powierzchniowych (1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN).

Składający uwagę wnoszą o, cytując: - „, *Na str. 205 Studium wskazano, że „ w przypadku lokalizacji nowej zabudowy należy zapewnić jej niską intensywność i wysokość przy zachowaniu dużego udziału powierzchni biologicznie czynnej”. Nawet w przypadku zespołów o charakterze podmiejskim (str. 205) wskazano, że "w strefie tej rekomenduje się możliwość uruchomienia nowych terenów pod zabudowę wyłącznie jako dopełniających istniejące układy zabudowy, zlokalizowane wzdłuż istniejących dróg publicznych", a zakaz nowej zabudowy winien dotyczyć wyłącznie terenów aktywnych przyrodniczo". Tymczasem dla terenu objętego jednostką 2ZN wprowadzono zakaz lokalizacji nowych budynków.*

*Działka położona przy ul. Jeziorańskiego i Lisiej przylegają do drogi publicznej. Kierując się treścią Studium należałoby zatem uznać za konieczne co najmniej dopuszczenie nowej zabudowy jako dopełniającej istniejące układy zabudowy. Tego rodzaju zabudowa jest już zlokalizowana w ciągach zarówno ul. Jeziorańskiego, jak i Lisiej.*

*W związku z powyższym wnoszę o odstąpienie od sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Wycieczkowej, Rogowskiej i Strykowskiej. Ewentualnie zaś wnoszę o dokonanie zmian w projekcie mpzp polegających na odstąpieniu od zakazu lokalizacji nowych budynków.”*

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

### **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.

Treść Studium jest podzielona na uwarunkowania oraz kierunki. Przytoczone w uwadze zapisy Studium dotyczą części analitycznej, stanowiącej uwarunkowania do wytyczenia kierunków w zagospodarowaniu przestrzennym. Rozstrzygnięcia przyjęte w kierunkach są wiążące dla sporządzanych planów zagospodarowania przestrzennego.

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”.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w 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. działki położone przy ul. Wycieczkowej i Lisiej w Łodzi, znajdują się w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, terenów aktywnych przyrodniczo (O). Tereny aktywne przyrodniczo obejmują obszary kluczowe dla systemu przyrodniczego miasta, obszary położone peryferyjnie i pełniące głównie rolę klimatyczno – biologiczną, krajobrazową oraz korytarzy przewietrzających miasto.

Na tych terenach obowiązuje zatrzymanie rozpoczętych procesów urbanizacji poprzez zakaz realizacji nowej zabudowy oraz ochrona elementów systemu przyrodniczego i przywrócenie walorów przyrodniczych obszarom zdegradowanym.

Ponadto cały obszar opracowania planu jest objęty ochroną zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody na podstawie rozporządzenia nr 5/2003 Wojewody Łódzkiego z dnia 31 lipca 2003 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich. Zgodnie z zasadami ochrony określonymi w planie ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich nieruchomości położone przy ulicy Wycieczkowej i Lisiej w Łodzi znajdują się w obszarze oznaczonym symbolem Ł.1.8 obejmującym dolinę Bzury o wybitnych walorach ekologicznych i krajobrazowych na przedpolu Lasu Łągiwnickiego. W tym obszarze obowiązuje strefa S – V, obejmująca obszary o specjalnych indywidualnych działaniach ochronnych z zakazem lokalizacji budownictwa.

Tereny aktywne przyrodniczo 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 katalog możliwych działań budowlanych, tj. remont, przebudowa, rozbudowa i nadbudowa z określeniem maksymalnej powierzchni zabudowy oraz wysokości istniejących budynków mieszkalnych oraz obiektów gospodarczych i garaży. Przy czym, zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 16 projektu planu poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące lub w trakcie realizacji 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.

Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia „Studium” są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Zgodnie z zapisami „Studium” został opracowany projekt miejscowego planu.

Uwaga w zakresie postulowanego odstąpienia od sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz odstąpienia od zakazu lokalizacji nowych budynków nie może zostać uwzględniona ponieważ jest to w sprzeczności z realizacją celów polityki przestrzennej zawartej w Studium, które wskazuje na tym obszarze konieczność zahamowania procesów budowlanych, wynikającą z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo.

#### **Uwaga Nr 19**

- wpłynęła 3 stycznia 2022 r. ( data nadania 28.12.2021 r.),
- złożona przez Panią [REDAKTOWANE],
- dotyczy działki nr 37, obręb B - 19 przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego 14 w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka nr 37, obręb B-19 położona przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego 14 w Łodzi jest przeznaczona na tereny zieleni naturalnej i wód powierzchniowych (2ZN).

Składająca uwagę wnosi o, cytując: - „ Jestem współwłaścicielem nieruchomości oznaczonej numerem działki 37 w obrębie B-19 położonej w Łodzi przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego 14 (uprzednio ulica Antoniego Książka). Z zaskoczeniem przyjąłem informację zawartą w projekcie uchwały, dotyczącą zakazu wznoszenia nowej zabudowy na mojej nieruchomości, a także nieruchomościach sąsiednich.

Wprowadzenia na terenie objętym materialnym projektem planu miejscowego zakazu lokalizowania nowej zabudowy (nowych budynków) nie przewidywały ustalenia obowiązującego Studium. Przeciwnie, ustalenia te zakładały, że w odniesieniu do zespołów jednostek o charakterze miejskim - ekstensywnym (str. 205 Studium) "w przypadku lokalizacji nowej zabudowy należy zapewnić jej niską intensywność i wysokość przy zachowaniu dużego udziału powierzchni biologicznie czynnej", zaś w przypadku zespołów o charakterze podmiejskim (str. 205 Studium) wskazano, że "w strefie tej rekomenduje się możliwość uruchomienia nowych terenów pod zabudowę wyłącznie jako dopełniających istniejące układy zabudowy, zlokalizowane wzdłuż istniejących dróg publicznych", zarazem zaś zakaz nowej zabudowy winien dotyczyć "wyłącznie terenów aktywnych przyrodniczo" (tamże). Biorąc pod uwagę stopień precyzji graficznej Studium trudno przesądzić (co samo w sobie należy uznać za niedopuszczalne), czy nieruchomość położona przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego 14 znajduje się w obrębie zespołów jednostek o charakterze miejskim - ekstensywnym, czy też w obrębie zespołów o charakterze podmiejskim. Nawet jednak w tym ostatnim przypadku Studium nie przewidywało wprowadzeniu zakazu lokalizacji nowych budynków, takiego jak materialnie sporny § 17 ust. 3 pkt 1 projektowanego mpzp.

Nadużyciem jest zatem zawarte w uzasadnieniu projektu przedmiotowego mpzp stwierdzenie, że "uwzględniając wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni w projekcie planu przewidziano uzupełnienie uporządkowanie istniejącej struktury funkcjonalnoprzestrzennej, wprowadzono ograniczenie zjawiska rozlewania się miasta poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji nowej zabudowy na terenach zieleni naturalnej i wód ZN" str. 3 uzasadnienia projektu uchwały, in fine). Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy są bowiem określone w Studium, którego celem jest określenie polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego (art. 9 ust. 1 upzp).

Jeśli zatem Studium nie tylko nie przewidywało wprowadzenia na poziomie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zakazu lokalizacji nowych budynków, a wręcz przeciwnie,

*przewidziało wprost taką lokalizację (zastrzegając jej pewną reglamentację, ale nie prohibicję), to za niedopuszczalne, bo nieuzasadnione kierunkami rozwoju przestrzennego gminy określonymi w Studium, należy uznać wprowadzenie takiego zakazu "znieścacka" w planie miejscowym. Jak bowiem wskazał Naczelny Sąd Administracyjny, "w sytuacji, gdy tereny, które były wyłączone z zabudowy [ ... ] zostały bezprawnie rozszerzone na teren całej nieruchomości, to w takiej sytuacji zachodzi podstawa do stwierdzenia nieważności zaskarżonej uchwały w części obejmującej określoną działkę. Niedopuszczalna jest bowiem zmiana w planie miejscowym granic obszaru, na którym wprowadzony jest całkowity zakaz zabudowy dokonana w taki sposób, że następuje rozszerzenie tego obszaru w porównaniu z granicami przyjętymi w Studium. Takie działanie jest nadużyciem władztwa planistycznego i stanowi naruszenie przepisów art. 4 ust. 1 i 2 u.p.z.p. Dopuszczalna jest wprawdzie zmiana w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dotychczasowego przeznaczenia całości bądź części danego terenu, jednakże taka ingerencja w prawo własności musi być uzasadniona i proporcjonalna w stosunku do celów, których osiągnięciu ma służyć. Dokonując ingerencji w sferę prywatnych interesów właścicieli, gmina powinna kierować się zasadą proporcjonalności, która wyraża zakaz nadmiernej w stosunku do chronionej wartości ingerencji w sferę praw i wolności jednostki" (w ten sposób wyrok NSA z 5 czerwca 2019 r., sygn. 11 OSK 598/18). Konsekwentnie, w odniesieniu do § 17 ust. 3 pkt 1 projektu uchwały należy postawić zarzut naruszenia art. 4 ust. 1 i ust. 2 upzp poprzez nadużycie władztwa planistycznego polegające na wprowadzeniu zakazu lokalizacji nowych budynków w jednostce planistycznej 2ZN, w sytuacji gdy zakazu takiego nie tylko nie przewidziano w Studium, ale wręcz przeciwnie - Studium wprost przewidywało i reglamentowało (lecz nie zakazywało) lokalizowanie w tym obszarze nowej zabudowy.*

*Regulacja zakazująca lokalizacji nowych budynków w jednostce planistycznej 2ZN jawi się jako arbitralna, a także nieproporcjonalnie ingerująca w moje prawo własności nieruchomości położonej przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego 14. Władztwo planistyczne gminy nie może być bowiem wykonywane w sposób arbitralny i prowadzący de facto do wywłaszczenia właściciela nieruchomości, przy jednoczesnym pozostawieniu po jego stronie wszystkich obowiązków wynikających z tytułu prawnego do nieruchomości (wyrok NSA z 24 kwietnia 2012 r., sygn. 11 OSK 307/12). Tymczasem taki właśnie skutek odnosi niczym nie uzasadniony zakaz lokalizacji nowych budynków, który wprowadzono w odniesieniu do jednostki planistycznej 2 ZN. Wykonywanie władztwa planistycznego nie może naruszać samej istoty prawa własności, co wynika z art. 31 ust. 3 w zw. z art. 64 ust. 3 Konstytucji RP i w zw. z art. 1 ust. 2 pkt 7 upzp. W związku z powyższym wnoszę o odstąpienie od sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Wycieczkowej, Rogowskiej i Strykowskiej. Ewentualnie zaś wnoszę o dokonanie zmian w projekcie mpzp polegających na odstąpieniu od zakazu lokalizacji nowych budynków. Jest to dla mnie szczególnie istotne, gdyż jestem w trakcie sądowego zniesienia współwłasności w/w nieruchomości, ponieważ jest tam trzech współwłaścicieli, a tylko jeden budynek niedający się podzielić. Brak możliwości zabudowy mógłby pozostawić mnie z działką rolną, a tym samym uniemożliwiłby mi korzystanie z niej."*

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

#### **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.

Treść Studium jest podzielona na uwarunkowania oraz kierunki. Przytoczone w uwadze zapisy Studium dotyczą części analitycznej, stanowiącej uwarunkowania do wytyczenia kierunków w zagospodarowaniu przestrzennym. Rozstrzygnięcia przyjęte w kierunkach są wiążące dla sporządzanych planów zagospodarowania przestrzennego.

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*”.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w 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., działka położona nr 37, obręb B - 19 przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego 14 w Łodzi, znajdują się w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, terenów aktywnych przyrodniczo (O). Tereny aktywne przyrodniczo obejmują obszary kluczowe dla systemu przyrodniczego miasta, obszary położone peryferyjnie i pełniące głównie rolę klimatyczno – biologiczną, krajobrazową oraz korytarzy przewietrzających miasto.

Na tych terenach obowiązuje zatrzymanie rozpoczętych procesów urbanizacji poprzez zakaz realizacji nowej zabudowy oraz ochrona elementów systemu przyrodniczego i przywrócenie walorów przyrodniczych obszarom zdegradowanym.

Ponadto cały obszar opracowania planu jest objęty ochroną zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody na podstawie rozporządzenia nr 5/2003 Wojewody Łódzkiego z dnia 31 lipca 2003 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich.

Zgodnie z § 1 pkt 5 rozporządzenia część opisową planu ochrony stanowi załącznik Nr 1 „Synteza planu ochrony”. Zgodnie z zasadami ochrony określonymi w planie ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich nieruchomości położone przy ulicy Jana Nowaka Jeziorańskiego 14 w Łodzi znajduje się w obszarze oznaczonym symbolem Ł.1.8 obejmującym dolinę Bzury o wybitnych walorach ekologicznych i krajobrazowych na przedpołu Lasu Łągiewnickiego. W tym obszarze obowiązuje strefa S – V, obejmująca obszary o specjalnych indywidualnych działaniach ochronnych z zakazem lokalizacji budownictwa.

Tereny aktywne przyrodniczo 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 katalog możliwych działań budowlanych, tj. remont, przebudowa, rozbudowa i nadbudowa z określeniem maksymalnej powierzchni zabudowy oraz wysokości istniejących budynków mieszkalnych oraz obiektów gospodarczych i garaży. Przy czym, zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 16 projektu planu poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące lub w trakcie realizacji 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.

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem zabudowy. Zgodnie z art.6 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 powinno być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym.

Uwaga w zakresie postulowanego odstąpienia od sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz odstąpienia od zakazu lokalizacji nowych budynków nie może zostać uwzględniona ponieważ jest to w sprzeczności z realizacją celów polityki przestrzennej zawartej w Studium, które wskazuje na tym obszarze konieczność zahamowania procesów budowlanych, wynikającą z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo.

#### **Uwaga Nr 20, Nr 36**

- wpłynęły 3 stycznia 2022 r. (uwaga nr 20 data nadania 28.12.2021 r., uwaga nr 36 data nadania 31.12.2021 r.),
- złożone przez Pana ██████████, Pana ██████████,
- dotyczą działki nr 77/42, 77/43 obręb B - 19 przy ul. Rogowskiej w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działki nr 77/42, 77/43 obręb B - 19, przy ul. Rogowskiej w Łodzi jest przeznaczona na tereny zieleni naturalnej i wód powierzchniowych (8ZN).

Składający uwagę wnoszą o, cytując: - „, *Jestem właścicielem działki nr 77/42, dz.nr 77/43, która powstała w wyniku podziału działki nr 77/39 na mocy Postanowienia Sądu Rejonowego dla Łodzi- Śródmieścia w Łodzi dnia 20 września 2021 roku, sygn. III Ns 557/21 (Postanowienie w załączeniu). 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. Moja działka spełnia wszelkie kryteria do wydania dla niej decyzji o warunkach zabudowy i aktualnie jedyną przeszkodą, wyłącznie formalną, nie merytoryczną do uzyskania dla działki takiej decyzji jest konieczność zawieszenia postępowania na skutek przystąpienia do uchwalenia planu, co nastąpiło na mocy Postanowienia Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 18 października 2021 roku nr DPRG-UA-VIII.456.2021 (Postanowienie w załączeniu). Gdyby nie konieczność zawieszenia postępowania, dla mojej działki zostałaby wydana decyzja o warunkach zabudowy ze względu na zachowanie zasady tzw. sąsiedztwa. Dodatkowo na sąsiadującej działce nr 101 prowadzony będzie wodociąg oraz zostanie wybudowana droga wewnętrzna (zostały już wydane decyzje o pozwoleniu na budowę). Moja działka będzie zatem sąsiadować bezpośrednio z infrastrukturą wykonaną wprost w celu zapewnienia jej dostępu do drogi publicznej oraz mediów. Sam w sobie wodociąg oraz utwardzona droga stanowią jedynie inwestycje dopełniające zamierzone inwestycje mieszkaniowe, zatem należy uznać, że moja działka znajdować się będzie w granicach istniejącego zainwestowania jako związana z budową wodociągu oraz drogi. Przez umieszczenie mojej działki w strefie zieleni naturalnej nie będę w stanie nawet na tej podstawie przeprowadzić procesu inwestycyjnego. 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. Skoro dopuszczalne są ograniczenia prawa własności 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. 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 przeznaczenia 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 dokonanie podziału nieruchomości, czy wystąpienie z wnioskiem o warunki zabudowy. Nie stoi ku temu na przeszkodzie fakt, że na mapie sporządzonej na dzień przystąpienia do uchwalenia planu dany podział, czy postępowanie w przedmiocie wydania decyzji o warunkach zabudowy jeszcze nie miały miejsca lub są po prostu niewidoczne. 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. możliwość uzyskania przez właściciela danej nieruchomości wniosku o decyzję wz, co ma właśnie miejsce w moim przypadku.

Należy podkreślić także okoliczność, że mieszkańcy terenów objętych projektowanym planem zagospodarowania przestrzennego nr 227 przez wiele lat uzyskiwali decyzje o warunkach zabudowy właśnie na zasadzie braku ustalonego dla danej nieruchomości planu zagospodarowania przestrzennego. Nie może pozostać niezauważony fakt, że objęcie tych terenów szczególną ochroną ze względu na ustanowienie Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich nastąpiło już w 2003 roku. Za jego utworzeniem nie poszło jednak uchwalenie dla tych terenów w sposób niezwłoczny miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które by utrwaliły ochronę tych terenów w takim stanie zagospodarowania, jaki opisany został w planie ochrony Parku i jaki faktycznie miał wówczas miejsce. Kiedy na tych terenach rozpoczęły się intensywne procesy urbanizacyjne, gmina nie wprowadzała na podstawie studium planów dopuszczając do trwania w odniesieniu do tych obszarów tzw. luki planistycznej. Aktualnie zamierzeniem organu wykonawczego gminy jest natychmiastowe i drastyczne ukrócenie tych procesów, które mogły trwać dzięki zaniedbaniom ze strony organów gminy i doprowadziły do istotnych zmian w sposobie zagospodarowania terenu. Mapy sporządzone na potrzeby opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią w zasadzie proste przeniesienie mapy stref parku z Syntezy planu ochrony Parku bez uwzględnienia okoliczności, że także poza strefami przeznaczonymi pierwotnie w planie ochrony Parku na rozwój zabudowy mieszkaniowej zaszły procesy urbanizacyjne, a zatem ochrona tej części terenów, do jakiej zmierzało ustalenie Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich będzie fikcyjna. Tym bardziej czyni to ograniczenia w korzystaniu z prawa własności nałożone na właścicieli nieruchomości nadmiernymi i nieproporcjonalnymi do zamierzonego celu.

Na skutek uchwalenia planu, o ile moja działka nie zostanie umieszczona w strefie umożliwiającej mi ukończenie procesu inwestycyjnego i wybudowanie domu, zmuszony będę wystąpić do gminy o odszkodowanie. Zatem pozostali jej mieszkańcy poniosą konsekwencje

*finansowe decyzji gminy co do jednostkowej działki. Jest to działanie irracjonalne i naraża na szkodę budżet gminny.”*

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

#### **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 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w 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.

Wyznaczenie w przedmiotowym obszarze w projekcie planu miejscowego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej byłoby niezgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.

Zgodnie z obowiązującym Studium nieruchomości położona przy ul. Rogowskiej (działka nr 77/42 i 77/43 (77/39), obręb B-19), znajduje się w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, terenów aktywnych przyrodniczo (O). Tereny aktywne przyrodniczo obejmują obszary kluczowe dla systemu przyrodniczego miasta, obszary położone peryferyjnie i pełniące głównie rolę klimatyczno – biologiczną, krajobrazową oraz korytarzy przewietrzających miasto. Na tych terenach obowiązuje zatrzymanie rozpoczętych procesów urbanizacji poprzez zakaz realizacji nowej zabudowy. W granicach istniejącego zainwestowania zabudową mieszkaniową projekt planu ustala katalog możliwych działań budowlanych, tj. remont, przebudowa, rozbudowa i nadbudowa z określeniem maksymalnej powierzchni zabudowy oraz wysokości istniejących budynków mieszkalnych oraz obiektów gospodarczych i garaży. Wyznaczenie terenów budowlanych w granicach istniejącego zainwestowania nie jest możliwe w każdym przypadku ze względu m.in. na ochronę walorów przyrodniczych i krajobrazowych.

Ponadto cały obszar opracowania planu jest objęty ochroną zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody na podstawie rozporządzenia nr 5/2003 Wojewody Łódzkiego z dnia 31 lipca 2003 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich. Zgodnie z zasadami ochrony określonymi w planie ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich przedmiotowa nieruchomość jest położona w obszarze Ł.1.8 obejmującym dolinę Bzury o wybitnych walorach ekologicznych i krajobrazowych na przedpolu Lasu Łągiewnickiego, w strefie S – V, obejmującej obszary o specjalnych indywidualnych działaniach ochronnych z zakazem lokalizacji budownictwa oraz w strefie Oz - II obejmującej obszary doliny Bzury postulowane do ochrony.

Jednocześnie przy sporządzaniu projektu planu wykorzystywane są dokumenty i materiały planistyczne, na podstawie których można określić lokalizację nowo budowanych obiektów i zmiany w zagospodarowaniu terenu, by móc uwzględnić je przy sporządzaniu projektu planu. Fakt powstawania budynków na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, a następnie pozwoleń na budowę, nie powinno wpłynąć na przeznaczenie terenu w projekcie planu miejscowego, jeśli nie jest to zgodne z obowiązującym Studium. Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Przy wydawaniu decyzji administracyjnych nie jest wymagana zgodność z obowiązującym studium.

Użytki rolne położone w granicach administracyjnych miast są z mocy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych gruntami odrolnionymi i nie wymagają uzyskania stosownej zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi lub marszałka województwa, przeprowadzanej w ramach sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. 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.

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.

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 dotycząca postulowanego umieszczenia działek w strefie przeznaczonej pod zabudowę nie może zostać uwzględniona ponieważ stoi to w sprzeczności z realizacją celów polityki przestrzennej zawartej w Studium, które wskazuje na tym obszarze konieczność zahamowania procesów budowlanych, wynikającą z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo.

#### **Uwaga Nr 24**

- wpłynęła 3 stycznia 2022 r. (data nadania 29.12.2021 r.)
- złożona przez Pana ██████████,
- dotyczy działki nr 100/4, obręb B - 19 przy ul. Rogowskiej 40A w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka nr 100/4, obręb B – 19, przy ul. Rogowskiej 40A w Łodzi jest przeznaczona na tereny zieleni naturalnej i wód powierzchniowych(8ZN).

Składający uwagę wnosi o, cytując: - „*Jestem właścicielem działki nr 100/4 przy ul. Rogowskiej 40A w Łodzi. Działka powstała w wyniku podziału działki nr 100 na skutek decyzji Prezydenta Miasta Łodzi o podziale nieruchomości z dnia 17 września 2020 roku o numerze 239.2020, mocą której doszło do wydzielenia z poprzednich działek nr 99 oraz 100 nowych działek o numerach 99/1, 99/2, 99/3, 99/4, 99/5, 99/6, 100/1, 100/2, 100/3 oraz 100/4 (decyzja w załączeniu). 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. Dla mojej działki została wydana decyzja o pozwoleniu na budowę, na podstawie której budowa została rozpoczęta. Na sąsiadującej działce nr 101 prowadzony będzie wodociąg oraz zostanie wybudowana droga wewnętrzna (zostały już wydane decyzje o pozwoleniu na budowę). Moja działka będzie zatem sąsiadować bezpośrednio z infrastrukturą wykonaną wprost w celu zapewnienia jej dostępu do drogi publicznej oraz 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 przed zabudową, 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 powinno być jednak 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.*

*Na skutek uchwalenia planu przysługiwać mi będzie prawo wystąpienia 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 oczywiście jej*



*przeznaczenia przeze mnie na cele budowlane przy akceptacji gminy, jest to działanie irracjonalne i naraża na szkodę budżet gminny.*

*Należy podkreślić także okoliczność, że mieszkańcy terenów objętych projektowanym planem zagospodarowania przestrzennego nr 227 przez wiele lat uzyskiwali decyzje o warunkach zabudowy właśnie na zasadzie braku ustalonego dla danej nieruchomości planu zagospodarowania przestrzennego. Nie może pozostać niezauważony fakt, że objęcie tych terenów szczególną ochroną ze względu na ustanowienie Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich nastąpiło już w 2003 roku. Za jego utworzeniem nie poszło jednak uchwalenie dla tych terenów w sposób niezwłoczny miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które by utrwaliły ochronę tych terenów w takim stanie zagospodarowania, jaki opisany został w planie ochrony Parku i jaki faktycznie miał wówczas miejsce. Kiedy na tych terenach rozpoczęły się intensywne procesy urbanizacyjne, gmina nie wprowadzała na podstawie studium planów dopuszczając do trwania w odniesieniu do tych obszarów tzw. luki planistycznej. Aktualnie zamierzeniem organu wykonawczego gminy jest natychmiastowe i drastyczne ukrócenie tych procesów, które mogły trwać dzięki zaniedbaniom ze strony organów gminy i doprowadziły do istotnych zmian w sposobie zagospodarowania terenu. Mapy sporządzone na potrzeby opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią w zasadzie proste przeniesienie mapy stref parku z Syntezy planu ochrony Parku bez uwzględnienia okoliczności, że także poza strefami przeznaczonymi pierwotnie w planie ochrony Parku na rozwój zabudowy mieszkaniowej zaszły procesy urbanizacyjne, a zatem ochrona tej części terenów, do jakiej zmierzało ustalenie Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich będzie fikcyjna. Tym bardziej czyni to ograniczenia w korzystaniu z prawa własności nałożone na właścicieli nieruchomości nadmiernymi i nieproporcjonalnymi do zamierzonego celu.*

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

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

#### **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 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w 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.

Nieruchomość położona przy ul. Rogowskiej 40A (działka nr 100/4 obręb B-19), zgodnie z obowiązującym Studium znajduje się w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, terenów aktywnych przyrodniczo (O). Tereny aktywne przyrodniczo obejmują obszary kluczowe dla systemu przyrodniczego miasta, obszary położone peryferyjnie i pełniące głównie rolę klimatyczno – biologiczną, krajobrazową oraz korytarzy przewietrzających miasto. Na tych terenach obowiązuje zatrzymanie rozpoczętych procesów urbanizacji poprzez zakaz realizacji nowej zabudowy. W granicach istniejącego zainwestowania zabudową mieszkaniową projekt planu ustala katalog możliwych działań budowlanych, tj. remont, przebudowa, rozbudowa i nadbudowa z określeniem maksymalnej powierzchni zabudowy oraz wysokości istniejących budynków mieszkalnych oraz obiektów gospodarczych i garaży. Wyznaczenie terenów budowlanych w granicach istniejącego zainwestowania nie jest możliwe w każdym przypadku ze względu m.in. na ochronę walorów przyrodniczych i krajobrazowych.

Ponadto cały obszar opracowania planu jest objęty ochroną zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody na podstawie rozporządzenia nr 5/2003 Wojewody Łódzkiego z dnia 31 lipca 2003 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich. Zgodnie z zasadami ochrony określonymi w planie ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich przedmiotowa nieruchomość jest położona w obszarze Ł.1.8 obejmującym dolinę Bzury o wybitnych walorach ekologicznych i krajobrazowych na przedpolu Lasu Łągiewnickiego, w strefie S – V, obejmującej obszary o specjalnych indywidualnych działaniach ochronnych z zakazem lokalizacji budownictwa.

Jednocześnie przy sporządzaniu projektu planu wykorzystywane są również dokumenty i materiały planistyczne, na podstawie których można określić lokalizację nowo budowanych obiektów i zmiany w zagospodarowaniu terenu, by móc uwzględnić je przy sporządzaniu projektu planu. Fakt powstawania budynków na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, a następnie pozwoleń na budowę, nie powinno wpłynąć na przeznaczenie terenu w projekcie planu miejscowego, jeśli nie jest to zgodne z obowiązującym Studium. Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Przy wydawaniu decyzji administracyjnych nie jest wymagana zgodność z obowiązującym studium.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy „*Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (...)*”. Zgodnie z zapisami „Studium” został opracowany projekt miejscowego planu.

Użytki rolne położone w granicach administracyjnych miast są z mocy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych gruntami odrolnionymi i nie wymagają uzyskania stosownej zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi lub marszałka województwa, przeprowadzanej w ramach sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. 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.

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

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 w zakresie postulowanego umieszczenia dz. nr 100/4, obręb B-19 położonej w Łodzi przy ul. Rogowskiej 40A w strefie przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową nie może zostać uwzględniona ponieważ stoi to w sprzeczności z realizacją celów polityki przestrzennej zawartej w Studium, które wskazuje na tym obszarze konieczność zahamowania procesów budowlanych, wynikającą z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo.

#### **Uwaga Nr 25**

- wpłynęła 5 stycznia 2022 r. (data nadania 29.12.2021 r.)
- złożona przez Panią ██████████,
- dotyczy działek przy ul. Lisiej w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działki położone przy ul. Lisiej w Łodzi są przeznaczone na tereny zieleni naturalnej i wód powierzchniowych (5ZN i 2ZN).

Składająca uwagę wnosi o, cytując: - „Dla terenu objętego jednostką 2ZN wprowadzono zakaz lokalizacji nowych budynków. Zakazu takiego nie przewiduje jednak § 3 uchwały nr LV/1545/10 Sejmiku Województwa Łódzkiego z 27 kwietnia 2010 r. w sprawie: dostosowania formy prawnej Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 165, poz. 1359). Należy także dodać, że „zawarte w planie ochrony ustalenia do studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz planów zagospodarowania przestrzennego, adresowane są do organów uchwalających studia i plany, nie mogą natomiast być uznane za samoistne zakazy, wywierające bezpośrednie skutki prawne. Ustalenia te powinny być uwzględnione przy sporządzaniu aktów planistycznych” (w ten sposób wyrok NSA z 28 kwietnia 2020 r., sygn. II OSK 1175/19 i powołane tam orzecznictwo; zob. jednak odmiennie wyrok NSA z 14 października 2014 r., sygn. II OSK 801/13, uznający plan ochrony za „przepis odrębny” w rozumieniu art. 61 ust. 1 pkt 5 upzp).

W związku z powyższym wnoszę o odstąpienie od sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Wycieczkowej, Rogowskiej i Strykowskiej. Ewentualnie zaś wnoszę o dokonanie zmian w projekcie mpzp polegających na odstąpieniu od zakazu lokalizacji nowych budynków.”

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

#### **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.

Działki położona przy ul. Lisiej w Łodzi, zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w 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. znajdują się w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, terenów aktywnych

przyrodniczo (O). Tereny aktywne przyrodniczo obejmują obszary kluczowe dla systemu przyrodniczego miasta, obszary położone peryferyjnie i pełniące głównie rolę klimatyczno – biologiczną, krajobrazową oraz korytarzy przewietrzających miasto.

Na tych terenach obowiązuje zatrzymanie rozpoczętych procesów urbanizacji poprzez zakaz realizacji nowej zabudowy oraz ochrona elementów systemu przyrodniczego i przywrócenie walorów przyrodniczych obszarom zdegradowanym.

Tereny aktywne przyrodniczo nie są przewidziane dla rozwoju zabudowy, a działania w ich obrębie zostały ograniczone wyłącznie do możliwości funkcjonowania obiektów istniejących. Zgodnie z zapisami „Studium” został opracowany projekt miejscowego planu.

Ponadto cały obszar opracowania planu jest objęty ochroną zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody na podstawie rozporządzenia nr 5/2003 Wojewody Łódzkiego z dnia 31 lipca 2003 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich. Zgodnie z § 1 pkt 5 ww. rozporządzenia część opisową planu ochrony stanowi załącznik Nr 1 „Synteza planu ochrony”, zgodnie z którą nieruchomości położone przy ulicy Lisiej w Łodzi znajdują się w obszarze oznaczonym symbolem Ł.1.8 obejmującym dolinę Bzury o wybitnych walorach ekologicznych i krajobrazowych na przedpolu Lasu Łągiewnickiego. W tym obszarze obowiązuje strefa S – V, obejmująca obszary o specjalnych indywidualnych działaniach ochronnych z zakazem lokalizacji budownictwa.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plany miejscowe sporządzane są w zgodności z obowiązującym studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

Uwaga w zakresie postulowanego odstąpienia od sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz odstąpienia od zakazu lokalizacji nowych budynków nie może zostać uwzględniona ponieważ jest to w sprzeczności z realizacją celów polityki przestrzennej zawartej w Studium, które wskazuje na tym obszarze konieczność zahamowania procesów budowlanych, wynikającą z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo.

#### **Uwaga Nr 26**

- wpłynęła 5 stycznia 2022 r. (data nadania 29.12.2021 r.),
- złożona przez Panią [REDAKTURA] (reprezentowaną przez radcę prawnego [REDAKTURA]),
- dotyczy dz. nr 37, obręb B-19 położonej przy ul. Jana Jeziorańskiego 14,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka nr 37, obręb B-19 położona przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego 14 w Łodzi jest przeznaczona na tereny zieleni naturalnej i wód powierzchniowych (2ZN).

Składający uwagę wnosi o, cytując: - „*W imieniu Agnes Janich, w oparciu o treść pełnomocnictwa (w załączeniu) składam uwagi do projektu oznaczonego wyżej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wskazując co następuje:*

*1. Decyzją z dnia 30 listopada 2021 r. nr DPRG-UA-VIII.1999.2021 Prezydent Miasta Łodzi ustalił dla mojej Mocodawczyni jako inwestora warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu do ośmiu budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej z wbudowanymi garażami wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, przewidzianą do realizacji w Łodzi, przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego 14 na fragmencie działki nr 37 obręb B-19.*

*Inwestycja obejmuje budowę na fragmencie działki nr 37 obręb B-19 zespołu do 8 budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej o łącznej powierzchni zabudowy 797,6 m<sup>2</sup>, szerokości elewacji frontowej od strony ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego ok 6,9 m, oraz 2x13,8=27,6m od strony planowanej komunikacji wewnętrznej, wysokości elewacji frontowej 8, 9 m, dachu płaskim o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 5° i wysokości kalenicy*

8, 9 m. Zgodnie z wnioskiem powierzchnia terenu inwestycji tj. fragment dz. nr 37 wynosi 4764 m<sup>2</sup>.

Po uzyskaniu decyzji o warunkach zabudowy oraz sporządzeniu projektu budowlanego moja Mocodawczyni dowiedziała się o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu wyżej wymienionego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W części graficznej planu działka oznaczona numerem 37 została oznaczona symbolem 2ZN. W§ 17 ust. 1 projektu uchwały ("projekt planu- tekst") wskazano, że dla terenów, oznaczonych na rysunku planu m. in. symbolem 2ZN obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu, tj.:

"2. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe- tereny zieleni naturalnej i wód powierzchniowych;

2) przeznaczenie uzupełniające -lasy i zalesienia, infrastruktura techniczna.

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

1) zakaz lokalizacji nowych budynków;

2) dopuszczenie lokalizacji nieutwardzonych ciągów pieszo-rowerowych;

3) dopuszczenie lokalizacji elementów wyposażenia terenu, takich jak: ławki, kosze na śmieci, latarnie wykonanych w tej samej stylistyce, kolorze i materiale w granicach terenu;

4) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych;

5) nakaz zachowania i ochrony istniejących użytków leśnych;

6) nakaz prowadzenia na gruntach leśnych trwale zrównoważonej gospodarki leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów;

7) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień przydrożnych i nadwodnych z wyjątkiem działań wynikających z potrzeby przepływu wód powierzchniowych i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub budowy, odbudowy, utrzymania i remontów lub napraw urządzeń wodnych;

8) dla zabudowy istniejącej w dniu wejścia w życie planu, dopuszcza się remont, przebudowę, rozbudowę oraz nadbudowę;

9) dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej na następujących warunkach:

a) w odległości nie mniejszej niż 6,0 m od linii rozgraniczającej terenów dróg,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego lub usługowego-150m<sup>2</sup>,

c) maksymalna wysokość zabudowy budynku mieszkalnego lub usługowego:

- dla istniejących budynków o dachach płaskich: maksimum 8,5 m,

- dla istniejących budynków o dachach o kącie nachylenia połaci dachowych do 35 m:

maksimum 9,5 m,

- dla istniejących budynków o dachach o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 35 m oraz dla dachów mansardowych: maksimum 10,5 m,

d) dla istniejących budynków usługowych przekraczających maksymalną powierzchnię zabudowy lub maksymalną wysokość zabudowy dopuszczenie wykonania robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania,

e) geometria dachów- dachy dwuspadowe, wielospadowe o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz o kącie nachylenia do 45<sup>0</sup> lub dachy płaskie;

10) dopuszczenie remontu i przebudowy istniejącej zabudowy gospodarczej i garaży;

11) dopuszczenie rozbudowy istniejącej zabudowy gospodarczej i garaży na następujących warunkach:

a) w odległości nie mniejszej niż 6 m od linii rozgraniczającej terenów dróg,

b) maksymalna, łączna powierzchnia zabudowy budynków gospodarczych i garaży na działce budowlanej- 50 m<sup>2</sup>,

c) maksymalna wysokość zabudowy- 4,5 m,

d) geometria dachów- dachy dwuspadowe, wielospadowe o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz o kącie nachylenia do 45<sup>0</sup> lub dachy płaskie."

Przytoczone ustalenia wykluczają możliwość realizacji inwestycji w razie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w proponowanym kształcie. Projektowane rozwiązanie zamyka możliwość realizacji jakiegokolwiek nowej zabudowy mieszkaniowej i z tego powodu uznać je należy za niezwykle radykalne i zbyt daleko idące. Podkreślenia wymaga, że planując inwestycję moja Mocodawczyni działała w dobrej wierze, licząc się także z koniecznością ochrony przyrody i zachowania walorów przyrodniczych terenu. Znajduje to wyraz w wydanej decyzji o warunkach zabudowy. W uzasadnieniu decyzji wskazano, że nieruchomość na której planowana jest inwestycja położona jest w Parku Krajobrazowym Wzniesień Łódzkich. Planowana inwestycja musi być zatem zgodna z zakazami wynikającymi z uchwały Nr LV /1545/10 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 27 kwietnia 2010 r. w sprawie dostosowania formy prawnej Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich. Projekt uchwały nie zawiera uzasadnienia dla proponowanego ograniczenia możliwości zabudowy dla działki nr 37 i okolicznych nieruchomości. W szczególności nie wiadomo, dlaczego dotychczasowa ochrona przewidziana w uchwale Nr LV /1545/10 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 27 kwietnia 2010 r. w sprawie dostosowania formy prawnej Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich uznana została za niewystarczającą. Poprzednio obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dopuszczały możliwość zabudowy przedmiotowego terenu. Ponadto należy zwrócić uwagę, że ul. Strykowska (w bliskim sąsiedztwie działki nr 37) to bardzo ruchliwa ulica, droga przelotowa na Warszawę.

Uzasadnienie projektu uchwały w omawianym zakresie jest niezwykle lakoniczne. Podaje się w nim jedynie, że "głównymi celami opracowania planu są ochrona przed urbanizacją terenów wspierających system ekologiczny miasta, wprowadzenie regulacji gwarantujących kształtowanie ładu przestrzennego, w tym ochrona obszaru przed niekontrolowaną zabudową i ochrona i uzupełnienie istniejących kompleksów leśnych". W pkt I ppkt 1 uzasadnienia projektu uchwały wskazuje się nadto, że "ustalenia planu ochrony wprowadzają zakaz lokalizacji nowego budownictwa. W granicach opracowania planu został wprowadzony zakaz zabudowy".

W projekcie pomija się jednak, że teren ten jest już zurbanizowany, tj. znajduje się na nim zabudowa mieszkaniowa. Ma to potwierdzenie w decyzji w sprawie warunków zabudowy, w której wskazuje się, że sąsiednie nieruchomości (np. Wycieczkowa 87, 87a, 87b, Jana Nowaka -Jeziorańskiego 13a-23 i 6-16, Lisia 4-8) są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie objętym wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy. Nie sposób też uznać za uzasadniony argument dotyczący ochrony obszaru przed "niekontrolowaną zabudową", czy też "rozlewaniem się miasta". Proces budowlany podlega przecież nadzorowi i kontroli ze strony organów architektoniczno - budowlanych i organów nadzoru budowlanego. Ochrona przed "niekontrolowaną zabudową" powinna polegać na respektowaniu przepisów prawa budowlanego, a nie wprowadzeniu zakazu budowy.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego może oczywiście wprowadzać pewne zmiany względem stanu istniejącego, w tym określone zakazy i nakazy w zakresie wykorzystywania nieruchomości. Nie powinny to być jednak zmiany "rewolucyjne", które całkowicie zmieniają dotychczasowy sposób zagospodarowania nieruchomości, wbrew działającym w dobrej wierze interesowi osób, które zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa liczyły na możliwość realizacji swoich zamierzeń budowlanych. W sytuacji takiej znalazła się moja Mocodawczyni, która nabyła pewnego rodzaju ekspektatywę prawa do realizacji inwestycji w postaci decyzji o warunkach zabudowy, a której możliwość ta jest

obecnie odbierana. Dzieje się tak bez jakiegokolwiek uzasadnienia dla tak daleko idącego ograniczenia.

2. Punkt I ppkt S uzasadnienia projektu uchwały poświęcony jest skutkom finansowym podjęcia uchwały. Stwierdza się w nim, że "nie można wykluczyć roszczeń odszkodowawczych, należy jednak pokreślić że teren objęty mpzp znajduje się w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, a tym samym podlega ustaleniom Planu ochrony PKWŁ. Ustalenia planu ochrony są wiążące dla mpzp jednak nie można jednoznacznie stwierdzić, iż potencjalne roszczenia stanowią bezpośredni skutek uchwalenia mpzp".

Przytoczony fragment stoi w oczywistej sprzeczności ze stanem faktycznym i doświadczeniem życiowym. Wiedzą powszechną jest, że ceny nieruchomości w Łodzi są niezwykle wysokie i od wielu lat tendencja ich zmiany jest wzrostowa. Wynika to z dużego popytu na nowe lokale mieszkalne, a co za tym idzie - intensywną działalnością przedsiębiorstw budowlanych. Truizmem jest stwierdzenie, że pozbawienie właścicieli nieruchomości zabudowy swoich działek skutkowało będzie radykalnym spadkiem ich wartości. Będzie to bezpośredni skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w proponowanym kształcie. Konsekwencją takiego stanu rzeczy, co łatwo przewidzieć, będzie występowanie przez właścicieli nieruchomości przeciwko Miastu Łódź z roszczeniami odszkodowawczymi.

Istotne jest to, że biorąc pod uwagę radykalizm rozwiązań proponowanych w projekcie uchwały oczywiste jest to, że Miasto Łódź musi liczyć się z roszczeniami finansowymi właścicieli działek. Kwestia ta została poruszona w uzasadnieniu uchwały niezwykle lakonicznie. Biorąc pod uwagę dobro wspólnoty samorządowej jako konieczne jawi się przeanalizowanie spodziewanego wpływu podjęcia uchwały na budżet Miasta Łodzi.

3. Mając na względzie poczynione uwagi w pierwszej kolejności wnoszę o podjęcie uchwały o uchyleniu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Wycieczkowej, Rogowskiej i Strykowskiej.

Uzasadniając powyższe żądanie wskazuję również na to, że dnia 20 października 2021 r. Rada Miejska w Łodzi podjęła uchwałę Nr w XLIX/1509 /21 w sprawie uchylenia uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Centralnej i Wycieczkowej. Plan ten był komplementarny względem planu będącego przedmiotem niniejszych uwag, tj. założenia i funkcje obu planów były ze sobą ściśle powiązane. Odstąpienie od uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Centralnej i Wycieczkowej stawia pod znakiem zapytania możliwość oraz faktyczny sens uchwalenia planu dla ulic: Wycieczkowej, Rogowskiej i Strykowskiej.

Ewentualnie, w przypadku kontynuowania procedowania nad projektem planu, wnoszę o wprowadzenie w nim zmian umożliwiających realizację inwestycji objętej decyzją Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 30 listopada 2021 r. nr DPRG-UA-VIII.1999.2021 w sprawie warunków zabudowy, w szczególności odstąpienie od zakazu lokalizacji nowego budownictwa."

Do uwagi załączono:

1. odpis pełnomocnictwa,
2. potwierdzenie uiszczenia opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

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

**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.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w 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., dz.nr 37, obręb B - 19 położona przy ulicy Jana Nowaka Jeziorańskiego 14 w Łodzi, znajduje się w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, terenów aktywnych przyrodniczo (O). Tereny aktywne przyrodniczo obejmują obszary kluczowe dla systemu przyrodniczego miasta, obszary położone peryferyjnie i pełniące głównie rolę klimatyczno – biologiczną, krajobrazową oraz korytarzy przewietrzających miasto.

Na tych terenach obowiązuje zatrzymanie rozpoczętych procesów urbanizacji poprzez zakaz realizacji nowej zabudowy oraz ochrona elementów systemu przyrodniczego i przywrócenie walorów przyrodniczych obszarom zdegradowanym.

Ponadto cały obszar opracowania planu jest objęty ochroną zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, na podstawie rozporządzenia nr 5/2003 Wojewody Łódzkiego z dnia 31 lipca 2003 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich. Zgodnie z § 1 pkt 5 rozporządzenia część opisową planu ochrony stanowi załącznik Nr 1 „Synteza planu ochrony”, zgodnie z którą dz.nr 37, obręb B - 19 położona przy ulicy Jana Nowaka Jeziorańskiego 14 w Łodzi znajduje się w obszarze oznaczonym symbolem Ł.1.8 obejmującym dolinę Bzury o wybitnych walorach ekologicznych i krajobrazowych na przedpolu Lasu Łagiewnickiego. W tym obszarze obowiązuje strefa S – V, obejmująca obszary o specjalnych indywidualnych działaniach ochronnych z zakazem lokalizacji budownictwa.

Tereny aktywne przyrodniczo nie są przewidziane dla rozwoju zabudowy, a działania w ich obrębie zostały ograniczone wyłącznie do możliwości funkcjonowania obiektów istniejących. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia „Studium” są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Zgodnie z zapisami „Studium” został opracowany projekt miejscowego planu.

Przy sporządzaniu projektu planu wykorzystywane są również dokumenty i materiały planistyczne, na podstawie których można określić lokalizację nowo budowanych obiektów, zmiany w zagospodarowaniu terenu, by móc uwzględnić je przy sporządzaniu projektu planu. Fakt powstawania budynków na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, a następnie pozwoleń na budowę, nie powinno wpłynąć na przeznaczenie terenu w projekcie planu miejscowego, jeśli nie jest to zgodne z obowiązującym Studium. Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Przy wydawaniu decyzji administracyjnych nie jest wymagana zgodność z obowiązującym studium.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy „*Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (...)*”.

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 w zakresie postulowanego odstąpienia od prac nad projektem planu oraz odstąpienia od zakazu lokalizacji nowych budynków nie może zostać uwzględniona ponieważ stoi to w sprzeczności z realizacją celów polityki przestrzennej zawartej w Studium, które wskazuje na tym obszarze konieczność zahamowania procesów budowlanych, wynikającą z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo.

#### **Uwaga Nr 27, Nr 28**

- wpłynęły 5 stycznia 2022 r. (data nadania 30.12.2021 r.),
- złożone przez Pana [REDAKTOWANE],
- dotyczą dz. nr 100/1, obręb B-19 położonej przy ul. Rogowskiej 40C oraz dz. nr 100/2, obręb B-19 położonej przy ul. Rogowskiej 40B,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, dz. nr 100/1, obręb B – 19 przy ul. Rogowskiej 40C oraz dz. nr 100/2, obręb B-19 przy ul. Rogowskiej 40B są przeznaczone na tereny zieleni naturalnej i wód powierzchniowych (8ZN).

Składający uwagę wnosi o, cytując: - „, *Jestem właścicielem działki nr 100/1, 1002 przy ul. Rogowskiej 40C w Łodzi. Działka powstała w wyniku podziału działki nr 100 na skutek decyzji Prezydenta Miasta Łodzi o podziale nieruchomości z dnia 17 września 2020 roku o numerze 239.2020, mocą której doszło do wydzielenia z poprzednich działek nr 99 oraz 100 nowych działek o numerach 99/1, 99/2, 99/3, 99/4, 99/5, 99/6, 100/1, 100/2, 100/3 oraz 100/4 (decyzja w załączeniu). 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. Dla mojej działki została wydana decyzja o pozwoleniu na budowę, na podstawie której budowa została rozpoczęta. Na sąsiadującej działce nr 101 prowadzony będzie wodociąg oraz zostanie wybudowana droga wewnętrzna (zostały już wydane decyzje o pozwoleniu na budowę). Moja działka będzie zatem sąsiadować bezpośrednio z infrastrukturą wykonaną wprost w celu zapewnienia jej dostępu do drogi publicznej oraz 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 przed zabudową, 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 powinno być jednak 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.*

*Na skutek uchwalenia planu przysługiwać mi będzie prawo wystąpienia 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.*

*Należy podkreślić także okoliczność, że mieszkańcy terenów objętych projektowanym planem zagospodarowania przestrzennego nr 227 przez wiele lat uzyskiwali decyzje o warunkach zabudowy właśnie na zasadzie braku ustalonego dla danej nieruchomości planu zagospodarowania przestrzennego. Nie może pozostać niezauważony fakt, że objęcie tych terenów szczególną ochroną ze względu na ustanowienie Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich nastąpiło już w 2003 roku. Za jego utworzeniem nie poszło jednak uchwalenie dla tych terenów w sposób niezwłoczny miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które by utrwaliły ochronę tych terenów w takim stanie zagospodarowania, jaki opisany został w planie ochrony Parku i jaki faktycznie miał wówczas miejsce. Kiedy na tych terenach rozpoczęły się intensywne procesy urbanizacyjne, gmina nie wprowadzała na podstawie studium planów dopuszczając do trwania w odniesieniu do tych obszarów tzw. luki planistycznej. Aktualnie zamierzeniem organu wykonawczego gminy jest natychmiastowe i drastyczne ukrócenie tych procesów, które mogły trwać dzięki zaniedbaniom ze strony organów gminy i doprowadziły do istotnych zmian w sposobie zagospodarowania terenu. Mapy sporządzone na potrzeby opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią w zasadzie proste przeniesienie mapy stref parku z Syntezy planu ochrony Parku bez uwzględnienia okoliczności, że także poza strefami przeznaczonymi pierwotnie w planie ochrony Parku na rozwój zabudowy mieszkaniowej zaszły procesy urbanizacyjne, a zatem ochrona tej części terenów, do jakiej zmierzało ustalenie Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich będzie fikcyjna. Tym bardziej czyni to ograniczenia w korzystaniu z prawa własności nałożone na właścicieli nieruchomości nadmiernymi i nieproporcjonalnymi do zamierzonego celu.*

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

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

### **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 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w 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.

Wyznaczenie w przedmiotowym obszarze w projekcie planu miejscowego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej byłoby niezgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi

Nieruchomość położona przy ul. Rogowskiej 40C (działka nr 100/1 obręb B-19) oraz przy ul. Rogowskiej 40B (działka nr 100/2 obręb B-19), zgodnie z obowiązującym Studium znajduje się w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, terenów aktywnych przyrodniczo (O). Tereny aktywne przyrodniczo obejmują obszary kluczowe dla systemu przyrodniczego miasta, obszary położone peryferyjnie i pełniące głównie rolę klimatyczno – biologiczną, krajobrazową oraz korytarzy przewietrzających miasto. Na tych terenach obowiązuje zatrzymanie rozpoczętych procesów urbanizacji poprzez zakaz realizacji nowej zabudowy. W granicach istniejącego zainwestowania zabudową mieszkaniową projekt planu ustala katalog możliwych działań budowlanych, tj. remont, przebudowa, rozbudowa i nadbudowa z określeniem maksymalnej powierzchni zabudowy oraz wysokości istniejących budynków mieszkalnych oraz obiektów gospodarczych i garaży. Wyznaczenie terenów budowlanych w granicach istniejącego zainwestowania nie jest możliwe w każdym przypadku ze względu m.in. na ochronę walorów przyrodniczych i krajobrazowych.

Ponadto cały obszar opracowania planu jest objęty ochroną zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody na podstawie rozporządzenia nr 5/2003 Wojewody Łódzkiego z dnia 31 lipca 2003 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich. Zgodnie z zasadami ochrony określonymi w planie ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich przedmiotowa nieruchomość jest położona w obszarze Ł.1.8 obejmującym dolinę Bzury o wybitnych walorach ekologicznych i krajobrazowych na przedpolu Lasu Łągiewnickiego, w strefie S – V, obejmującej obszary o specjalnych indywidualnych działaniach ochronnych z zakazem lokalizacji budownictwa.

Jednocześnie przy sporządzaniu projektu planu wykorzystywane są również dokumenty i materiały planistyczne, na podstawie których można określić lokalizację nowo budowanych obiektów i zmiany w zagospodarowaniu terenu, by móc uwzględnić je przy sporządzaniu

projektu planu. Fakt powstawania budynków na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, a następnie pozwoleń na budowę, nie powinno wpłynąć na przeznaczenie terenu w projekcie planu miejscowego, jeśli nie jest to zgodne z obowiązującym Studium. Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Przy wydawaniu decyzji administracyjnych nie jest wymagana zgodność z obowiązującym studium.

Użytki rolne położone w granicach administracyjnych miast są z mocy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych gruntami odrzniętymi i nie wymagają uzyskania stosownej zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi lub marszałka województwa, przeprowadzanej w ramach sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. 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.

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.

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 dotycząca postulowanego umieszczenia działek w strefie przeznaczonej pod zabudowę nie może zostać uwzględniona ponieważ jest to w sprzeczności z realizacją celów polityki przestrzennej zawartej w Studium, które wskazuje na tym obszarze konieczność zahamowania procesów budowlanych, wynikającą z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo.

### **Uwaga Nr 30**

- wpłynęła 5 stycznia 2022 r. (data nadania 29.12.2021 r.)
- złożona przez Pana ██████████,
- dotyczy działek przy ul. Wycieczkowej i Lisiej,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działki położone przy ul. Wycieczkowej i Lisiej są przeznaczone na tereny zieleni naturalnej i wód powierzchniowych (1ZN, 2ZN 3ZN, 4ZN, 5ZN).

Składający uwagę wnosi o, cytując: - „Dla terenu objętego jednostką 2ZN wprowadzono zakaz lokalizacji nowych budynków. Zakaz lokalizacji nowej zabudowy nie znajduje oparcia w treści rozporządzenia nr 5/2003 Wojewody Łódzkiego z 31 lipca 2003 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 231, poz. 2162), które stanowi akt prawa miejscowego.

Wbrew zapatrywaniu wyrażonemu w uzasadnieniu projektu uchwały dotyczącej przedmiotowego planu, jakoby ustalenia planu ochrony wprowadzały zakaz lokalizacji nowego budownictwa, żaden z zakazów określonych w § 6 powołanego rozporządzenia nie obejmuje zakazu lokalizacji nowej zabudowy.

W związku z powyższym wnoszę o odstąpienie od sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Miasta Łodzi położonej w rejonie ulic:

*Wycieczkowej, Rogowskiej i Strykowskiej. Ewentualnie zaś wnoszę o dokonanie zmian w projekcie mpzp polegających na odstąpieniu od zakazu lokalizacji nowych budynków.”*

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

**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.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plany miejscowe sporządzane są w zgodności z obowiązującym studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem.

Działki położone przy ul. Wycieczkowej i Lisiej w Łodzi zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w 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. znajdują się w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, terenów aktywnych przyrodniczo (O). Tereny aktywne przyrodniczo obejmują obszary kluczowe dla systemu przyrodniczego miasta, obszary położone peryferyjnie i pełniące głównie rolę klimatyczno – biologiczną, krajobrazową oraz korytarzy przewietrzających miasto.

Na tych terenach obowiązuje zatrzymanie rozpoczętych procesów urbanizacji poprzez zakaz realizacji nowej zabudowy oraz ochrona elementów systemu przyrodniczego i przywrócenie walorów przyrodniczych obszarom zdegradowanym.

Tereny aktywne przyrodniczo nie są przewidziane dla rozwoju zabudowy, a działania w ich obrębie zostały ograniczone wyłącznie do możliwości funkcjonowania obiektów istniejących. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia „Studium” są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Zgodnie z zapisami „Studium” został opracowany projekt miejscowego planu.

Ponadto cały obszar opracowania planu jest objęty ochroną zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody na podstawie rozporządzenia nr 5/2003 Wojewody Łódzkiego z dnia 31 lipca 2003 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich.

Zgodnie z § 1 pkt 5 ww. rozporządzenia część opisową planu ochrony stanowi załącznik Nr 1 „Synteza planu ochrony”, zgodnie z którą nieruchomości położone przy ulicy Wycieczkowej i Lisiej w Łodzi znajdują się w obszarze oznaczonym symbolem Ł.1.8 obejmującym dolinę Bzury o wybitnych walorach ekologicznych i krajobrazowych na przedpolu Lasu Łągiewnickiego. W tym obszarze obowiązuje strefa S – V, obejmująca obszary o specjalnych indywidualnych działaniach ochronnych z zakazem lokalizacji budownictwa.

Uwaga w zakresie postulowanego odstąpienia od sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz odstąpienia od zakazu lokalizacji nowych budynków nie może zostać uwzględniona ponieważ jest to w sprzeczności z realizacją celów polityki przestrzennej zawartej w Studium, które wskazuje na tym obszarze konieczność zahamowania procesów budowlanych, wynikającą z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo.

### **Uwaga Nr 31**

- wpłynęła 5 stycznia 2022 r. (data nadania 28.12.2021 r.),
- złożona przez Panią [REDAKTOWANO], Pana [REDAKTOWANO], Pana [REDAKTOWANO],
- dotyczy działki nr 46, 47, obręb B - 19 przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego 5 i 5A w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka nr 46, 47, obręb B – 19, przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego 5 i 5A w Łodzi jest przeznaczona na tereny zieleni naturalnej i wód powierzchniowych oraz tereny lasów i zalesień (6ZN).

Składający uwagę wnoszą o, cytując: - „, *Projekt Planu Miejscowego wprowadza na terenie nieruchomości strefę wyłączoną spod zabudowy. Proszę o dopuszczenie możliwości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na przedmiotowych działkach. Dla terenu wydano Decyzję nr DAR-UA-VIII.108S.2013 z dnia 16 lipca 2013 umożliwiającą budowę domu jednorodzinnego na zasadzie wymiany istniejącej - starej zabudowy (istniejący budynek bliźniaczy).*

*W naszej opinii, budynek o niewielkich gabarytach, wyposażony w ekologiczne źródła ogrzewania, przy założonym niewielkim procencie powierzchni zabudowy (do około 6-7% powierzchni działki) nie wpłynie negatywnie na istniejące elementy systemu przyrodniczego, ani nie spowoduje degradacji walorów przyrodniczych.”*

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

### **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.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plany miejscowe sporządzane są w zgodności z obowiązującym studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w 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., działki nr 46 i 47, obręb B - 19 położone przy ul. Jana Nowaka Jeziorańskiego 5 i 5A w Łodzi, znajdują się w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, terenów aktywnych przyrodniczo (O). Tereny aktywne przyrodniczo obejmują obszary kluczowe dla systemu przyrodniczego miasta, obszary położone peryferyjnie i pełniące głównie rolę klimatyczno – biologiczną, krajobrazową oraz korytarzy przewietrzających miasto.

Ponadto cały obszar opracowania planu jest objęty ochroną zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody na podstawie rozporządzenia nr 5/2003 Wojewody Łódzkiego z dnia 31 lipca 2003 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich. Zgodnie z zasadami ochrony określonymi w planie ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich nieruchomości położone przy ulicy Jana Nowaka Jeziorańskiego 5 i 5A w Łodzi znajdują się w obszarze oznaczonym symbolem Ł.1.8 obejmującym dolinę Bzury o wybitnych walorach ekologicznych i krajobrazowych na przedpolu Lasu Łagiewnickiego.

W tym obszarze obowiązuje strefa S – V, obejmująca obszary o specjalnych indywidualnych działaniach ochronnych z zakazem lokalizacji budownictwa.

Na tych terenach obowiązuje zatrzymanie rozpoczętych procesów urbanizacji poprzez zakaz realizacji nowej zabudowy oraz ochrona elementów systemu przyrodniczego i przywrócenie walorów przyrodniczych obszarom zdegradowanym.

Tereny aktywne przyrodniczo nie są przewidziane dla rozwoju zabudowy, a działania w ich obrębie zostały ograniczone wyłącznie do możliwości funkcjonowania obiektów istniejących. Przy sporządzaniu projektu planu wykorzystywane są również dokumenty i materiały planistyczne, na podstawie których można określić lokalizację nowo budowanych obiektów i zmiany w zagospodarowaniu terenu, by móc uwzględnić je przy sporządzaniu projektu planu. Fakt powstawania budynków na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, a następnie pozwoleń na budowę, nie powinno wpłynąć na przeznaczenie terenu w projekcie planu miejscowego, jeśli nie jest to zgodne z obowiązującym Studium. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia „Studium” są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Przy wydawaniu decyzji administracyjnych nie jest wymagana zgodność z obowiązującym studium.

Zgodnie z zapisami „Studium” został opracowany projekt miejscowego planu.

Uwaga dotycząca postulowanego umieszczenia działek w strefie przeznaczonej pod zabudowę nie może zostać uwzględniona ponieważ stoi to w sprzeczności z realizacją celów polityki przestrzennej zawartej w Studium, które wskazuje na tym obszarze konieczność zahamowania procesów budowlanych, wynikającą z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo.

#### **Uwaga Nr 32**

- wpłynęła 5 stycznia 2022 r. (data nadania 29.12.2021 r.),
- złożona przez Panią ██████████,
- dotyczy działek przy ul. Wycieczkowej i Lisiej w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działki położone przy ul. Wycieczkowej i Lisiej są przeznaczone na tereny zieleni naturalnej i wód powierzchniowych (1ZN, 2ZN 3ZN, 4ZN, 5ZN).

Składający uwagę wnoszą o, cytując: - „*Dla terenu objętego jednostką 2ZN wprowadzono zakaz lokalizacji nowych budynków. Tymczasem dla jednostki planistycznej oznaczonej jako 1ZD dopuszczono, inaczej niż w przypadku pozostałych jednostek tego planu, nową zabudowę.*

*Biorąc pod uwagę brak istotnych różnic w zakresie sposobu zagospodarowania istniejącego w jednostkach planistycznych 2ZN i 1ZD, takie zróżnicowanie w zakresie zakazu nowej zabudowy nie jest uzasadnione i wzbudza wątpliwości co do zgodności z art. 32 ust. 1 Konstytucji RP w zw. z art. 1 ust. 2 pkt 1 i 7 upzp.*

*W związku z powyższym wnoszę o odstąpienie od sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Wycieczkowej, Rogowskiej i Strykowskiej. Ewentualnie zaś wnoszę o dokonanie zmian w projekcie mpzp polegających na odstąpieniu od zakazu lokalizacji nowych budynków.”*

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

#### **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.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plany miejscowe sporządzane są w zgodności z obowiązującym studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w 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. działki położone przy ul. Wycieczkowej i Lisiej w Łodzi, znajdują się w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, terenów aktywnych przyrodniczo (O). Tereny oznaczone w projekcie planu symbolem 1ZD, zgodnie z obowiązującym „Studium” znajdują się w strefie terenów ogrodów działkowych (D). Są to obszary wyłączone spod zabudowy, tereny zieleni użytkowane jako rodzinne ogrody działkowe spełniające funkcję wypoczynkową i rekreacyjną, dla których sposób zagospodarowania określają przepisy odrębne z zakresu rodzinnych ogrodów działkowych.

Tereny aktywne przyrodniczo obejmują obszary kluczowe dla systemu przyrodniczego miasta, obszary położone peryferyjnie i pełniące głównie rolę klimatyczno – biologiczną, krajobrazową oraz korytarzy przewietrzających miasto.

Na tych terenach obowiązuje zatrzymanie rozpoczętych procesów urbanizacji poprzez zakaz realizacji nowej zabudowy oraz ochrona elementów systemu przyrodniczego i przywrócenie walorów przyrodniczych obszarom zdegradowanym.

Tereny aktywne przyrodniczo nie są przewidziane dla rozwoju zabudowy, a działania w ich obrębie zostały ograniczone wyłącznie do możliwości funkcjonowania obiektów istniejących. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia „Studium” są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Zgodnie z zapisami „Studium” został opracowany projekt miejscowego planu.

Uwaga w zakresie postulowanego odstąpienia od sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz odstąpienia od zakazu lokalizacji nowych budynków nie może zostać uwzględniona ponieważ jest to w sprzeczności z realizacją celów polityki przestrzennej zawartej w Studium, które wskazuje na tym obszarze konieczność zahamowania procesów budowlanych, wynikającą z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo.

### **Uwaga Nr 33**

- wpłynęła 5 stycznia 2022 r. (data nadania 29.12.2021 r.)
- złożona przez Pana ██████████,
- dotyczy działek przy ul. Wycieczkowej (przy parkingu „Kaloryfer”) w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działki położone przy ul. Wycieczkowej (przy parkingu „Kaloryfer”) są przeznaczone na tereny zieleni naturalnej i wód powierzchniowych (2ZN, 5ZN).

Składający uwagę wnoszą o, cytując: - „*„Dla terenu objętego jednostką 2ZN wprowadzono zakaz lokalizacji nowych budynków. Należy dalej zauważyć, że dla sąsiadującego, należącego do tego samego "zespołu jednostek" i charakteryzującego się tożsamym zagospodarowaniem terenu objętego planem miejscowym uchwalonym uchwałą RM w Łodzi nr V/86/15 (ulice Strykowska, Łodzianka, Okólna, do granicy Lasu Łagiewnickiego) dopuszczono zabudowę mieszkaniową jednorodzinną rezydencjonalną. W przypadku zaś sąsiadującej części obszaru miasta Łodzi - również należącej do tego samego "zespołu jednostek" - objętej planem miejscowym uchwalonym uchwałą RM w Łodzi nr XXXVI/938/16 zakaz lokalizacji zabudowy wprowadzono tylko w odniesieniu do obszaru IPP (teren placu publicznego).*



*Nie sposób zatem przyjąć, że doszło do prawidłowego wyważenia interesu ogólnego w postaci ład urbanistycznego i interesów indywidualnych w postaci prawa własności, co prowadzi z kolei do wniosku, że projekt narusza art. 1 ust. 2 pkt 7 upzp.*

*W związku z powyższym wnoszę o odstąpienie od sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Wycieczkowej, Rogowskiej i Strykowskiej. Ewentualnie zaś wnoszę o dokonanie zmian w projekcie mpzp polegających na odstąpieniu od zakazu lokalizacji nowych budynków.”*

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

#### **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.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plany miejscowe sporządzane są w zgodności z obowiązującym studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem.

Cały obszar opracowania planu jest objęty ochroną zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2018 r. poz. 1614 z późn. zm.) na podstawie rozporządzenia 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).

Zgodnie z § 1 pkt 5 rozporządzenia część opisową planu ochrony stanowi załącznik Nr 1 „Synteza planu ochrony”.

Zgodnie z zasadami ochrony określonymi w planie ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich nieruchomości położone przy ulicy Wycieczkowej w Łodzi znajdują się w obszarze oznaczonym symbolem Ł.1.8 obejmującym dolinę Bzury o wybitnych walorach ekologicznych i krajobrazowych na przedpolu Lasu Łągiwnickiego. W tym obszarze obowiązuje strefa S – V, obejmująca obszary o specjalnych indywidualnych działaniach ochronnych z zakazem lokalizacji budownictwa.

Tereny objęte obowiązującymi planami zagospodarowania przestrzennego, które zostały wymienione w treści uwagi, są położone w innych strefach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich niż obecnie opracowywany projekt miejscowego planu. Plan miejscowy przyjęty uchwałą nr V/86/15 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 21 stycznia 2015 r. dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Strykowskiej, Łodzianka i Okólnej, do granicy Lasu Łągiwnickiego znajduje się w otulinie PKWŁ czyli poza ścisłą strefą ochrony. Plan miejscowy przyjęty uchwałą nr XXXVI/938/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 19 października 2016r. dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej teren Lasu Łągiwnickiego w rejonie ulic Okólnej i Wycieczkowej jest położony w granicach PKWŁ, ale znajduje się w strefach ochronnych, dla których obowiązują inne ustalenia niż dla terenu obecnie opracowywanego projektu planu.

Zgodnie z obecnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w 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., działki położone przy ul. Wycieczkowej w Łodzi, znajdują się w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy,

terenów aktywnych przyrodniczo (O). Tereny aktywne przyrodniczo obejmują obszary kluczowe dla systemu przyrodniczego miasta, obszary położone peryferyjnie i pełniące głównie rolę klimatyczno – biologiczną, krajobrazową oraz korytarzy przewietrzających miasto.

Na tych terenach obowiązuje zatrzymanie rozpoczętych procesów urbanizacji poprzez zakaz realizacji nowej zabudowy oraz ochrona elementów systemu przyrodniczego i przywrócenie walorów przyrodniczych obszarom zdegradowanym.

Tereny aktywne przyrodniczo nie są przewidziane dla rozwoju zabudowy, a działania w ich obrębie zostały ograniczone wyłącznie do możliwości funkcjonowania obiektów istniejących.

Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia „Studium” są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Zgodnie z zapisami „Studium” został opracowany projekt miejscowego planu.

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem zabudowy. Zgodnie z art.6 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 powinno być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym.

Uwaga dotycząca postulowanego odstąpienia od prac nad projektem planu oraz postulowanego umieszczenia działek w strefie przeznaczony pod zabudowę nie może zostać uwzględniona ponieważ jest to w sprzeczności z realizacją celów polityki przestrzennej zawartej w Studium, które wskazuje na tym obszarze konieczność zahamowania procesów budowlanych, wynikającą z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo.

#### **Uwaga Nr 34**

- wpłynęła 5 stycznia 2022 r. (data nadania 29.12.2021 r.),
- złożona przez Panią [REDAKTOWANE],
- dotyczy działek przy ul. Lisiej w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działki położone przy ul. Lisiej są przeznaczone na tereny zieleni naturalnej i wód powierzchniowych (2ZN, 5ZN).

Składający uwagę wnoszą o, cytując: - „*Dla terenu objętego jednostką 2ZN wprowadzono zakaz lokalizacji nowych budynków. Zakazu takiego nie przewiduje jednak § 3 uchwały nr LV/1545/10 Sejmiku Województwa Łódzkiego z 27 kwietnia 2010 r. w sprawie: dostosowania formy prawnej Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 165, poz. 1359}*. Należy także dodać, że *"zawarte w planie ochrony ustalenia do studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz planów zagospodarowania przestrzennego, adresowane są do organów uchwalających studia i plany, nie mogą natomiast być uznane za samoistne zakazy, wywierające bezpośrednie skutki prawne. Ustalenia te powinny być uwzględnione przy sporządzaniu aktów planistycznych"* (w ten sposób wyrok NSA z 28 kwietnia 2020 r., sygn. 11 OSK 1175/19 i powołane tam orzecznictwo; zob. jednak odmiennie wyrok NSA z 14 października 2014 r., sygn. 11 OSK 801/13, uznający plan ochrony za "przepis odrębny" w rozumieniu art. 61 ust. 1 pkt 5 upzp).

*W związku z powyższym wnoszę o odstąpienie od sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Wycieczkowej Rogowskiej i Strykowskiej. Ewentualnie zaś wnoszę o dokonanie zmian w projekcie mpzp polegających na odstąpieniu od zakazu lokalizacji nowych budynków."*

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

**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.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plany miejscowe sporządzane są w zgodności z obowiązującym studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem.

Cały obszar opracowania planu jest objęty ochroną zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody na podstawie rozporządzenia nr 5/2003 Wojewody Łódzkiego z dnia 31 lipca 2003 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich. Zgodnie z § 1 pkt 5 ww. rozporządzenia część opisową planu ochrony stanowi załącznik Nr 1 „Synteza planu ochrony”, zgodnie z którą nieruchomości położone przy ulicy Lisiej w Łodzi znajdują się w obszarze oznaczonym symbolem Ł.1.8 obejmującym dolinę Bzury o wybitnych walorach ekologicznych i krajobrazowych na przedpolu Lasu Łągiewnickiego. W tym obszarze obowiązuje strefa S – V, obejmująca obszary o specjalnych indywidualnych działaniach ochronnych z zakazem lokalizacji budownictwa.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w 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., działki położone przy ul. Lisiej w Łodzi, znajdują się w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, terenów aktywnych przyrodniczo (O). Tereny aktywne przyrodniczo obejmują obszary kluczowe dla systemu przyrodniczego miasta, obszary położone peryferyjnie i pełniące głównie rolę klimatyczno – biologiczną, krajobrazową oraz korytarzy przewietrzających miasto.

Na tych terenach obowiązuje zatrzymanie rozpoczętych procesów urbanizacji poprzez zakaz realizacji nowej zabudowy oraz ochrona elementów systemu przyrodniczego i przywrócenie walorów przyrodniczych obszarom zdegradowanym.

Tereny aktywne przyrodniczo nie są przewidziane dla rozwoju zabudowy, a działania w ich obrębie zostały ograniczone wyłącznie do możliwości funkcjonowania obiektów istniejących.

Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia „Studium” są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Zgodnie z zapisami „Studium” został opracowany projekt miejscowego planu.

Uwaga dotycząca postulowanego odstąpienia od prac nad projektem planu oraz postulowanego umieszczenia działek w strefie przeznaczonej pod zabudowę nie może zostać uwzględniona ponieważ jest to w sprzeczności z realizacją celów polityki przestrzennej zawartej w Studium, które wskazuje na tym obszarze konieczność zahamowania procesów budowlanych, wynikającą z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo.

### **Uwaga Nr 35**

- wpłynęła 5 stycznia 2022 r. (data nadania 29.12.2021 r.)
- złożona przez Pana ██████████,
- dotyczy działek przy ul. Wycieczkowej ( przy parkingu „Kaloryfer”) w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działki położone przy ul. Wycieczkowej (przy parkingu „Kaloryfer”) są przeznaczone na tereny zieleni naturalnej i wód powierzchniowych (2ZN, 5ZN).

Składający uwagę wnosi o, cytując: - „ *W treści Studium wskazano, że teren objęty projektem przedmiotowego planu należy do terenów nieurbanizowanych -otwartych (lasy, zadrzewienia, grunty rolne) z zabudową rozproszoną. W Studium wskazano również (str. 204), że przedmiotowy teren należy do zespołów jednostek o charakterze miejskim- ekstensywnym. Na str. 205 Studium wskazano, że "w przypadku lokalizacji nowej zabudowy należy zapewnić jej niską intensywność i wysokość przy zachowaniu dużego udziału powierzchni biologicznie czynnej". Nawet w przypadku zespołów o charakterze podmiejskim (str. 205} wskazano, że "w strefie tej rekomenduje się możliwość uruchomienia nowych terenów pod zabudowę wyłącznie jako dopełniających istniejące układy zabudowy, zlokalizowane wzdłuż istniejących dróg publicznych", a zakaz nowej zabudowy winien dotyczyć wyłącznie terenów aktywnych przyrodniczo".*

*Tymczasem dla terenu objętego jednostką 2ZN wprowadzono zakaz lokalizacji nowych budynków. Oznacza to, że o ile Studium diagnozowało istniejący stan zagospodarowania jako obejmujący zabudowę rozproszoną, o tyle projekt planu miejscowego eliminuje dopuszczalność takiej zabudowy, naruszając w ten sposób art. 9 ust. 4, art. 15 ust. 1 i art. 20 ust. 1 upzp.*

*W związku z powyższym wnoszę o odstąpienie od sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Wycieczkowej, Rogowskiej i Strykowskiej. Ewentualnie zaś wnoszę o dokonanie zmian w projekcie mpzp polegających na odstąpieniu od zakazu lokalizacji nowych budynków.”*

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

### **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.

Treść Studium jest podzielona na uwarunkowania oraz kierunki. Przytoczone w uwadze zapisy Studium dotyczą części analitycznej, stanowiącej uwarunkowania do wytyczenia kierunków w zagospodarowaniu przestrzennym. Rozstrzygnięcia przyjęte w kierunkach są wiążące dla sporządzanych planów zagospodarowania przestrzennego.

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”.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w 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., działki położone przy ul. Wycieczkowej (przy parkingu „Kaloryfer”) w Łodzi, znajdują się w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, terenów aktywnych przyrodniczo (O). Tereny aktywne przyrodniczo obejmują obszary kluczowe dla systemu przyrodniczego miasta, obszary położone peryferyjnie i pełniące głównie rolę klimatyczno – biologiczną, krajobrazową oraz korytarzy przewietrzających miasto.

Na tych terenach obowiązuje zatrzymanie rozpoczętych procesów urbanizacji poprzez zakaz realizacji nowej zabudowy oraz ochrona elementów systemu przyrodniczego i przywrócenie walorów przyrodniczych obszarom zdegradowanym.

Tereny aktywne przyrodniczo nie są przewidziane dla rozwoju zabudowy, a działania w ich obrębie zostały ograniczone wyłącznie do możliwości funkcjonowania obiektów istniejących. Zgodnie z zapisami „Studium” został opracowany projekt miejscowego planu.

Uwaga w zakresie postulowanego odstąpienia od sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz odstąpienia od zakazu lokalizacji nowych budynków nie może zostać uwzględniona ponieważ jest to w sprzeczności z realizacją celów polityki przestrzennej zawartej w Studium, które wskazuje na tym obszarze konieczność zahamowania procesów budowlanych, wynikającą z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo.

#### **Uwaga Nr 37**

- wpłynęła 10 stycznia 2022 r. (data nadania 31.12.2021 r.)
- złożona przez Pana ██████████,
- dotyczy działki nr 77/40, obręb B - 19 przy ul. Rogowskiej w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka nr 79/2, obręb B - 19 jest przeznaczona na tereny zieleni naturalnej i wód powierzchniowych (8ZN).

Składający uwagę wnoszą o, cytując: - „, *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. Moja działka spełnia wszelkie kryteria do wydania dla niej decyzji o warunkach zabudowy. Został co do niej złożony stosowny wniosek i aktualnie jedyną przeszkodą, wyłącznie formalną, nie merytoryczną do uzyskania dla działki takiej decyzji jest konieczność zawieszenia postępowania na skutek przystąpienia do uchwalenia planu. Gdyby nie konieczność zawieszenia postępowania, dla mojej działki zostałaby wydana decyzja o warunkach zabudowy ze względu na zachowanie zasady tzw. sąsiedztwa. Dodatkowo na sąsiadującej działce nr 101 prowadzony będzie wodociąg oraz zostanie wybudowana droga wewnętrzna (zostały już wydane decyzje o pozwoleniu na budowę). Moja działka będzie zatem sąsiadować bezpośrednio z infrastrukturą wykonaną wprost w celu zapewnienia jej dostępu do drogi publicznej oraz mediów. Sam w sobie wodociąg oraz utwardzona droga stanowią jedynie inwestycje dopełniające zamierzone inwestycje mieszkaniowe, zatem należy uznać, że moja działka znajdować się będzie w granicach istniejącego zainwestowania jako związana z budową wodociągu oraz drogi. Przez umieszczenie mojej działki w strefie zieleni naturalnej nie będę w stanie nawet na tej podstawie przeprowadzić procesu inwestycyjnego. 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*

*beprawnie ogranicza moje prawo własności poprzez uniemożliwienie mi wykorzystania mojej nieruchomości zgodnie z moimi potrzebami. Skoro dopuszczalne są ograniczenia prawa własności 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. 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 przeznaczenia 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 dokonanie podziału nieruchomości, czy wystąpienie z wnioskiem o warunki zabudowy. Nie stoi ku temu na przeszkodzie fakt, że na mapie sporządzonej na dzień przystąpienia do uchwalenia planu dany podział, czy postępowanie w przedmiocie wydania decyzji o warunkach zabudowy jeszcze nie miały miejsca lub są po prostu niewidoczne. 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. możliwość uzyskania przez właściciela danej nieruchomości wniosku o decyzję wz, co ma właśnie miejsce w moim przypadku.*

*Należy podkreślić także okoliczność, że mieszkańcy terenów objętych projektowanym planem zagospodarowania przestrzennego nr 227 przez wiele lat uzyskiwali decyzje o warunkach zabudowy właśnie na zasadzie braku ustalonego dla danej nieruchomości planu zagospodarowania przestrzennego. Nie może pozostać niezauważony fakt, że objęcie tych terenów szczególną ochroną ze względu na ustanowienie Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich nastąpiło już w 2003 roku. Za jego utworzeniem nie poszło jednak uchwalenie dla tych terenów w sposób niezwłoczny miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które by utrwaliły ochronę tych terenów w takim stanie zagospodarowania, jaki opisany został w planie ochrony Parku i jaki faktycznie miał wówczas miejsce. Kiedy na tych terenach rozpoczęły się intensywne procesy urbanizacyjne, gmina nie wprowadzała na podstawie studium planów dopuszczając do trwania w odniesieniu do tych obszarów tzw. luki planistycznej. Aktualnie zamierzeniem organu wykonawczego gminy jest natychmiastowe i drastyczne ukrócenie tych procesów, które mogły trwać dzięki zaniedbaniom ze strony organów gminy i doprowadziły do istotnych zmian w sposobie zagospodarowania terenu. Mapy sporządzone na potrzeby opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią w zasadzie proste przeniesienie mapy stref parku z Syntezy planu ochrony Parku bez uwzględnienia okoliczności, że także poza strefami przeznaczonymi pierwotnie w planie ochrony Parku na rozwój zabudowy mieszkaniowej zaszły procesy urbanizacyjne, a zatem ochrona tej części terenów, do jakiej zmierzało ustalenie Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich będzie fikcyjna. Tym bardziej czyni to ograniczenia w korzystaniu z prawa własności nałożone na właścicieli nieruchomości nadmiernymi i nieproporcjonalnymi do zamierzonego celu.*

*Na skutek uchwalenia planu, o ile moja działka nie zostanie umieszczona w strefie umożliwiającej mi ukończenie procesu inwestycyjnego i wybudowanie domu, zmuszony będę wystąpić do gminy o odszkodowanie. Zatem pozostali jej mieszkańcy poniosą konsekwencje finansowe decyzji gminy co do jednostkowej działki. Jest to działanie irracjonalne i naraża na szkodę budżet gminny.*

*W związku z powyższym wnoszę o umieszczenie mojej nieruchomości co najmniej w strefie "O" lub nawet w strefie przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową."*

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

### **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 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w 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. Wyznaczenie w przedmiotowym obszarze w projekcie planu miejscowego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej byłoby niezgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.

Zgodnie z obowiązującym Studium nieruchomości położona przy ul. Rogowskiej (działka nr 77/40, obręb B-19), znajduje się w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, terenów aktywnych przyrodniczo (O). Tereny aktywne przyrodniczo obejmują obszary kluczowe dla systemu przyrodniczego miasta, obszary położone peryferyjnie i pełniące głównie rolę klimatyczno – biologiczną, krajobrazową oraz korytarzy przewietrzających miasto. Na tych terenach obowiązuje zatrzymanie rozpoczętych procesów urbanizacji poprzez zakaz realizacji nowej zabudowy. W granicach istniejącego zainwestowania zabudową mieszkaniową projekt planu ustala katalog możliwych działań budowlanych, tj. remont, przebudowa, rozbudowa i nadbudowa z określeniem maksymalnej powierzchni zabudowy oraz wysokości istniejących budynków mieszkalnych oraz obiektów gospodarczych i garaży. Wyznaczenie terenów budowlanych w granicach istniejącego zainwestowania nie jest możliwe w każdym przypadku ze względu m.in. na ochronę walorów przyrodniczych i krajobrazowych.

Ponadto cały obszar opracowania planu jest objęty ochroną zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody na podstawie rozporządzenia nr 5/2003 Wojewody Łódzkiego z dnia 31 lipca 2003 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich. Zgodnie z zasadami ochrony określonymi w planie ochrony Parku

Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich przedmiotowa nieruchomość jest położona w obszarze Ł.1.8 obejmującym dolinę Bzury o wybitnych walorach ekologicznych i krajobrazowych na przedpolu Lasu Łagiewnickiego, w strefie S – V, obejmującej obszary o specjalnych indywidualnych działaniach ochronnych z zakazem lokalizacji budownictwa.

Jednocześnie przy sporządzaniu projektu planu wykorzystywane są dokumenty i materiały planistyczne, na podstawie których można określić lokalizację nowo budowanych obiektów i zmiany w zagospodarowaniu terenu, by móc uwzględnić je przy sporządzaniu projektu planu. Fakt powstawania budynków na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, a następnie pozwoleń na budowę, nie powinno wpłynąć na przeznaczenie terenu w projekcie planu miejscowego, jeśli nie jest to zgodne z obowiązującym Studium. Projekt planu ustala dla istniejącej na tych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej katalog możliwych działań budowlanych, tj. określa maksymalną powierzchnię zabudowy oraz wysokość istniejących budynków mieszkalnych oraz obiektów gospodarczych i garaży. Przy czym, zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 16 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.

Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Wymóg ten nie dotyczy decyzji o warunkach zabudowy. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy „*Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (...)*”.

Zgodnie z zapisami „Studium” został opracowany projekt miejscowego planu.

Użytki rolne położone w granicach administracyjnych miast są z mocy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych gruntami odrolnionymi i nie wymagają uzyskania stosownej zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi lub marszałka województwa, przeprowadzanej w ramach sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. 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.

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem zabudowy. Zgodnie z art.6 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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 powinno być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym.

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 dotycząca postulowanego umieszczenia działek w strefie przeznaczonej pod zabudowę nie może zostać uwzględniona ponieważ stoi to w sprzeczności z realizacją celów polityki przestrzennej zawartej w Studium, które wskazuje na tym obszarze konieczność zahamowania procesów budowlanych, wynikającą z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo.



### **Uwaga Nr 38**

- wpłynęła 10 stycznia 2022 r. (data nadania 31.12.2021 r.),
- złożona przez Pana ██████████,
- dotyczy działki nr 77/44 obręb B - 19 przy ul. Rogowskiej w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka nr 77/44, obręb B - 19 jest przeznaczona na tereny zieleni naturalnej i wód powierzchniowych (8ZN).

Składający uwagę wnosi o, cytując: - „*Jestem właścicielem działki nr 77/44 przy ul. Rogowskiej w Łodzi. Działka powstała w wyniku podziału działki nr 77/41 na mocy Postanowienia z dnia 9 grudnia 2021 roku wydanego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi- Śródmieścia w Łodzi o sygn. IIII Ns 617/21 (postanowienie załączone do pisma). 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. Dla działki nr 77/41 została wydana decyzja o pozwoleniu na budowę, na podstawie której budowa została już rozpoczęta (decyzja załączona do pisma). Na sąsiadującej działce nr 101 prowadzony będzie wodociąg oraz zostanie wybudowana droga wewnętrzna (zostały już wydane decyzje o pozwoleniu na budowę). Moja działka będzie zatem sąsiadować z infrastrukturą wykonaną wprost w celu zapewnienia jej dostępu do drogi publicznej oraz 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 przed zabudową, 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 powinno być jednak 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.*

*Na skutek uchwalenia planu przysługiwać mi będzie prawo wystąpienia 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 przy drodze oraz 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.*

*Należy podkreślić także okoliczność, że mieszkańcy terenów objętych projektowanym planem zagospodarowania przestrzennego nr 227 przez wiele lat uzyskiwali decyzje o warunkach zabudowy właśnie na zasadzie braku ustalonego dla danej nieruchomości planu zagospodarowania przestrzennego. Nie może pozostać niezauważony fakt, że objęcie tych terenów szczególną ochroną ze względu na ustanowienie Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich nastąpiło już w 2003 roku. Za jego utworzeniem nie poszło jednak uchwalenie dla tych terenów w sposób niezwłoczny miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które by utrwały ochronę tych terenów w takim stanie zagospodarowania, jaki opisany został w planie ochrony Parku i jaki faktycznie miał wówczas miejsce. Kiedy na tych terenach rozpoczęły się intensywne procesy urbanizacyjne, gmina nie wprowadzała na podstawie studium planów dopuszczając do trwania w odniesieniu do tych obszarów tzw. luki planistycznej. Aktualnie zamierzeniem organu wykonawczego gminy jest natychmiastowe i drastyczne ukrócenie tych procesów, które mogły trwać dzięki zaniedbaniom ze strony organów gminy i doprowadziły do istotnych zmian w sposobie zagospodarowania terenu. Mapy sporządzone na potrzeby opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią w zasadzie proste przeniesienie mapy stref parku z Syntezy planu ochrony Parku bez uwzględnienia okoliczności, że także poza strefami przeznaczonymi pierwotnie w planie ochrony Parku na rozwój zabudowy mieszkaniowej zaszły procesy urbanizacyjne, a zatem ochrona tej części terenów, do jakiej zmierzało ustalenie Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich będzie fikcyjna. Tym bardziej czyni to ograniczenia w korzystaniu z prawa własności nałożone na właścicieli nieruchomości nadmiernymi i nieproporcjonalnymi do zamierzonego celu.*

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

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

#### **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 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w 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.

Wyznaczenie w przedmiotowym obszarze w projekcie planu miejscowego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej byłoby niezgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.

Zgodnie z obowiązującym Studium nieruchomości położona przy ul. Rogowskiej (działka nr 77/44, obręb B-19), znajduje się w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, terenów aktywnych przyrodniczo (O). Tereny aktywne przyrodniczo obejmują obszary kluczowe dla systemu przyrodniczego miasta, obszary położone peryferyjnie i pełniące głównie rolę klimatyczno – biologiczną, krajobrazową oraz korytarzy przewietrzających miasto. Na tych terenach obowiązuje zatrzymanie rozpoczętych procesów urbanizacji poprzez zakaz realizacji nowej zabudowy. Wyznaczenie terenów budowlanych w granicach istniejącego zainwestowania nie jest możliwe w każdym przypadku ze względu m.in. na ochronę walorów przyrodniczych i krajobrazowych. W granicach istniejącego zainwestowania zabudowę mieszkaniową projekt planu ustala katalog możliwych działań budowlanych, tj. remont, przebudowa, rozbudowa i nadbudowa z określeniem maksymalnej powierzchni zabudowy oraz wysokości istniejących budynków mieszkalnych oraz obiektów gospodarczych i garaży. Przy czym, zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 16 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.

Ponadto cały obszar opracowania planu jest objęty ochroną zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody na podstawie rozporządzenia nr 5/2003 Wojewody Łódzkiego z dnia 31 lipca 2003 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich. Zgodnie z zasadami ochrony określonymi w planie ochrony Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich przedmiotowa nieruchomość jest położona w obszarze Ł.1.8 obejmującym dolinę Bzury o wybitnych walorach ekologicznych i krajobrazowych na przedpolu Lasu Łagiewnickiego, w strefie S – V, obejmującej obszary o specjalnych indywidualnych działaniach ochronnych z zakazem lokalizacji budownictwa.

Jednocześnie przy sporządzaniu projektu planu wykorzystywane są dokumenty i materiały planistyczne, na podstawie których można określić lokalizację nowo budowanych obiektów i zmiany w zagospodarowaniu terenu, by móc uwzględnić je przy sporządzaniu projektu planu. Fakt powstawania budynków na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, a następnie pozwoleń na budowę, nie powinno wpłynąć na przeznaczenie terenu w projekcie planu miejscowego, jeśli nie jest to zgodne z obowiązującym Studium. Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Wymóg ten nie dotyczy decyzji o warunkach zabudowy. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy „Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (...)". Zgodnie z zapisami „Studium” został opracowany projekt miejscowego planu.

Użytki rolne położone w granicach administracyjnych miast są z mocy ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych gruntami odrzucenymi i nie wymagają uzyskania stosownej zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi lub marszałka województwa, przeprowadzanej w ramach sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. 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.

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.

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 dotycząca postulowanego umieszczenia działek w strefie przeznaczonej pod zabudowę nie może zostać uwzględniona ponieważ jest to w sprzeczności z realizacją celów polityki przestrzennej zawartej w Studium, które wskazuje na tym obszarze konieczność zahamowania procesów budowlanych, wynikającą z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo

#### **Uwaga Nr 39**

- wpłynęła 30 grudnia 2021 r.,
- złożona przez Pana [REDAKOWANE],
- dotyczy całego obszaru opracowania planu,

Składający uwagę wnosi o, cytując: - „*Obniżenie dopuszczalnej wysokości dla rozbudowywanych budynków na maksymalną całkowitą wysokość:*

- dla dachów płaskich i z attykami – maks. 7 m,
- dla dachów o nachyleniu do 35° – maks. 8 m,
- dla dachów o nachyleniu powyżej 35° - maks. 9 m,
- dla dachów mansardowych – maks. 8 m.

*Ograniczenie to jest zasadne wobec przypadków przebudowy domów jednorodzinnych na wielorodzinne, dwupiętrowe – co jest sprzeczne z ogólnymi założeniami planu.”*

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

#### **Wyjaśnienie:**

Ustalona w projekcie planu wysokość zabudowy dotyczy istniejącej w granicach opracowania zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Określona wysokość w metrach w zależności od kształtu dachu i kąta nachylenia połaci dachowych, kształtująca się od 8,5 m do 10,5 m pozwala na remont, przebudowę oraz nadbudowę istniejących budynków maksymalnie do dwóch kondygnacji. Zapis regulujący kwestie maksymalnej wysokości dla istniejącej zabudowy jest stosowany w prawie miejscowym także dla innych obszarów miasta Łodzi.

Należy podkreślić, że możliwości inwestycyjne w zakresie budowy nowych obiektów wielorodzinnych ograniczają również określone w projekcie planu warunki zabudowy i zagospodarowania terenu wprowadzające zakaz lokalizacji nowych budynków oraz parametry kształtowania zabudowy, które ograniczają powierzchnię zabudowy budynków mieszkalnych do 150 m<sup>2</sup>.

#### **Uwaga Nr 40**

- wpłynęła 30 grudnia 2021 r.,
- złożona przez Panią [REDAKTOWANE],
- dotyczy całego obszaru objętego planem,

Składająca uwagę wnosi o, cytując: - „*Par. 5. 2.b. projektu uchwały – „dla obiektów budowlanych nie wskazanych... określa się max. wysokość zabudowy – 30 m”*”.

*Uwaga – dodać zapis, że dotyczy to tylko budowli technicznych (maszty telekomunikacyjne i słupy energetyczne). Zakaz budowy innych obiektów budowlanych wysokościowych o tej czy większej wysokości.”*

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

#### **Wyjaśnienie:**

Ustalona w projekcie planu wysokość obiektów budowlanych dotyczy przede wszystkim istniejącej w granicach opracowania napowietrznej linii elektroenergetycznej.

Możliwości w zakresie budowy nowych budynków ograniczają określone w projekcie planu warunki zabudowy i zagospodarowania terenu wprowadzające zakaz lokalizacji nowych budynków. Wobec powyższego określona w rozdziale 2 projektu uchwały § 5 pkt 2 lit. b wysokość obiektów budowlanych dotyczy wyłącznie budowli niebędących budynkiem lub obiektem małej architektury w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

#### **Uwaga Nr 41**

- wpłynęła 30 grudnia 2021 r.,
- złożona przez Pana [REDAKTOWANE],
- dotyczy całego obszaru objętego planem.

Składający uwagę wnosi o, cytując: - „*Paragraf 5.2.b. zawiera zapis „dla obiektów budowlanych nie wskazanych w ustaleniach szczegółowych terenu planu określa się maksymalną wysokość zabudowy 30,0 m”*”. *Należy sprecyzować, że dotyczy to tylko obiektów technicznych typu słupy energetyczne i maszty telekomunikacyjne, inne obiekty budowlane mają spełnić określone w planie maksymalne parametry wysokościowe. Postuluje się dodatkowo zmniejszenie wysokości dopuszczalnej dla budynku o 1-1,5 m, by nie można było przerabiać ich na dwukondygnacyjne, wielorodzinne.”*

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

#### **Wyjaśnienie:**

Ustalona w projekcie planu wysokość obiektów budowlanych dotyczy przede wszystkim istniejącej w granicach opracowania napowietrznej linii elektroenergetycznej.

Możliwości w zakresie budowy nowych budynków ograniczają określone w projekcie planu warunki zabudowy i zagospodarowania terenu wprowadzające zakaz lokalizacji nowych budynków. Wobec powyższego określona w rozdziale 2 projektu uchwały § 5 pkt 2 lit. b

wysokość obiektów budowlanych dotyczy wyłącznie budowli niebędących budynkiem lub obiektem małej architektury w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

Nie uwzględnia się uwagi w zakresie obniżenia dopuszczalnej wysokości dla rozbudowywanych istniejących budynków. Ustalona w projekcie planu wysokość zabudowy dotyczy jedynie istniejącej w granicach opracowania zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Określona wysokość w metrach w zależności od kształtu dachu i kąta nachylenia połaci dachowych, kształtująca się od 8,5 m do 10,5 m pozwala na remont, przebudowę oraz nadbudowę istniejących budynków maksymalnie do dwóch kondygnacji. Zapis regulujący kwestie maksymalnej wysokości dla istniejącej zabudowy jest stosowany w prawie miejscowym także dla innych obszarów miasta Łodzi.

Należy podkreślić, że możliwości inwestycyjne w zakresie budowy nowych obiektów wielorodzinnych ograniczają również określone w projekcie planu warunki zabudowy i zagospodarowania terenu wprowadzające zakaz lokalizacji nowych budynków oraz parametry kształtowania zabudowy, które ograniczają powierzchnię zabudowy budynków mieszkalnych do 150 m<sup>2</sup>.

#### **Uwaga Nr 42**

- wpłynęła 30 grudnia 2021 r.,
- złożona przez Panią ██████████,
- dotyczy obszaru doliny rzeki Bzury w pasie wschód-zachód wzdłuż stawów, między ul. Boruty a Strykowską.
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu obszar doliny rzeki Bzury między ul. Boruty a Strykowską przeznaczony jest na tereny lasów i zalesień - 3ZL, 4ZL, 5ZL oraz tereny zieleni naturalnej i wód powierzchniowych 7ZN, 8ZN.

Składająca uwagę wnosi o, cytując: - „Należy zapewnić dostęp – swobodne przejście w dolinę od północy z lasu łagiewnickiego w rejonie ul. Boruty i dalej przejście wzdłuż stawów do ul. Strykowskiej – zakaz przegradzania doliny – wyznaczyć pas wolny od ogrodzeń umożliwiających przejście piesze spacerowiczom doliną wzdłuż stawów, a także migracje zwierząt. Dla całego obszaru doliny – także zakaz zmian ukształtowania terenu – niedosypywania gruntu, wykonywania wyrobisk, niwelacji terenu.”

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

#### **Wyjaśnienie:**

Ograniczenie rozwoju zabudowy na obszarze objętym projektem planu ma na celu zachowanie i ochronę otwartego krajobrazu doliny rzeki Bzury oraz istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zakazy lokalizacji ogrodzeń od chwili wejścia w życie ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. poz. 774 i 1688) nie mogą być przedmiotem regulacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W tym zakresie obowiązują ustalenia zawarte w uchwale Nr XXXVII/966/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 listopada 2016 r. w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, dla miasta Łodzi. Projekt planu nie odnosi się do ogrodzeń, nie określa możliwych do zastosowania materiałów, sposobu ich wykonania, ani lokalizacji oznacza to, że ogrodzenia nie muszą być lokalizowane w granicach nieruchomości. Pozwala to zastosować rozwiązania techniczno-budowlane umożliwiające migrację zwierząt oraz przejścia piesze.

Ustalenia ochronne dla obszaru doliny Bzury wprowadzają przepisy odrębne dotyczące Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich oraz ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne ( Dz. U. z 2021 r. 2233 i 238 oraz z 2022 r. poz.88).

#### **Uwaga Nr 43**

- wpłynęła 30 grudnia 2021 r.,
- złożona przez ██████████,
- dotyczy dz. nr 82/5, obręb B - 19.
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu dz. nr 82/5, obręb B-19 w Łodzi przeznaczona jest na tereny ogrodów działkowych 1ZD.

Składający uwagę wnosi o, cytując: - „*Obniżenie dopuszczalnej wysokości zabudowy na terenach ogródków działkowych (1ZD) do maksymalnie 5 m oraz wprowadzenie ograniczeń powierzchni zabudowy budynków na terenie 1ZD do 30 m<sup>2</sup>. Jest to pożądane, by uniemożliwić na terenie ogródków działkowych powstawanie obiektów o parametrach domów jednorodzinnych, co jest niezgodne z ideą i przeznaczeniem ogrodów działkowych (paragraf 18).*”

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

#### **Wyjaśnienie:**

Tereny ogrodów działkowych oznaczone w projekcie planu symbolem 1ZD są to, zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta obszary wyłączone spod zabudowy, tereny zieleni, spełniające funkcję wypoczynkową i rekreacyjną. Dla terenów tych sposób zagospodarowania określają przepisy odrębne z zakresu rodzinnych ogrodów działkowych.

Zapis w projekcie planu regulujący kwestie maksymalnej wysokości został ustalony wyłącznie dla budynku przeznaczonego do wspólnego użytkowania przez osoby korzystające z działek i jest on stosowany w prawie miejscowym dla wszystkich ogrodów działkowych położonych w granicach miasta Łodzi.

#### **Uwaga Nr 44**

- wpłynęła 30 grudnia 2021 r.,
- złożona przez Panią ██████████,
- dotyczy całego obszaru objętego planem.

Składająca uwagę wnosi o, cytując: - „*Par. 17 projektu uchwały – parametry dla rozbudowywanych i nadbudowywanych bud. mieszkalnych i usługowych na terenach zieleni naturalnej ZN:*

*- max. wysokość budynków o dachach płaskich – 6,5 m, o dachach do 35<sup>0</sup> – max. 8 m, o dachach powyżej 35<sup>0</sup> oraz mansardowych – max. 9 m.*

*Par. 18. – obniżyć dopuszczalną wysokość budynków na terenach ogródków działkowych ZD – do 5 m oraz ograniczyć powierzchnię zabudowy budynków do 30 m<sup>2</sup>.*”

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

#### **Wyjaśnienie:**

Ustalona w projekcie planu wysokość zabudowy dotyczy istniejącej w granicach opracowania zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Określona wysokość w metrach w zależności od kształtu dachu i kąta nachylenia połaci dachowych, kształtująca się od 8,5 m do 10,5 m pozwala

na remont, przebudowę oraz nadbudowę istniejących budynków maksymalnie do dwóch kondygnacji. Zapis regulujący kwestie maksymalnej wysokości dla istniejącej zabudowy jest stosowany w prawie miejscowym także dla innych obszarów miasta Łodzi.

Tereny ogrodów działkowych oznaczone w projekcie planu symbolem 1ZD są to, zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta obszary wyłączone spod zabudowy, tereny zieleni, spełniające funkcję wypoczynkową i rekreacyjną. Dla terenów tych sposób zagospodarowania określają przepisy odrębne z zakresu rodzinnych ogrodów działkowych.

Zapis w projekcie planu regulujący kwestie maksymalnej wysokości został ustalony wyłącznie dla budynku przeznaczonego do wspólnego używania przez osoby korzystające z działek i jest on stosowany w prawie miejscowym dla wszystkich ogrodów działkowych położonych w granicach miasta Łodzi.

#### **Uwaga Nr 45**

- wpłynęła 30 grudnia 2021 r.,
- złożona przez Panią [REDAKTOWANE],
- dotyczy całego obszaru objętego planem.

Składająca uwagę wnosi o, cytując: - „*Par. 23. Projektu uchwały – drogi wewnętrzne KDW – dodać zapis, że drogi wewnętrzne powinny mieć nawierzchnie przepuszczalne – żwirowe, gliniasto-żwirowe, ewentualnie z kostki, nie asfaltowe, aby nie umniejszać powierzchni retencyjnej tego obszaru.*

*Par. 22 – droga publiczna 2KDL – dopisać uwagę o pozostawieniu drzew – takiego kształtowania przebiegu chodnika i jezdni, aby zachować jak największą ilość drzew.”*

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

#### **Wyjaśnienie:**

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w planie miejscowym określa się układ komunikacyjny i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami i klasyfikacją ulic, warunki powiązania z układem zewnętrznym oraz wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności określenie miejsc parkingowych. Inne ustalenia planu jak np. rodzaj zastosowanej nawierzchni, wykraczają poza specyfikę planu miejscowego. Ustalenia szczegółowe dla projektowanej przebudowy drogi będzie ujęte w szczegółowym projekcie budowlanym sporządzonym dla planowanej inwestycji drogowej.

Realizacja drogi 2KDL nie jest bezpośrednim skutkiem uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a wynika z opracowania dokumentacji projektowej na rozbudowę ul. Strykowskiej na odcinku od ul. Wycieczkowej do granicy miasta z uzyskaniem decyzji środowiskowej (projekt ukończony w 2016 r.).

Dla realizacji rozbudowy ulicy Strykowskiej, w skład którego wchodzi również odcinek drogi położony w granicach opracowanego projektu planu została wydana decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia. Pas drogowy ulicy Strykowskiej wraz z terenem o szerokości 12-25 m z każdej strony został objęty inwentaryzacją istniejącej zieleni. Celem opracowania była ocena aktualnego stanu zachowania, stanu zdrowotnego istniejącej zieleni oraz określenie ewentualnej kolizji roślinności z projektowaną drogą. Decyzja na rozbudowę ul. Strykowskiej została poprzedzona licznymi opracowaniami dotyczącymi wpływu inwestycji na środowisko oraz następnie pozytywnie uzgodniona



i zaopiniowana m.in. przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Łodzi.

Rozbudowa ulicy Strykowskiej w granicach opracowanego projektu planu uzyskała również zgodę Marszałka Województwa Łódzkiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

#### **Uwaga Nr 46**

- wpłynęła 30 grudnia 2021 r.,
- złożona przez Pana ██████████,
- dotyczy dz. nr 69/2, 70/3, 71, 74/1, 74/3, 75/8, 77/26, 78/2, 87 i innych, obręb B-19,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka nr 70/3, 71, 74/1, 74/3 75/8, 77/26 i 87 obręb B - 19 jest przeznaczona na tereny zieleni naturalnej i wód powierzchniowych (8ZN) oraz dz. nr 69/2 i 78/2 jest przeznaczona na tereny lasów i zalesień (3ZL, 5ZL).

Składający uwagę wnosi o, cytując: - „Zapisać na planie istniejące obszary łąkowe, które powinny zostać utrzymane bez leśnego zadrzewienia i zabudowy oraz innych przekształceń, bez ich grodzenia.

Rozdział 2, par. 5.1.b – dopisać ochronę istniejących łąk w dolinie Bzury (kompleksów łąkowych).

Rozdział 3, par. 17.2.5 – dopisać nakaz zachowania i ochrony istniejących użytków łąkowych.

Uzasadnienie: łąki są miejscem migracji, żerowania, wodopoju oraz nocowania zwierząt z Lasu Łagiewnickiego.”

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

#### **Wyjaśnienie:**

Ograniczenie rozwoju zabudowy na obszarze objętym projektem planu ma na celu zachowanie i ochronę otwartego krajobrazu Miasta oraz istniejących elementów systemu przyrodniczego. Projekt planu wyznaczając tereny zieleni naturalnej ZN ma na celu ochronę tych gruntów, zarówno pod kątem wykorzystania terenów łąk i lasów, jak i walorów przyrodniczo-krajobrazowych. Szczegółową ochronę dla tych terenów ustalają przepisy odrębne dot. Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich.

#### **Uwaga Nr 47**

- wpłynęła 30 grudnia 2021 r.,
- złożona przez Panią ██████████,
- dotyczy całego obszaru objętego planem.

Składająca uwagę wnosi o, cytując: - „Wnoszę o dopisanie do treści ustaleń planu punktu dotyczącego ogrodzeń posesji na terenie objętym planem – zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i z betonowych prefabrykatów, dopuszczalne ogrodzenia ażurowe nie wyższe niż 1,8 m (nie z betonowych prefabrykatów) z przejściami dla małych zwierząt – otwory w podmurówce lub między sztachetami ~15 m. Dopuszczalne, a nawet pożądane – ogrodzenia z żywopłotów, także siatka + żywopłot. Ogrodzenia bez ostrych zakończeń. Zakaz stosowania drutów kolczastych.”

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

#### **Wyjaśnienie:**

Zaproponowane zapisy: „zakazu stosowania ogrodzeń pełnych i z betonowych prefabrykatów, dopuszczenie ogrodzeń ażurowych nie wyższych niż 1,8 m (nie z betonowych prefabrykatów) z przejściami dla małych zwierząt oraz ogrodzeń z żywopłotów” od chwili wejścia w życie ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu nie mogą być przedmiotem regulacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W tym zakresie obowiązują ustalenia zawarte w uchwale Nr XXXVII/966/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 listopada 2016 r. w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, dla miasta Łodzi.

#### **Uwaga Nr 48**

- wpłynęła 30 grudnia 2021 r.,
- złożona przez Panią ██████████,
- dotyczy całego obszaru objętego planem.

Składająca uwagę wnosi o, cytując: - „Prośba o zapisanie w planie zachowania i ochrony istniejących w dolinie Bzury obszarów łąkowych – bez zabudowy i innych przekształceń, wolno dostępnych i nieogrodzonych. Są ważne przyrodniczo i krajobrazowo – cenny element tego ekosystemu.”

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

#### **Wyjaśnienie:**

Ograniczenie rozwoju zabudowy na obszarze objętym projektem planu ma na celu zachowanie i ochronę otwartego krajobrazu Miasta oraz istniejących elementów systemu przyrodniczego. Projekt planu wyznaczając tereny zieleni naturalnej ZN ma na celu ochronę tych gruntów, zarówno pod kątem wykorzystania terenów łąk i lasów, jak i walorów przyrodniczo-krajobrazowych. Szczegółową ochronę tych terenów ustalają przepisy odrębne dotyczące Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich.

**PREZYDENT MIASTA**

**Hanna ZDANOWSKA**

**Potwierdzam zgodność kopii z dokumentem elektronicznym:**

Identyfikator dokumentu	7485367.16988013.15606952
Nazwa dokumentu	Zarządzenie Nr 161/2022.pdf
Tytuł dokumentu	Zarządzenie Nr 161/2022
Data dokumentu	2022-02-07 13:14:28
Skrót dokumentu	C55D53ECC6DA9EF4DCC00E23D1FC93E2D D6CDBDD
Wersja dokumentu	1.6
Data podpisu	2022-02-07
Podpisane przez	Hanna Elżbieta Zdanowska Prezydent Miasta Łodzi
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego
	EZD 3.106.7.7.
Data wydruku:	2022-02-07 14:01:53
Autor wydruku:	Mucha Marta