

**ZARZĄDZENIE Nr 870/2022**  
**PREZYDENTA MIASTA ŁODZI**  
**z dnia 19 kwietnia 2022 r.**

**w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Mieszki, Pomorskiej, Wiączyńskiej oraz wschodniej granicy miasta Łodzi.**

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 i 583) oraz art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w wykonaniu uchwały Nr XLIX/1510/21 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 20 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Mieszki, Pomorskiej, Wiączyńskiej oraz wschodniej granicy miasta Łodzi

**zarządzam, co następuje:**

§ 1. Rozpatruję uwagi złożone do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Mieszki, Pomorskiej, Wiączyńskiej oraz wschodniej granicy miasta Łodzi, zgodnie z rozstrzygnięciem, stanowiącym załącznik do niniejszego zarządzenia.

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

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.

**PREZYDENT MIASTA**

**Hanna ZDANOWSKA**

Załącznik  
do zarządzenia Nr 870/2022  
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 w rejonie ulic: Mileszki, Pomorskiej, Wiączyńskiej oraz wschodniej granicy miasta Łodzi.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Mileszki, Pomorskiej, Wiączyńskiej oraz wschodniej granicy miasta Łodzi został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 25 lutego do 18 marca 2022 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 1 kwietnia 2022 r. **wpłynęło 6 uwag**. Złożone uwagi zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji.

**Uwaga nr 1**

- wpłynęła 25 marca 2022 r.,
- dotyczy działki nr 196/4 w obrębie W-48 przy ul. Pomorskiej 525A.

**składa następującą uwagę:**

*„Zwracam się z prośbą o powiększenie terenu budowlanego pod zabudowę jednorodzinną na działce 196/4 której jestem właścicielem, gdyż w przyszłości planuję podział na działki i budowę niskiego budownictwa jednorodzinnego, w związku z tym proszę o uwzględnienie tego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Oczywiście jestem również wielce niezadowolona z faktu iż na mojej działce planuje się budowę drogi dojazdowej do zupełnie bezsensownej uważam w tym miejscu budowy obwodnicy Nowosolnej, w miejscu gdzie mnóstwo ludzi pobudowało swoje domy, co zaburzy całkowicie spokój w tej okolicy”*

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

**Wyjaśnienie:**

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”.

Wskazane w projekcie planu granice zasięgu urbanizacji zostały określone zgodnie z dokumentem kierunkowym określającym kierunki polityki przestrzennej miasta, tj. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. Podstawę formułowania założeń i ustaleń Studium, a co za tym idzie również wskazania terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy, było przyjęte przez Radę Miejską w Łodzi stanowisko w sprawie modelu rozwoju przestrzennego Łodzi uwzględniającego konieczność ograniczenia nadmiernej urbanizacji, jak również przeprowadzona ocena potrzeb i możliwości rozwoju, uwzględniająca w szczególności: analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy

demograficzne, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. W ustaleniach Studium działka wymieniona w uwadze zlokalizowana jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego działkę pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. Są to tereny z zasady wyłączone spod zabudowy. Na obszarze osiedla Nowosolna nadal występuje wiele niezagospodarowanych obszarów, na których możliwe jest uzupełnienie struktury istniejącej zabudowy jednorodzinnej. Przedmiotowa działka nie spełnia więc warunku z art. 1 ust. 4 pkt 4 lit. b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla lokalizacji nowej zabudowy, który mówi o możliwości planowania i lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy.

Odnosnie projektowanej obwodnicy Nowosolnej należy podkreślić, że jednym z celów sporządzenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy układów komunikacji z uwzględnieniem ustaleń dotyczących inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. Podstawowa struktura dróg zbiorczych i klas wyższych została określona w Studium, którego ustalenia, jak podano wyżej, są wiążące dla rozstrzygnięć w planach miejscowych. Układ dróg serwisowych rozwiązany jest w projekcie budowlanym dojazdu do węzła „Brzeziny” na autostradzie A1 (tzw. obwodnicy Nowosolnej), która stanowi inwestycję celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym wskazaną w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego uchwalonym uchwałą Nr LV/679/18 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 28 sierpnia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 4915). Plan miejscowy jedynie uwzględnia przebieg tej drogi. Obwodnica ta jest istotna dla zmniejszenia ruchu tranzytowego przez zwarte obszary zabudowy mieszkaniowej znajdujące się w obrębie osiedla Nowosolna.

## **Uwaga nr 2**

- złożona w 2 egzemplarzach, wpłynęła 25 marca 2022 r. i 31 marca 2022 r.,
- dotyczy działki nr 196/4 w obrębie W-48 przy ul. Pomorskiej 525A.

### **składa następującą uwagę:**

*„Zwracam się z prośbą o powiększenie terenu budowlanego na działce 196/4 obręb W-48 gdyż w przyszłości planuję podział na działki i budowę niskiego budownictwa jednorodzinnego, proszę zatem o uwzględnienie tego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego*

*Zgłaszam także moje niezadowolenie z drogi dojazdowej która ma być na mojej działce, może jest możliwe jej przesunięcie nieco dalej.”*

### **Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

#### **Wyjaśnienie:**

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”.

Wskazane w projekcie planu granice zasięgu urbanizacji zostały określone zgodnie z dokumentem kierunkowym określającym kierunki polityki przestrzennej miasta, tj. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. Podstawę formułowania założeń i ustaleń Studium, a co za tym idzie również wskazania terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy, było przyjęte przez Radę Miejską w Łodzi stanowisko w sprawie modelu rozwoju przestrzennego Łodzi uwzględniającego konieczność ograniczenia nadmiernej urbanizacji, jak również przeprowadzona ocena potrzeb i możliwości rozwoju, uwzględniająca w szczególności: analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. W ustaleniach Studium działka wymieniona w uwadze zlokalizowana jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego działkę pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. Są to tereny z zasady wyłączone spod zabudowy. Na obszarze osiedla Nowosolna nadal występuje wiele niezagospodarowanych obszarów, na których możliwe jest uzupełnienie struktury istniejącej zabudowy jednorodzinnej. Przedmiotowa działka nie spełnia więc warunku z art. 1 ust. 4 pkt 4 lit. b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla lokalizacji nowej zabudowy, który mówi o możliwości planowania i lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy.

Odnosnie drogi dojazdowej do obwodnicy Nowosolnej należy podkreślić, że jednym z celów sporządzenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy układów komunikacji z uwzględnieniem ustaleń dotyczących inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. Kwestionowany przebieg drogi serwisowej został wyznaczony w projekcie planu na podstawie dokumentacji projektowej dojazdu do węzła „Brzeziny” na autostradzie A1, tzw. obwodnicy Nowosolnej, która stanowi inwestycję celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym wskazaną w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego uchwalonym uchwałą Nr LV/679/18 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 28 sierpnia 2018 r. Przy opracowaniu projektu obwodnicy były rozważane różne warianty, spośród których wybrany został wariant najbardziej racjonalny ekonomicznie oraz w najmniejszym stopniu ingerujący w istniejącą zabudowę na całym przebiegu obwodnicy. Na działce, której dotyczy uwaga, projektowana droga przebiega w miejscu, w którym zabudowa nie występuje.

### **Uwaga nr 3**

- wpłynęła 28 marca 2022 r.,
- dotyczy działek nr 179/20, 179/21, 179/22 w obrębie W-48 przy ul. Wiączyńskiej 36.

#### **składa następującą uwagę:**

*„Zwracam się z uprzejmą prośbą o przyznanie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla działek o numerach 179/20; 179/21 i 179/22*

*Prośbę swoją motywuję tym, iż w dniu 12.03.2021 r. składałam pismo i uzyskałam decyzję nr (...) o warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla ww. działek, które w tamtym czasie były działką jednostkową 179/18 o łącznej powierzchni 3890 m<sup>2</sup>. Na początku marca*

*złożyliśmy wniosek o warunki zabudowy dla ww. działek i jesteście w trakcie oczekiwania na decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Rozpoczęliśmy także utwardzanie wytyczonej drogi wewnętrznej tj. działka 179/22.*

*Proszę o podtrzymanie decyzji, którą otrzymałam w marcu zgodnie z górką działka 179/18 była działką posiadającą warunki zabudowy i zagospodarowania terenu. Działkę tę podzieliliśmy ze względu na jej dużą powierzchnię podzieliliśmy na ww. działki, po czym podzielone działki straciły wcześniej wydane warunki zabudowy.*

*Zależy nam na uzyskaniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, ponieważ planujemy przepisać działki na nasze dzieci, które tuż po uzyskaniu warunków zabudowy z powodu rosnących kosztów utrzymania w wynajmowanych mieszkaniach planują rozpocząć budowę własnych domków jednorodzinnych.”*

### **Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

Wyjaśnienie:

Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu są wydawane w toku odrębnej procedury, niezależnej od procedury miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Z tego względu uwagę należy uznać za bezprzedmiotową.

Przy założeniu, że intencją autorki uwagi było wnioskowanie o przeznaczenie ww. działek pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, uwaga również nie kwalifikowałaby się do uwzględnienia. Przeznaczenie wskazanych w uwadze nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną stanowiłoby naruszenie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, które określają kierunek zmian w przeznaczeniu tych działek na tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Są to tereny z zasady wyłączone spod zabudowy. Na obszarze osiedla Nowosolna nadal występuje wiele niezagospodarowanych obszarów, na których możliwe jest uzupełnienie struktury istniejącej zabudowy jednorodzinnej. Przedmiotowa działka nie spełnia więc warunku z art. 1 ust. 4 pkt 4 lit. b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla lokalizacji nowej zabudowy, który mówi o możliwości planowania i lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy.

### **Uwaga nr 4**

- wpłynęła 31 marca 2022 r.,
- dotyczy działki nr 136/1 w obrębie W-43 przy ul. Malowniczej 171.

**działająca przez pełnomocnika  
następującą uwagę:**

**składa**

*„(...) zgłaszając uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Mileszki, Pomorskiej, Wiączyńskiej oraz wschodniej granicy miasta Łodzi, wnoszę o zmianę powyższego projektu planu zagospodarowania przestrzennego poprzez:*

*1. Rozszerzenie na rysunku planu w kierunku wschodnim zasięgu „terenu 6MN” kończącego się od strony wschodniej na działce o numerze ewidencyjnym 133/2 w ten sposób, aby swoim zasięgiem objął również działkę o numerze ewidencyjnym 136/1, a w konsekwencji o dopuszczenie jako przeznaczenia podstawowego albo uzupełniającego dla działki o numerze ewidencyjnym 136/1 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz*

*2. Usunięcie z projektu planu albo zmianę w projekcie planu treści § 22 ust. 3 pkt 4 w ten sposób, aby dopuszczalna była zabudowa, rozbudowa oraz nadbudowa budynków*

*mieszkalnych położonych w zasięgu doliny rzeki Miazgi oraz jej dopływu, na terenie działki nr 136/1, dla których obecnie dopuszcza się wyłącznie remont i przebudowę.*

*Uzasadnienie*

*(...)*

*Uchwałą Rady Miejskiej w Łodzi nr XLIX/1510/21 z dnia 20 października 2021 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Mileszki, Pomorskiej, Wiączyńskiej oraz wschodniej granicy Miasta Łodzi. Zgodnie rysunkiem stanowiącym załącznik do projektu planu, działka mojej Mocodawczyni została oznaczona jako teren 5R/Zn. Stosownie do § 22 ust. 2 projektu planu, przeznaczeniem podstawowym terenu 5R/Zn są tereny rolne oraz zieleń o charakterze naturalnym, natomiast przeznaczeniem uzupełniającym są lasy, zalesienia, wody powierzchniowe, infrastruktura techniczna, komunikacja pieszo-rowerowa. Jednocześnie działka (...) jest położona na obszarze zasięgu dolnego doliny rzeki Miazgi oraz jej dopływu, tymczasem zgodnie z § 22 ust. 3 pkt 4 projektu planu, możliwość rozbudowy i nadbudowy, nie dotyczy budynków położonych w zasięgu doliny rzeki Miazgi oraz jej dopływu, dla których dopuszcza się wyłącznie remont i przebudowę.*

*Trzeba zaznaczyć, iż na terenie nieruchomości znajduje się stara zabudowa mieszkalna oraz gospodarczo-inwentarska, która w przeszłości stanowiła siedlisko rolnicze. Istniejąca zabudowa - budynek mieszkalny oraz inwentarski wykonane zostały w konstrukcji mieszanej murowano-drewnianej. Stan techniczny tych budynków jest zły, o wysokim stopniu zużycia technicznego i kwalifikuje te obiekty do rozbiórki. Remont lub przebudowa istniejącej zabudowy mieszkaniowej nie będą technicznie możliwe do przeprowadzenia, zaś rozbiórka dotychczasowych obiektów i budowa nowych stałaby się niemożliwa z uwagi na treść projektowanego planu.*

*Na terenie nieruchomości zamieszkują obecnie dwie rodziny, które nie mają innej możliwości zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych. Co więcej, jak wspomniano powyżej, obecny budynek wymaga rozbiórki, jego stan techniczny nie pozwala na dalsze jego zamieszkiwanie. Uchwalenie planu zagospodarowania przestrzennego w projektowanym kształcie uniemożliwiłoby korzystanie przez właścicieli z ich nieruchomości. Doszłoby więc do faktycznego wywłaszczenia współwłaścicieli z powodu drastycznego ograniczenia im możliwości korzystania z działki zgodnie z dotychczasowym jej przeznaczeniem.*

*Brak możliwości posadowienia jakiegokolwiek budynku mieszkalnego na własnej nieruchomości, która do tej pory zaspokajała potrzeby mieszkaniowe właścicieli, narusza istotę prawa własności. Należy nadmienić, iż już w chwili obecnej korzystanie z powyższej nieruchomości jest mocno ograniczone. Przez teren nieruchomości w różnych kierunkach przebiegają bowiem cztery napowietrzne linie elektroenergetyczne: jedna linia wysokiego napięcia 110kV, dwie linie średniego napięcia 15 kV, jedna linia niskiego napięcia do 1 kV. Zgodnie z załączoną do niniejszego pisma mapą, wielkość pasów ochronnych dla powyższych linii to odpowiednio: 1248 m<sup>2</sup>, 669 m<sup>2</sup>, 688 m<sup>2</sup> oraz 429 m<sup>2</sup>. Na terenie nieruchomości zlokalizowana jest również słupowa stacja transformatorowa.*

*Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wskazuje dodatkowo obszary wykluczone spod zabudowy w strefach ochronnych napowietrznych linii elektroenergetycznych.*

*Zgodnie z § 11 pkt 1 projektu planu, ustala się zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w strefach ochronnych w odległości do 14,5 m od osi linii elektroenergetycznych o napięciu 110 kV oraz w odległości do 6 m od osi linii elektroenergetycznych o napięciu 15 kV. W rezultacie korzystanie z nieruchomości (...) w zakresie możliwości wybudowania nowego budynku mieszkalnego i tak pozostaje znacznie ograniczone z powodu istnienia wskazanych linii elektroenergetycznych.*

*Ponadto, przez nieruchomość w kierunku północny-wschód - południowy-zachód przepływa rzeka Miazga, co również znacząco ogranicza korzystanie z nieruchomości.*

Otoczenie przedmiotowej nieruchomości jest zurbanizowane, zabudowane zabudową mieszkaniową i zagrodową oraz oświatową. Sama nieruchomość posadowiona jest przy skrzyżowaniu ulic Malowniczej oraz Wiączyńskiej, które posiadają utwardzoną asfaltową nawierzchnię i charakteryzujących się znacznym natężeniem ruchu miejskiego. Ulicami kursują trzy linie komunikacji publicznej o numerach nr 91A, 91B oraz 91C. Po przeciwnej stronie ul. Wiączyńskiej w kierunku wschodnim znajduje się kompleks Szkoły Podstawowej w Wiączyńniu Dolnym o powierzchni ok 1,7 ha, obejmujący kilka budynków szkolnych oraz boisk sportowych.

Ponadto, okoliczne nieruchomości zostały przeznaczone wiele lat temu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Przykładowo, działka (...) graniczy od strony południowo - wschodniej z działką o numerze ewidencyjnym 92/3, należąca do obrębu Wiączyń Dolny w Gminie Nowosolna i została oznaczona na mapie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nowosolna jako 13.MN.26. Stosownie do § 164 pkt 1 uchwały nr XXXIII/225/05 Rady Gminy Nowosolna z dnia 13 czerwca 2005 r., dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 13.MN.13, 13.MN18, 13.MN.26. ustala się podstawowe przeznaczenie terenu jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa. Zgodnie z § 164 pkt 4 i 5 ww. uchwały, możliwa jest adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej z dopuszczeniem remontu, przebudowy, rozbudowy, zgodnie z ustaleniami dla nowej zabudowy. Dopuszcza się również wymianę zabudowy w złym stanie technicznym zgodnie z ustaleniami dla nowej zabudowy.

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Nowosolna reguluje również przeznaczenie gruntów w obrębie wskazanej wyżej Szkoły Podstawowej oznaczonej na mapie planu jako 13.U0.1. Zgodnie z § 177 pkt 14 ww. uchwały, teren o symbolu 13.U0.1. znajduje się w projektowanym zespole przyrodniczo-krajobrazowym „Dolina rzeki Miazgi”. Mimo to, zgodnie z § 177 pkt 4 ww. uchwały, dopuszcza się utrzymanie budynku szkoły i sali gimnastycznej z prawem do remontu, przebudowy i rozbudowy budynków. Tymczasem zgodnie z § 177 pkt 6 ww. uchwały dla funkcji uzupełniającej przewiduje możliwość lokalizacji boisk sportowych do gry w piłkę nożną, koszykówkę i piłkę siatkową.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, należy brać pod uwagę m.in. istniejący stan zagospodarowania terenu. Wyrazem powyższego była sporządzona w lutym 2022 r. oraz wyłożona do publicznego wglądu „Prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Mileszki, Pomorskiej, Wiączyńskiej oraz wschodniej granicy miasta Łodzi”. Prognoza zawiera w szczególności analizę projektowanego planu z punktu widzenia terenów sąsiednich. W Prognozie (str. 15) zwraca się uwagę, iż obszar ten graniczy od strony wschodniej i południowej z terenami, dla których obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty Uchwałą Nr XXXIII/225/05 Rady Gminy Nowosolna z dnia 13 czerwca 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowosolna. Tereny, które w tym planie zagospodarowania graniczą z analizowanym obszarem mają następujące przeznaczenia: MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, P - tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i handlu hurtowego, R - tereny użytków rolnych, UO - tereny usług oświaty, W - tereny infrastruktury technicznej związane z wodociągami, WS - tereny wód powierzchniowych, KDA - teren autostrady, KDZ - drogi i ulice zbiorcze, KDW - drogi i ulice wewnętrzne. W treści Prognozy brak jest jednocześnie stwierdzenia, że tereny użytków rolnych mają na tym obszarze charakter wiodący.

Nie może również ująć uwadze, iż projektowany plan przewiduje zabudowę mieszkaniową jednorodziną objętą oznaczeniem 6MN dla działek w bliskim sąsiedztwie dla działki 136/1. Najbliższa działka, dla której przewidziano taką zabudowę, posiadająca numer ewidencyjny 133/2 znajduje się zaledwie 170 m w kierunku południowo - zachodnim od działki (...).

Trzeba również dodać, iż w odległości zaledwie 250 m w kierunku południowo - zachodnim od działki (...) powstaje osiedle domów jednorodzinnych. Stan zaawansowania prac budowlanych oraz podziału działek wskazuje, że osiedle obejmie wkrótce co najmniej kilkadziesiąt domów.

Trzeba dodać, iż zgodnie z uchwałą nr XVI/672/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 20 listopada 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Malowniczej i Macieja Rataja oraz autostrady A1, obszar doliny dopływu rzeki Miazgi został przeznaczony w pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną objętą oznaczeniem 11MN, 12MN, 13MN i 14MN. Uczyniono tak mimo, że działki te leżą w dolinie dopływu rzeki oraz dodatkowo na terenie korytarza ekologicznego. Ostatecznie na obszarze doliny dopływu rzeki Miazgi powstaje obecnie osiedle domów jednorodzinnych o nazwie „Osiedle Malownicza Dolina”.

Powyższa okoliczność świadczy o istotnej niekonsekwencji. Z jednej strony zakazuje się współwłaścicielom działki nr 136/1 wznoszenia na jej terenie budynków jednorodzinnych celem zaspokojenia własnych potrzeb mieszkaniowych, a z drugiej strony wyraża się zgodę deweloperowi - spółce KM Development Group sp. z o.o. na wybudowanie nieopodal i to na terenie korytarza ekologicznego osiedla domów jednorodzinnych w samym centrum dopływu rzeki Miazgi wyłącznie dla celów komercyjnych. (...)

W świetle powyższego (...) znajduje się w znacznie gorszej sytuacji niż właściciele sąsiednich nieruchomości, które leżą zarówno na terenie Gminy Nowosolna jak i Miasta Łodzi mimo, iż tereny te należą do jednego kompleksu przyrodniczo-krajobrazowego. (...) chciałaby móc korzystać ze swojej nieruchomości w zakresie zaspokojenia swoich podstawowych potrzeb mieszkaniowych. Z tego prawa chcieliby skorzystać również pozostali mieszkańcy tej nieruchomości. W obecnym kształcie planu nie będzie to jednak możliwe.

Podkreślić należy, iż choć plan zagospodarowania przestrzennego może wkraczać w sferę wykonywania prawa własności jednak nie może zupełnie pomijać interesu indywidualnego właściciela nieruchomości. Stosownie do art. 1 ust. 2 pkt 7 u.p.z.p., w procedurze kształtowania polityki przestrzennej interes jednostki nie może zostać pominięty, ponieważ w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się w szczególności prawo własności.

Jak stwierdził Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 17 kwietnia 2018 r. (sygn. akt II OSK 1410/16) oczywistym jest, że uprawnienie gminy do ustalania przeznaczenia terenu i sposobu jego zagospodarowania nie może być nadużywane. Sprawując władztwo planistyczne, gmina powinna mieć zawsze na uwadze, że wprowadzone ograniczenia prawa własności muszą być konieczne ze względu na wartości wyżej cenione np. potrzeba interesu publicznego. Na organie uchwalającym akt planistyczny ciąży każdorazowo obowiązek wyważenia interesów prywatnych i interesu publicznego. W orzecznictwie podkreśla się, że w świetle art. 64 ust. 3 Konstytucji RP, w każdym, przypadku organ gminy musi wykazać, że ingerencja w sferę prawa własności pozostaje w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, dla osiągnięcia których ustanawia się określone ograniczenia. Rolą organu planistycznego jest właśnie wyważenie interesu publicznego i interesów prywatnych (por. wyroki NSA z 1 czerwca 2017 r., sygn. akt II OSK 2478/15; z 8 listopada 2017 roku, sygn. akt II OSK 224/17). W dalszej części wyroku Sąd przytoczył wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 12 stycznia 2000 roku (sygn. akt P 11/98). Trybunał Konstytucyjny stwierdził między innymi, że dopuszczalność ograniczeń prawa własności, tak samo jak wszelkich innych konstytucyjnych praw i wolności jednostki, musi być oceniana także z punktu widzenia ogólnych przesłanek ustanowionych w art. 31 ust. 3 Konstytucji, w szczególności z punktu widzenia zasady proporcjonalności (zakazu nadmiernej ingerencji). Nadto Trybunał stwierdził, że ograniczenia prawa własności dopuszczalne są tylko w zakresie, w jakim nie naruszają "istoty" tego prawa (art. 64 ust. 3 in fine Konstytucji RP, pokrywający się zresztą z ogólną zasadą z art. 31 ust. 3 zd. 2). Trybunał wskazał także, że art. 31 ust. 3 zd. 1



Konstytucji szczególnie nacisk położył na kryterium w demokratycznym państwie", co oznacza to, że każde ograniczenie praw i wolności jednostki musi być w pierwszym rzędzie oceniane w płaszczyźnie pytania, czy było ono "konieczne", czyli - innymi słowy, czy tego samego celu (efektu) nie można było osiągnąć przy użyciu innych środków, mniej uciążliwych dla obywatela, bo słabiej (bardziej płytko) ingerujących w sferę jego praw i wolności.

Konieczne jest takie wyważenie ww. interesów, aby w jak największym stopniu zabezpieczyć i rozwiązać potrzeby wspólnoty, jednak w jak najmniejszym naruszając prawa właścicieli nieruchomości objętych planem. Na taką konieczność wskazuje również w swoim orzecznictwie, dotyczącym ochrony własności Europejski Trybunał Praw Człowieka w Strasburgu podkreślając, że każde ograniczenie własności musi być legitymowane publicznym interesem (Terazzi S.r.l. przeciwko Włochom, skarga nr 27265/95, §85, 17 października 2002, oraz Elia S.r.l. przeciwko Włochom, skarga nr 37710/97, § 77, ECHR 2001-IX).

Podobnego zdania jest Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu, który w wyroku z dnia 30 listopada 2017 r. (sygn. akt II SA/WR 285/17) zaprezentował pogląd, iż „ingerencja w prawo do poszanowania mienia musi zachowywać sprawiedliwą równowagę pomiędzy wymogami interesu publicznego lub powszechnego społeczności, a wymogami ochrony podstawowych praw jednostki. Troska, by osiągnąć tę równowagę, jest odzwierciedlona w strukturze art. 1 Protokołu nr 1 jako całości, który winien być odczytywany w świetle ogólnej zasady prawnej wskazanej w zdaniu pierwszym. W szczególności musi zostać zachowana rozsądna relacja proporcjonalności pomiędzy stosowanymi środkami a celem, który ma zostać zrealizowany przy użyciu jakiegokolwiek środka pozbawiającego osoby jej własności lub kontrolującego korzystamy z niej (w wyroku z dnia 20 lipca 2004 r. w sprawie nr 3 7598/97 Back przeciwko Finlandii, opubl. Echr.coe.int, wersja polska dostępna w Systemie Informacji Prawnej LEX pod nr. 139381).

Warto dodać, że w orzeczeniu z 26 kwietnia 1995 r. (sygn. akt K11/94) Trybunał Konstytucyjny wyraził pogląd, iż dla oceny, czy doszło do naruszenia zasady proporcjonalności (zakazu nadmiernej ingerencji) konieczne jest udzielenie odpowiedzi na trzy pytania: 1) czy wprowadzona regulacja ustawodawcza jest w stanie doprowadzić do zamierzonych przez nią skutków; 2) czy regulacja ta jest niezbędna dla ochrony interesu publicznego, z którym jest powiązana, oraz 3) czy efekty wprowadzanej regulacji pozostają w proporcji do ciężarów nakładanych przez nią na obywatela.

Wojewódzki Sąd Administracyjny we Wrocławiu w wyroku z dnia 29 grudnia 2020 r. (sygn. akt II SA/WR784/19) stanął na stanowisku, że ograniczenie właścicieli w ich prawie własności, czego można spodziewać się po miejscowym planie zagospodarowania, uzasadnia tylko cel publiczny jednakże tylko wtedy, gdy innego rozwiązania, choć go szukano, nie można było znaleźć. Władztwo planistyczne gminy nie może polegać zatem na zupełnej swobodzie i dowolności w planowaniu co do przeznaczenia terenu, gdyż konieczne jest uwzględnienie w planowaniu i zagospodarowaniu prawa własności, z mocy art. 1 ust. 1 pkt 7 u.p.z.p. Nieprzestrzeganie tego spowoduje, że uprawnienie gminy do ustalania przeznaczenia terenu i sposobu zagospodarowania, może zostać nadużyte, a ustalenia planu, które będą wynikiem tego nadużycia, mogą okazać się prawnie wadliwe. W wyroku z dnia 19 czerwca 2008 r., sygn. akt II OSK 437/08, Naczelny Sąd Administracyjny stwierdził, że w zagospodarowaniu przestrzeni "interes społeczny" nie zyskał prymatu w odniesieniu do interesu jednostki, co oznacza obowiązek "rozwważnego wyważania praw indywidualnych obywateli i interesu społecznego w procesie planowania przestrzennego. W ocenie Naczelnego Sądu Administracyjnego podstawowa zasada równości wobec prawa stwarza nakaz wyważania wszystkich interesów, jakie występują w danej sprawie a istota wyważania opiera się na prawidłowej realizacji dwóch elementów tej zasady - wyważaniu wartości interesów i rezultacie wyważenia.

*Zdaniem (...) proponowane uregulowania dotyczące działki o numerze ewidencyjnym 136/1 nie są niezbędne dla ochrony interesu publicznego. Nieruchomość co najmniej od początku ubiegłego stulecia była zabudowana. Położona jest w dzielnicy dawnych terenów rolniczych z zabudową siedliskową i zagrodową, które obecnie zmieniają swoje przeznaczenie i są adaptowane przez właścicieli do funkcji związanej z zabudową mieszkaniową jednorodziną. Nieruchomość mieści się przecież na terenie dużego miasta. Możliwość wzniesienia budynków mieszkalnych na terenie działki nie wpłynie na zmianę uwarunkowań przyrodniczych tego terenu. Na takim samym stanowisku stanęła Gmina Nowosolna uchwalając własny, przywoływany w niniejszym piśmie, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Reasumując, w świetle powyższej argumentacji, zwracam się do Państwa o uwzględnienie w treści projektowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwag wskazanych w petitum pisma, bowiem mają one fundamentalne znaczenie z punktu widzenia możliwości wykonywania prawa własności przez moją Mocodawczynię oraz zaspokajania potrzeb mieszkaniowych mieszkańców nieruchomości.*

### **Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”.

Wskazane w projekcie planu granice zasięgu urbanizacji zostały określone zgodnie z dokumentem kierunkowym określającym kierunki polityki przestrzennej miasta, tj. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. Podstawę formułowania założeń i ustaleń Studium, a co za tym idzie również wskazania terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy, było przyjęte przez Radę Miejską w Łodzi stanowisko w sprawie modelu rozwoju przestrzennego Łodzi uwzględniającego konieczność ograniczenia nadmiernej urbanizacji, jak również przeprowadzona ocena potrzeb i możliwości rozwoju, uwzględniająca w szczególności: analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. W ustaleniach Studium działka wymieniona w uwadze zlokalizowana jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego działkę pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone wyłącznie do możliwości utrzymania obiektów istniejących. 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.

Wyłączenie obszarów doliny rzeki Miazgi i jej dopływu z dopuszczenia określonych robót budowlanych wynika z potrzeby zapewnienia funkcji przyrodniczej doliny, która stanowi istotny korytarz ekologiczny w skali miasta. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi w zakresie zasad kształtowania i ochrony środowiska przyrodniczego ustala m.in. ochronę istniejących korytarzy ekologicznych i kształtowanie nowych powiązań pomiędzy terenami aktywnymi przyrodniczo, w celu

zapewnienia spójności systemu przyrodniczego miasta oraz umożliwienia migracji roślin, zwierząt i grzybów. Rzeka Miazga stanowi także istotny odbiornik wód opadowych dla obszaru objętego projektem planu oraz jego otoczenia. Dodatkowo w opracowaniu pn. *Identyfikacja przestrzeni Łodzi wskazanych do ograniczenia zainwestowania z uwagi na zagrożenia związane ze spływem wód powierzchniowych*, wykonanym przez firmę WIND-HYDRO na zlecenie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi, wykazano występowanie obszarów narażonych na podtopienia w otoczeniu działki, o której mowa w uwadze. Działania budowlane wykraczające poza gabaryty istniejącej zabudowy w zasięgu doliny rzeki Miazgi oraz Dopływu spod Sikawy mogą spowodować pogorszenie warunków hydrologicznych w tym rejonie. Ze względów opisanych powyżej organ sporządzający plan miejscowy, ważąc interes publiczny oraz interesy prawne poszczególnych właścicieli nieruchomości, zdecydował o wprowadzeniu ww. ograniczenia. Należy podkreślić, iż ustalenia planu nie wykluczają prowadzenia wszelkich działań budowlanych w obrębie zabudowy istniejącej, ale jedynie ograniczają je do obecnych gabarytów tej zabudowy. Odnośnie kwestii opisanych działek znajdujących się w obszarze objętym uchwałą Nr XVI/672/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 20 listopada 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Malowniczej i Macieja Rataja oraz autostrady A1 (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 6731), ww. działki znajdujące się w terenach od 11MN do 14MN w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi należą do jednostki funkcjonalno-przestrzennej „PM”, obejmującej tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych. Dopuszczenie zabudowy jest zatem realizacją ustaleń Studium, które są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Wskazany w Studium łącznik przyrodniczy jest realizowany w obrębie terenów 4R i 6R. Wskazana w uwadze inwestycja deweloperska została natomiast zrealizowana na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę wydanej przed wejściem w życie planu.

#### **Uwaga nr 5**

- wpłynęła 4 kwietnia 2022 r. (data nadania: 1 kwietnia 2022 r.),  
- dotyczy działek nr 177/12, 177/13, 177/14, 177/15, 177/16, 177/17, 177/18, jednej drugiej powierzchni działki 177/19 oraz działki drogowej nr 170/20 i działek 177/21, 177/22, 177/23, 177/24, 177/26 w obrębie W-48 przy ul. Wiączyńskiej.

#### **składa następującą uwagę:**

*„Obszar, na którym znajdują się działki wyżej przywołane położony jest między torami PKP, obwodnicą Nowosolnej, autostradą. Funkcja tej jednostki planistycznej winna korespondować z istniejącym zagospodarowaniem. Obszar rolniczy nie powinien powstać, ze względu na immisje i kumulacje uciążliwości. Wnoszę o przeznaczenie terenu na magazyny, składy, miejsca postojowe, punkty napraw związane z transportem. Należy dokonać stosownej zmiany obowiązującego obecnie „Studium”.”*

#### **Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

#### **Wyjaśnienie:**

Procedura zmiany studium w odniesieniu do działek, których dotyczy uwaga, nie jest aktualnie prowadzona. Uwaga nie może być zatem formalnie uwzględniona.

W projekcie planu zostały przyjęte rozwiązania zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. oraz Nr LII/1605/21 z dnia

22 grudnia 2021 r. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „*Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych*”. W ustaleniach Studium działki wymienione w uwadze zlokalizowane są w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Należy podkreślić, iż przedmiotowe działki zgodnie z ustaleniami planu nie muszą być użytkowane rolniczo, gdyż równorzędnym przeznaczeniem podstawowym terenu jest zieleń o charakterze naturalnym. Tym samym dotychczasowy sposób zagospodarowania działki może być utrzymany.

### **Uwaga nr 6**

- wpłynęła 6 kwietnia 2022 r. (data nadania: 31 marca 2022 r.),
- dotyczy działki nr 178/1 w obrębie W-48 przy ul. Wiączyńskiej 30B.

**oraz**

**składają**

**następującą uwagę:**

*„W związku z przedłożeniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w dniu 25 lutego 2022, wyrażamy sprzeciw wobec przyjęcia uchwały w przedstawionej formie a w szczególności oznaczeniem części terenu działki nr 178/1 jako 2R/Zn (tereny rolnicze) wskutek czego zabroniona będzie jakakolwiek jej zabudowa. Ze względu na położenie i niską jakość gruntów jedyną właściwą funkcją dla tego obszaru są usługi.*

*Tereny oznaczone numerem 2R/Zn położone między autostradą A1 i planowaną obwodnicą Nowosolnej stanowią doskonale miejsce do ulokowania inwestycji w sferze działalności związanych z transportem czyli na przykład magazynami czy składami a powstanie tego typu obiektów na przedmiotowym obszarze wygenerowałyby duży przychód dla gminy Łódź w postaci podatku od nieruchomości oraz podatku dochodowego.*

*Przedmiotowa działka położona jest na glebie mineralnej klasy IVa, IVb oraz V co czyni ją nieprzydatną do działalności rolniczej. Pozostawienie tych terenów jako terenów do „celów rolnych” kiedy jakość tych gruntów jest bardzo słaba a jakakolwiek uprawa zbóż, warzyw bądź sadów jest nieefektywna i nieopłacalna, stanowi to absurd i marnotrawstwo potencjału tych obszarów.*

*Pozostawienie tego planu w takiej formie nie wypełnia żadnego interesu publicznego ze względu na zmniejszenie potencjalnych przychodów gminy a jednocześnie poważnie narusza interes prywatny. Nie ma więc żadnego wyważenia interesów o jakim jest mowa na początku projektu uchwały. Niewątpliwie pozytywnym działaniem byłoby za to powstanie tam inwestycji które stworzyłyby miejsca pracy dzięki którym skorzystaliby wszyscy mieszkańcy gminy oraz sama gmina.”*

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „*(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)*”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „*Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych*”.

Wskazane w projekcie planu granice zasięgu urbanizacji zostały określone zgodnie z dokumentem kierunkowym określającym kierunki polityki przestrzennej miasta, tj. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi

uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. Podstawę formułowania założeń i ustaleń Studium, a co za tym idzie również wskazania terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy, było przyjęte przez Radę Miejską w Łodzi stanowisko w sprawie modelu rozwoju przestrzennego Łodzi uwzględniającego konieczność ograniczenia nadmiernej urbanizacji, jak również przeprowadzona ocena potrzeb i możliwości rozwoju, uwzględniająca w szczególności: analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. W ustaleniach Studium frontowa część działki wymienionej w uwadze jest zlokalizowana w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „PM”, obejmującej tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych, zaś pozostała część działki 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 dla części działki położonej od strony ul. Wiączyńskiej ustalono przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi lokalne, zaś pozostała część działki została przeznaczona pod tereny rolne i zieleni o charakterze naturalnym. W strukturze miasta Łodzi nadal występuje wiele niezagospodarowanych działek, na których możliwa jest lokalizacja zabudowy usługowej i magazynowej, w miejscach, gdzie urbanizacja została już rozpoczęta. Przedmiotowa działka nie spełnia więc warunku z art. 1 ust. 4 pkt 4 lit. b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla lokalizacji nowej zabudowy, który mówi o możliwości planowania i lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy.

Należy podkreślić, iż przedmiotowe działki zgodnie z ustaleniami planu nie muszą być użytkowane rolniczo, gdyż równorzędnym przeznaczeniem podstawowym terenu jest zieleń o charakterze naturalnym. Tym samym dotychczasowy sposób zagospodarowania działki może być utrzymany.

**PREZYDENT MIASTA**

**Hanna ZDANOWSKA**