

ZARZĄDZENIE Nr 462/2022
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI
z dnia 04 marca 2022 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na osi ulicy Strykowskiej w rejonie ulic: Aksamitnej i Jana i Cecylii oraz północno-wschodniej granicy miasta.

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/1940/18 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 na osi ulicy Strykowskiej w rejonie ulic: Aksamitnej i Jana i Cecylii oraz północno-wschodniej granicy miasta

zarządzam, co następuje:

§ 1. Rozpatruję uwagi złożone do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na osi ulicy Strykowskiej w rejonie ulic: Aksamitnej i Jana i Cecylii oraz północno-wschodniej granicy miasta, 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.

wz. PREZYDENTA MIASTA

Adam PUSTELNIK
Pierwszy Wiceprezydent Miasta

Załącznik
do zarządzenia Nr 462/2022
Prezydenta Miasta Łodzi

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na osi ulicy Strykowskiej w rejonie ulic: Aksamitnej i Jana i Cecylii oraz północno-wschodniej granicy miasta został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 24 listopada do 20 grudnia 2021 r.

W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 3 stycznia 2022 r. wpłynęło 171 uwag. Złożone uwagi zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji.

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

- wpłynęły dnia 9 grudnia 2021 r.,
- złożone przez:
 - Pana [REDAKTOWANO] – uwaga nr 1,
 - Panią [REDAKTOWANO] – uwaga nr 2,
- dotyczy działki nr 106/4 w obrębie B-59, położonej przy ul. Strykowskiej 211 oraz nowej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN, a także obszarów zabudowy wzdłuż ulicy Strykowskiej,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka nr 106/4 w obrębie B-59 znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 3R, obszar położony wzdłuż ulicy Strykowskiej został przeznaczony na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), zabudowy usługowej (U) oraz tereny rolnicze (R).

Treść uwag:

Cytuję:

- „1. Nie zgadzam się na wyznaczenie w planie 232 nowej ślepej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN. Ta droga jest niepotrzebna mieszkańcom bo wszystkie działki leżące na terenie 6MN od zawsze mają dostęp do drogi albo do ulicy Strykowskiej albo do ulicy Jana i Cecylii. Nowa droga publiczna 2KDD jest wyznaczona w całości na prywatnych działkach, w poprzek prywatnych działek i nikt właścicieli tych działek nie pytał o zgodę na tą drogę. Poza tym plan dopuszcza na terenie 6MN drogi wewnętrzne. Proszę o usunięcie drogi 2KDD z planu 232.
2. Jako właściciele wyżej wymienionych nieruchomości wnosimy o zmianę projektowanych, nieprzekraczalnych linii zabudowy, oraz linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu w taki sposób aby nie blokowały możliwości budowy na naszym terenie. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2010 r. wyżej wymienione działki w obrębie B-59 były objęte terenem MNU co drastycznie zmieniono

w Studium z 2018 r., bez wiedzy właścicieli działek, na teren ściśle chroniony rolniczo. Tereny przylegające do ulicy Strykowskiej to tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych, które powinny powrócić do swojego przeznaczenia MNU jak to było w Studium z 2010 r. co umożliwiałoby rozwój tej kluczowej dla miasta wlotowej drogi reprezentującej miasto Łódź. Ulica Strykowska przy obecnym przeznaczeniu będzie tylko odstraszać poprzez niezagospodarowanie i zdziczenie tych terenów położonych wzdłuż ulicy Strykowskiej.

3. Nie zgadzamy się z planowanym projektem MPZP. W/w plan wprowadzi dla nas jako właścicieli bardzo istotne ograniczenia w wykonywaniu prawa własności. Plan dla naszych działek wyklucza jakiegokolwiek inne zagospodarowanie w tym budowę domu dla dziecka. Jednocześnie przedmiotowe ograniczenie nie jest uzasadnione jakimkolwiek możliwym do zrealizowania interesem publicznym, ponieważ nasze działki to działki prywatne, nie są zalesione i nie zamierzamy ich zalesiać. Projekt planu jest jednostronny i całkowicie ignoruje interesy i zdanie mieszkańców naszej ulicy, a wręcz naraża nas na straty. Właściciel nieruchomości, którego interes prawny może być naruszony, powinien być zawiadomiony na piśmie o terminie wyłożenia projektu planu, a nas Państwo nie powiadomili.
4. Grunty na terenie R to ziemie klasy VI, V i IV zasadniczo nie nadające się do uprawy. Prawo przewiduje możliwość ich bezpłatnego przekształcania na grunty budowlane. Dodatkowo opinie geotechniczne wskazują, że tereny te doskonale nadają się do posadawiania budynków. Składam prośbę o zmianę przeznaczenia gruntów R położonych wzdłuż ulic na tereny budownictwa jednorodzinnego, zagrodowego i usługowego.
5. Proszę o wprowadzenie zmiany w planie 232 w taki sposób aby po obu stronach ulicy Strykowskiej w sposób ciągły był wyznaczony teren na zabudowę mieszkaniową albo usługową. Proponowany plan jest bardzo niesprawiedliwy dla mieszkańców bo jeden sąsiad może się budować na swojej działce a drugi ma całkowity zakaz zabudowy bo jego działka w całości jest oznaczona jako rolna bez możliwości zabudowy, a niejednokrotnie działki tych właścicieli graniczą ze sobą.”

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

Wyjaśnienie:

Ad. 1.

Uwzględnia się uwagę dotyczącą usunięcia projektowanej drogi publicznej 2KDD, która zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu miejscowego została wyznaczona do prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenu 6MN. Wszystkie działki w obrębie terenu 6MN będą obsługiwane komunikacyjnie w dotychczasowy sposób.

Ad. 2 i 5

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

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

Ad.3.

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem zabudowy. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, co oznacza, że zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości może być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym. Ustalając w projekcie planu miejscowego przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określając sposób zagospodarowania i warunków zabudowy zastosowano zasadę proporcjonalności. Ważąc interes publiczny i społeczny oraz uwzględniając potrzebę ochrony walorów przyrodniczych w ustaleniach projektu planu ograniczono możliwość realizacji inwestycji do inwestycji koniecznych dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania miasta. Kierowano się potrzebą uporządkowania i właściwego ukształtowania ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych. Zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części.

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

Ad. 4

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

Uwagi o nr 3, 4, 5, 6, 18, 19, 20, 22, 23, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 55, 105, 107, 108, 109, 110, 116, 117, 118, 119, 127, 128, 130 – posiadają taką samą treść i zostały rozpatrzone wspólnie.

– wpłynęły:

- dnia 9 grudnia 2021 r. – uwagi nr 3, 4, 5, 6, 18, 19, 20, 22, 23, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 55

- złożone przez:
 - Panią [REDACTED] – uwaga nr 3,
 - Pana [REDACTED] – uwaga nr 4,
 - Pana [REDACTED] – uwaga nr 5,
 - Pana [REDACTED] – uwaga nr 6,
 - Państwa [REDACTED] – uwaga nr 18,
 - Panią [REDACTED] – uwaga nr 19,
 - Panią [REDACTED] – uwaga nr 20,
 - Panią [REDACTED] – uwaga nr 22,
 - Panią [REDACTED] – uwaga nr 23,
 - Pana [REDACTED] – uwaga nr 29,
 - Pana [REDACTED] – uwaga nr 30,
 - Panią [REDACTED] – uwaga nr 31,
 - Panią [REDACTED] – uwaga nr 32,
 - Pana [REDACTED] – uwaga nr 33,
 - Panią [REDACTED] – uwaga nr 34,
 - Pana [REDACTED] – uwaga nr 35,
 - Pana [REDACTED] – uwaga nr 36,
 - Pana [REDACTED] – uwaga nr 37,
 - Pana [REDACTED] – uwaga nr 39,
 - Panią [REDACTED] – uwaga nr 40,
 - Panią [REDACTED] – uwaga nr 41,
 - Panią [REDACTED] – uwaga nr 42
 - Pana [REDACTED] – uwaga nr 43,
 - Pana [REDACTED] – uwaga nr 44,
 - Pana [REDACTED] – uwaga nr 45,
 - Pana [REDACTED] – uwaga nr 46,
 - Pana [REDACTED] – uwaga nr 55,
- wpłynęły:
 - dnia 29 grudnia 2021 r. – uwagi nr 105, 107, 108, 109, 110, 116, 117, 118, 119, 127, 128, 130
- złożone przez:
 - Panią [REDACTED] – uwaga nr 105,
 - Panią [REDACTED] – uwaga nr 107,
 - Pana [REDACTED] – uwaga nr 108,
 - Pana [REDACTED] – uwaga nr 109,
 - Panią [REDACTED] – uwaga nr 110,
 - Panią [REDACTED] – uwaga nr 116,
 - Pana [REDACTED] – uwaga nr 117,
 - Panią [REDACTED] – uwaga nr 118,
 - Panią [REDACTED] – uwaga nr 119,
 - Panią [REDACTED] – uwaga nr 127,
 - Pana [REDACTED] – uwaga nr 128,
 - Panią [REDACTED] – uwaga nr 130,
- dotyczą nowej ślepej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN, ul. Jana i Cecylii.

Treść uwag:

Cytuję:

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

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Uwzględnia się uwagi dotyczące usunięcia projektowanej drogi publicznej 2KDD, która zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu miejscowego została wyznaczona do prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenu 6MN. Wszystkie działki w obrębie terenu 6MN będą obsługiwane komunikacyjnie w dotychczasowy sposób.

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

- wpłynęły dnia 9 grudnia 2021 r.,
- złożone przez:
 - Panią [REDACTED] – uwaga nr 7,
 - Pana [REDACTED] – uwaga nr 26
- dotyczą działki nr 105/4 w obrębie B-59, położonej przy ul. Strykowskiej 209 oraz nowej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN, a także obszarów zabudowy wzdłuż ulicy Strykowskiej,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka nr 105/4 w obrębie B-59 znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 3R, obszar położony wzdłuż ulicy Strykowskiej został przeznaczony na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), zabudowy usługowej (U) oraz tereny rolnicze (R).

Treść uwag:

Cytuję:

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

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

poprzez niezagospodarowanie i zdziczenie tych terenów położonych wzdłuż ulicy Strykowskiej.

- 3. Nie zgadzamy się z planowanym projektem MPZP. W/w plan wprowadzi dla nas jako właścicieli bardzo istotne ograniczenia w wykonywaniu prawa własności. Plan dla naszych działek wyklucza jakiegokolwiek inne zagospodarowanie w tym budowę domu dla dziecka. Jednocześnie przedmiotowe ograniczenie nie jest uzasadnione jakimkolwiek możliwym do zrealizowania interesem publicznym, ponieważ nasze działki to działki prywatne, nie są zalesione i nie zamierzamy ich zalesiać. Projekt planu jest jednostronny i całkowicie ignoruje interesy i zdanie mieszkańców naszej ulicy, a wręcz naraża nas na straty. Właściciel nieruchomości, którego interes prawny może być naruszony, powinien być zawiadomiony na piśmie o terminie wyłożenia projektu planu, a nas Państwo nie powiadomili.*
- 4. Grunty na terenie R to ziemie klasy VI, V i IV zasadniczo nie nadające się do uprawy. Prawo przewiduje możliwość ich bezpłatnego przekształcania na grunty budowlane. Dodatkowo opinie geotechniczne wskazują, że tereny te doskonale nadają się do posadawiania budynków. Składam prośbę o zmianę przeznaczenia gruntów R położonych wzdłuż ulic na tereny budownictwa jednorodzinnego, zagrodowego i usługowego.*
- 5. Proszę o wprowadzenie zmiany w planie 232 w taki sposób aby po obu stronach ulicy Strykowskiej w sposób ciągły był wyznaczony teren na zabudowę mieszkaniową albo usługową. Proponowany plan jest bardzo niesprawiedliwy dla mieszkańców bo jeden sąsiad może się budować na swojej działce a drugi ma całkowity zakaz zabudowy bo jego działka w całości jest oznaczona jako rolna bez możliwości zabudowy, a niejednokrotnie działki tych właścicieli graniczą ze sobą."*

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

Wyjaśnienie:

Ad. 1.

Uwzględnia się uwagę dotyczącą usunięcia projektowanej drogi publicznej 2KDD, która zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu miejscowego została wyznaczona do prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenu 6MN. Wszystkie działki w obrębie terenu 6MN będą obsługiwane komunikacyjnie w dotychczasowy sposób.

Ad. 2 i 5

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

granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na osi ulicy Strykowskiej w rejonie ulic: Aksamitnej i Jana i Cecylii oraz północno-wschodniej granicy miasta. W Studium działka wymieniona w uwadze zlokalizowana jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego tereny, w granicach których znajduje się przedmiotowa działka pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Zgodnie z projektem planu przedmiotowa działka znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 3R. Projekt planu, zgodnie z zapisami Studium wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. Określa możliwą maksymalną powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego oraz obiektów gospodarczych. W projekcie planu miejscowego w § 4 ust. 1 pkt 20 poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych projektem planu wynika z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym uwarunkowań wynikających z położenia w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich oraz w sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w mieście Lasu Łagiewnickiego. W celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy sporządzaniu Studium z 2018 r. dokonano oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse były podstawą do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego nowych terenów zabudowy sposób ciągły po obu stronach ul. Strykowskiej i zmiany przeznaczenia gruntów rolnych położonych wzdłuż ulic stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Ad.3.

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem zabudowy. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, co oznacza, że zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości może być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym. Ustalając w projekcie planu miejscowego przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określając sposób zagospodarowania i warunków zabudowy zastosowano zasadę proporcjonalności. Ważąc interes publiczny i społeczny oraz uwzględniając potrzebę ochrony walorów przyrodniczych w ustaleniach projektu planu ograniczono możliwość realizacji inwestycji do inwestycji koniecznych dla zapewnienia

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

Ad. 4

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

Uwaga nr 8

- wpłynęła dnia 9 grudnia 2021 r.,
- złożona przez [REDAKTOWANE]
- dotyczy działki nr 91/3 w obrębie B-59, położonej przy ul. Strykowskiej 268 oraz nowej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN, a także obszarów zabudowy wzdłuż ulicy Strykowskiej,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka nr 91/3 w obrębie B-59 znajduje się w terenie usługowym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 1U, obszar położony wzdłuż ulicy Strykowskiej został przeznaczony na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), zabudowy usługowej (U) oraz tereny rolnicze (R).

Treść uwagi:

Cytuję:

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

na tą drogę. Poza tym plan dopuszcza na terenie 6MN drogi wewnętrzne. Proszę o usunięcie drogi 2KDD z planu 232.

2. Jako właściciele wyżej wymienionych nieruchomości wnosimy o zmianę projektowanych, nieprzekraczalnych linii zabudowy, oraz linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu w taki sposób aby nie blokowały możliwości budowy na naszym terenie. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2010 r. wyżej wymienione działki w obrębu B-59 były objęte terenem MNU co drastycznie zmieniono w Studium z 2018 r., bez wiedzy właścicieli działek, na teren ściśle chroniony rolniczo. Tereny przylegające do ulicy Strykowskiej to tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych, które powinny powrócić do swojego przeznaczenia MNU jak to było w Studium z 2010 r. co umożliwiałoby rozwój tej kluczowej dla miasta wlotowej drogi reprezentującej miasto Łódź. Ulica Strykowska przy obecnym przeznaczeniu będzie tylko odstraszać poprzez niezagospodarowanie i zdziczenie tych terenów położonych wzdłuż ulicy Strykowskiej.
3. Nie zgadzamy się z planowanym projektem MPZP. W/w plan wprowadzi dla nas jako właścicieli bardzo istotne ograniczenia w wykonywaniu prawa własności. Plan dla naszych działek wyklucza jakiegokolwiek inne zagospodarowanie w tym budowę domu dla dziecka. Jednocześnie przedmiotowe ograniczenie nie jest uzasadnione jakimkolwiek możliwym do zrealizowania interesem publicznym, ponieważ nasze działki to działki prywatne, nie są zalesione i nie zamierzamy ich zalesiać. Projekt planu jest jednostronny i całkowicie ignoruje interesy i zdanie mieszkańców naszej ulicy, a wręcz naraża nas na straty. Właściciel nieruchomości, którego interes prawny może być naruszony, powinien być zawiadomiony na piśmie o terminie wyłożenia projektu planu, a nas Państwo nie powiadomili.
4. Grunty na terenie R to ziemie klasy VI, V i IV zasadniczo nie nadające się do uprawy. Prawo przewiduje możliwość ich bezpłatnego przekształcania na grunty budowlane. Dodatkowo opinie geotechniczne wskazują, że tereny te doskonale nadają się do posadawiania budynków. Składam prośbę o zmianę przeznaczenia gruntów R położonych wzdłuż ulic na tereny budownictwa jednorodzinnego, zagrodowego i usługowego.
5. Proszę o wprowadzenie zmiany w planie 232 w taki sposób aby po obu stronach ulicy Strykowskiej w sposób ciągły był wyznaczony teren na zabudowę mieszkaniową albo usługową. Proponowany plan jest bardzo niesprawiedliwy dla mieszkańców bo jeden sąsiad może się budować na swojej działce a drugi ma całkowity zakaz zabudowy bo jego działka w całości jest oznaczona jako rolna bez możliwości zabudowy, a niejednokrotnie działki tych właścicieli graniczą ze sobą.”

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

Wyjaśnienie:

Ad. 1.

Uwzględnia się uwagę dotyczącą usunięcia projektowanej drogi publicznej 2KDD, która zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu miejscowego została wyznaczona do prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenu 6MN. Wszystkie działki w obrębie terenu 6MN będą obsługiwane komunikacyjnie w dotychczasowy sposób.

Ad. 2

Projekt planu został sporządzony w zgodności z aktualnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym

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

Ad.3.

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

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

Ad. 4

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

Ad. 5

Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych projektem planu wynika z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym uwarunkowań wynikających z położenia w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich i jego otuliny oraz w sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w mieście Lasu Łagiewnickiego. W celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy sporządzaniu Studium z 2018 r. dokonano oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse były podstawą do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego nowych terenów zabudowy sposób ciągły po obu stronach ul. Strykowskiej położonych wzdłuż ulic stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Uwaga nr 9

- wpłynęła dnia 9 grudnia 2021 r.
- złożona przez [REDAKTOWANE],
- dotyczy działki nr 6/4 w obrębie B-59, położonej przy ul. Strykowskiej 194 oraz nowej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN, a także obszarów zabudowy wzdłuż ulicy Strykowskiej,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka nr 6/4 w obrębie B-59 znajduje się w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem 5MN oraz w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 1R, obszar wzdłuż ulicy Strykowskiej został przeznaczony na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej oraz tereny rolnicze.

Treść uwagi:

Cytuję:

- „1. Nie zgadzam się na wyznaczenie w planie 232 nowej ślepej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN. Ta droga jest niepotrzebna mieszkańcom bo wszystkie działki leżące na terenie 6MN od zawsze mają dostęp do drogi albo do ulicy Strykowskiej albo do ulicy Jana i Cecylii. Nowa droga publiczna 2KDD jest wyznaczona w całości na prywatnych działkach, w poprzek prywatnych działek i nikt właścicieli tych działek nie pytał o zgodę na tą drogę. Poza tym plan dopuszcza na terenie 6MN drogi wewnętrzne. Proszę o usunięcie drogi 2KDD z planu 232.
2. Jako właściciele wyżej wymienionych nieruchomości wnosimy o zmianę projektowanych, nieprzekraczalnych linii zabudowy, oraz linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu w taki sposób aby nie blokowały możliwości budowy na naszym terenie. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2010 r. wyżej wymienione działki w obrębu B-59 były objęte terenem MNU co drastycznie zmieniono w Studium z 2018 r., bez wiedzy właścicieli działek, na teren ściśle chroniony rolniczo. Tereny przylegające do ulicy Strykowskiej to tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych, które powinny powrócić do swojego przeznaczenia MNU jak to było w Studium z 2010 r. co umożliwiałoby rozwój tej kluczowej dla miasta wlotowej drogi reprezentującej miasto Łódź. Ulica Strykowska przy obecnym przeznaczeniu będzie tylko odstraszać poprzez niezagospodarowanie i zdziczenie tych terenów położonych wzdłuż ulicy Strykowskiej.
3. Nie zgadzamy się z planowanym projektem MPZP. W/w plan wprowadzi dla nas jako właścicieli bardzo istotne ograniczenia w wykonywaniu prawa własności. Plan dla naszych działek wyklucza jakiegokolwiek inne zagospodarowanie w tym budowę domu dla dziecka. Jednocześnie przedmiotowe ograniczenie nie jest uzasadnione jakimkolwiek możliwym do zrealizowania interesem publicznym, ponieważ nasze działki to działki prywatne, nie są zalesione i nie zamierzamy ich zalesiać. Projekt planu jest jednostronny i całkowicie ignoruje interesy i zdanie mieszkańców naszej ulicy, a wręcz naraża nas na straty. Właściciel nieruchomości, którego interes prawny może być naruszony, powinien być zawiadomiony na piśmie o terminie wyłożenia projektu planu, a nas Państwo nie powiadomili.
4. Grunty na terenie R to ziemie klasy VI, V i IV zasadniczo nie nadające się do uprawy. Prawo przewiduje możliwość ich bezpłatnego przekształcania na grunty budowlane. Dodatkowo opinie geotechniczne wskazują, że tereny te doskonale nadają się do posadawiania budynków. Składam prośbę o zmianę przeznaczenia gruntów R położonych wzdłuż ulic na tereny budownictwa jednorodzinnego, zagrodowego i usługowego.
5. Proszę o wprowadzenie zmiany w planie 232 w taki sposób aby po obu stronach ulicy Strykowskiej w sposób ciągły był wyznaczony teren na zabudowę mieszkaniową albo usługową. Proponowany plan jest bardzo niesprawiedliwy dla mieszkańców bo jeden sąsiad może się budować na swojej działce a drugi ma całkowity zakaz zabudowy bo jego działka w całości jest oznaczona jako rolna bez możliwości zabudowy, a niejednokrotnie działki tych właścicieli graniczą ze sobą.”

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

Wyjaśnienie:

Ad. 1.

Uwzględnia się uwagę dotyczącą usunięcia projektowanej drogi publicznej 2KDD, która zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu miejscowego została

wyznaczona do prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenu 6MN. Wszystkie działki w obrębie terenu 6MN będą obsługiwane komunikacyjnie w dotychczasowy sposób.

Ad. 2 i 5

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

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

Ad.3.

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

Ad. 4

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

warunków zabudowy i zagospodarowania następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Uwaga nr 10

- wpłynęła dnia 9 grudnia 2021 r.
- złożona przez Panią [REDACTED],
- dotyczy działki nr 75/4 w obrębie B-59, położonej przy ul. Strykowskiej 262 oraz nowej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN, a także obszarów zabudowy wzdłuż ulicy Strykowskiej
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działki nr 75/4 w obrębie B-59 znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 1R, obszar wzdłuż ulicy Strykowskiej został przeznaczony na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej oraz tereny rolnicze.

Treść uwagi:

Cytuję:

- „1. Nie zgadzam się na wyznaczenie w planie 232 nowej ślepej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN. Ta droga jest niepotrzebna mieszkańcom bo wszystkie działki leżące na terenie 6MN od zawsze mają dostęp do drogi albo do ulicy Strykowskiej albo do ulicy Jana i Cecylii. Nowa droga publiczna 2KDD jest wyznaczona w całości na prywatnych działkach, w poprzek prywatnych działek i nikt właścicieli tych działek nie pytał o zgodę na tą drogę. Poza tym plan dopuszcza na terenie 6MN drogi wewnętrzne. Proszę o usunięcie drogi 2KDD z planu 232.
2. Jako właściciele wyżej wymienionych nieruchomości wnosimy o zmianę projektowanych, nieprzekraczalnych linii zabudowy, oraz linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu w taki sposób aby nie blokowały możliwości budowy na naszym terenie. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2010 r. wyżej wymienione działki w obrębie B-59 były objęte terenem MNU co drastycznie zmieniono w Studium z 2018 r., bez wiedzy właścicieli działek, na teren ściśle chroniony rolniczo. Tereny przylegające do ulicy Strykowskiej to tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych, które powinny powrócić do swojego przeznaczenia MNU jak to było w Studium z 2010 r. co umożliwiałoby rozwój tej kluczowej dla miasta wlotowej drogi reprezentującej miasto Łódź. Ulica Strykowska przy obecnym przeznaczeniu będzie tylko odstraszać poprzez niezagospodarowanie i zdziczenie tych terenów położonych wzdłuż ulicy Strykowskiej.
3. Nie zgadzamy się z planowanym projektem MPZP. W/w plan wprowadzi dla nas jako właścicieli bardzo istotne ograniczenia w wykonywaniu prawa własności. Plan dla naszych działek wyklucza jakiegokolwiek inne zagospodarowanie w tym budowę domu dla dziecka. Jednocześnie przedmiotowe ograniczenie nie jest uzasadnione jakimkolwiek możliwym do zrealizowania interesem publicznym, ponieważ nasze działki to działki prywatne, nie są zalesione i nie zamierzamy ich zalesiać. Projekt planu jest jednostronny i całkowicie ignoruje interesy i zdanie mieszkańców naszej ulicy, a wręcz naraża nas na straty. Właściciel nieruchomości, którego interes prawny może być naruszony, powinien być zawiadomiony na piśmie o terminie wyłożenia projektu planu, a nas Państwo nie powiadomili.
4. Grunty na terenie R to ziemie klasy VI, V i IV zasadniczo nie nadające się do uprawy. Prawo przewiduje możliwość ich bezpłatnego przekształcania na grunty budowlane. Dodatkowo opinie geotechniczne wskazują, że tereny te doskonale nadają się do posadawiania budynków. Składam prośbę o zmianę przeznaczenia gruntów

Rpołożonych wzdłuż ulic na tereny budownictwa jednorodzinnego, zagrodowego i usługowego.

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

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

Wyjaśnienie:

Ad. 1.

Uwzględnia się uwagę dotyczącą usunięcia projektowanej drogi publicznej 2KDD, która zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu miejscowego została wyznaczona do prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenu 6MN. Wszystkie działki w obrębie terenu 6MN będą obsługiwane komunikacyjnie w dotychczasowy sposób.

Ad. 2 i 5

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

przyrodniczo, w tym uwarunkowań wynikających z położenia w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich i Zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Sucha Dolina w Moskulach” oraz w sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w mieście Lasu Łągiwnickiego. W celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy sporządzaniu Studium z 2018 r. dokonano oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse były podstawą do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego nowych terenów zabudowy w sposób ciągły po obu stronach ul. Strykowskiej i zmiany przeznaczenia gruntów rolnych położonych wzdłuż ulic stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Ad.3.

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

Ad. 4

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

Uwaga nr 11

- wpłynęła dnia 9 grudnia 2021 r.
- złożona przez Pana [REDACTED],
- dotyczy działki nr 75/3 w obrębie B-59, położonej przy ul. Strykowskiej 260 oraz nowej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN, a także obszarów zabudowy wzdłuż ulicy Strykowskiej,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działki nr 75/3 w obrębie B-59 znajduje się w terenach rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 1R, leśnym oznaczonym na rysunku planu symbolem 4ZL w granicach istniejącego użytku leśnego, obszar wzdłuż ulicy Strykowskiej został przeznaczony na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej oraz tereny rolnicze.

Treść uwagi:

Cytuję:

- „1. Nie zgadzam się na wyznaczenie w planie 232 nowej ślepej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN. Ta droga jest niepotrzebna mieszkańcom bo wszystkie działki leżące na terenie 6MN od zawsze mają dostęp do drogi albo do ulicy Strykowskiej albo do ulicy Jana i Cecylii. Nowa droga publiczna 2KDD jest wyznaczona w całości na prywatnych działkach, w poprzek prywatnych działek i nikt właścicieli tych działek nie pytał o zgodę na tą drogę. Poza tym plan dopuszcza na terenie 6MN drogi wewnętrzne. Proszę o usunięcie drogi 2KDD z planu 232.*
- 2. Jako właściciele wyżej wymienionych nieruchomości wnosimy o zmianę projektowanych, nieprzekraczalnych linii zabudowy, oraz linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu w taki sposób aby nie blokowały możliwości budowy na naszym terenie. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2010 r. wyżej wymienione działki w obrębie B-59 były objęte terenem MNU co drastycznie zmieniono w Studium z 2018 r., bez wiedzy właścicieli działek, na teren ściśle chroniony rolniczo. Tereny przylegające do ulicy Strykowskiej to tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych, które powinny powrócić do swojego przeznaczenia MNU jak to było w Studium z 2010 r. co umożliwiłoby rozwój tej kluczowej dla miasta wlotowej drogi reprezentującej miasto Łódź. Ulica Strykowska przy obecnym przeznaczeniu będzie tylko odstraszać poprzez niezagospodarowanie i zdziczenie tych terenów położonych wzdłuż ulicy Strykowskiej.*
- 3. Nie zgadzamy się z planowanym projektem MPZP. W/w plan wprowadzi dla nas jako właścicieli bardzo istotne ograniczenia w wykonywaniu prawa własności. Plan dla naszych działek wyklucza jakiegokolwiek inne zagospodarowanie w tym budowę domu dla dziecka. Jednocześnie przedmiotowe ograniczenie nie jest uzasadnione jakimkolwiek możliwym do zrealizowania interesem publicznym, ponieważ nasze działki to działki prywatne, nie są zalesione i nie zamierzamy ich zalesiać. Projekt planu jest jednostronny*

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

4. *Grunty na terenie R to ziemie klasy VI, V i IV zasadniczo nie nadające się do uprawy. Prawo przewiduje możliwość ich bezpłatnego przekształcania na grunty budowlane. Dodatkowo opinie geotechniczne wskazują, że tereny te doskonale nadają się do posadawiania budynków. Składam prośbę o zmianę przeznaczenia gruntów R położonych wzdłuż ulic na tereny budownictwa jednorodzinnego, zagrodowego i usługowego.*
5. *Proszę o wprowadzenie zmiany w planie 232 w taki sposób aby po obu stronach ulicy Strykowskiej w sposób ciągły był wyznaczony teren na zabudowę mieszkaniową albo usługową. Proponowany plan jest bardzo niesprawiedliwy dla mieszkańców bo jeden sąsiad może się budować na swojej działce a drugi ma całkowity zakaz zabudowy bo jego działka w całości jest oznaczona jako rolna bez możliwości zabudowy, a niejednokrotnie działki tych właścicieli graniczą ze sobą.”*

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

Wyjaśnienie:

Ad. 1.

Uwzględnia się uwagę dotyczącą usunięcia projektowanej drogi publicznej 2KDD, która zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu miejscowego została wyznaczona do prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenu 6MN. Wszystkie działki w obrębie terenu 6MN będą obsługiwane komunikacyjnie w dotychczasowy sposób.

Ad. 2 i 5

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

rozgraniczające tereny o równym przeznaczeniu zostały wyznaczone zgodnie z obowiązującym Studium. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Zgodnie z projektem planu przedmiotowa działka znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 1R. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych projektem planu wynika z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym uwarunkowań wynikających z położenia w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich i Zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Sucha Dolina w Moskulach” oraz w sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w mieście Lasu Łągiewnickiego. W celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy sporządzaniu Studium z 2018 r. dokonano oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse były podstawą do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego nowych terenów zabudowy w sposób ciągły po obu stronach ul. Strykowskiej i zmiany przeznaczenia gruntów rolnych położonych wzdłuż ulic stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Ad.3.

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

w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wykładu ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu. Ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu ukazało się w dniu 16 listopada 2021 r. w prasie – w łódzkim dodatku do Gazety Wyborczej, na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Łodzi przy ul. Piotrkowskiej 104 oraz w siedzibie

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

Ad. 4

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

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

- wpłynęły dnia 9 grudnia 2021 r.
- złożone przez:
 - Panią [REDACTED] – uwaga nr 12,
 - Panią [REDACTED] – uwaga nr 13,
- dotyczą działki nr 119/3 w obrębie B-59, położonej przy ul. Strykowskiej 243 oraz nowej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN, a także obszarów zabudowy wzdłuż ulicy Strykowskiej,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka nr 119/3 w obrębie B-59 znajduje się w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem 3MN oraz w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 3R, obszar wzdłuż ulicy Strykowskiej został przeznaczony na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej oraz tereny rolnicze.

Treść uwag:

Cytuję:

- „1. Nie zgadzam się na wyznaczenie w planie 232 nowej ślepej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN. Ta droga jest niepotrzebna mieszkańcom bo wszystkie działki leżące na terenie 6MN od zawsze mają dostęp do drogi albo do ulicy Strykowskiej albo do ulicy Jana i Cecylii. Nowa droga publiczna 2KDD jest wyznaczona w całości na prywatnych działkach, w poprzek prywatnych działek i nikt właścicieli tych działek nie pytał o zgodę na tą drogę. Poza tym plan dopuszcza na terenie 6MN drogi wewnętrzne. Proszę o usunięcie drogi 2KDD z planu 232.
2. Jako właściciele wyżej wymienionych nieruchomości wnosimy o zmianę projektowanych, nieprzekraczalnych linii zabudowy, oraz linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu w taki sposób aby nie blokowały możliwości budowy na naszym terenie. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2010 r. wyżej wymienione działki w obrębie B-59 były objęte terenem MNU co drastycznie zmieniono w Studium z 2018 r., bez wiedzy właścicieli działek, na teren ściśle chroniony rolniczo. Tereny przylegające do ulicy Strykowskiej to tereny zabudowy mieszkaniowej w układach

ulicowych, które powinny powrócić do swojego przeznaczenia MNU jak to było w Studium z 2010 r. co umożliwiałoby rozwój tej kluczowej dla miasta wlotowej drogi reprezentującej miasto Łódź. Ulica Strykowska przy obecnym przeznaczeniu będzie tylko odstraszać poprzez niezagospodarowanie i zdziczenie tych terenów położonych wzdłuż ulicy Strykowskiej.

- 3. Nie zgadzamy się z planowanym projektem MPZP. W/w plan wprowadzi dla nas jako właścicieli bardzo istotne ograniczenia w wykonywaniu prawa własności. Plan dla naszych działek wyklucza jakiegokolwiek inne zagospodarowanie w tym budowę domu dla dziecka. Jednocześnie przedmiotowe ograniczenie nie jest uzasadnione jakimkolwiek możliwym do zrealizowania interesem publicznym, ponieważ nasze działki to działki prywatne, nie są zalesione i nie zamierzamy ich zalesiać. Projekt planu jest jednostronny i całkowicie ignoruje interesy i zdanie mieszkańców naszej ulicy, a wręcz naraża nas na straty. Właściciel nieruchomości, którego interes prawny może być naruszony, powinien być zawiadomiony na piśmie o terminie wyłożenia projektu planu, a nas Państwo nie powiadomili.*
- 4. Grunty na terenie R to ziemie klasy VI, V i IV zasadniczo nie nadające się do uprawy. Prawo przewiduje możliwość ich bezpłatnego przekształcania na grunty budowlane. Dodatkowo opinie geotechniczne wskazują, że tereny te doskonale nadają się do posadawiania budynków. Składam prośbę o zmianę przeznaczenia gruntów R położonych wzdłuż ulic na tereny budownictwa jednorodzinnego, zagrodowego i usługowego.*
- 5. Proszę o wprowadzenie zmiany w planie 232 w taki sposób aby po obu stronach ulicy Strykowskiej w sposób ciągły był wyznaczony teren na zabudowę mieszkaniową albo usługową. Proponowany plan jest bardzo niesprawiedliwy dla mieszkańców bo jeden sąsiad może się budować na swojej działce a drugi ma całkowity zakaz zabudowy bo jego działka w całości jest oznaczona jako rolna bez możliwości zabudowy, a niejednokrotnie działki tych właścicieli graniczą ze sobą.”*

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

Wyjaśnienie:

Ad. 1.

Uwzględnia się uwagę dotyczącą usunięcia projektowanej drogi publicznej 2KDD, która zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu miejscowego została wyznaczona do prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenu 6MN. Wszystkie działki w obrębie terenu 6MN będą obsługiwane komunikacyjnie w dotychczasowy sposób.

Ad. 2 i 5

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

przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na osi ulicy Strykowskiej w rejonie ulic: Aksamitnej i Jana i Cecylii oraz północno-wschodniej granicy miasta. W Studium działka wymieniona w uwadze zlokalizowana jest częściowo w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo” i częściowo w strefie ogólnomiejskiej, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „PM” obejmującej tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w układach ulicowych i zabudowę usługową. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Zgodnie z projektem planu przedmiotowa działka znajduje się częściowo w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 3R i częściowo w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem 3MN. Linie rozgraniczające tereny o równym przeznaczeniu zostały wyznaczone zgodnie z obowiązującym Studium. Ustalone na rysunku projektu planu nieprzekraczalne linie zabudowy określają obszar dopuszczalnego położenia budynków na działce budowlanej. Zostały określone na podstawie analizy lokalizacji już istniejącej zabudowy w terenie zabudowy mieszkaniowej (3MN) i w ustalone w celu sytuowania nowej zabudowy w pasie wyznaczonym przez istniejącą zabudowę w sposób uporządkowany i zgodnie z zasadami ładu przestrzennego. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych projektem planu wynika z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym uwarunkowań wynikających z położenia w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich oraz w sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w mieście Lasu Łagiewnickiego. W celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy sporządzaniu Studium z 2018 r. dokonano oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse były podstawą do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego nowych terenów zabudowy w sposób ciągły po obu stronach ul. Strykowskiej i zmiany przeznaczenia gruntów rolnych położonych wzdłuż ulic stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Ad.3.

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem zabudowy. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, co oznacza, że zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości może być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym. Ustalając w projekcie planu miejscowego przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określając sposób zagospodarowania i warunków zabudowy zastosowano zasadę proporcjonalności. Ważąc interes publiczny i społeczny oraz

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

Ad. 4

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

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

- wpłynęły dnia 9 grudnia 2021 r.
- złożone przez:
 - Panią [REDAKTOWANO] – uwaga nr 14,
 - Panią [REDAKTOWANO] – uwaga nr 16,
- dotyczą działki nr 107/3 w obrębie B-59, położonej przy ul. Strykowskiej 213 oraz nowej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN, a także obszarów zabudowy wzdłuż ulicy Strykowskiej,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka nr 107/3 w obrębie B-59 znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 3R, obszar wzdłuż ulicy Strykowskiej został przeznaczony na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej oraz tereny rolnicze.

Treść uwag:

Cytuję:

- „1. Nie zgadzam się na wyznaczenie w planie 232 nowej ślepej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN. Ta droga jest niepotrzebna mieszkańcom bo wszystkie działki leżące na terenie 6MN od zawsze mają dostęp do drogi albo do ulicy Strykowskiej albo do ulicy Jana i Cecylii. Nowa droga publiczna 2KDD jest wyznaczona w całości na prywatnych działkach, w poprzek prywatnych działek i nikt właścicieli tych działek nie pytał o zgodę na tą drogę. Poza tym plan dopuszcza na terenie 6MN drogi wewnętrzne. Proszę o usunięcie drogi 2KDD z planu 232.
2. Jako właściciele wyżej wymienionych nieruchomości wnosimy o zmianę projektowanych, nieprzekraczalnych linii zabudowy, oraz linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu w taki sposób aby nie blokowały możliwości budowy na naszym terenie. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2010 r. wyżej wymienione działki w obrębie B-59 były objęte terenem MNU co drastycznie zmieniono w Studium z 2018 r., bez wiedzy właścicieli działek, na teren ściśle chroniony rolniczo. Tereny przylegające do ulicy Strykowskiej to tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych, które powinny powrócić do swojego przeznaczenia MNU jak to było w Studium z 2010 r. co umożliwiałoby rozwój tej kluczowej dla miasta wlotowej drogi reprezentującej miasto Łódź. Ulica Strykowska przy obecnym przeznaczeniu będzie tylko odstraszać poprzez niezagospodarowanie i zdziczenie tych terenów położonych wzdłuż ulicy Strykowskiej.
3. Nie zgadzamy się z planowanym projektem MPZP. W/w plan wprowadzi dla nas jako właścicieli bardzo istotne ograniczenia w wykonywaniu prawa własności. Plan dla naszych działek wyklucza jakiegokolwiek inne zagospodarowanie w tym budowę domu dla dziecka. Jednocześnie przedmiotowe ograniczenie nie jest uzasadnione jakimkolwiek możliwym do zrealizowania interesem publicznym, ponieważ nasze działki to działki prywatne, nie są zalesione i nie zamierzamy ich zalesiać. Projekt planu jest jednostronny i całkowicie ignoruje interesy i zdanie mieszkańców naszej ulicy, a wręcz naraża nas na straty. Właściciel nieruchomości, którego interes prawny może być naruszony, powinien być zawiadomiony na piśmie o terminie wyłożenia projektu planu, a nas Państwo nie powiadomili.
4. Grunty na terenie R to ziemie klasy VI, V i IV zasadniczo nie nadające się do uprawy. Prawo przewiduje możliwość ich bezpłatnego przekształcania na grunty budowlane. Dodatkowo opinie geotechniczne wskazują, że tereny te doskonale nadają się do posadawiania budynków. Składam prośbę o zmianę przeznaczenia gruntów R położonych wzdłuż ulic na tereny budownictwa jednorodzinnego, zagrodowego i usługowego.
5. Proszę o wprowadzenie zmiany w planie 232 w taki sposób aby po obu stronach ulicy Strykowskiej w sposób ciągły był wyznaczony teren na zabudowę mieszkaniową albo usługową. Proponowany plan jest bardzo niesprawiedliwy dla mieszkańców bo jeden sąsiad może się budować na swojej działce a drugi ma całkowity zakaz zabudowy bo jego działka w całości jest oznaczona jako rolna bez możliwości zabudowy, a niejednokrotnie działki tych właścicieli graniczą ze sobą.”

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

Wyjaśnienie:

Ad. 1.

Uwzględnia się uwagę dotyczącą usunięcia projektowanej drogi publicznej 2KDD, która zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu miejscowego została

wyznaczona do prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenu 6MN. Wszystkie działki w obrębie terenu 6MN będą obsługiwane komunikacyjnie w dotychczasowy sposób.

Ad. 2 i 5

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

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

Ad.3.

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

Ad. 4

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

warunków zabudowy i zagospodarowania następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Uwaga nr 15

- wpłynęła dnia 9 grudnia 2021 r.
- złożona przez Panią [REDACTED],
- dotyczy działki nr 108/7 w obrębie B-59, położonej przy ul. Strykowskiej 215 oraz nowej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN, a także obszarów zabudowy wzdłuż ulicy Strykowskiej,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działki nr 108/7 w obrębie B-59 znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 3R, obszar wzdłuż ulicy Strykowskiej został przeznaczony na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej oraz tereny rolnicze.

Treść uwagi:

Cytuję:

- „1. Nie zgadzam się na wyznaczenie w planie 232 nowej ślepej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN. Ta droga jest niepotrzebna mieszkańcom bo wszystkie działki leżące na terenie 6MN od zawsze mają dostęp do drogi albo do ulicy Strykowskiej albo do ulicy Jana i Cecylii. Nowa droga publiczna 2KDD jest wyznaczona w całości na prywatnych działkach, w poprzek prywatnych działek i nikt właścicieli tych działek nie pytał o zgodę na tą drogę. Poza tym plan dopuszcza na terenie 6MN drogi wewnętrzne. Proszę o usunięcie drogi 2KDD z planu 232.
2. Jako właściciele wyżej wymienionych nieruchomości wnosimy o zmianę projektowanych, nieprzekraczalnych linii zabudowy, oraz linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu w taki sposób aby nie blokowały możliwości budowy na naszym terenie. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2010 r. wyżej wymienione działki w obrębie B-59 były objęte terenem MNU co drastycznie zmieniono w Studium z 2018 r., bez wiedzy właścicieli działek, na teren ściśle chroniony rolniczo. Tereny przylegające do ulicy Strykowskiej to tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych, które powinny powrócić do swojego przeznaczenia MNU jak to było w Studium z 2010 r. co umożliwiałoby rozwój tej kluczowej dla miasta wlotowej drogi reprezentującej miasto Łódź. Ulica Strykowska przy obecnym przeznaczeniu będzie tylko odstraszać poprzez niezagospodarowanie i zdziczenie tych terenów położonych wzdłuż ulicy Strykowskiej.
3. Nie zgadzamy się z planowanym projektem MPZP. W/w plan wprowadzi dla nas jako właścicieli bardzo istotne ograniczenia w wykonywaniu prawa własności. Plan dla naszych działek wyklucza jakiegokolwiek inne zagospodarowanie w tym budowę domu dla dziecka. Jednocześnie przedmiotowe ograniczenie nie jest uzasadnione jakimkolwiek możliwym do zrealizowania interesem publicznym, ponieważ nasze działki to działki prywatne, nie są zalesione i nie zamierzamy ich zalesiać. Projekt planu jest jednostronny i całkowicie ignoruje interesy i zdanie mieszkańców naszej ulicy, a wręcz naraża nas na straty. Właściciel nieruchomości, którego interes prawny może być naruszony, powinien być zawiadomiony na piśmie o terminie wyłożenia projektu planu, a nas Państwo nie powiadomili.
4. Grunty na terenie R to ziemie klasy VI, V i IV zasadniczo nie nadające się do uprawy. Prawo przewiduje możliwość ich bezpłatnego przekształcania na grunty budowlane. Dodatkowo opinie geotechniczne wskazują, że tereny te doskonale nadają się do posadawiania budynków. Składam prośbę o zmianę przeznaczenia gruntów

Rpołożonych wzdłuż ulic na tereny budownictwa jednorodzinnego, zagrodowego i usługowego.

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

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

Wyjaśnienie:

Ad. 1.

Uwzględnia się uwagę dotyczącą usunięcia projektowanej drogi publicznej 2KDD, która zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu miejscowego została wyznaczona do prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenu 6MN. Wszystkie działki w obrębie terenu 6MN będą obsługiwane komunikacyjnie w dotychczasowy sposób.

Ad. 2 i 5

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

mieszkalnego oraz obiektów gospodarczych. W projekcie planu miejscowego w § 4 ust. 1 pkt 20 poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych projektem planu wynika z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym uwarunkowań wynikających z położenia w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich oraz w sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w mieście Lasu Łągiwnickiego. W celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy sporządzaniu Studium z 2018 r. dokonano oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse były podstawą do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego nowych terenów zabudowy w sposób ciągły po obu stronach ul. Strykowskiej i zmiany przeznaczenia gruntów rolnych położonych wzdłuż ulic stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Ad.3.

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

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

Ad. 4

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

Uwaga nr 17

- wpłynęła dnia 9 grudnia 2021 r.
- złożona przez Panią [REDACTED],
- dotyczy działki nr 108/8 w obrębie B-59, położonej przy ul. Strykowskiej 215 oraz nowej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN, a także obszarów zabudowy wzdłuż ulicy Strykowskiej,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka nr 108/8 w obrębie B-59 znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 3R, obszar wzdłuż ulicy Strykowskiej został przeznaczony na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej oraz tereny rolnicze.

Treść uwagi:

Cytuję:

- „1. Nie zgadzam się na wyznaczenie w planie 232 nowej ślepej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN. Ta droga jest niepotrzebna mieszkańcom bo wszystkie działki leżące na terenie 6MN od zawsze mają dostęp do drogi albo do ulicy Strykowskiej albo do ulicy Jana i Cecylii. Nowa droga publiczna 2KDD jest wyznaczona w całości na prywatnych działkach, w poprzek prywatnych działek i nikt właścicieli tych działek nie pytał o zgodę na tą drogę. Poza tym plan dopuszcza na terenie 6MN drogi wewnętrzne. Proszę o usunięcie drogi 2KDD z planu 232.
2. Jako właściciele wyżej wymienionych nieruchomości wnosimy o zmianę projektowanych, nieprzekraczalnych linii zabudowy, oraz linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu w taki sposób aby nie blokowały możliwości budowy na naszym terenie. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2010 r. wyżej wymienione działki w obrębie B-59 były objęte terenem MNU co drastycznie zmieniono w Studium z 2018 r., bez wiedzy właścicieli działek, na teren ściśle chroniony rolniczo. Tereny przylegające do ulicy Strykowskiej to tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych, które powinny powrócić do swojego przeznaczenia MNU jak to było w Studium z 2010 r. co umożliwiałoby rozwój tej kluczowej dla miasta wlotowej drogi reprezentującej miasto Łódź. Ulica Strykowska przy obecnym przeznaczeniu będzie tylko odstraszać poprzez niezagospodarowanie i zdziczenie tych terenów położonych wzdłuż ulicy Strykowskiej.

3. *Nie zgadzamy się z planowanym projektem MPZP. W/w plan wprowadzi dla nas jako właścicieli bardzo istotne ograniczenia w wykonywaniu prawa własności. Plan dla naszych działek wyklucza jakiegokolwiek inne zagospodarowanie w tym budowę domu dla dziecka. Jednocześnie przedmiotowe ograniczenie nie jest uzasadnione jakimkolwiek możliwym do zrealizowania interesem publicznym, ponieważ nasze działki to działki prywatne, nie są zalesione i nie zamierzamy ich zalesiać. Projekt planu jest jednostronny i całkowicie ignoruje interesy i zdanie mieszkańców naszej ulicy, a wręcz naraża nas na straty. Właściciel nieruchomości, którego interes prawny może być naruszony, powinien być zawiadomiony na piśmie o terminie wyłożenia projektu planu, a nas Państwo nie powiadomili.*
4. *Grunty na terenie R to ziemie klasy VI, V i IV zasadniczo nie nadające się do uprawy. Prawo przewiduje możliwość ich bezpłatnego przekształcania na grunty budowlane. Dodatkowo opinie geotechniczne wskazują, że tereny te doskonale nadają się do posadawiania budynków. Składam prośbę o zmianę przeznaczenia gruntów R położonych wzdłuż ulic na tereny budownictwa jednorodzinnego, zagrodowego i usługowego.*
5. *Proszę o wprowadzenie zmiany w planie 232 w taki sposób aby po obu stronach ulicy Strykowskiej w sposób ciągły był wyznaczony teren na zabudowę mieszkaniową albo usługową. Proponowany plan jest bardzo niesprawiedliwy dla mieszkańców bo jeden sąsiad może się budować na swojej działce a drugi ma całkowity zakaz zabudowy bo jego działka w całości jest oznaczona jako rolna bez możliwości zabudowy, a niejednokrotnie działki tych właścicieli graniczą ze sobą.”*

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

Wyjaśnienie:

Ad. 1.

Uwzględnia się uwagę dotyczącą usunięcia projektowanej drogi publicznej 2KDD, która zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu miejscowego została wyznaczona do prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenu 6MN. Wszystkie działki w obrębie terenu 6MN będą obsługiwane komunikacyjnie w dotychczasowy sposób.

Ad. 2 i 5

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

Strykowskiej w rejonie ulic: Aksamitnej i Jana i Cecylii oraz północno-wschodniej granicy miasta. W Studium działka wymieniona w uwadze zlokalizowana jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego tereny, w granicach których znajduje się przedmiotowa działka pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu zostały wyznaczone zgodnie z obowiązującym Studium. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Zgodnie z projektem planu przedmiotowa działka znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 3R. Projekt planu, zgodnie z zapisami Studium wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. Określa możliwą maksymalną powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego oraz obiektów gospodarczych. W projekcie planu miejscowego w § 4 ust. 1 pkt 20 poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych projektem planu wynika z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym uwarunkowań wynikających z położenia w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich oraz w sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w mieście Lasu Łagiewnickiego. W celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy sporządzaniu Studium z 2018 r. dokonano oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse były podstawą do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego nowych terenów zabudowy w sposób ciągły po obu stronach ul. Strykowskiej i zmiany przeznaczenia gruntów rolnych położonych wzdłuż ulic stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Ad.3.

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem zabudowy. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, co oznacza, że zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości może być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym. Ustalając w projekcie planu miejscowego przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określając sposób zagospodarowania i warunków zabudowy zastosowano zasadę proporcjonalności. Ważąc interes publiczny i społeczny oraz uwzględniając potrzebę ochrony walorów przyrodniczych w ustaleniach projektu planu ograniczono możliwość realizacji inwestycji do inwestycji koniecznych dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania miasta. Kierowano się potrzebą uporządkowania i właściwego

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

Ad. 4

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

Uwagi o nr 21, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 56, 57, 58, 59, 60, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 91, 92, 93, 94, 111, 112, 113, 114, 115, 121, 122, 124, 125 – posiadają taką samą treść i zostały rozpatrzone wspólnie.

- wpłynęła dnia 9 grudnia 2021 r. – uwaga nr 21,
- złożona przez Pana [REDAKTOWANO]
- wpłynęły dnia 13 grudnia 2021 r. – uwagi nr 49, 50, 51, 52, 53, 54, 56, 57, 58, 59, 60,
- złożone przez:
 - Pana [REDAKTOWANO] – uwaga nr 49,
 - Panią [REDAKTOWANO] – uwaga nr 50,
 - Panią [REDAKTOWANO] – uwaga nr 51,
 - Pana [REDAKTOWANO] – uwaga nr 52,
 - Pana [REDAKTOWANO] – uwaga nr 53,
 - Pana [REDAKTOWANO] – uwaga nr 54
 - Pana [REDAKTOWANO] – uwaga nr 56,
 - Pana [REDAKTOWANO] – uwaga nr 57,
 - Pana [REDAKTOWANO] – uwaga nr 58,
 - Pana [REDAKTOWANO] – uwaga nr 59,

- Panią [REDACTED] – uwaga nr 60,
- wpłynęły dnia 20 grudnia 2021 r. – uwagi nr 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 91, 92, 93, 94
- złożone przez:
 - Pana [REDACTED] – uwaga nr 62,
 - Panią [REDACTED] – uwaga nr 63,
 - Pana [REDACTED] – uwaga nr 64,
 - Panią [REDACTED] – uwaga nr 65,
 - Pana [REDACTED] – uwaga nr 66,
 - Panią [REDACTED] – uwaga nr 67,
 - Pana [REDACTED] – uwaga nr 68,
 - Panią [REDACTED] – uwaga nr 69,
 - Panią [REDACTED] – uwaga nr 70,
 - Pana [REDACTED] – uwaga nr 71,
 - Panią [REDACTED] – uwaga nr 72,
 - Pana [REDACTED] – uwaga nr 73,
 - Pana [REDACTED] – uwaga nr 74,
 - Panią [REDACTED] – uwaga nr 75,
 - Panią [REDACTED] – uwaga nr 77,
 - Panią [REDACTED] – uwaga nr 78,
 - Panią [REDACTED] – uwaga nr 79,
 - Pana [REDACTED] – uwaga nr 80,
 - Pana [REDACTED] – uwaga nr 81,
 - Pana [REDACTED] – uwaga nr 82,
 - Pana [REDACTED] – uwaga nr 83,
 - Pana [REDACTED] – uwaga nr 84,
 - Pana [REDACTED] – uwaga nr 85,
 - Pana [REDACTED] – uwaga nr 86,
 - Panią [REDACTED] – uwaga nr 87,
 - Pana [REDACTED] – uwaga nr 91,
 - Pana [REDACTED] – uwaga nr 92,
 - Panią [REDACTED] – uwaga nr 93,
 - Panią [REDACTED] – uwaga nr 94,
- wpłynęły dnia 29 grudnia 2021 r. – uwagi nr 111, 112, 113, 114, 115, 121, 122, 124, 125,
- złożone przez:
 - Pana [REDACTED] – uwaga nr 111,
 - Pana [REDACTED] – uwaga nr 112,
 - Panią [REDACTED] – uwaga nr 113,
 - Pana [REDACTED] – uwaga nr 114,
 - Pana [REDACTED] – uwaga nr 115,
 - Panią [REDACTED] – uwaga nr 121,
 - Panią [REDACTED] – uwaga nr 122,
 - Pana [REDACTED] – uwaga nr 124
 - Panią [REDACTED] – uwaga nr 125
- dotyczą nowej ślepej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN.

Treść uwag:

Cytuję:

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

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Uwzględnia się uwagę dotyczącą usunięcia projektowanej drogi publicznej 2KDD, która zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu miejscowego została wyznaczona do prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenu 6MN. Wszystkie działki w obrębie terenu 6MN będą obsługiwane komunikacyjnie w dotychczasowy sposób.

Uwaga nr 24

- wpłynęła dnia 9 grudnia 2021 r.,
- złożona przez Pana [REDACTED],
- dotyczy działek nr 7/2 i 12/1 w obrębie B-59, położonych przy ul. Strykowskiej 196 oraz nowej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN a także obszarów zabudowy wzdłuż ulicy Strykowskiej
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu:
 - działka nr 7/2 znajduje się w dwóch terenach: w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem 5MN oraz w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 1R,
 - działka nr 12/1 w obrębie B59 znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 1R,
 - obszar położony wzdłuż ulicy Strykowskiej został przeznaczony na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), zabudowy usługowej (U) oraz tereny rolnicze (R).

Treść uwagi:

Cytuję:

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

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

z 2010 r. co umożliwiałoby rozwój tej kluczowej dla miasta wlotowej drogi reprezentującej miasto Łódź. Ulica Strykowska przy obecnym przeznaczeniu będzie tylko odstraszać poprzez niezagospodarowanie i zdziczenie tych terenów położonych wzdłuż ulicy Strykowskiej.

- 3. Nie zgadzamy się z planowanym projektem MPZP. W/w plan wprowadzi dla nas jako właściciele bardzo istotne ograniczenia w wykonywaniu prawa własności. Plan dla naszych działek wyklucza jakiegokolwiek inne zagospodarowanie w tym budowę domu dla dziecka. Jednocześnie przedmiotowe ograniczenie nie jest uzasadnione jakimkolwiek możliwym do zrealizowania interesem publicznym, ponieważ nasze działki to działki prywatne, nie są zalesione i nie zamierzamy ich zalesiać. Projekt planu jest jednostronny i całkowicie ignoruje interesy i zdanie mieszkańców naszej ulicy, a wręcz naraża nas na straty. Właściciel nieruchomości, którego interes prawny może być naruszony, powinien być zawiadomiony na piśmie o terminie wyłożenia projektu planu, a nas Państwo nie powiadomili.*
- 4. Grunty na terenie R to ziemie klasy VI, V i IV zasadniczo nie nadające się do uprawy. Prawo przewiduje możliwość ich bezpłatnego przekształcania na grunty budowlane. Dodatkowo opinie geotechniczne wskazują, że tereny te doskonale nadają się do posadawiania budynków. Składam prośbę o zmianę przeznaczenia gruntów R położonych wzdłuż ulic na tereny budownictwa jednorodzinnego, zagrodowego i usługowego.*
- 5. Proszę o wprowadzenie zmiany w planie 232 w taki sposób aby po obu stronach ulicy Strykowskiej w sposób ciągły był wyznaczony teren na zabudowę mieszkaniową albo usługową. Proponowany plan jest bardzo niesprawiedliwy dla mieszkańców bo jeden sąsiad może się budować na swojej działce a drugi ma całkowity zakaz zabudowy bo jego działka w całości jest oznaczona jako rolna bez możliwości zabudowy, a niejednokrotnie działki tych właścicieli graniczą ze sobą.”*

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

Wyjaśnienie:

Ad. 1.

Uwzględnia się uwagę dotyczącą usunięcia projektowanej drogi publicznej 2KDD, która zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu miejscowego została wyznaczona do prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenu 6MN. Wszystkie działki w obrębie terenu 6MN będą obsługiwane komunikacyjnie w dotychczasowy sposób.

Ad. 2 i 5

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

w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na osi ulicy Strykowskiej w rejonie ulic: Aksamitnej i Jana i Cecylii oraz północno-wschodniej granicy miasta. W Studium działka nr 12/1 zlokalizowana jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”, działka nr 7/2 częściowo zlokalizowana jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, i częściowo w strefie ogólnomiejskiej, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „PM” obejmującej tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w układach ulicowych i zabudowę usługową. Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego tereny, w granicach których znajdują się przedmiotowe działki pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy oraz przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową w układach ulicowych i zabudowę usługową. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Zgodnie z projektem planu działka nr 12/1 i część działki nr 7/2 znajdują w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 1R, część działki nr 7/2 znajduje się w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem 5MN. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu zostały wyznaczone zgodnie z obowiązującym Studium. Ustalane na rysunku projektu planu nieprzekraczalne linie zabudowy określają obszar dopuszczalnego położenia budynków na działce budowlanej. Zostały określone na podstawie analizy lokalizacji już istniejącej zabudowy w terenie zabudowy mieszkaniowej (5MN), jak i w terenie położonym w sąsiedztwie sporządzanego projektu planu. Nieprzekraczalne linie zabudowy zostały ustalone w celu sytuowania nowej zabudowy w pasie wyznaczonym przez istniejącą zabudowę w sposób uporządkowany i zgodnie zasadami ładu przestrzennego. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych projektem planu wynika z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym uwarunkowań wynikających z położenia w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich i Zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Sucha Dolina w Moskulach” oraz w sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w mieście Lasu Łagiewnickiego. W celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy sporządzaniu Studium z 2018 r. dokonano oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse były podstawą do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego nowych terenów zabudowy w sposób ciągły po obu stronach ul. Strykowskiej i zmiany przeznaczenia gruntów rolnych położonych wzdłuż ulic stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Ad.3.

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

Ad. 4

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

Uwaga nr 25

- wpłynęła dnia 9 grudnia 2021 r.
- złożona przez Państwa [REDAKTOWANE],
- dotyczy działki nr 57/3 w obrębie B-59, położonej przy ul. Strykowskiej 250 oraz nowej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN a także obszarów zabudowy wzdłuż ulicy Strykowskiej

- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka nr 57/3 w obrębie B-59 znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 1R, obszar wzdłuż ulicy Strykowskiej został przeznaczony na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej oraz tereny rolnicze.

Treść uwagi:

Cytuję:

- „1. Nie zgadzam się na wyznaczenie w planie 232 nowej ślepej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN. Ta droga jest niepotrzebna mieszkańcom bo wszystkie działki leżące na terenie 6MN od zawsze mają dostęp do drogi albo do ulicy Strykowskiej albo do ulicy Jana i Cecylii. Nowa droga publiczna 2KDD jest wyznaczona w całości na prywatnych działkach, w poprzek prywatnych działek i nikt właścicieli tych działek nie pytał o zgodę na tą drogę. Poza tym plan dopuszcza na terenie 6MN drogi wewnętrzne. Proszę o usunięcie drogi 2KDD z planu 232.
2. Jako właściciele wyżej wymienionych nieruchomości wnosimy o zmianę projektowanych, nieprzekraczalnych linii zabudowy, oraz linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu w taki sposób aby nie blokowały możliwości budowy na naszym terenie. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2010 r. wyżej wymienione działki w obrębie B-59 były objęte terenem MNU co drastycznie zmieniono w Studium z 2018 r., bez wiedzy właścicieli działek, na teren ściśle chroniony rolniczo. Tereny przylegające do ulicy Strykowskiej to tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych, które powinny powrócić do swojego przeznaczenia MNU jak to było w Studium z 2010 r. co umożliwiałoby rozwój tej kluczowej dla miasta wlotowej drogi reprezentującej miasto Łódź. Ulica Strykowska przy obecnym przeznaczeniu będzie tylko odstraszać poprzez niezagospodarowanie i zdziczenie tych terenów położonych wzdłuż ulicy Strykowskiej.
3. Nie zgadzamy się z planowanym projektem MPZP. W/w plan wprowadzi dla nas jako właścicieli bardzo istotne ograniczenia w wykonywaniu prawa własności. Plan dla naszych działek wyklucza jakiekolwiek inne zagospodarowanie w tym budowę domu dla dziecka. Jednocześnie przedmiotowe ograniczenie nie jest uzasadnione jakimkolwiek możliwym do zrealizowania interesem publicznym, ponieważ nasze działki to działki prywatne, nie są zalesione i nie zamierzamy ich zalesiać. Projekt planu jest jednostronny i całkowicie ignoruje interesy i zdanie mieszkańców naszej ulicy, a wręcz naraża nas na straty. Właściciel nieruchomości, którego interes prawny może być naruszony, powinien być zawiadomiony na piśmie o terminie wyłożenia projektu planu, a nas Państwo nie powiadomili.
4. Grunty na terenie R to ziemie klasy VI, V i IV zasadniczo nie nadające się do uprawy. Prawo przewiduje możliwość ich bezpłatnego przekształcania na grunty budowlane. Dodatkowo opinie geotechniczne wskazują, że tereny te doskonale nadają się do posadawiania budynków. Składam prośbę o zmianę przeznaczenia gruntów R położonych wzdłuż ulic na tereny budownictwa jednorodzinnego, zagrodowego i usługowego.
5. Proszę o wprowadzenie zmiany w planie 232 w taki sposób aby po obu stronach ulicy Strykowskiej w sposób ciągły był wyznaczony teren na zabudowę mieszkaniową albo usługową. Proponowany plan jest bardzo niesprawiedliwy dla mieszkańców bo jeden sąsiad może się budować na swojej działce a drugi ma całkowity zakaz zabudowy bo jego działka w całości jest oznaczona jako rolna bez możliwości zabudowy, a niejednokrotnie działki tych właścicieli graniczą ze sobą.”

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

Wyjaśnienie:

Ad. 1.

Uwzględnia się uwagę dotyczącą usunięcia projektowanej drogi publicznej 2KDD, która zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu miejscowego została wyznaczona do prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenu 6MN. Wszystkie działki w obrębie terenu 6MN będą obsługiwane komunikacyjnie w dotychczasowy sposób.

Ad. 2 i 5

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

przyrodniczo-krajobrazowego „Sucha Dolina w Moskulach” oraz w sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w mieście Lasu Łagiewnickiego. W celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy sporządzaniu Studium z 2018 r. dokonano oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse były podstawą do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego nowych terenów zabudowy w sposób ciągły po obu stronach ul. Strykowskiej i zmiany przeznaczenia gruntów rolnych położonych wzdłuż ulic stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Ad.3.

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

Ad. 4

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

Uwaga nr 27

- wpłynęły dnia 9 grudnia 2021 r.
- złożona przez Panią [REDACTED],
- dotyczy działki nr 118/7 w obrębie B-59, położonej przy ul. Strykowskiej 241 oraz nowej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN, a także obszarów zabudowy wzdłuż ulicy Strykowskiej,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działki nr 118/7 w obrębie B-59 znajduje się w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem 3MN oraz w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 3R, obszar wzdłuż ulicy Strykowskiej został przeznaczony na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej oraz tereny rolnicze.

Treść uwagi:

Cytuję:

- „1. Nie zgadzam się na wyznaczenie w planie 232 nowej ślepej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN. Ta droga jest niepotrzebna mieszkańcom bo wszystkie działki leżące na terenie 6MN od zawsze mają dostęp do drogi albo do ulicy Strykowskiej albo do ulicy Jana i Cecylii. Nowa droga publiczna 2KDD jest wyznaczona w całości na prywatnych działkach, w poprzek prywatnych działek i nikt właścicieli tych działek nie pytał o zgodę na tą drogę. Poza tym plan dopuszcza na terenie 6MN drogi wewnętrzne. Proszę o usunięcie drogi 2KDD z planu 232.*
- 2. Jako właściciele wyżej wymienionych nieruchomości wnosimy o zmianę projektowanych, nieprzekraczalnych linii zabudowy, oraz linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu w taki sposób aby nie blokowały możliwości budowy na naszym terenie. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2010 r. wyżej wymienione działki w obrębie B-59 były objęte terenem MNU co drastycznie zmieniono w Studium z 2018 r., bez wiedzy właścicieli działek, na teren ściśle chroniony rolniczo. Tereny przylegające do ulicy Strykowskiej to tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych, które powinny powrócić do swojego przeznaczenia MNU jak to było w Studium z 2010 r. co umożliwiałoby rozwój tej kluczowej dla miasta wlotowej drogi reprezentującej miasto Łódź. Ulica Strykowska przy obecnym przeznaczeniu będzie tylko odstraszać poprzez niezagospodarowanie i zdziczenie tych terenów położonych wzdłuż ulicy Strykowskiej.*
- 3. Nie zgadzamy się z planowanym projektem MPZP. W/w plan wprowadzi dla nas jako właścicieli bardzo istotne ograniczenia w wykonywaniu prawa własności. Plan dla naszych działek wyklucza jakiegokolwiek inne zagospodarowanie w tym budowę domu dla dziecka. Jednocześnie przedmiotowe ograniczenie nie jest uzasadnione jakimkolwiek możliwym do zrealizowania interesem publicznym, ponieważ nasze działki to działki prywatne, nie są zalesione i nie zamierzamy ich zalesiać. Projekt planu jest jednostronny*

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

4. *Grunty na terenie R to ziemie klasy VI, V i IV zasadniczo nie nadające się do uprawy. Prawo przewiduje możliwość ich bezpłatnego przekształcania na grunty budowlane. Dodatkowo opinie geotechniczne wskazują, że tereny te doskonale nadają się do posadawiania budynków. Składam prośbę o zmianę przeznaczenia gruntów R położonych wzdłuż ulic na tereny budownictwa jednorodzinnego, zagrodowego usługowego.*
5. *Proszę o wprowadzenie zmiany w planie 232 w taki sposób aby po obu stronach ulicy Strykowskiej w sposób ciągły był wyznaczony teren na zabudowę mieszkaniową albo usługową. Proponowany plan jest bardzo niesprawiedliwy dla mieszkańców bo jeden sąsiad może się budować na swojej działce a drugi ma całkowity zakaz zabudowy bo jego działka w całości jest oznaczona jako rolna bez możliwości zabudowy, a niejednokrotnie działki tych właścicieli graniczą ze sobą.”*

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

Wyjaśnienie:

Ad. 1.

Uwzględnia się uwagę dotyczącą usunięcia projektowanej drogi publicznej 2KDD, która zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu miejscowego została wyznaczona do prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenu 6MN. Wszystkie działki w obrębie terenu 6MN będą obsługiwane komunikacyjnie w dotychczasowy sposób.

Ad. 2 i 5

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

Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Zgodnie z projektem planu przedmiotowa działka znajduje się częściowo w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 3R i częściowo w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem 3MN. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu zostały wyznaczone zgodnie z obowiązującym Studium. Ustalone na rysunku projektu planu nieprzekraczalne linie zabudowy określają obszar dopuszczalnego położenia budynków na działce budowlanej. Zostały określone na podstawie analizy lokalizacji już istniejącej zabudowy w terenie zabudowy mieszkaniowej (3MN) i w ustalone w celu sytuowania nowej zabudowy w pasie wyznaczonym przez istniejącą zabudowę w sposób uporządkowany i zgodnie zasadami ładu przestrzennego. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych projektem planu wynika z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym uwarunkowań wynikających z położenia w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich oraz w sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w mieście, Lasu Łagiewnickiego. W celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy sporządzaniu Studium z 2018 r. dokonano oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse były podstawą do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego nowych terenów zabudowy w sposób ciągły po obu stronach ul. Strykowskiej i zmiany przeznaczenia gruntów rolnych położonych wzdłuż ulic stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Ad.3.

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

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

Ad. 4

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

Uwaga nr 28

- wpłynęła dnia 9 grudnia 2021 r.
- złożona przez Panią [REDAKOWANE],
- dotyczy działek nr 109/6, 109/7, 109/8, 109/9, 109/10 w obrębie B-59, położonych przy ul. Strykowskiej 219 oraz nowej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN, a także obszarów zabudowy wzdłuż ulicy Strykowskiej,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działki nr 109/6, 109/7, 109/8, 109/9, 109/10 w obrębie B-59 znajdują się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 3R, obszar wzdłuż ulicy Strykowskiej został przeznaczony na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej oraz tereny rolnicze.

Treść uwagi:

Cytuję:

- „1. Nie zgadzam się na wyznaczenie w planie 232 nowej ślepej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN. Ta droga jest niepotrzebna mieszkańcom bo wszystkie działki leżące na terenie 6MN od zawsze mają dostęp do drogi albo do ulicy Strykowskiej albo do ulicy Jana i Cecylii. Nowa droga publiczna 2KDD jest wyznaczona w całości na prywatnych działkach, w poprzek prywatnych działek i nikt właścicieli tych działek nie pytał o zgodę na tą drogę. Poza tym plan dopuszcza na terenie 6MN drogi wewnętrzne. Proszę o usunięcie drogi 2KDD z planu 232.
2. Jako właściciele wyżej wymienionych nieruchomości wnosimy o zmianę projektowanych, nieprzekraczalnych linii zabudowy, oraz linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu w taki sposób aby nie blokowały możliwości budowy na naszym terenie. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2010 r. wyżej wymienione działki w obrębie B-59 były objęte terenem MNU co drastycznie zmieniono

w Studium z 2018 r., bez wiedzy właścicieli działek, na teren ściśle chroniony rolniczo. Tereny przylegające do ulicy Strykowskiej to tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych, które powinny powrócić do swojego przeznaczenia MNU jak to było w Studium z 2010 r. co umożliwiałoby rozwój tej kluczowej dla miasta wlotowej drogi reprezentującej miasto Łódź. Ulica Strykowska przy obecnym przeznaczeniu będzie tylko odstraszać poprzez niezagospodarowanie i zdziczenie tych terenów położonych wzdłuż ulicy Strykowskiej.

3. Nie zgadzamy się z planowanym projektem MPZP. W/w plan wprowadzi dla nas jako właścicieli bardzo istotne ograniczenia w wykonywaniu prawa własności. Plan dla naszych działek wyklucza jakiegokolwiek inne zagospodarowanie w tym budowę domu dla dziecka. Jednocześnie przedmiotowe ograniczenie nie jest uzasadnione jakimkolwiek możliwym do zrealizowania interesem publicznym, ponieważ nasze działki to działki prywatne, nie są zalesione i nie zamierzamy ich zalesiać. Projekt planu jest jednostronny i całkowicie ignoruje interesy i zdanie mieszkańców naszej ulicy, a wręcz naraża nas na straty. Właściciel nieruchomości, którego interes prawny może być naruszony, powinien być zawiadomiony na piśmie o terminie wyłożenia projektu planu, a nas Państwo nie powiadomili.
4. Grunty na terenie R to ziemie klasy VI, V i IV zasadniczo nie nadające się do uprawy. Prawo przewiduje możliwość ich bezpłatnego przekształcania na grunty budowlane. Dodatkowo opinie geotechniczne wskazują, że tereny te doskonale nadają się do posadawiania budynków. Składam prośbę o zmianę przeznaczenia gruntów R położonych wzdłuż ulic na tereny budownictwa jednorodzinnego, zagrodowego i usługowego.
5. Proszę o wprowadzenie zmiany w planie 232 w taki sposób aby po obu stronach ulicy Strykowskiej w sposób ciągły był wyznaczony teren na zabudowę mieszkaniową albo usługową. Proponowany plan jest bardzo niesprawiedliwy dla mieszkańców bo jeden sąsiad może się budować na swojej działce a drugi ma całkowity zakaz zabudowy bo jego działka w całości jest oznaczona jako rolna bez możliwości zabudowy, a niejednokrotnie działki tych właścicieli graniczą ze sobą.”

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

Wyjaśnienie:

Ad. 1.

Uwzględnia się uwagę dotyczącą usunięcia projektowanej drogi publicznej 2KDD, która zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu miejscowego została wyznaczona do prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenu 6MN. Wszystkie działki w obrębie terenu 6MN będą obsługiwane komunikacyjnie w dotychczasowy sposób.

Ad. 2 i 5

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

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

Ad.3.

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem zabudowy. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, co oznacza, że zagospodarowanie

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

Ad. 4

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

Uwaga nr 38

- wpłynęła dnia 9 grudnia 2021 r.
- złożona przez Pana [REDAKTOWANE],
- dotyczy działki nr 41/5 w obrębie B-59, położonej przy ul. Strykowskiej 220 oraz nowej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN a także obszarów zabudowy wzdłuż ulicy Strykowskiej,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka nr 41/5 w obrębie B-59 znajduje się w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem 4MN, obszar położony wzdłuż ulicy Strykowskiej został

przeznaczony na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), zabudowy usługowej (U) oraz tereny rolnicze (R).

Treść uwagi:

Cytuję:

- „1. Nie zgadzam się na wyznaczenie w planie 232 nowej ślepej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN. Ta droga jest niepotrzebna mieszkańcom bo wszystkie działki leżące na terenie 6MN od zawsze mają dostęp do drogi albo do ulicy Strykowskiej albo do ulicy Jana i Cecylii. Nowa droga publiczna 2KDD jest wyznaczona w całości na prywatnych działkach, w poprzek prywatnych działek i nikt właścicieli tych działek nie pytał o zgodę na tą drogę. Poza tym plan dopuszcza na terenie 6MN drogi wewnętrzne. Proszę o usunięcie drogi 2KDD z planu 232.
2. Jako właściciele wyżej wymienionych nieruchomości wnosimy o zmianę projektowanych, nieprzekraczalnych linii zabudowy, oraz linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu w taki sposób aby nie blokowały możliwości budowy na naszym terenie. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2010 r. wyżej wymienione działki w obrębie B-59 były objęte terenem MNU co drastycznie zmieniono w Studium z 2018 r., bez wiedzy właścicieli działek, na teren ściśle chroniony rolniczo. Tereny przylegające do ulicy Strykowskiej to tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych, które powinny powrócić do swojego przeznaczenia MNU jak to było w Studium z 2010 r. co umożliwiałoby rozwój tej kluczowej dla miasta wlotowej drogi reprezentującej miasto Łódź. Ulica Strykowska przy obecnym przeznaczeniu będzie tylko odstraszać poprzez niezagospodarowanie i zdziczenie tych terenów położonych wzdłuż ulicy Strykowskiej.
3. Nie zgadzamy się z planowanym projektem MPZP. W/w plan wprowadzi dla nas jako właścicieli bardzo istotne ograniczenia w wykonywaniu prawa własności. Plan dla naszych działek wyklucza jakiegokolwiek inne zagospodarowanie w tym budowę domu dla dziecka. Jednocześnie przedmiotowe ograniczenie nie jest uzasadnione jakimkolwiek możliwym do zrealizowania interesem publicznym, ponieważ nasze działki to działki prywatne, nie są zalesione i nie zamierzamy ich zalesiać. Projekt planu jest jednostronny i całkowicie ignoruje interesy i zdanie mieszkańców naszej ulicy, a wręcz naraża nas na straty. Właściciel nieruchomości, którego interes prawny może być naruszony, powinien być zawiadomiony na piśmie o terminie wyłożenia projektu planu, a nas Państwo nie powiadomili.
4. Grunty na terenie R to ziemie klasy VI, V i IV zasadniczo nie nadające się do uprawy. Prawo przewiduje możliwość ich bezpłatnego przekształcania na grunty budowlane. Dodatkowo opinie geotechniczne wskazują, że tereny te doskonale nadają się do posadawiania budynków. Składam prośbę o zmianę przeznaczenia gruntów R położonych wzdłuż ulic na tereny budownictwa jednorodzinnego, zagrodowego i usługowego.
5. Proszę o wprowadzenie zmiany w planie 232 w taki sposób aby po obu stronach ulicy Strykowskiej w sposób ciągły był wyznaczony teren na zabudowę mieszkaniową albo usługową. Proponowany plan jest bardzo niesprawiedliwy dla mieszkańców bo jeden sąsiad może się budować na swojej działce a drugi ma całkowity zakaz zabudowy bo jego działka w całości jest oznaczona jako rolna bez możliwości zabudowy, a niejednokrotnie działki tych właścicieli graniczą ze sobą.”

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

Wyjaśnienie:

Ad. 1.

Uwzględnia się uwagę dotyczącą usunięcia projektowanej drogi publicznej 2KDD, która zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu miejscowego została wyznaczona do prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenu 6MN. Wszystkie działki w obrębie terenu 6MN będą obsługiwane komunikacyjnie w dotychczasowy sposób.

Ad. 2

Projekt planu został sporządzony w zgodności z aktualnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na osi ulicy Strykowskiej w rejonie ulic: Aksamitnej i Jana i Cecylii oraz północno-wschodniej granicy miasta. W Studium działka wymieniona w uwadze zlokalizowana jest w strefie terenów przeznaczonych pod zabudowę, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „PM”, obejmującej tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych i tereny zabudowy usługowej. Uwaga w zakresie zmiany linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, tak aby nie blokować możliwości budowy na działce nr 41/5 jest bezzasadna. Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego tereny, w granicach których znajduje się przedmiotowa działka został przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (4MN), uwzględniając istniejące zagospodarowanie. Ustalone na rysunku projektu planu nieprzekraczalne linie zabudowy określają obszar dopuszczalnego położenia budynków na działce budowlanej. Zostały określone na podstawie lokalizacji już istniejącej zabudowy w terenie zabudowy usługowej (4MN) i ustalone w celu sytuowania nowej zabudowy w pasie wyznaczonym przez istniejącą zabudowę w sposób uporządkowany i zgodnie zasadami ładu przestrzennego.

Ad.3.

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem zabudowy. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, co oznacza, że zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości może być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym. Ustalając w projekcie planu miejscowego przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określając sposób zagospodarowania i warunków zabudowy zastosowano zasadę proporcjonalności. Ważąc interes publiczny i społeczny oraz uwzględniając potrzebę ochrony walorów przyrodniczych w ustaleniach projektu planu ograniczono możliwość realizacji inwestycji do inwestycji koniecznych dla zapewnienia

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

Ad. 4

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

Ad. 5

Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych projektem planu wynika z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym uwarunkowań wynikających z położenia w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich i jego otuliny oraz w sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w mieście Lasu Łagiewnickiego. W celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy sporządzaniu Studium z 2018 r. dokonano oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse były podstawą do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego nowych terenów zabudowy sposób ciągły po obu stronach ul. Strykowskiej położonych wzdłuż ulic stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych."

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

– wpłynęły dnia 9 grudnia 2021 r.,

- złożone przez:
 - Pana [REDACTED] – uwaga nr 47,
 - Panią [REDACTED] – uwaga nr 48,
- dotyczą działki nr 36/7 w obrębie B-59 położonej przy ul. Strykowskiej 210 oraz obszarów zabudowy wzdłuż ulicy Strykowskiej, a także nowej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działki nr 36/7 w obrębie B-59 znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 1R.

Treść uwag:

Cytuję:

- „1. Przedmiot uwagi związany jest z przeznaczeniem działki 36/7 obręb B-59. Na obecnym projekcie leży ona na terenach oznaczonych symbolem R1 czyli tereny rolnicze. Chciałabym prosić o zmianę klasyfikacji tak, aby plan zagospodarowania umożliwił mi zabudowę zagrodowo siedliskową z budynkami mieszkalnymi w układzie pasa istniejącej już zabudowy przylegającej do uzbrojonych i zamieszkałych działek 34/4, 35/9 i 35/11. Na tym terenie ziemi klasy IV i V zasadniczo nie nadają się do uprawy. Prawo przewiduje możliwość ich bezpłatnego przekształcania na grunty budowlane. Dodatkowo opinie geotechniczne wskazują, że tereny te doskonale nadają się do posadawiania budynków.
2. Jako właściciele wyżej wymienionej nieruchomości wnoszę o zmianę projektowanych, nieprzekraczalnych linii zabudowy, oraz linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu w taki sposób aby nie blokowały możliwości budowy na naszym terenie. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2010 r. wyżej wymienione działki w obrębie B-59 były objęte terenem MNU co drastycznie zmieniono w Studium z 2018 r., bez wiedzy właścicieli działek, na teren ściśle chroniony rolniczo. Tereny przylegające do ulicy Strykowskiej to tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych, które powinny powrócić do swojego przeznaczenia MNU jak to było w Studium z 2010 r. co umożliwiałoby rozwój tej kluczowej dla miasta wlotowej drogi reprezentującej miasto Łódź. Ulica Strykowska przy obecnym przeznaczeniu będzie tylko odstraszać poprzez niezagospodarowanie i zdziczenie tych terenów położonych wzdłuż ulicy Strykowskiej.
3. Proszę o wprowadzenie zmiany w planie 232 w taki sposób aby po obu stronach ulicy Strykowskiej w sposób ciągły był wyznaczony teren na zabudowę mieszkaniową albo usługową. Proponowany plan jest bardzo niesprawiedliwy dla mieszkańców bo jeden sąsiad może się budować na swojej działce a drugi ma całkowity zakaz zabudowy bo jego działka w całości jest oznaczona jako rolna bez możliwości zabudowy, a niejednokrotnie działki tych właścicieli graniczą ze sobą.
4. Nie zgadzam się na wyznaczenie w planie 232 nowej ślepej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN. Ta droga jest niepotrzebna mieszkańcom bo wszystkie działki leżące na terenie 6MN od zawsze mają dostęp do drogi albo do ulicy Strykowskiej albo do ulicy Jana i Cecylii. Nowa droga publiczna 2KDD jest wyznaczona w całości na prywatnych działkach, w poprzek prywatnych działek i nikt właścicieli tych działek nie pytał o zgodę na tą drogę. Poza tym plan dopuszcza na terenie 6MN drogi wewnętrzne. Proszę o usunięcie drogi 2KDD z planu 232.”

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

Wyjaśnienie:

Ad. 1

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

Ad. 2 i 3

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

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

Ad. 4

Uwzględnia się uwagę dotyczącą usunięcia projektowanej drogi publicznej 2KDD, która zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu miejscowego została wyznaczona do prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenu 6MN. Wszystkie działki w obrębie terenu 6MN będą obsługiwane komunikacyjnie w dotychczasowy sposób.

Uwaga nr 61

- wpłynęła dnia 16 grudnia 2021 r.,
- złożona przez Pana [REDACTED],
- dotyczy nowej ślepej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN, obszarów zabudowy wzdłuż ul. Strykowskiej 251, 253 i 255, obszarów zabudowy wzdłuż ul. Aksamitnej (B-59), gruntów na terenie R,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu nieruchomości położone przy ul. Strykowskiej 251, 253 i 255 znajdują się w terenie usługowym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 3U oraz w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 3R.

Treść uwagi:

Cytuję:

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

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

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

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

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

Wyjaśnienie:

Ad. 1.

Uwzględnia się uwagę dotyczącą usunięcia projektowanej drogi publicznej 2KDD, która zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu miejscowego została wyznaczona do prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenu 6MN. Wszystkie działki w obrębie terenu 6MN będą obsługiwane komunikacyjnie w dotychczasowy sposób.

Ad. 2 i 3

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

z projektem planu przedmiotowe nieruchomości znajdują się częściowo w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 3R i częściowo w terenie zabudowy usługowej, oznaczonym na rysunku planu symbolem 3U. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych projektem planu wynika z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym uwarunkowań wynikających z położenia w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich oraz w sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w mieście, Lasu Łągiewnickiego. W celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy sporządzaniu Studium z 2018 r. dokonano oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse były podstawą do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego nowych terenów zabudowy 300 metrów w głąb od ulicy Strykowskiej i 150 metrów w głąb od ulicy Aksamitnej stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Ad. 4

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

Uwagi nr 76, 132, 136, 137, 162, 163, 166 – posiadają taką samą treść i zostały rozpatrzone wspólnie.

- wpłynęła dnia 20 grudnia 2021 r. – uwaga nr 76,
- złożona przez Pana [REDAKTOWANE] – uwaga nr 76,
- wpłynęły dnia 29 grudnia 2021 r. – uwagi nr 132, 136, 137,
- złożone przez:
 - Panią [REDAKTOWANE] – uwaga nr 132,
 - Panią [REDAKTOWANE] – uwaga nr 136,
 - Panią [REDAKTOWANE] – uwaga nr 137,
- wpłynęły dnia 3 stycznia 2022 r. – uwagi nr 162, 163, 166,
- złożone przez:
 - Pana [REDAKTOWANE] – uwaga nr 162,
 - Panią [REDAKTOWANE] – uwaga nr 163,
 - Pana [REDAKTOWANE] – uwaga nr 166,
- dotyczą nowej ślepej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN.

Treść uwagi:

Cytuję:

„Nie zgadzam się na wyznaczenie w planie 232 nowej ślepej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN. Ta droga jest niepotrzebna mieszkańcom tego terenu bo wszystkie działki leżące na terenie 6MN posiadają bezpośredni dostęp do drogi albo do ulicy Strykowskiej albo do ulicy Jana i Cecylii i z ulic tych mają zapewnioną wystarczającą obsługę komunikacyjną. Poza tym projekt planu dopuszcza na terenie 6MN drogi wewnętrzne. Nowa droga publiczna 2KDD jest wyznaczona w całości na prywatnych działkach, w poprzek tych działek. Ponadto droga publiczna 2KDD została wyznaczona w projekcie planu bez zgody właścicieli działek, na których została zlokalizowana. Nowa droga publiczna 2KDD wyznaczona na terenie 6MN na prywatnych działkach kończy się ślepo na działkach 103/11 i 103/10, których aktualnym właścicielem jest deweloper. Obie te działki posiadają bezpośredni dostęp do drogi, do ulicy Strykowskiej oraz mają zapewnioną obsługę komunikacyjną z ulicy Strykowskiej. Dodatkowo działka 103/11 ma zapewnioną obsługę komunikacyjną od ulicy Aksamitnej poprzez drogę wewnętrzną zlokalizowaną na terenie własnym dewelopera tj. na działce 103/19. W związku z powyższym wyznaczenie dodatkowe, obsługi komunikacyjnej dla tej działki z drogi publicznej 2KDD zlokalizowanej w całości na prywatnych działkach jest rozwiązaniem niemającym uzasadnienia formalnego oraz ekonomicznego oraz w sposób rażący narusza prawo własności właścicieli sąsiednich działek, na których droga w całości została zlokalizowana. Proszę o usunięcie drogi 2KDD z planu 232.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Uwzględnia się uwagi dotyczące usunięcia projektowanej drogi publicznej 2KDD, która zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu miejscowego została wyznaczona do prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenu 6MN. Wszystkie działki w obrębie terenu 6MN będą obsługiwane komunikacyjnie w dotychczasowy sposób.

Uwagi nr 88 i 133

- wpłynęła dnia 20 grudnia 2021 r. – uwaga nr 88,
- złożona przez [REDAKTOWANO] – uwaga nr 88,
- wpłynęła dnia 29 grudnia 2021 r. – uwaga nr 133,
- złożona przez [REDAKTOWANO] – uwaga nr 133,
- dotyczą nowej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN, w tym na działce nr 102/22 (ul. Strykowska 203), a także terenów oznaczonych w planie jako R, położonych wzdłuż ulic oraz obszarów zabudowy wzdłuż ulicy Strykowskiej,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka nr 102/22 w obrębie B-59 znajduje się w terenach: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonym na rysunku planu 6MN, rolniczym oznaczonym na rysunku planu symbolem 3R, leśnych oznaczonych na rysunku planu symbolami 14ZL i 15ZL oraz drogowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDD i 2KDD.

Treść uwagi:

Cytuję:

„1. Nie zgadzam się na wyznaczenie w planie 232 nowej ślepej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN, w tym na działce oznaczonej na rysunku planu nr 102/22. Ta droga jest niepotrzebna mieszkańcom tego terenu bo wszystkie działki leżące na terenie 6MN posiadają bezpośredni dostęp do drogi albo do ulicy Strykowskiej albo do ulicy Jana i Cecylii i z ulic tych mają zapewnioną wystarczającą obsługę komunikacyjną. Poza tym projekt planu dopuszcza na terenie 6MN drogi wewnętrzne. Nowa droga publiczna 2KDD jest wyznaczona

w całości na prywatnych działkach, w tym na działce 102/22. Ponadto droga publiczna 2KDD została wyznaczona w projekcie planu bez zgody właścicieli działek, na których została zlokalizowana. Droga 2KDD została zlokalizowana w poprzek prywatnych działek przez co je dzieli oraz powoduje znaczną stratę w powierzchni działek, przez które przechodzi. Droga publiczna 2KDD została wyznaczona o szerokości 8 m, a pas gruntu wyłączony spod zabudowy przez tę drogę (pas między nieprzekraczalnymi liniami zabudowy) ma szerokość ok. 20 m. Z powodu wyznaczenia drogi 2KDD w planie działka 102/22 traci ponad 1 tys. m² powierzchni w części położonej na terenie 6MN.

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

Na podstawie Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie: „art.2. W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza: 7) prawo własności”, wnoszę o usunięcie z projektu planu miejscowego nowej, ślepej drogi publicznej oznaczonej na rysunku oraz w tekście projektu planu miejscowego numerem 2KDD. Zaproponowane rozwiązanie planistyczne rażąco ogranicza moje prawo własności w zakresie możliwości dotychczasowego użytkowania działki nr 102/22 w tym jako jednej nieruchomości. Nie wyrażam zgody na lokalizowanie nowej ślepej drogi publicznej 2KDD na działce 102/22 i proszę o usunięcie drogi 2KDD z planu 232.

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

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

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

Wyjaśnienie:

Ad. 1

Uwzględnia się uwagę dotyczącą usunięcia projektowanej drogi publicznej 2KDD, która zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu miejscowego została wyznaczona do prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenu 6MN. Wszystkie działki w obrębie terenu 6MN będą obsługiwane komunikacyjnie w dotychczasowy sposób.

Ad. 2

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

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

Ad. 3

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

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

Uwagi nr 89, 90, 96, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 139, 160, 161, 164, 165, 167 – posiadają taką samą treść i zostały rozpatrzone wspólnie.

- wpłynęły dnia 20 grudnia 2021 r. – uwagi nr 89 i 90,
- złożone przez:
 - Panią [REDACTED] – uwaga nr 89,
 - Pana [REDACTED] – uwaga nr 90,
- wpłynęła dnia 28 grudnia 2021 r. – uwaga nr 96,
- złożona przez Panią [REDACTED] – uwaga nr 96
- wpłynęły dnia 29 grudnia 2021 r. – uwagi nr 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104,
- złożone przez:
 - Pana [REDACTED] – uwaga nr 98,
 - Panią [REDACTED] – uwaga nr 99,
 - Pana [REDACTED] – uwaga nr 100,
 - Pana [REDACTED] – uwaga nr 101,
 - Pana [REDACTED] – uwaga nr 102,
 - Panią [REDACTED] – uwaga nr 103,
 - Panią [REDACTED] – uwaga nr 104,
- wpłynęła dnia 31 grudnia 2021 r. – uwaga nr 139,
- złożona przez Pana [REDACTED] – uwaga nr 139,
- wpłynęły dnia 3 stycznia 2022 r. – uwagi nr 160, 161, 164, 165, 167,
- złożone przez:
 - Panią [REDACTED] – uwaga nr 160,
 - Panią [REDACTED] – uwaga nr 161,
 - Pana [REDACTED] – uwaga nr 164,
 - Panią [REDACTED] – uwaga nr 165,
 - Pana [REDACTED] – uwaga nr 167,
- dotyczą nowej drogi publicznej 1KDD (ul. Jana i Cecylii) o długości ok. 120 m na terenie 6MN wyznaczonej na działce 102/22,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka nr 102/22 w obrębie B-59 znajduje się w terenach: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonym na rysunku planu 6MN, rolniczym oznaczonym na rysunku planu symbolem 3R, leśnych oznaczonych na rysunku planu symbolami 14ZL i 15ZL oraz drogowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDD i 2KDD.

Treść uwag:

Cytuję:

„Nie zgadzam się na wyznaczenie w planie 232 nowej drogi publicznej 1KDD tj. ul. Jana i Cecylii na terenie 6MN w taki sposób aby droga ta była lokalizowana na działce oznaczonej na rysunku planu nr 102/22 tzn. aby droga była poszerzana kosztem działki 102/22. Nowa droga 1KDD wg projektu planu ma być drogą publiczną jedynie na odcinku ok. 120 m i kończyć się zawrotką. Czyli ma służyć do obsługi komunikacyjnej jedynie dwóch domów/nieruchomości leżących po obu stronach tej drogi. Aktualnie droga Jana i Cecylii ma szerokość ok. 7 m i jest to wystarczająca szerokość drogi do obsługi komunikacyjnej dwóch domów.

W związku z powyższym wyznaczenie w projekcie planu poszerzenia nowej drogi publicznej 1KDD o długości ok. 120 m zlokalizowanego na działce nr 102/22 jest rozwiązaniem

niemającym uzasadnienia formalnego oraz ekonomicznego oraz w sposób rażąco narusza prawo własności właścicieli tej nieruchomości.

W projekcie planu przewidziano poszerzenie nowej drogi publicznej 1KDD poprzez zajęcie pasa działki 102/22 o zmiennej szerokości od 2,3 m do 21,3 m. Fragment działki nr 102/22 od strony ul. Strykowskiej pozostały po poszerzeniu drogi 1KDD jest wąski i ma bardzo nieregularny kształt przez co nie nadaje się do zagospodarowania w racjonalny sposób. Z powodu wyznaczenia poszerzenia drogi 1KDD na działce 102/22 działka ta traci ok. 1 tys. m² powierzchni w części położonej na terenie 6MN przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową.

Na podstawie Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie: „art.2. W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza: 7) prawo własności”, wnoszę o usunięcie z projektu planu miejscowego poszerzenia nowej drogi publicznej 1KDD poprzez zajęcie działki 102/22. Zaproponowane rozwiązanie planistyczne rażąco ogranicza prawo własności właścicieli tej nieruchomości w zakresie możliwości dotychczasowego użytkowania działki nr 102/22.

Nie wyrażam zgody na lokalizowanie na działce 102/22 poszerzenia nowej drogi publicznej 1KDD, która ma długość ok. 120 m, kończy się zawrotką i ma służyć obsłudze komunikacyjnej jedynie dwóch domów położonych przy tej drodze i proszę o usunięcie poszerzenia drogi 1KDD z planu 232.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Uwzględnia się uwagi dotyczące niewyznaczania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego drogi publicznej 1KDD – ulicy Jana i Cecylii. Wszystkie działki położone wzdłuż ulicy Jana i Cecylii będą obsługiwane komunikacyjnie w dotychczasowy sposób.

Uwaga nr 95

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

Treść uwagi:

Cytuję:

„Nieujęcie obszarem pod zabudowę dwóch z działek. Dla obu działek zostały złożone projekty z wnioskami o wydanie warunków zabudowy. Działki te sąsiadują bezpośrednio z zabudowaniami jednorodzinnymi i usługowymi. Na działkach 81/1, 93/3 znajdują się domostwa. Na działce 84/1 powstaje kolejny dom. Na działce 84/2 znajduje się działalność usługowa - Gościniec.

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

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

Działka 83/1:

Użytek rolniczy - klasa V - 0,1163ha

Użytek rolniczy - klasa VI - 0,1445ha

Działka 82:

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

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

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

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

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

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

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Gmina, w celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonuje oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse stanowią podstawę do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Kierunki rozwoju przestrzennego gminy określane są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W obowiązującym Studium większość obszaru objętego projektem planu miejscowego, w tym działki o numerach 82 i 83/1 wskazane zostały jako „Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”, oznaczone symbolem „O”.

Zgodnie z ustaleniami Studium, wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, nieruchomości wskazane w uwadze zostały przeznaczone w projekcie planu miejscowego pod tereny rolnicze, oznaczone symbolem R. Tereny rolnicze nie są przewidziane dla rozwoju zabudowy, a działania w ich obrębie zostały ograniczone wyłącznie do możliwości funkcjonowania istniejącej zabudowy, przy czym - stosownie do § 4 ust. 1 pkt 20 projektu planu - przez istniejącą zabudowę należy rozumieć budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa. Ograniczenie rozwoju zabudowy na obszarze objętym projektem planu ma na celu zachowanie i ochronę otwartego krajobrazu miasta oraz istniejących elementów systemu przyrodniczego. Obszar położony jest w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich. Włączenie przedmiotowych działek do terenu 1U stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

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

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

Uwaga nr 97

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

Treść uwagi:

Cytuję:

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

W uzasadnieniu podkreślam to, że od 2010 r. doświadczamy uciążliwości z powodu działającej po sąsiedzku (Strykowska 251/257) bazy transportowej i warsztatu naprawy tirów. Mam trzy córki i żadna nie chce tutaj mieszkać z powodu tego sąsiedztwa, ale wszystkie prowadzą działalność gospodarczą i chcielibyśmy mieć możliwość wykorzystania naszych działek na rozszerzenie działalności o WYNAJEM MASZYN I URZĄDZEŃ. Od 1980 r. zawsze mieliśmy tu działalność rzemieślniczą, ale w obecnej sytuacji gospodarczej i naszej prywatnej życiowej zachodzi potrzeba wprowadzenia zmian. Wspieram też sąsiadów z drugiej strony bazy transportowej i warsztatu naprawy tirów, właścicieli działek 125/13 i 125/6 dlatego wnoszę o włączenie również ich działek do obszaru 3U. Szczegóły uzasadnienia podałam na spotkaniu konsultacyjnym w dniu 10.12.2021 r.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

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

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

Uwaga nr 106

- wpłynęła dnia 29 grudnia 2021 r.,
- złożona przez Panią [REDACTED],
- dotyczy nowej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN, obszaru przy ul. Jana i Cecylii oraz obszarów zabudowy przy ul. Strykowskiej.
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu obszar przy ulicy Jana i Cecylii znajduje się w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem 6MN oraz w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 3R, obszar wzdłuż ulicy Strykowskiej został przeznaczony na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, zabudowy usługowej U oraz tereny rolnicze R.

Treść uwagi:

Cytuję:

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

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

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

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

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

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

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

Wyjaśnienie:

Ad. 1.

Uwzględnia się uwagę dotyczącą usunięcia projektowanej drogi publicznej 2KDD, która zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu miejscowego została wyznaczona do prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenu 6MN. Wszystkie działki w obrębie terenu 6MN będą obsługiwane komunikacyjnie w dotychczasowy sposób.

Ad. 2 i 5

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

do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Zgodnie z projektem planu obszary położone wzdłuż ulicy Strykowskiej i ulicy Jana i Cecylii zostały przeznaczone na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) i na tereny rolnicze (R). Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych projektem planu wynika z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym uwarunkowań wynikających z położenia w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich i jego otuliny oraz w sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w mieście, Lasu Łagiewnickiego. W celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy sporządzaniu Studium z 2018 r. dokonano oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse były podstawą do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego nowych terenów zabudowy w sposób ciągły po obu stronach ul. Strykowskiej i zmiany przeznaczenia gruntów rolnych położonych wzdłuż ulic stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Ad.3.

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

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

Ad. 4

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

Uwaga nr 120

- wpłynęła dnia 29 grudnia 2021 r.,
- złożona przez Panią [REDACTED],
- dotyczy działek nr 31/5, 31/6, 31/7 w obrębie B-59, położonych przy ul. Strykowskiej 198 oraz nowej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN a także obszarów zabudowy wzdłuż ulicy Strykowskiej
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka nr 31/7 w obrębie B-59 znajduje się w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem 5MN oraz w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 1R, działki nr 31/5 i 31/6 w obrębie B59 znajdują się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 1R, obszar położony wzdłuż ulicy Strykowskiej został przeznaczony na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), zabudowy usługowej (U) oraz tereny rolnicze (R).

Treść uwagi:

Cytuję:

- „1. Nie zgadzam się na wyznaczenie w planie 232 nowej ślepej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN. Ta droga jest niepotrzebna mieszkańcom bo wszystkie działki leżące na terenie 6MN od zawsze mają dostęp do drogi albo do ulicy Strykowskiej albo do ulicy Jana i Cecylii. Nowa droga publiczna 2KDD jest wyznaczona w całości na prywatnych działkach, w poprzek prywatnych działek i nikt właścicieli tych działek nie pytał o zgodę na tą drogę. Poza tym plan dopuszcza na terenie 6MN drogi wewnętrzne. Proszę o usunięcie drogi 2KDD z planu 232.
2. Jako właściciele wyżej wymienionych nieruchomości wnosimy o zmianę projektowanych, nieprzekraczalnych linii zabudowy, oraz linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu w taki sposób aby nie blokowały możliwości budowy na naszym terenie. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2010 r. wyżej wymienione działki w obrębie B-59 były objęte terenem MNU co drastycznie zmieniono w Studium z 2018 r., bez wiedzy właścicieli działek, na teren ściśle chroniony rolniczo. Tereny przylegające do ulicy Strykowskiej to tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych, które powinny powrócić do swojego przeznaczenia MNU jak to było w Studium z 2010 r. co umożliwiałoby rozwój tej kluczowej dla miasta wlotowej drogi reprezentującej miasto Łódź. Ulica Strykowska przy obecnym przeznaczeniu będzie tylko odstraszać

poprzez niezagospodarowanie i zdziczenie tych terenów położonych wzdłuż ulicy Strykowskiej.

- 3. Nie zgadzamy się z planowanym projektem MPZP. W/w plan wprowadzi dla nas jako właścicieli bardzo istotne ograniczenia w wykonywaniu prawa własności. Plan dla naszych działek wyklucza jakiegokolwiek inne zagospodarowanie w tym budowę domu dla dziecka. Jednocześnie przedmiotowe ograniczenie nie jest uzasadnione jakimkolwiek możliwym do zrealizowania interesem publicznym, ponieważ nasze działki to działki prywatne, nie są zalesione i nie zamierzamy ich zalesiać. Projekt planu jest jednostronny i całkowicie ignoruje interesy i zdanie mieszkańców naszej ulicy, a wręcz naraża nas na straty. Właściciel nieruchomości, którego interes prawny może być naruszony, powinien być zawiadomiony na piśmie o terminie wyłożenia projektu planu, a nas Państwo nie powiadomili.*
- 4. Grunty na terenie R to ziemie klasy VI, V i IV zasadniczo nie nadające się do uprawy. Prawo przewiduje możliwość ich bezpłatnego przekształcania na grunty budowlane. Dodatkowo opinie geotechniczne wskazują, że tereny te doskonale nadają się do posadawiania budynków. Składam prośbę o zmianę przeznaczenia gruntów R położonych wzdłuż ulic na tereny budownictwa jednorodzinnego, zagrodowego i usługowego.*
- 5. Proszę o wprowadzenie zmiany w planie 232 w taki sposób aby po obu stronach ulicy Strykowskiej w sposób ciągły był wyznaczony teren na zabudowę mieszkaniową albo usługową. Proponowany plan jest bardzo niesprawiedliwy dla mieszkańców bo jeden sąsiad może się budować na swojej działce a drugi ma całkowity zakaz zabudowy bo jego działka w całości jest oznaczona jako rolna bez możliwości zabudowy, a niejednokrotnie działki tych właścicieli graniczą ze sobą.”*

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

Wyjaśnienie:

Ad. 1.

Uwzględnia się uwagę dotyczącą usunięcia projektowanej drogi publicznej 2KDD, która zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu miejscowego została wyznaczona do prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenu 6MN. Wszystkie działki w obrębie terenu 6MN będą obsługiwane komunikacyjnie w dotychczasowy sposób.

Ad. 2 i 5

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

określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na osi ulicy Strykowskiej w rejonie ulic: Aksamitnej i Jana i Cecylii oraz północno-wschodniej granicy miasta. W Studium działka nr 31/7 zlokalizowana jest częściowo w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo” i częściowo w strefie ogólnomiejskiej, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „PM” obejmującej tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w układach ulicowych i zabudowę usługową. Działki nr 31/5 i 31/6 zlokalizowane są w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu zostały wyznaczone zgodnie z obowiązującym Studium. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Zgodnie z projektem planu przedmiotowa działka nr 31/7 znajduje się częściowo w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem 5MN i częściowo w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 1R. Działki nr 31/5 i 31/6 znajdują się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 1R. Ustalone na rysunku projektu plan nieprzekraczalne linie zabudowy określają obszar dopuszczalnego położenia budynków na działce budowlanej. Zostały określone na podstawie analizy lokalizacji już istniejącej zabudowy w terenie zabudowy mieszkaniowej (5MN), jak i w terenie położonym w sąsiedztwie sporządzanego projektu planu. Nieprzekraczalne linie zabudowy zostały ustalone w celu sytuowania nowej zabudowy w pasie wyznaczonym przez istniejącą zabudowę w sposób uporządkowany i zgodnie zasadami ładu przestrzennego. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych projektem planu wynika z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym uwarunkowań wynikających z położenia w granicach otuliny Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich i Zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Sucha Dolina w Moskulach” oraz w sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w mieście Lasu Łągiwnickiego. W celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy sporządzaniu Studium z 2018 r. dokonano oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse były podstawą do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego nowych terenów zabudowy w sposób ciągły po obu stronach ul. Strykowskiej i zmiany przeznaczenia gruntów rolnych położonych wzdłuż ulic stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Ad.3.

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem zabudowy. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, co oznacza, że zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości może być realizowane zgodnie

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

Ad. 4

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

Uwaga nr 123

- wpłynęła dnia 29 grudnia 2021 r.,
- złożona przez Pana [REDAKTOWANE],
- dotyczy działki nr 35/11 w obrębie B-59, położonej przy ul. Strykowskiej 204 oraz nowej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN a także obszarów zabudowy wzdłuż ulicy Strykowskiej
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka nr 35/11w obrębie B-59 znajduje się w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem 5MN oraz w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 1R, obszar położony wzdłuż ulicy Strykowskiej został przeznaczony na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), zabudowy usługowej (U) oraz tereny rolnicze (R).

Treść uwagi:

Cytuję:

- „1. Nie zgadzam się na wyznaczenie w planie 232 nowej ślepej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN. Ta droga jest niepotrzebna mieszkańcom bo wszystkie działki leżące na terenie 6MN od zawsze mają dostęp do drogi albo do ulicy Strykowskiej albo do ulicy Jana i Cecylii. Nowa droga publiczna 2KDD jest wyznaczona w całości na prywatnych działkach, w poprzek prywatnych działek i nikt właścicieli tych działek nie pytał o zgodę na tą drogę. Poza tym plan dopuszcza na terenie 6MN drogi wewnętrzne. Proszę o usunięcie drogi 2KDD z planu 232.
2. Jako właściciele wyżej wymienionych nieruchomości wnosimy o zmianę projektowanych, nieprzekraczalnych linii zabudowy, oraz linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu w taki sposób aby nie blokowały możliwości budowy na naszym terenie. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2010 r. wyżej wymienione działki w obrębie B-59 były objęte terenem MNU co drastycznie zmieniono w Studium z 2018 r., bez wiedzy właścicieli działek, na teren ściśle chroniony rolniczo. Tereny przylegające do ulicy Strykowskiej to tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych, które powinny powrócić do swojego przeznaczenia MNU jak to było w Studium z 2010 r. co umożliwiałoby rozwój tej kluczowej dla miasta wlotowej drogi reprezentującej miasto Łódź. Ulica Strykowska przy obecnym przeznaczeniu będzie tylko odstraszać poprzez niezagospodarowanie i zdziczenie tych terenów położonych wzdłuż ulicy Strykowskiej.
3. Nie zgadzamy się z planowanym projektem MPZP. W/w plan wprowadzi dla nas jako właścicieli bardzo istotne ograniczenia w wykonywaniu prawa własności. Plan dla naszych działek wyklucza jakiegokolwiek inne zagospodarowanie w tym budowę domu dla dziecka. Jednocześnie przedmiotowe ograniczenie nie jest uzasadnione jakimkolwiek możliwym do zrealizowania interesem publicznym, ponieważ nasze działki to działki prywatne, nie są zalesione i nie zamierzamy ich zalesiać. Projekt planu jest jednostronny i całkowicie ignoruje interesy i zdanie mieszkańców naszej ulicy, a wręcz naraża nas na straty. Właściciel nieruchomości, którego interes prawny może być naruszony, powinien być zawiadomiony na piśmie o terminie wyłożenia projektu planu, a nas Państwo nie powiadomili.
4. Grunty na terenie R to ziemie klasy VI, V i IV zasadniczo nie nadające się do uprawy. Prawo przewiduje możliwość ich bezpłatnego przekształcania na grunty budowlane. Dodatkowo opinie geotechniczne wskazują, że tereny te doskonale nadają się do posadawiania budynków. Składam prośbę o zmianę przeznaczenia gruntów R położonych wzdłuż ulic na tereny budownictwa jednorodzinnego, zagrodowego i usługowego.
5. Proszę o wprowadzenie zmiany w planie 232 w taki sposób aby po obu stronach ulicy Strykowskiej w sposób ciągły był wyznaczony teren na zabudowę mieszkaniową albo usługową. Proponowany plan jest bardzo niesprawiedliwy dla mieszkańców bo jeden sąsiad może się budować na swojej działce a drugi ma całkowity zakaz zabudowy bo jego działka w całości jest oznaczona jako rolna bez możliwości zabudowy, a niejednokrotnie działki tych właścicieli graniczą ze sobą.”

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

Wyjaśnienie:

Ad. 1.

Uwzględnia się uwagę dotyczącą usunięcia projektowanej drogi publicznej 2KDD, która zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu miejscowego została wyznaczona do prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenu 6MN. Wszystkie działki w obrębie terenu 6MN będą obsługiwane komunikacyjnie w dotychczasowy sposób.

Ad. 2 i 5

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

ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse były podstawą do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego nowych terenów zabudowy w sposób ciągły po obu stronach ul. Strykowskiej i zmiany przeznaczenia gruntów rolnych położonych wzdłuż ulic stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Ad.3.

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

Ad. 4

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

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

Uwaga 126

- wpłynęła dnia 29 grudnia 2021 r.
- złożona przez Panią [REDACTED],
- dotyczy działki nr 116/6 w obrębie B-59, położonej przy ul. Strykowskiej 235 oraz nowej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN, a także obszarów zabudowy wzdłuż ulicy Strykowskiej,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działki nr 116/6 w obrębie B-59 znajduje się w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem 3MN oraz w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 3R, obszar wzdłuż ulicy Strykowskiej został przeznaczony na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej oraz tereny rolnicze.

Treść uwagi:

Cytuję:

- „1. Nie zgadzam się na wyznaczenie w planie 232 nowej ślepej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN. Ta droga jest niepotrzebna mieszkańcom bo wszystkie działki leżące na terenie 6MN od zawsze mają dostęp do drogi albo do ulicy Strykowskiej albo do ulicy Jana i Cecylii. Nowa droga publiczna 2KDD jest wyznaczona w całości na prywatnych działkach, w poprzek prywatnych działek i nikt właścicieli tych działek nie pytał o zgodę na tą drogę. Poza tym plan dopuszcza na terenie 6MN drogi wewnętrzne. Proszę o usunięcie drogi 2KDD z planu 232.
2. Jako właściciele wyżej wymienionych nieruchomości wnosimy o zmianę projektowanych, nieprzekraczalnych linii zabudowy, oraz linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu w taki sposób aby nie blokowały możliwości budowy na naszym terenie. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2010 r. wyżej wymienione działki w obrębie B-59 były objęte terenem MNU co drastycznie zmieniono w Studium z 2018 r., bez wiedzy właścicieli działek, na teren ściśle chroniony rolniczo. Tereny przylegające do ulicy Strykowskiej to tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych, które powinny powrócić do swojego przeznaczenia MNU jak to było w Studium z 2010 r. co umożliwiałoby rozwój tej kluczowej dla miasta wlotowej drogi reprezentującej miasto Łódź. Ulica Strykowska przy obecnym przeznaczeniu będzie tylko odstraszać poprzez niezagospodarowanie i zdziczenie tych terenów położonych wzdłuż ulicy Strykowskiej.
3. Nie zgadzamy się z planowanym projektem MPZP. W/w plan wprowadzi dla nas jako właścicieli bardzo istotne ograniczenia w wykonywaniu prawa własności. Plan dla naszych działek wyklucza jakiegokolwiek inne zagospodarowanie w tym budowę domu dla dziecka. Jednocześnie przedmiotowe ograniczenie nie jest uzasadnione jakimkolwiek możliwym do zrealizowania interesem publicznym, ponieważ nasze działki to działki prywatne, nie są zalesione i nie zamierzamy ich zalesiać. Projekt planu jest jednostronny i całkowicie ignoruje interesy i zdanie mieszkańców naszej ulicy, a wręcz naraża nas na straty. Właściciel nieruchomości, którego interes prawny może być naruszony, powinien być zawiadomiony na piśmie o terminie wyłożenia projektu planu, a nas Państwo nie powiadomili.
4. Grunty na terenie R to ziemie klasy VI, V i IV zasadniczo nie nadające się do uprawy. Prawo przewiduje możliwość ich bezpłatnego przekształcania na grunty budowlane.

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

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

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę w zakresie pkt 1 i nie uwzględnić uwag w zakresie pkt 2, 3, 4 i 5.

Wyjaśnienie:

Ad. 1.

Uwzględnia się uwagę dotyczącą usunięcia projektowanej drogi publicznej 2KDD, która zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu miejscowego została wyznaczona do prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenu 6MN. Wszystkie działki w obrębie terenu 6MN będą obsługiwane komunikacyjnie w dotychczasowy sposób.

Ad. 2 i 5

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

planu symbolem 3MN. Ustalono na rysunku projektu planu nieprzekraczalne linie zabudowy określają obszar dopuszczalnego położenia budynków na działce budowlanej. Zostały określone na podstawie analizy lokalizacji już istniejącej zabudowy w terenie zabudowy mieszkaniowej (3MN). Nieprzekraczalne linie zabudowy zostały ustalone w celu sytuowania nowej zabudowy w pasie wyznaczonym przez istniejącą zabudowę w sposób uporządkowany i zgodnie z zasadami ładu przestrzennego. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych projektem planu wynika z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym uwarunkowań wynikających z położenia w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich oraz w sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w mieście Lasu Łągiewnickiego. W celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy sporządzaniu Studium z 2018 r. dokonano oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse były podstawą do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego nowych terenów zabudowy w sposób ciągły po obu stronach ul. Strykowskiej i zmiany przeznaczenia gruntów rolnych położonych wzdłuż ulic stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Ad.3.

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

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

Ad. 4

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

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

- wpłynęły dnia 29 grudnia 2021 r.
- złożone przez:
- Pana [REDAKTOWANE] – uwaga nr 129,
- Panią [REDAKTOWANE] – uwaga nr 131,
- dotyczą działki nr 140/3 w obrębie B-59 położonej przy ul. Strykowskiej 283 i działki nr 141/3 w obrębie B-59, położonej przy ul. Strykowskiej 285 oraz nowej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN, a także obszarów zabudowy wzdłuż ulicy Strykowskiej,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działki znajdują się w terenie zabudowy usługowej, oznaczonym na rysunku planu symbolem 2U oraz w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 3R, obszar wzdłuż ulicy Strykowskiej został przeznaczony na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej oraz tereny rolnicze.

Treść uwag:

Cytuję:

- „1. Nie zgadzam się na wyznaczenie w planie 232 nowej ślepej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN. Ta droga jest niepotrzebna mieszkańcom bo wszystkie działki leżące na terenie 6MN od zawsze mają dostęp do drogi albo do ulicy Strykowskiej albo do ulicy Jana i Cecylii. Nowa droga publiczna 2KDD jest wyznaczona w całości na prywatnych działkach, w poprzek prywatnych działek i nikt właścicieli tych działek nie pytał o zgodę na tą drogę. Poza tym plan dopuszcza na terenie 6MN drogi wewnętrzne. Proszę o usunięcie drogi 2KDD z planu 232.
2. Jako właściciele wyżej wymienionych nieruchomości wnosimy o zmianę projektowanych, nieprzekraczalnych linii zabudowy, oraz linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu w taki sposób aby nie blokowały możliwości budowy na naszym terenie. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2010 r. wyżej wymienione działki w obrębie B-59 były objęte terenem MNU co drastycznie zmieniono w Studium z 2018 r., bez wiedzy właścicieli działek, na teren ściśle chroniony rolniczo. Tereny przylegające do ulicy Strykowskiej to tereny zabudowy mieszkaniowej w układach

ulicowych, które powinny powrócić do swojego przeznaczenia MNU jak to było w Studium z 2010 r. co umożliwiłoby rozwój tej kluczowej dla miasta wlotowej drogi reprezentującej miasto Łódź. Ulica Strykowska przy obecnym przeznaczeniu będzie tylko odstraszać poprzez niezagospodarowanie i zdziczenie tych terenów położonych wzdłuż ulicy Strykowskiej.

- 3. Nie zgadzamy się z planowanym projektem MPZP. W/w plan wprowadzi dla nas jako właścicieli bardzo istotne ograniczenia w wykonywaniu prawa własności. Plan dla naszych działek wyklucza jakiegokolwiek inne zagospodarowanie w tym budowę domu dla dziecka. Jednocześnie przedmiotowe ograniczenie nie jest uzasadnione jakimkolwiek możliwym do zrealizowania interesem publicznym, ponieważ nasze działki to działki prywatne, nie są zalesione i nie zamierzamy ich zalesiać. Projekt planu jest jednostronny i całkowicie ignoruje interesy i zdanie mieszkańców naszej ulicy, a wręcz naraża nas na straty. Właściciel nieruchomości, którego interes prawny może być naruszony, powinien być zawiadomiony na piśmie o terminie wyłożenia projektu planu, a nas Państwo nie powiadomili.*
- 4. Grunty na terenie R to ziemie klasy VI, V i IV zasadniczo nie nadające się do uprawy. Prawo przewiduje możliwość ich bezpłatnego przekształcania na grunty budowlane. Dodatkowo opinie geotechniczne wskazują, że tereny te doskonale nadają się do posadawiania budynków. Składam prośbę o zmianę przeznaczenia gruntów R położonych wzdłuż ulic na tereny budownictwa jednorodzinnego, zagrodowego i usługowego.*
- 5. Proszę o wprowadzenie zmiany w planie 232 w taki sposób aby po obu stronach ulicy Strykowskiej w sposób ciągły był wyznaczony teren na zabudowę mieszkaniową albo usługową. Proponowany plan jest bardzo niesprawiedliwy dla mieszkańców bo jeden sąsiad może się budować na swojej działce a drugi ma całkowity zakaz zabudowy bo jego działka w całości jest oznaczona jako rolna bez możliwości zabudowy, a niejednokrotnie działki tych właścicieli graniczą ze sobą.”*

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

Wyjaśnienie:

Ad. 1.

Uwzględnia się uwagi dotyczącą usunięcia projektowanej drogi publicznej 2KDD, która zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu miejscowego została wyznaczona do prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenu 6MN. Wszystkie działki w obrębie terenu 6MN będą obsługiwane komunikacyjnie w dotychczasowy sposób.

Ad. 2 i 5

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

przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na osi ulicy Strykowskiej w rejonie ulic: Aksamitnej i Jana i Cecylii oraz północno-wschodniej granicy miasta. W Studium działki wymienione w uwagach zlokalizowane są częściowo w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo” i częściowo w strefie w strefie ogólnomiejskiej, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „PM” obejmującej tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w układach ulicowych i zabudowę usługową. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu zostały wyznaczone zgodnie z obowiązującym Studium. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Zgodnie z projektem planu przedmiotowe działki znajdują się częściowo w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 3R i częściowo w terenie zabudowy usługowej, oznaczonym na rysunku planu symbolem 2U. Ustalane na rysunku projektu planu nieprzekraczalne linie zabudowy w terenie 2U określają obszar dopuszczalnego położenia budynków na działce budowlanej. Zostały określone na podstawie analizy lokalizacji już istniejącej zabudowy w terenie zabudowy usługowej (2U). Nieprzekraczalne linie zabudowy zostały ustalone w celu sytuowania nowej zabudowy w pasie wyznaczonym przez istniejącą zabudowę w sposób uporządkowany i zgodnie z zasadami ładu przestrzennego. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych projektem planu wynika z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym uwarunkowań wynikających z położenia w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich oraz w sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w mieście Lasu Łagiewnickiego. W celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy sporządzaniu Studium z 2018 r. dokonano oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse były podstawą do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego nowych terenów zabudowy w sposób ciągły po obu stronach ul. Strykowskiej i zmiany przeznaczenia gruntów rolnych położonych wzdłuż ulic stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Ad.3.

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem zabudowy. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, co oznacza, że zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości może być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym. Ustalając w projekcie planu miejscowego przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określając sposób zagospodarowania i warunków

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

Ad. 4

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

Uwaga nr 134

- wpłynęła dnia 29 grudnia 2021 r.,
- złożona przez Pana [REDAKTOWANE],
- dotyczy nowej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN, w tym na działce nr 102/20 (ul. Strykowska 203A), a także terenów oznaczonych w planie jako R, położonych wzdłuż ulic oraz obszarów zabudowy wzdłuż ulicy Strykowskiej,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka nr 102/20 w obrębie B-59 znajduje się w terenach: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonym na rysunku planu 6MN, rolniczym oznaczonym na rysunku planu symbolem 3R, leśnym oznaczonym na rysunku planu symbolem 14ZL oraz drogowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDG, 2KDZ i 2KDD.

Treść uwagi:

Cytuję:

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

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

Na podstawie Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie: „art.2. W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza: 7) prawo własności”, wnoszę o usunięcie z projektu planu miejscowego nowej, ślepej drogi publicznej oznaczonej na rysunku oraz w tekście projektu planu miejscowego numerem 2KDD. Zaproponowane rozwiązanie planistyczne rażąco ogranicza moje prawo własności w zakresie możliwości dotychczasowego użytkowania działki nr 102/20 w tym jako jednej nieruchomości. Nie wyrażam zgody na lokalizowanie nowej ślepej drogi publicznej 2KDD na działce 102/20 i proszę o usunięcie drogi 2KDD z planu 232.

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

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

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

Wyjaśnienie:

Ad. 1

Uwzględnia się uwagę dotyczącą usunięcia projektowanej drogi publicznej 2KDD, która zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu miejscowego została wyznaczona do prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenu 6MN. Wszystkie działki w obrębie terenu 6MN będą obsługiwane komunikacyjnie w dotychczasowy sposób.

Ad. 2

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

Ad. 3

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

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

Uwaga nr 135

- wpłynęła dnia 29 grudnia 2021 r.,
- złożona przez Pana [REDACTED],
- dotyczy nowej drogi publicznej 2KDD na terenie 6MN, w tym na działce nr 102/12 (ul. Strykowska 203A), a także terenów oznaczonych w planie jako R, położonych wzdłuż ulic oraz obszarów zabudowy wzdłuż ulicy Strykowskiej,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka nr 102/12 w obrębie B-59 znajduje się w terenach: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonym na rysunku planu 6MN oraz drogowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDG i 2KDD.

Treść uwagi:

Cytuję:

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

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

Na podstawie Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w zakresie: „art.2. W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza: 7) prawo własności”, wnoszę o usunięcie z projektu planu miejscowego nowej, ślepej drogi publicznej oznaczonej na rysunku oraz w tekście projektu planu miejscowego numerem 2KDD. Zaproponowane rozwiązanie planistyczne rażąco ogranicza moje prawo własności w zakresie możliwości dotychczasowego użytkowania działki nr 102/12 w tym jako jednej nieruchomości. Nie wyrażam zgody na lokalizowanie nowej ślepej drogi publicznej 2KDD na działce 102/12 i proszę o usunięcie drogi 2KDD z planu 232.

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

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

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

Wyjaśnienie:

Ad. 1

Uwzględnia się uwagę dotyczącą usunięcia projektowanej drogi publicznej 2KDD, która zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu miejscowego została wyznaczona do prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenu 6MN. Wszystkie działki w obrębie terenu 6MN będą obsługiwane komunikacyjnie w dotychczasowy sposób.

Ad. 2

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

Ad. 3

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

Strykowskiej w rejonie ulic: Aksamitnej i Jana i Cecylii oraz północno-wschodniej granicy miasta. Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego działka wymieniona w uwadze zlokalizowana jest w terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oznaczoną symbolem 6MN. Natomiast w Studium tereny położone wzdłuż ulicy Strykowskiej zlokalizowane są w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo” oraz w strefie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w układach ulicowych i zabudowę usługową „PM”. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych projektem planu wynika z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym uwarunkowań wynikających z położenia w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich i jego otuliny oraz w sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w mieście, Lasu Łagiewnickiego. W celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy sporządzaniu Studium z 2018 r. dokonano oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse były podstawą do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego nowych terenów zabudowy w sposób ciągły po obu stronach ul. Strykowskiej i zmiany przeznaczenia gruntów rolnych położonych wzdłuż ulic stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Uwaga nr 138

- wpłynęła dnia 30 grudnia 2021 r.,
- złożona przez Pana [REDAKTOWANE],
- dotyczy działki 164/2 w obrębie obręb B-59 położonej przy ul. Strykowskiej 307D,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działki nr 164/2 w obrębie B-59 znajduje się w terenie rolniczym oznaczonym na rysunku planu symbolem 3R.

Treść uwagi:

Cytuję:

„Niniejszym składam zastrzeżenia do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Jestem właścicielem działki nr 164/2 przy ul. Strykowskiej 307D. W chwili obecnej staram się o uzyskanie warunków zabudowy, lecz postępowanie zostało zawieszone do czasu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Z projektu planu wynika, iż moja działka ma zostać wyłączona z możliwości zabudowy.

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

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

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

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

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

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

terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse były podstawą do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego nowych terenów zabudowy stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

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

Uwaga nr 140

- wpłynęła dnia 31 grudnia 2021 r.,
- złożona przez Panią [REDACTED],
- dotyczy działek nr 81/3, 81/4 i 81/5 w obrębie obręb B-59 położonej przy ul. Strykowskiej 288,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działki nr 81/3, 81/4 i 81/5 w obrębie B-59 znajdują się w terenie rolniczym oznaczonym na rysunku planu symbolem 1R.

Treść uwagi:

Cytuję:

„Działając w imieniu własnym, w związku z przedstawieniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na osi ulicy Strykowskiej w rejonie ulic Aksamitnej, Jana i Cecylii oraz północno-wschodniej granicy miasta (Przystąpienie nr 232), jako właściciel nieruchomości położonej przy ul. Strykowskiej 288, składającej się z działek 81/3, 81/4 oraz 81/5, obręb B-59, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr LD1M/00218597/6, niniejszym składam następujące uwagi do tego projektu.

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

Dla licznych nieruchomości znajdujących się w tej okolicy wydano decyzje o ustaleniu warunków zabudowy, w szczególności dla nieruchomości oznaczonej powyżej (decyzja

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

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

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

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

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

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Gmina, w celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonuje oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse stanowią podstawę do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Kierunki rozwoju przestrzennego gminy

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

Przepisy art. 92 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wskazują, że za nieruchomości wykorzystywane na cele rolne uznaje się nieruchomości wykazane w katastrze nieruchomości jako użytki rolne, jeżeli nie ustalono dla nich warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. Natomiast ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych w art. 2 ust. 1 wskazuje, że gruntami rolnymi, w rozumieniu tej ustawy, są grunty określone w ewidencji gruntów jako użytki rolne. Przepisów rozdziału 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 i 2163) stosownie do jej art. 10a nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast. Nie oznacza to jednak, że z mocy ww. ustawy grunty rolne są gruntami budowlanymi, gdyż ustalenie przeznaczenia oraz określenia sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego określenie warunków zabudowy i zagospodarowania następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem.

Uwaga nr 141

- wpłynęła dnia 3 stycznia 2022 r.,
- złożona przez Panią [REDACTED] i [REDACTED],
- dotyczy działek o nr 125/13 i 125/6 w obrębie B-59 położonych przy ul. Strykowskiej 249,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka nr 125/13 w obrębie B-59 znajduje się w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3MN natomiast działka nr 125/6 w obrębie B-59 znajduje się w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3MN oraz rolniczym oznaczonym na rysunku planu symbolem 3R.

Treść uwagi:

Cytuję:

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

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

Uzasadnienie :

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

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

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

W związku z powyższym prosimy o uwzględnienie naszej uwagi.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

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

Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na osi ulicy Strykowskiej w rejonie ulic: Aksamitnej i Jana i Cecylii oraz północno-wschodniej granicy miasta. W Studium działka nr 125/13 i część działki 125/6 zlokalizowane są w strefie terenów wskazanych w Studium jako „Tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych (PM) z dopuszczeniem funkcji usługowej. W projekcie planu ww. działki znajdują się w terenie oznaczonej symbolem 3MN, w którym podstawowym przeznaczenie jest zarówno zabudowa mieszkaniowa jednogodzinna, jak i usługi lokalne. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych projektem planu wynika z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym uwarunkowań wynikających z położenia w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich oraz w sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w mieście Lasu Łagiewnickiego. W celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy sporządzaniu Studium z 2018 r. dokonano oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

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

Uwaga nr 142

- wpłynęła dnia 3 stycznia 2022 r.,
- złożona przez Pana [REDACTED],
- dotyczy działki nr 153/2 w obrębie B-59 położonej przy ul. Strykowskiej 299,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka nr 153/2 w obrębie B-59 znajduje się w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1MN oraz w niewielkim fragmencie w terenie drogowym oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KDZ.

Treść uwagi:

Cytuję:

„W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego moja działka położona była w strefie oznaczonej symbolem „O”, która była wprawdzie wyłączona spod zabudowy, jednak w tej strefie możliwe było przeznaczenie nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową w granicach istniejącego zainwestowania oraz celem dopełnienia istniejących struktur zabudowy. Na sąsiadujących działkach nr 165/8, 165/9, 165/10 prowadzona będzie instalacja energetyczna (zostały już wydane decyzje

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

irrationalne i naraża na szkodę budżet gminny. Na dzień dzisiejszy szacuję wysokość odszkodowania na kwotę ...

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

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

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Uwaga w zakresie postulowanego wprowadzenia terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej w obrębie działki nr 153/2 nie może zostać uwzględniona. Działka wymieniona w uwadze zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. została przeznaczona w projekcie planu na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1MN).

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem zabudowy. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, co oznacza, że zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości może być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym. Ustalając w projekcie planu miejscowego przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określając sposób zagospodarowania i warunków zabudowy zastosowano zasadę proporcjonalności. Ważąc interes publiczny i społeczny oraz uwzględniając potrzebę ochrony walorów przyrodniczych w ustaleniach projektu planu ograniczono możliwość realizacji inwestycji do inwestycji koniecznych dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania miasta. Kierowano się potrzebą uporządkowania i właściwego ukształtowania ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych.

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

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

Uwaga nr 143

- wpłynęła dnia 3 stycznia 2022 r.,
- złożona przez Pana [REDACTED],
- dotyczy działki nr 153/4 w obrębie B-59 położonych przy ul. Strykowskiej 299,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka nr 153/4 w obrębie B-59 znajduje się w terenie rolniczym oznaczonej na rysunku planu symbolem 3R

Treść uwagi:

Cytuję:

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

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

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

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

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

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

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

możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. Określa możliwą maksymalną powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego oraz obiektów gospodarczych. W projekcie planu miejscowego w § 4 ust. 1 pkt 20 poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych projektem planu wynika z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym uwarunkowań wynikających z położenia w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich oraz w sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w mieście Lasu Łagiewnickiego. W celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy sporządzaniu Studium z 2018 r. dokonano oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse były podstawą do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego nowych terenów budowlanych na nieruchomościach dotychczas niezabudowanych, położonych poza wyznaczoną strukturą zabudowy przy ulicy Strykowskiej określoną w Studium stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem zabudowy. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, co oznacza, że zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości może być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym. Ustalając w projekcie planu miejscowego przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określając sposób zagospodarowania i warunków zabudowy zastosowano zasadę proporcjonalności. Ważąc interes publiczny i społeczny oraz uwzględniając potrzebę ochrony walorów przyrodniczych w ustaleniach projektu planu ograniczono możliwość realizacji inwestycji do inwestycji koniecznych dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania miasta. Kierowano się potrzebą uporządkowania i właściwego ukształtowania ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych.

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

Zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone właściciel

lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części.

Uwaga nr 144

- wpłynęła dnia 3 stycznia 2022 r.,
- złożona przez Pana [REDACTED],
- dotyczy działki nr 153/5 w obrębie B-59 położonych przy ul. Strykowskiej 299,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka nr 153/5 w obrębie B-59 znajduje się w terenie rolniczym oznaczonej na rysunku planu symbolem 3R.

Treść uwagi:

Cytuję:

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

i leśnych przewiduje znaczące ułatwienia w zmianie przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolne, to mpzp powinien zgodnie z intencją ustawodawcy także taką możliwość zapewnić. Powinno to mieć miejsce przynajmniej dla tych nieruchomości, co do których w chwili uchwalania planu intencją właścicieli jest przeznaczenie ich od zabudowę mieszkaniową, a intencja ta jest uwidoczniła np. poprzez uzyskanie pozwolenia na budowę. Nie stoi ku temu na przeszkodzie fakt, że na mapie sporządzonej na dzień przystąpienia do uchwalenia planu jeszcze nie miało to miejsca. Oczywiście jest, że mapa ta dezaktualizuje się w toku prac nad projektem planu, co zresztą powinno być przewidziane na etapie przystąpienia do sporządzenia projektu planu oraz uwzględnione w toku rozpatrywania uwag. Skoro bowiem ustawodawca przewidział etap składania uwag do planu, oznacza to, że możliwa jest zmiana jego pierwotnego projektu w oparciu o nowe okoliczności, np. uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę, co ma właśnie miejsce w moim przypadku. W załączeniu znajduje się przedmiotowa decyzja.

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

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

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

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

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

w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Zgodnie z projektem planu przedmiotowa działka znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 3R. Projekt planu, zgodnie z zapisami Studium wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. Określa możliwą maksymalną powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego oraz obiektów gospodarczych. W projekcie planu miejscowego w § 4 ust. 1 pkt 20 poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych projektem planu wynika z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym uwarunkowań wynikających z położenia w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich oraz w sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w mieście Lasu Łagiewnickiego. W celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy sporządzaniu Studium z 2018 r. dokonano oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse były podstawą do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego nowych terenów budowlanych na nieruchomościach dotychczas niezabudowanych, położonych poza wyznaczoną strukturą zabudowy przy ulicy Strykowskiej określoną w Studium stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem zabudowy. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, co oznacza, że zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości może być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym. Ustalając w projekcie planu miejscowego przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określając sposób zagospodarowania i warunków zabudowy zastosowano zasadę proporcjonalności. Ważąc interes publiczny i społeczny oraz uwzględniając potrzebę ochrony walorów przyrodniczych w ustaleniach projektu planu ograniczono możliwość realizacji inwestycji do inwestycji koniecznych dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania miasta. Kierowano się potrzebą uporządkowania i właściwego ukształtowania ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych.

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

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

Uwaga nr 145

- wpłynęła dnia 3 stycznia 2022 r.,
- złożona przez Pana [REDACTED],
- dotyczy działki nr 153/6 w obrębie B-59 położonych przy ul. Strykowskiej 299,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka nr 153/6 w obrębie B-59 znajduje się w terenie rolniczym oznaczonej na rysunku planu symbolem 3R.

Treść uwagi:

Cytuję:

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

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

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

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

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

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

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

„tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego tereny, w granicach których znajduje się przedmiotowa działka pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. Projekt planu, zgodnie z zapisami Studium wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. Określa możliwą maksymalną powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego oraz obiektów gospodarczych. W projekcie planu miejscowego w § 4 ust. 1 pkt 20 poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Zgodnie z projektem planu przedmiotowa działka znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 3R. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych projektem planu wynika z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym uwarunkowań wynikających z położenia w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich oraz w sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w mieście Lasu Łągiewnickiego. W celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy sporządzaniu Studium z 2018 r. dokonano oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse były podstawą do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego nowych terenów budowlanych na nieruchomościach dotychczas niezabudowanych, położonych poza wyznaczoną strukturą zabudowy przy ulicy Strykowskiej określoną w Studium stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem zabudowy. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, co oznacza, że zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości może być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym. Ustalając w projekcie planu miejscowego przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określając sposób zagospodarowania i warunków zabudowy zastosowano zasadę proporcjonalności. Ważąc interes publiczny i społeczny oraz uwzględniając potrzebę ochrony walorów przyrodniczych w ustaleniach projektu planu ograniczono możliwość realizacji inwestycji do inwestycji koniecznych dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania miasta. Kierowano się potrzebą uporządkowania i właściwego ukształtowania ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych.

Przepisów rozdziału 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326 i 2163) stosownie do jej art. 10a nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast. Nie oznacza to jednak, że z mocy

ww. ustawy grunty rolne są gruntami budowlanymi, gdyż ustalenie przeznaczenia oraz określenia sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy następuje w planie miejscowym zagospodarowania przestrzennego, a w przypadku braku planu miejscowego określenie warunków zabudowy i zagospodarowania następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

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

Uwaga nr 146

- wpłynęła dnia 3 stycznia 2022 r.,
- złożona przez Pana [REDAKTOWANE],
- dotyczy działki nr 153/7 w obrębie B-59 położonych przy ul. Strykowskiej 299,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działki nr 153/7 w obrębie B-59 znajduje się w terenie rolniczym oznaczonej na rysunku planu symbolem 3R.

Treść uwagi:

Cytuję:

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

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

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

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

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

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

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

określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na osi ulicy Strykowskiej w rejonie ulic: Aksamitnej i Jana i Cecylii oraz północno-wschodniej granicy miasta. W Studium działka wymieniona w uwadze zlokalizowana jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego tereny, w granicach których znajduje się przedmiotowa działka pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Zgodnie z projektem planu przedmiotowa działka znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 3R. Projekt planu, zgodnie z zapisami Studium wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. Określa możliwą maksymalną powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego oraz obiektów gospodarczych. W projekcie planu miejscowego w § 4 ust. 1 pkt 20 poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych projektem planu wynika z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym uwarunkowań wynikających z położenia w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich oraz w sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w mieście Lasu Łagiewnickiego. W celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy sporządzaniu Studium z 2018 r. dokonano oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse były podstawą do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego nowych terenów budowlanych na nieruchomościach dotychczas niezabudowanych, położonych poza wyznaczoną strukturą zabudowy przy ulicy Strykowskiej określoną w Studium stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem zabudowy. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, co oznacza, że zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości może być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym. Ustalając w projekcie planu miejscowego przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określając sposób zagospodarowania i warunków zabudowy zastosowano zasadę proporcjonalności. Ważąc interes publiczny i społeczny oraz uwzględniając potrzebę ochrony walorów przyrodniczych w ustaleniach projektu planu ograniczono możliwość realizacji inwestycji do inwestycji koniecznych dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania miasta. Kierowano się potrzebą uporządkowania i właściwego

ukształtowania ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych.

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

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

Uwaga nr 147

- wpłynęła dnia 3 stycznia 2022 r.,
- złożona przez Pana [REDAKTOWANE],
- dotyczy działki nr 153/8 w obrębie B-59 położonych przy ul. Strykowskiej 299,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka nr 153/8 w obrębie B-59 znajduje się w terenie rolniczym oznaczonej na rysunku planu symbolem 3R.

Treść uwagi:

Cytuję:

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

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

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

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

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

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

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

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem zabudowy. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, co oznacza, że zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości może być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym. Ustalając w projekcie planu miejscowego przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określając sposób zagospodarowania i warunków

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

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

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

Uwaga nr 148

- wpłynęła dnia 3 stycznia 2022 r.,
- złożona przez Pana [REDAKTOWANE],
- dotyczy działki nr 153/9 w obrębie B-59 położonych przy ul. Strykowskiej 299,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka nr 153/9 w obrębie B-59 znajduje się w terenie rolniczym oznaczonej na rysunku planu symbolem 3R.

Treść uwagi:

Cytuję:

„W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego moja działka położona była w strefie oznaczonej symbolem „O”, która była wprawdzie wyłączona spod zabudowy, jednak w tej strefie możliwe było przeznaczenie nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową w granicach istniejącego zainwestowania oraz celem dopełnienia istniejących struktur zabudowy. Na sąsiadujących działkach nr 165/8, 165/9, 165/10 prowadzona będzie instalacja energetyczna (zostały już wydane decyzje o pozwoleniu na budowę). Na działkach nr: 154/11, 161/9, 158/18 powstały domy jednorodzinne w których już mieszkają rodziny. Działki nr 165/10, 154,3 oraz 154/8 zostały wydane warunki zabudowy na budynki mieszkalne jednorodzinne wraz z infrastrukturą. Moja działka będzie zatem sąsiadować bezpośrednio z infrastrukturą wykonaną wprost w celu zapewnienia jej dostępu do mediów. 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 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 uwidoczniona np. poprzez uzyskanie pozwolenia na budowę. Nie stoi ku temu na przeszkodzie fakt, że na mapie sporządzonej na dzień przystąpienia do uchwalenia planu jeszcze nie miało to miejsca. Oczywiście jest, że mapa ta dezaktualizuje się w toku prac nad projektem planu, co zresztą powinno być przewidziane na etapie przystąpienia do sporządzenia projektu planu oraz uwzględnione w toku rozpatrywania uwag. Skoro bowiem ustawodawca przewidział etap składania uwag do planu, oznacza to, że możliwa jest zmiana jego pierwotnego projektu w oparciu o nowe okoliczności, np. uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę, co ma właśnie miejsce w moim przypadku. W załączeniu znajduje się przedmiotowa decyzja.

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

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

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

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

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

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

sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, co oznacza, że zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości może być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym. Ustalając w projekcie planu miejscowego przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określając sposób zagospodarowania i warunków zabudowy zastosowano zasadę proporcjonalności. Wążąc interes publiczny i społeczny oraz uwzględniając potrzebę ochrony walorów przyrodniczych w ustaleniach projektu planu ograniczono możliwość realizacji inwestycji do inwestycji koniecznych dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania miasta. Kierowano się potrzebą uporządkowania i właściwego ukształtowania ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych.

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

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

Uwaga nr 149

- wpłynęła dnia 3 stycznia 2022 r.,
- złożona przez Pana [REDAKTOWANE],
- dotyczy działki nr 153/10 w obrębie B-59 położonych przy ul. Strykowskiej 299,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka nr 153/10 w obrębie B-59 znajduje się w terenie rolniczym oznaczonej na rysunku planu symbolem 3R.

Treść uwagi:

Cytuję:

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

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

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

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

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

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

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

potrzeb i możliwości rozwojowych miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem zabudowy. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, co oznacza, że zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości może być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym. Ustalając w projekcie planu miejscowego przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określając sposób zagospodarowania i warunków zabudowy zastosowano zasadę proporcjonalności. Ważąc interes publiczny i społeczny oraz uwzględniając potrzebę ochrony walorów przyrodniczych w ustaleniach projektu planu ograniczono możliwość realizacji inwestycji do inwestycji koniecznych dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania miasta. Kierowano się potrzebą uporządkowania i właściwego ukształtowania ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych.

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

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

Uwaga nr 150

- wpłynęła dnia 3 stycznia 2022 r.,
- złożona przez Pana [REDAKTOWANE],
- dotyczy działki nr 153/11 w obrębie B-59 położonych przy ul. Strykowskiej 299,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka nr 153/11 w obrębie B-59 znajduje się w terenie rolniczym oznaczonej na rysunku planu symbolem 3R.

Treść uwagi:

Cytuję:

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

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

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

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

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

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

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

Sporządzone analizy, prognozy i bilanse były podstawą do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego nowych terenów budowlanych na nieruchomościach dotychczas niezabudowanych, położonych poza wyznaczoną strukturą zabudowy przy ulicy Strykowskiej określona w Studium stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem zabudowy. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, co oznacza, że zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości może być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym. Ustalając w projekcie planu miejscowego przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określając sposób zagospodarowania i warunków zabudowy zastosowano zasadę proporcjonalności. Ważąc interes publiczny i społeczny oraz uwzględniając potrzebę ochrony walorów przyrodniczych w ustaleniach projektu planu ograniczono możliwość realizacji inwestycji do inwestycji koniecznych dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania miasta. Kierowano się potrzebą uporządkowania i właściwego ukształtowania ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych.

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

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

Uwaga nr 151

- wpłynęła dnia 3 stycznia 2022 r.,
- złożona przez Pana [REDAKTOWANE],
- dotyczy działki nr 153/12 w obrębie B-59 położonych przy ul. Strykowskiej 299,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka nr 153/12 w obrębie B-59 znajduje się w terenie rolniczym oznaczonej na rysunku planu symbolem 3R.

Treść uwagi:

Cytuję:

„W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego moja działka położona była w strefie oznaczonej symbolem „O”, która była wprawdzie wyłączona spod zabudowy, jednak w tej strefie możliwe było przeznaczenie nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową w granicach istniejącego zainwestowania oraz celem dopełnienia istniejących struktur zabudowy. Na sąsiadujących działkach nr 165/8,

165/9,165/10 prowadzona będzie instalacja energetyczna (zostały już wydane decyzje o pozwoleniu na budowę). Na działkach nr: 154/11, 161/9, 158/18 powstały domy jednorodzinne w których już mieszkają rodziny. Działki nr 165/10, 154,3 oraz 154/8 zostały wydane warunki zabudowy na budynki mieszkalne jednorodzinne wraz z infrastrukturą. Moja działka będzie zatem sąsiadować bezpośrednio z infrastrukturą wykonaną wprost w celu zapewnienia jej dostępu do mediów. Oczywiście jest zatem, że moja działka będzie położona w granicach istniejącego zainwestowania. Pomimo to, przez umieszczenie mojej działki w strefie zieleni naturalnej nie będę w stanie nawet na tej podstawie dokonać żadnej rozbudowy, czy też dobudować na działce dodatkowego budynku, choćby o przeznaczeniu gospodarczym, co z pewnością okaże się konieczne w przyszłości. Przewidywana treść planu w odniesieniu do mojej działki jest niezgodna ze studium, a przez co także niezgodna z ustawą pzp, ale także sprzeciwia się zasadzie proporcjonalności ustanowionej w art. 31 ust. 3 Konstytucji, bowiem bezprawnie ogranicza moje prawo własności poprzez uniemożliwienie mi wykorzystania mojej nieruchomości zgodnie z moimi potrzebami. Jest to tym bardziej absurdalne, że wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę równoznaczne jest ze zmianą charakteru nieruchomości z rolnej na nieruchomość o przeznaczeniu budowlanym. Umieszczenie jej w strefie zieleni stanowi 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 zewzględu na niską ich klasę. Nie oznacza to jednak, że z góry powinny one podlegać szczególnej ochronie przy zabudowę, z samego tylko faktu ich przeznaczenie na cele rolne. Wręcz przeciwnie, skoro aktualnie obowiązujący art. 10a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych przewiduje znaczące ułatwienia w zmianie przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolne, to mpzp powinien zgodnie z intencją ustawodawcy także taką możliwość zapewnić. Powinno to mieć miejsce przynajmniej dla tych nieruchomości, co do których w chwili uchwalania planu intencją właścicieli jest przeznaczenie ich od zabudowę mieszkaniową, a intencja ta jest uwidoczniła np. poprzez uzyskanie pozwolenia na budowę. Nie stoi ku temu na przeszkodzie fakt, że na mapie sporządzonej na dzień przystąpienia do uchwalenia planu jeszcze nie miało to miejsca. Oczywiście jest, że mapa ta dezaktualizuje się w toku prac nad projektem planu, co zresztą powinno być przewidziane na etapie przystąpienia do sporządzenia projektu planu oraz uwzględnione w toku rozpatrywania uwag. Skoro bowiem ustawodawca przewidział etap składania uwag do planu, oznacza to, że możliwa jest zmiana jego pierwotnego projektu w oparciu o nowe okoliczności, np. uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę, co ma właśnie miejsce w moim przypadku. W załączeniu znajduje się przedmiotowa decyzja.

Na skutek uchwalenia planu zmuszony będę wystąpić do Gminy o odszkodowanie. Zatem pozostali jej mieszkańcy poniosą konsekwencje finansowe decyzji Gminy co do jednostkowej działki. W obliczu całokształtu powyżej opisanych okoliczności, tj. braku uzasadnienia dla objęcia mojej działki szczególną ochroną przyrodniczą, położenia jej tuż przy drodze oraz tuż

przy planowanym wodociągu, ale przede wszystkim oczywistego jej przeznaczenia przeze mnie na cele budowlane przy akceptacji Gminy, jest to działanie irracjonalne i naraża na szkodę budżet gminny. Na dzień dzisiejszy szacuję wysokość odszkodowania na kwotę ... W związku z powyższym wnoszę o umieszczenie mojej nieruchomości w strefie przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową.”

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

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

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

w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy sporządzaniu Studium z 2018 r. dokonano oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse były podstawą do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego nowych terenów budowlanych na nieruchomościach dotychczas niezabudowanych, położonych poza wyznaczoną strukturą zabudowy przy ulicy Strykowskiej określoną w Studium stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem zabudowy. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, co oznacza, że zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości może być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym. Ustalając w projekcie planu miejscowego przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określając sposób zagospodarowania i warunków zabudowy zastosowano zasadę proporcjonalności. Ważąc interes publiczny i społeczny oraz uwzględniając potrzebę ochrony walorów przyrodniczych w ustaleniach projektu planu ograniczono możliwość realizacji inwestycji do inwestycji koniecznych dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania miasta. Kierowano się potrzebą uporządkowania i właściwego ukształtowania ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych.

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

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

Uwaga nr 152

- wpłynęła dnia 3 stycznia 2022 r.,
- złożona przez Pana [REDAKTOWANE],
- dotyczy działki nr 153/13 w obrębie B-59 położonej przy ul. Strykowskiej 299,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka nr 153/13 w obrębie B-59 znajduje się w terenie rolniczym oznaczonej na rysunku planu symbolem 3R.

Treść uwagi:

Cytuję:

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

o pozwoleniu na budowę, co ma właśnie miejsce w moim przypadku. W załączeniu znajduje się przedmiotowa decyzja.

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

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

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

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

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

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem zabudowy. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, co oznacza, że zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości może być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym. Ustalając w projekcie planu miejscowego przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określając sposób zagospodarowania i warunków zabudowy zastosowano zasadę proporcjonalności. Ważąc interes publiczny i społeczny oraz uwzględniając potrzebę ochrony walorów przyrodniczych w ustaleniach projektu planu ograniczono możliwość realizacji inwestycji do inwestycji koniecznych dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania miasta. Kierowano się potrzebą uporządkowania i właściwego ukształtowania ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych.

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

- wpłynęła dnia 3 stycznia 2022 r.,
- złożona przez Pana [REDACTED],
- dotyczy działki nr 153/14 w obrębie B-59 położonych przy ul. Strykowskiej 299,

- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka nr 153/14 w obrębie B-59 znajduje się w terenie rolniczym oznaczonej na rysunku planu symbolem 3R.

Treść uwagi:

Cytuję:

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

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

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

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

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

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

gospodarczych. W projekcie planu miejscowego w § 4 ust. 1 pkt 20 poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych projektem planu wynika z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym uwarunkowań wynikających z położenia w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich oraz w sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w mieście Lasu Łagiewnickiego. W celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy sporządzaniu Studium z 2018 r. dokonano oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse były podstawą do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego nowych terenów budowlanych na nieruchomościach dotychczas niezabudowanych, położonych poza wyznaczoną strukturą zabudowy przy ulicy Strykowskiej określoną w Studium stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem zabudowy. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, co oznacza, że zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości może być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym. Ustalając w projekcie planu miejscowego przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określając sposób zagospodarowania i warunków zabudowy zastosowano zasadę proporcjonalności. Ważąc interes publiczny i społeczny oraz uwzględniając potrzebę ochrony walorów przyrodniczych w ustaleniach projektu planu ograniczono możliwość realizacji inwestycji do inwestycji koniecznych dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania miasta. Kierowano się potrzebą uporządkowania i właściwego ukształtowania ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych.

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

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

Uwaga nr 154

- wpłynęła dnia 3 stycznia 2022 r.,
- złożona przez Pana [REDACTED],
- dotyczy działki nr 153/15 w obrębie B-59 położonej przy ul. Strykowskiej 299,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka nr 153/15 w obrębie B-59 znajduje się w terenie rolniczym oznaczonej na rysunku planu symbolem 3R.

Treść uwagi:

Cytuję:

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

nierolne, to mpzp powinien zgodnie z intencją ustawodawcy także taką możliwość zapewnić. Powinno to mieć miejsce przynajmniej dla tych nieruchomości, co do których w chwili uchwalania planu intencją właścicieli jest przeznaczenie ich od zabudowę mieszkaniową, a intencja ta jest uwidoczniła np. poprzez uzyskanie pozwolenia na budowę. Nie stoi ku temu na przeszkodzie fakt, że na mapie sporządzonej na dzień przystąpienia do uchwalenia planu jeszcze nie miało to miejsca. Oczywistym jest, że mapa ta dezaktualizuje się w toku prac nad projektem planu, co zresztą powinno być przewidziane na etapie przystąpienia do sporządzenia projektu planu oraz uwzględnione w toku rozpatrywania uwag. Skoro bowiem ustawodawca przewidział etap składania uwag do planu, oznacza to, że możliwa jest zmiana jego pierwotnego projektu w oparciu o nowe okoliczności, np. uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę, co ma właśnie miejsce w moim przypadku. W załączeniu znajduje się przedmiotowa decyzja.

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

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

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

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

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

z projektem planu przedmiotowa działka znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 3R. Projekt planu, zgodnie z zapisami Studium wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. Określa możliwą maksymalną powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego oraz obiektów gospodarczych. W projekcie planu miejscowego w § 4 ust. 1 pkt 20 poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych projektem planu wynika z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym uwarunkowań wynikających z położenia w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich oraz w sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w mieście Lasu Łagiewnickiego. W celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy sporządzaniu Studium z 2018 r. dokonano oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse były podstawą do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego nowych terenów budowlanych na nieruchomościach dotychczas niezabudowanych, położonych poza wyznaczoną strukturą zabudowy przy ulicy Strykowskiej określonej w Studium stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem zabudowy. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, co oznacza, że zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości może być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym. Ustalając w projekcie planu miejscowego przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określając sposób zagospodarowania i warunków zabudowy zastosowano zasadę proporcjonalności. Ważąc interes publiczny i społeczny oraz uwzględniając potrzebę ochrony walorów przyrodniczych w ustaleniach projektu planu ograniczono możliwość realizacji inwestycji do inwestycji koniecznych dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania miasta. Kierowano się potrzebą uporządkowania i właściwego ukształtowania ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych.

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

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

Uwaga nr 155

- wpłynęła dnia 3 stycznia 2022 r.,
- złożona przez Pana [REDACTED],
- dotyczy działki nr 165/5 w obrębie B-59 położonej przy ul. Strykowskiej 299,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka nr 165/5 w obrębie B-59 znajduje się w terenie rolniczym oznaczonej na rysunku planu symbolem 3R.

Treść uwagi:

Cytuję:

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

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

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

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

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

w projekcie planu miejscowego tereny, w granicach których znajduje się przedmiotowa działka pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Zgodnie z projektem planu przedmiotowa działka znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 3R. Projekt planu, zgodnie z zapisami Studium wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. Określa możliwą maksymalną powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego oraz obiektów gospodarczych. W projekcie planu miejscowego w § 4 ust. 1 pkt 20 poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych projektem planu wynika z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym uwarunkowań wynikających z położenia w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich oraz w sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w mieście Lasu Łagiewnickiego. W celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy sporządzaniu Studium z 2018 r. dokonano oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse były podstawą do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego nowych terenów budowlanych na nieruchomościach dotychczas niezabudowanych, położonych poza wyznaczoną strukturą zabudowy przy ulicy Strykowskiej określoną w Studium stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem zabudowy. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, co oznacza, że zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości może być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym. Ustalając w projekcie planu miejscowego przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określając sposób zagospodarowania i warunków zabudowy zastosowano zasadę proporcjonalności. Ważąc interes publiczny i społeczny oraz uwzględniając potrzebę ochrony walorów przyrodniczych w ustaleniach projektu planu ograniczono możliwość realizacji inwestycji do inwestycji koniecznych dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania miasta. Kierowano się potrzebą uporządkowania i właściwego ukształtowania ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych.

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

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

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

Uwaga nr 156

- wpłynęła dnia 3 stycznia 2022 r.,
- złożona przez Panią [REDAKTOWANO] i Panią [REDAKTOWANO],
- dotyczy działek od nr 125/6 do nr 125/12 w obrębie B-59 położonych przy ul. Strykowskiej 249,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działki od nr 125/7 do nr 125/12 w obrębie B-59 znajdują się w terenie rolniczym oznaczonym na rysunku planu symbolem 3R, działka nr 125/6, pełniąca rolę dojazdu do ww. działek znajduje się częściowo w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3MN i częściowo w terenie rolniczym oznaczonym na rysunku planu symbolem 3R.

Treść uwagi:

Cytuję:

„1. Paragraf 19, punkt 3, pkt2,lit.a,b, pkt3 w brzmieniu „ W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się „....

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

- *dopuszczenie rozbudowy, nadbudowy i odbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na następujących warunkach:*
- *powierzchnia zabudowy:*
 - *budynków mieszkalnych - maksimum 230 m²*
 - *budynków gospodarczych i garaży łącznie - maksimum 250 m²*
- *wysokość zabudowy :*
 - *budynków gospodarczych i garaży - maksimum 9 m*
 - *dachy - płaskie, dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°*
- *dopuszczenie rozbudowy, nad budowy i odbudowy istniejącej zabudowy zagrodowej na następujących warunkach:*
 - *powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych- maksimum 230 m²*
 - *powierzchnia zabudowy garaży - maksimum 120 m²*
 - *wysokość zabudowy budynków gospodarczych i inwentarskich- maksimum 9 m*
 - *wysokość zabudowy garaży - maksimum 9 m*
 - *dachy - płaskie, dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych od 25 °do 45°.*

2. Oznaczenie na rysunku planu zagospodarowania drogi symbolem KDD tj. droga dojazdowa położona na granicy z gminą Nowosolna (od ulicy Aksamitnej do granicy miasta).
Proszę o uwzględnienie i pozytywne rozpatrzenie uwag.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Gmina, w celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonuje oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse stanowią m.in. podstawę do określenia kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Rozstrzygnięcia o kierunkach rozwoju przestrzennego gminy, określane są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na osi ulicy Strykowskiej w rejonie ulic; Aksamitnej i Jana i Cecylii oraz północno – wschodniej granicy miasta. W obowiązującym Studium działki od nr 125/7 do nr 125/12 w obrębie B-59, zlokalizowane są w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Działka nr 125/6 pełniąca rolę dojazdu zlokalizowana jest częściowo w strefie ogólnomiejskiej, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „PM” obejmującej tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych oraz częściowo w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego tereny, w granicach których znajdują się działki wymienione w uwadze pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Zgodnie z projektem planu przedmiotowe działki znajdują się w terenach rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 3R. Projekt planu, zgodnie z zapisami Studium wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. W projekcie planu miejscowego w § 4 ust. 1 pkt 20 poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa. Działki o nr od 125/7 do 125/12 w obrębie B-59, ale również inne działki położone w granicach sporządzenia planu miejscowego, posiadające te same uwarunkowania przyrodnicze, środowiskowe

i przestrzenne zostały w projekcie planu wskazane jako tereny, w obrębie których nie należy lokalizować nowej zabudowy, ale z możliwością funkcjonowania i rozbudowy istniejącej zabudowy. Projekt planu honoruje występującą na tych terenach istniejącą zabudowę oraz przewiduje dla niej katalog możliwych działań budowlanych. Określa możliwą maksymalną powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego (o powierzchni zabudowy maksimum 150 m²) oraz obiektów gospodarczych i garaży w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej (o powierzchni zabudowy łącznie maksimum 50 m²).

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

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

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

Uwaga nr 157

- wpłynęła dnia 3 stycznia 2022 r.,
- złożona przez Pana [REDACTED],
- dotyczy działki nr 53/6 w obrębie B-59 położonej przy ul. Strykowskiej 242A,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka nr 53/6 w obrębie B-59 znajduje się w terenie rolniczym oznaczonej na rysunku planu symbolem 1R.

Treść uwagi:

Cytuję:

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

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

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

Plany miejscowe sporządza się z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. Jest to materiał

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

Uwaga nr 158

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

Treść uwagi:

Cytuję:

„My, niżej podpisani [REDAKTOWANE] i [REDAKTOWANE] zwracamy się z prośbą o wyrażenie zgody na wydanie pozytywnej opinii dotyczącej złożonych dokumentów, w sprawie o ustalenie wstępnych warunków zabudowy, na działkach o numerach: 154/9, 154/10, obręb B59, przy ulicy Strykowskiej w Łodzi, tym samym zgody na budowę w stosownym późniejszym terminie. Jednocześnie nadmieniamy, iż w/w działki otrzymaliśmy od swoich rodziców, jako darowizny tj. [REDAKTOWANE], dnia 10.01.2018 roku.

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

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

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

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

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

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

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

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

Bardzo prosimy o pozytywne rozpatrzenie naszej prośby, gdyż sytuacja ta jest wyjątkowa. Fakt wprowadzenia w/w planu zagospodarowania przestrzennego, jest dla nas logiczny i szanujemy ten projekt. Niemniej jednak uważamy, iż pozbawienie nas możliwości wybudowania domu na tym terenie jest dla nas bardzo krzywdzące, zwłaszcza, że charakter omawianej przyszłej własności, nie będzie stanowił zagrożenia dla sąsiednich domostw i degradacji przyrody.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

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

na rysunku planu symbolem 3R. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych projektem planu wynika z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym uwarunkowań wynikających z położenia w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich oraz w sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w mieście Lasu Łagiewnickiego. W celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy sporządzaniu Studium z 2018 r. dokonano oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse były podstawą do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego nowych terenów zabudowy na nieruchomościach dotychczas niezabudowanych, położonych poza wyznaczoną strukturą zabudowy przy ulicy Strykowskiej określonej w Studium stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Uwaga nr 159

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

Treść uwagi:

Cytuję:

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

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

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

Do naszych działek prowadzi dojazd wspólną drogą 154/8. I tak, po jednej stronie planujemy zagospodarować działkę o numerze 165/9 i 165/8 oraz 165/10, zaś po drugiej 154/9 i 154/10.

Wszystkie wyżej wymienione numery działek zostały ogrodzone płotem i nasadzeniem roślinnym wiele lat temu i na dzień dzisiejszy tworzą jeden ogromny prostokąt.

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

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

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

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

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

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

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

wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego tereny, w granicach których znajduje się przedmiotowa działka pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Zgodnie z projektem planu przedmiotowa działka znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 3R. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych projektem planu wynika z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym uwarunkowań wynikających z położenia w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich oraz w sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w mieście Lasu Łągiewnickiego. W celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy sporządzaniu Studium z 2018 r. dokonano oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse były podstawą do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego nowych terenów zabudowy na nieruchomościach dotychczas niezabudowanych, położonych poza wyznaczoną strukturą zabudowy przy ulicy Strykowskiej określoną w Studium stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Uwaga nr 168

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

Treść uwagi:

Cytuję:

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

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Projekt planu został sporządzony w zgodności z aktualnie obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta

Łodzi”, zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na osi ulicy Strykowskiej w rejonie ulic: Aksamitnej i Jana i Cecylii oraz północno-wschodniej granicy miasta. W Studium działka wymieniona w uwadze zlokalizowana jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego tereny, w granicach których znajduje się przedmiotowa działka pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Zgodnie z projektem planu przedmiotowa działka znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym na rysunku planu symbolem 2R. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych projektem planu wynika z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, w tym uwarunkowań wynikających z położenia w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich oraz w sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w mieście Lasu Łągiennickiego. W celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy sporządzaniu Studium z 2018 r. dokonano oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse były podstawą do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego nowych terenów zabudowy na nieruchomościach dotychczas niezabudowanych, położonych poza wyznaczoną strukturą zabudowy przy ulicy Strykowskiej określoną w Studium stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Uwaga nr 169

- wpłynęła dnia 5 stycznia 2022 r. (data stempla pocztowego: 3 stycznia 2022 r.),
- złożona przez Panią [REDACTED],
- dotyczy działki nr 148/10 w obrębie B-59 położonej przy ul. Strykowskiej 315,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działka nr 148/5 w obrębie B-59 znajduje się w terenie rolniczym oznaczonym na rysunku planu symbolem 2R oraz drogowym oznaczonym na rysunku planu symbolem 1KDZ.

Treść uwagi:

Cytuję:

„Proszę o uwzględnienie w powstającym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego istniejącego w rzeczywistości pasa zabudowy wzdłuż ulicy Strykowskiej w stronę Dobieszkowa tzw. ciąg uliczny starych wsi. Na rysunku do projektu planu widać dwa gospodarstwa z zabudowaniami. Stan faktyczny jest taki (w załączeniu rysunek), że na działce 148/11 stoi już nowy dom w stanie surowym zamkniętym, na działce 148/9 dom jest w budowie, dla działki 148/10 wydane są warunki zabudowy - mały dom jednorodzinny. Ponadto pod ulicą Strykowską zaznaczone jest „istniejące przejście dla zwierząt” - stan faktyczny jest taki, że okresowo przepływa tamtędy woda, spacerują i jeżdżą na rowerach ludzie (ewentualnie z psami).”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

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

Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich oraz w sąsiedztwie największego kompleksu leśnego w mieście Lasu Łagiewnickiego. W celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy sporządzaniu Studium z 2018 r. dokonano oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse były podstawą do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego nowych terenów zabudowy na nieruchomościach dotychczas niezabudowanych, położonych poza wyznaczoną strukturą zabudowy przy ulicy Strykowskiej określoną w Studium stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Uwaga nr 170

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

Treść uwagi:

Cytuję:

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

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na osi ulicy Strykowskiej w rejonie ulic: Aksamitnej i Jana i Cecylii oraz północno-wschodniej granicy miasta. W obowiązującym Studium obszary położone po północnej stronie drogi prowadzącej do Dobieszkowa to tereny otwarte, aktywne przyrodniczo, wyłączone spod zabudowy oznaczone symbolem „O”. Tereny te zostały w projekcie planu przeznaczone na teren rolniczy oraz tereny leśne. Wzdłuż drogi publicznej oznaczonej w projekcie planu symbolem 1KDZ przebiega korytarz ekologiczny.

Działka drogowa nr 149/5 w obrębie B-59 będąca drogą obsługująca tereny rolne jest drogą wewnętrzną położoną w terenie o funkcji rolniczej oznaczonym w projekcie planu symbolem 2R. Nadanie działce, pełniącej rolę dojazdu do pól, symbolu KDD - drogi publicznej wiązałoby się z jej poszerzeniem, co nie jest ekonomicznie uzasadnione, gdyż drogi publiczne wyznaczone są w planie miejscowym wyłącznie do obsługi terenów przewidzianych pod zabudowę, a nie do obsługi gruntów rolnych

Uwaga nr 171

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

Treść uwagi:

Cytuję:

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

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

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

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Gmina, w celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonuje oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse stanowią podstawę do określenia polityki

przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Kierunki rozwoju przestrzennego gminy określone są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W obowiązującym Studium większość obszaru objętego projektem planu miejscowego, w tym działki nr 67/1, 67/2, 68/2 i 69/2 w obrębie B-59, wskazane zostały jako „Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”, oznaczone symbolem „O”. Zgodnie z ustaleniami Studium, wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, przedmiotowe działki zostały przeznaczone w projekcie planu miejscowego pod tereny rolnicze, oznaczone symbolem 1R. Tereny rolnicze nie są przewidziane dla rozwoju zabudowy, a działania w ich obrębie zostały ograniczone wyłącznie do możliwości funkcjonowania obiektów istniejących. Ograniczenie rozwoju zabudowy na obszarze objętym projektem planu ma na celu zachowanie i ochronę otwartego krajobrazu Miasta oraz istniejących elementów systemu przyrodniczego. Obszar położony jest w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, w bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Łagiewnickiego, a w jego południowej części, gdzie jest zlokalizowane są działki objęte uwagą, znajduje się dolina cieków z Imielnika, objęta ochroną w postaci Zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Sucha dolina w Moskulach”. W projekcie planu nie wprowadzono wyraźnego zakazu zabudowy w terenach rolniczych z uwagi na to, iż zgodnie z zapisami Studium wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, ustalony został katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. W projekcie planu w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony kształtowania ładu przestrzennego ustalono możliwość remontu i przebudowy istniejącej zabudowy, a także dopuszczono możliwość jej rozbudowy i nadbudowy. W § 4 ust. 1 pkt 20 projektu uchwały w sprawie planu miejscowego poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa. Należy dodać, że w ramach usług agroturystycznych dopuszczonych w przeznaczeniu uzupełniającym dla terenów rolniczych, możliwe są wszelkie działania mieszczące się w ramach tego rodzaju działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami odrębnymi, ale z wykorzystaniem wyłącznie istniejących obiektów budowlanych, w tym poprzez zmianę ich sposobu użytkowania.

Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego nowych terenów budowlanych na nieruchomościach dotychczas niezabudowanych, położonych poza wyznaczoną strukturą zabudowy przy ulicy Strykowskiej określonej w Studium stałoby w sprzeczności z bilansem

potrzeb i możliwości rozwojowych miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

wz. PREZYDENTA MIASTA

Adam PUSTELNIK
Pierwszy Wiceprezydent Miasta