

ZARZĄDZENIE Nr 944/2022
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI
z dnia 25 kwietnia 2022 r.

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

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 XLVIII/978/12 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 12 września 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: J. Kasprowicza, Grabińskiej i Byszewskiej – północnej części osiedla Nowosolna

zarządzam, co następuje:

§ 1. Rozpatruję uwagi złożone do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: J. Kasprowicza, Grabińskiej i Byszewskiej – północnej części osiedla Nowosolna, 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

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: J. Kasprowicza, Grabińskiej i Byszewskiej – północnej części osiedla Nowosolna.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: J. Kasprowicza, Grabińskiej i Byszewskiej – północnej części osiedla Nowosolna został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 23 lutego do 16 marca 2022 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 30 marca 2022 r. **wpłynęło 15 uwag**. Złożone uwagi zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji.

Uwaga nr 1 i uwaga nr 13 zostały rozpatrzone łącznie

- uwaga nr 1 wpłynęła dnia 16 marca 2022 r.,
- uwaga nr 13 wpłynęła dnia 23 marca 2022 r.,
- dotyczą działki nr ewid. 217/10 w obrębie W-45 (teren 2.9MN, 2.3R/Zn).

składa następującą uwagę:

„Proszę o zagospodarowanie mojej działki pod budowę domków jednorodzinnych.

Prośbę moją motywuje:

Mam 4 dzieci chciałabym dać moim dzieciom działki budowlane pod budowę domów.

Chcemy mieszkać w jednym siedlisku po moich rodzicach. Obok mieszka siostra i siostra

Proszę o wyznaczenie zagospodarowania na 4 działki budowlane każda działka po 2000 m Długość jednej z działek około 100 m.”

wnosi o korektę uwagi z dnia 16 marca 2022 r. w następujący

sposób:

„Korekta-uwag do planu 114

Proszę o zagospodarowanie mojej działki pod budowę domków jednorodzinnych.

Prośbę moją motywuje:

Chciałabym dać 4 dzieciom działki pod budowę domów jednorodzinnych po 2000 m³ – długość 100 m. Drogę od strony siostry około 5 m szerokości. Chcemy mieszkać w jednym siedlisku. Obok mieszkają dwie siostry.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwag.

Wyjaśnienie:

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

przeznaczenia gruntów rolnych na cele nie rolne z możliwością zabudowy mieszkaniowej. Ponieważ na tym terenie, zgodnie z zapisami planu obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów mieszkalnych.

Wg treści studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi zatwierdzonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r., działka o numerze 46/2 w obrębie W-45 znajduje się w części przylegającej do ulicy Grabińskiej - w jednostce O (terenach aktywnych przyrodniczo, w tym użytkowanych rolniczo, które są terenami wyłączonymi z możliwości zabudowy), a w pozostałej części - w jednostce L (terenach lasów o powierzchni minimum 3ha).

Proszę o uwzględnienie naszych wniosków i uwag:

Kategorycznie nie wyrażamy zgody na brak całkowitej możliwości zabudowy na tym terenie.

Działki nr 46/2 i 50 w obrębie W - 46 przy ul. Grabińskiej 16 stanowią nasze dziedzictwo, po zmarłym mężu i ojcu 5 dzieci: , , , i oraz zabezpieczenie finansowe. Wyłączenie terenu z możliwości zabudowy zrujnuje naszą rodzinę i pozbawi możliwości wybudowania się spadkobiercom na własnej ziemi.

Wnosimy o zmianę projektu planu w zakresie przeznaczenia chociaż części ww. działek na cele budownictwa mieszkaniowego - MN.

Plan w obecnym brzmieniu narusza nasz interes prawny jako właścicieli, albowiem wyłącza spod zagospodarowania obszar działek obecnie:

- nieużytkowanych rolniczo (od śmierci męża w 2013r.),
- bardzo słabej klasy gruntu IV-VI,
- ziemia stanowi ugór.

Za zgodne z prawem naruszenie prawa własności takiego naruszenia nie można uznać, nie pozostaje ono w zgodzie z zasadą proporcjonalności. Wymóg proporcjonalności oznacza konieczność wyważania dwóch dóbr (wartości), których pełna realizacja jest niemożliwa.

Zachowanie zasady proporcjonalności wiąże się także z zachowaniem innej konstytucyjnej zasady, a więc zasady równości podmiotów wobec prawa znajdującej źródło w art. 32 ust. 1 i 64 ust. 2 Konstytucji. Skoro ochrona własności nie może być różnicowana ze względu na charakter podmiotu, któremu to prawo przysługuje, a jedynie ze względu na obiektywne okoliczności o charakterze przedmiotowym, oznacza to, że ograniczenia w wykonywaniu prawa własności także nie mogą być wynikiem różnicowania podmiotowego, lecz skutkiem istnienia obiektywnych okoliczności. Tym samym zakres uprawnień podmiotów, którym przysługuje prawo własności nie może być różnicowany na podstawie przepisów powyższej ustawy jeżeli nie znajduje to uzasadnienia w zróżnicowanej sytuacji faktycznej dotyczącej przedmiotu prawa własności. Jeżeli dochodzi do zróżnicowania swobody korzystania z prawa własności w zakresie możliwości zagospodarowania nieruchomości w odniesieniu do właścicieli nieruchomości możliwości zagospodarowania nieruchomości w odniesieniu do właścicieli nieruchomości spełniających tożsame kryteria w obszarze objętym planem zagospodarowania, dochodzi także do naruszenia zasady proporcjonalności.

Zgodnie z art. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, podstawą działań planistycznych gminy jest zrównoważony rozwój. W zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się, oprócz innych wartości, również wymagania ładu przestrzennego, krajobrazowe, ochrony środowiska przyrodniczego, zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Według art. 10 ust. 1 tej ustawy w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się, w zależności od potrzeb m.in.: - lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne lub minimalne wskaźniki intensywności zabudowy (pkt 6), - szczegółowe warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony

środowiska przyrodniczego i kulturowego, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych (pkt 8).

Kryterium interesu prawnego wnioskodawcy w zakresie uchwalenia czy zmiany planu musi być oceniane w płaszczyźnie materialno-prawnej i wymaga stwierdzenia związku między sferą indywidualnych praw i obowiązków skarżącego a zaskarżonym aktem.

Zmiana w zaproponowanej formie nie zmieni ład przestrzennego a będzie jego uzupełnieniem.

W związku z tym wnosimy jak powyżej”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym prezydent miasta, po podjęciu przez radę miejską uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego „sporządza projekt planu miejscowego rozpatrując wnioski (...)”. Ww. przepis ani żaden inny nie przewiduje obowiązku indywidualnego informowania każdej osoby wnoszącej wnioski o sposobie ich rozpatrzenia. Wnioski do projektu planu zostały rozpatrzone zarządzeniem Nr 9069/VIII/21 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie rozpatrzenia wniosków złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: J. Kasprowicza, Grabińskiej i Byszewskiej – północnej części osiedla Nowosolna, które zostało opublikowane na stronie internetowej Urzędu Miasta Łodzi pod adresem bip.uml.lodz.pl/files/bip/public/WOA_2020/VIII_9069bez.pdf.

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

Wskazane w projekcie planu granice zasięgu urbanizacji zostały określone zgodnie z dokumentem kierunkowym określającym kierunki polityki przestrzennej miasta tj. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. Podstawę formułowania założeń i ustaleń Studium, a co za tym idzie również wskazania terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy, było uchwalone uchwałą Nr XIV/289/15 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 1 lipca 2015 r. stanowisko w sprawie modelu rozwoju przestrzennego Łodzi uwzględniającego konieczność ograniczenia nadmiernej urbanizacji, jak również przeprowadzona ocena potrzeb i możliwości rozwoju, uwzględniająca w szczególności: analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

W ustaleniach Studium 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” oraz „L” obejmującej „tereny lasów i zalesień”. Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego tereny, w granicach których znajdują się przedmiotowe działki pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. Działania dotyczące zabudowy na terenach jednostek funkcjonalno-przestrzennych „O” i „L” zostały w Studium ograniczone do

możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Dodatkowo w jednostce „L” dopuszczono jedynie możliwość realizacji nowej zabudowy związanej z gospodarką leśną. Projekt planu, zgodnie z zapisami Studium wskazuje na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. Na obszarze osiedla Nowosolna, w ramach obszarów objętych obowiązującymi planami miejscowymi, występuje wiele niezagospodarowanych obszarów, przygotowanych już do procesów inwestycyjnych. Uzupełnienie struktury istniejącej zabudowy jednorodzinnej w tych miejscach stanowi docelowy kierunek rozwoju terenów mieszkaniowych. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego nowych terenów zabudowy, w ramach wnioskowanych działek, stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta oraz przyczyniłoby się do pogłębienia występujących na terenie osiedla problemów komunikacyjnych. Ze względu na unikalny charakter rozplanowania układu Nowosolnej, obecna gęstość i parametry sieci drogowej są niewystarczające. Wzrost liczby nowych mieszkańców nasiliłby występujące na osiedlu problemy komunikacyjne związane z brakiem płynności ruchu..

Dodatkowo należałoby zauważyć, iż w istotę władztwa planistycznego gminy włączone jest uprawnienie, polegające na legalnej ingerencji w sferę wykonywania prawa własności. W ramach realizacji tego uprawnienia gmina zobowiązana jest do kierowania się interesem publicznym oraz odpowiednim jego wyważeniem w odniesieniu do interesu prywatnego, przy jednoczesnym uwzględnieniu zasady proporcjonalności i racjonalnego postępowania w perspektywie oddziaływania na prawo własności i ochronę środowiska, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju. Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem do zabudowy. 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 i środowiskowych w ustaleniach projektu planu ograniczono możliwość realizacji inwestycji do inwestycji koniecznych dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania przedmiotowej struktury miasta. Kierowano się potrzebą uporządkowania i właściwego ukształtowania ładu przestrzennego oraz koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych.

Uwaga nr 3

- wpłynęła dnia 17 marca 2022 r.,
- dotyczy działek nr ewid. 230/15 i 230/16 w obrębie W-45 (2.1ZD).

składa następującą uwagę:

Nie zgadzam się aby na tym terenie Plan Zagospodarowania Przestrzennego wskazywał jako przeznaczenie: Rodzinne Ogródki Działkowe. Wielkość wskazanych działek (ROD to ok 300m², a moje są ok 840 m²) a także fakt że od strony ul. Grabińskiej powstało dziesiątki domów jednorodzinnych i kolejne inwestycje są w trakcie realizacji, które rozbudowują się w kierunku naszych działek (będą w bezpośrednim sąsiedztwie naszych działek), wskazują że moje działki jako przeznaczenie powinny być jako budownictwo jednorodzinne. Miejska

Pracownia Urbanistyczna utrudnia wpisanie moich działek jako budowlanych. Proszę o wyjaśnienie

1/

Pełnoprawnym właścicielem gruntów ROD jest na ogół Skarb Państwa, jednostki samorządu terytorialnego. Powołując się na Dz.U.2021.1073 . Akt obowiązujący, Wersja od: 16 czerwca 2021 r. Rozdział 2 : Art. 7 (Grunty pod rodzinne ogrody działkowe) ROD zakładane są na gruntach stanowiących własność Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego oraz stowarzyszeń ogrodowych. Wobec powyższego Miasto Łódź powinno odkupić ten teren. Otrzymałem informację że nie ma takiej możliwości. W związku z tym przeznaczając ten teren pod ROD, generuje niepewność inwestycyjną, konflikty oraz niską jakość, funkcjonalność i estetykę przestrzeni. Zwiększa też skalę utraconych korzyści dla mnie jako właściciela, teren zostanie praktycznie wyłączony z użytkowania, stanie się ugiorem.

2/

Kolejne zapisy Dz.U.2021.1073. Akt obowiązujący, Wersja od: 16 czerwca 2021 r. Rozdział 2, art. 10 , pkt 2 : Gmina obowiązana jest do doprowadzenia do ROD dróg dojazdowych, energii elektrycznej, zaopatrzenia w wodę oraz uwzględnienia w organizacji komunikacji publicznej potrzeb ROD - czemu jeśli te tereny mają być przeznaczone pod ROD nie są spełniane powyższe obowiązki jakie ma Gmina? Proszę o informację kiedy zostaną spełnione wymienione powyżej obowiązki narzucone na gminę.

Jednym z elementów, na który powołuje się Gmina Łódź odmawiając wydania WZ jest zasada dobrego sąsiedztwa, która to ma istotny wpływ na podjętą decyzję. Sądownictwo administracyjne od początku stosowania ustawy konsekwentnie stało na stanowisku, że „Przez pojęcie działki sąsiedniej nie można rozumieć wyłącznie działki graniczącej, ale należy odnieść to pojęcie do nieruchomości, terenów położonych w okolicy, tworzącej pewną urbanistyczną całość. ” (wyrok NSAI OSK 551/05). - Proszę wziąć pod uwagę, jak już wcześniej wspominałem, że od strony ul. Grabieńskiej powstało już kilkadziesiąt domów jednorodzinnych, kolejne są w budowie. Powstanie całe osiedle aż do granic naszych działek. Przygotowywany plan zagospodarowania Przestrzennego jest dla mnie krzywdzący, mając na uwadze powyższe wymienione aspekty wnoszę uwagi do przygotowywanego Miejscowego Planu Zagospodarowania

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”. Przeznaczenie wskazanych w uwadze nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową stanowiłoby naruszenie ustaleń 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., które określa kierunek zmian w przeznaczeniu tych działek na tereny ogrodów działkowych „D”. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „D” zostały w Studium ograniczone do zachowania i uzupełnienia struktury istniejących ogrodów oraz ograniczenia ich przekształcania. Co do

zasady są to tereny wyłączone spod zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o którą prosi wnioskodawca.

Po przeanalizowaniu uwagi oraz struktury własności nieruchomości w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.1ZD, 1.2ZD i 2.1ZD dostrzega się konieczność wyłączenia spod regulacji dotyczącej rodzinnych ogrodów działkowych, nieruchomości na których nie są one zlokalizowane i nie będą mogły być zlokalizowane, wbrew woli właścicieli nieruchomości. W projekcie planu (w § 19 ust. 3) doprecyzowane zostaną ustalenia w taki sposób, aby przy zachowaniu przeznaczenia podstawowego terenu (ogrody działkowe), nieruchomości nie stanowiące rodzinnych ogrodów działkowych mogły być zagospodarowane w sposób analogiczny, ale z pominięciem regulacji ustawowej dotyczącej rodzinnych ogrodów działkowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1073). W projekcie planu umożliwiające zostanie zagospodarowanie tych nieruchomości na cele rekreacyjno-wypoczynkowe z możliwością zabudowy budynkami rekreacji indywidualnej. Wskaźniki i parametry zabudowy, dla działek nie wchodzących w skład rodzinnych ogrodów działkowych ustalone zostaną na poziomie tożsamym z ustaleniami § 19 projektu uchwały, które były przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu.

Odnosząc się do podniesionej w uwadze informacji o „odmowie wydania WZ przez Gminę Łódź” należy wyjaśnić, iż warunki zabudowy uzyskuje się w przypadku braku planu miejscowego. Przesłanki wydania decyzji o warunkach zabudowy są inne od wymogów, które winien spełniać plan miejscowy.

Uwaga nr 4

- wpłynęła dnia 23 marca 2022 r.,
- dotyczy działek nr ewid. 230/8, 230/9, 230/10, 230/11, 230/12, 230/18, 230/19 w obrębie W-45 (2.1ZD).

składa następującą uwagę:

„Nie wyrażam zgody na zapis, że ww. działki w Miejskim Planie Zagospodarowania Przestrzennego jako Rodzinne Ogródki Działkowe.

Ww. działki zostały podzielone w 1991 roku, ich wielkość (ok. 900 m²) wskazuje, że ich przeznaczenie miało być budowlane. Działki ROD są dużo mniejsze i mają po ok. 300 m². Ja jako osoba prywatna nie mam możliwość stworzenia Rodzinnych ogródków działkowych.

Jest to zatem sytuacja niemożliwa do realizacji i jest duża nieścisłość prawa MPZP z sytuacją rzeczywistą.

Zgodnie z Dz.U,2021.1073: Akt obowiązujący, Wersja od: 16 czerwca 2021 r. Rozdział 2: Art. 7 (Grunty pod rodzinne ogrody działkowe) ROD zakładane są na gruntach stanowiących własność Skarbu Państwa, jednostek samorządu terytorialnego oraz stowarzyszeń ogrodowych. Miasto Łódź odmówiło zakupu ww. nieruchomości celem stworzenia ROD. Zatem nie dość że powstaje „bubel prawny” to jeszcze dodatkowo uniemożliwia mi korzystanie z zakupionej - legalnie i prawnie poprawnie - nieruchomości.

Ul. Witkacego, również znajduje się pomiędzy dwoma kompleksami ogródków działkowych, i Miasto wyraziło zgodę na wydanie warunków zabudowy mieszkaniowej. W przypadku ww. działek sytuacja jest analogiczna. Działki znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie, działek 1844/49) ul. Jasna, zostały przekształcone na działki budowlane poprzez pozytywną opinię o warunkach zabudowy. W związku z czym proszę o zmianę planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowych działek na mieszkaniowy. Powołując się ponownie na zapis w obowiązującym prawie polskim z Dz.U.2021.1073 . Akt obowiązujący, Wersja od: 16 czerwca 2021 r. Rozdział 2 , art. 10, pkt 2: Gmina obowiązana jest do doprowadzenia do

ROD dróg dojazdowych, energii elektrycznej, zaopatrzenia w wodę oraz uwzględnienia w organizacji komunikacji publicznej potrzeb ROD.

Proszę o natychmiastowe spełnienie ww. warunków skoro ww. działki mają mieć w Planie Zagospodarowania przestrzennego oznaczenie jako Rodzinne Ogródki Działkowe.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

Celem podziału geodezyjnego działki gruntu jest ewidencyjne wyodrębnienie dwóch lub większej liczby nowych działek, bez zmiany ich dotychczasowego zagospodarowania i przeznaczenia. Wbrew opinii wnioskodawcy sama powierzchnia „*nowo wydzielonej działki*” nie przesądza tym samym o przeznaczeniu działki na cele budowlane.

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*”. Przeznaczenie wskazanych w uwadze nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową stanowiłoby naruszenie ustaleń 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., które określa kierunek zmian w przeznaczeniu tych działek na tereny ogrodów działkowych „D”. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „D” zostały w Studium ograniczone do zachowania i uzupełnienia struktury istniejących ogrodów oraz ograniczenia ich przekształcania. Co do zasady są to tereny wyłączone spod zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o którą prosi wnioskodawca.

Po przeanalizowaniu uwagi oraz struktury własności nieruchomości w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.1ZD, 1.2ZD i 2.1ZD dostrzega się konieczność wyłączenia spod regulacji dotyczącej rodzinnych ogrodów działkowych, nieruchomości na których nie są one zlokalizowane i nie będą mogły być zlokalizowane wbrew woli właścicieli nieruchomości. W projekcie planu (w § 19 ust. 3) doprecyzowane zostaną ustalenia w taki sposób, aby przy zachowaniu przeznaczenia podstawowego terenu (ogrody działkowe), nieruchomości nie stanowiące rodzinnych ogrodów działkowych mogły być zagospodarowane w sposób analogiczny, ale z pominięciem regulacji ustawowej dotyczącej rodzinnych ogrodów działkowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1073). W projekcie planu umożliwiające zostanie zagospodarowanie tych nieruchomości na cele rekreacyjno-wypoczynkowe z możliwością zabudowy budynkami rekreacji indywidualnej. Wskaźniki i parametry zabudowy, dla działek nie wchodzących w skład rodzinnych ogrodów działkowych ustalone zostaną na poziomie tożsamym z ustaleniami § 19 projektu uchwały, które były przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu.

Uwaga nr 5

- wpłynęła dnia 27 marca 2022 r.,
- dotyczy działki nr ewid. 844/12 w obrębie W-45 (2.2R/Zn).

składają następującą uwagę:

„Zwracamy się z prośbą o uwzględnienie w zapisach MPZP wyżej wymienionej działki nr. 844/12, obręb W-45, jako terenu pod budownictwo mieszkalne jednorodzinne. Prośbą swoją motywujemy tym, że otrzymaliśmy decyzję o Warunkach Zabudowy wydaną z upoważnienia Prezydenta Miasta Łodzi (numer DPRG-UA-IX. 1291.2021 z dnia 11.08.2021) określającą możliwość zabudowy dla Budynku Mieszkalnego Jednorodzinnego. Ponadto posiadamy aktywne decyzje gestorów o warunkach przyłączenia (ZWIK - WTT.424.3357.2021/W/SZ z dnia 07.12.2021, PGE - 21-D7/WZD/00256/SL z dnia 06.04.2021, PGNiG WJ33/0000066810/00001/2021/00000 z dnia 31.03.2021). Dodatkowo ww. działka przylega do ulicy Jasnej (ulica jest utwardzona w części od ulicy Grabieńskiej do ww. działki) oraz znajduje się w strefie zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych. Na działkach sąsiadujących z ww. działką przy ulicy Jasnej znajdują się zamieszkane budynki jednorodzinne. W linii zabudowy znajduje się sześć budynków mieszkalnych, ww. działka znajduje się w linii dokładnie pośrodku tych budynków. W obrębie ulicy Jasnej zostało wybudowanych bądź jest w budowie ok 20 budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Dodatkowo w ulicy Jasnej przy ww. działce znajduje się uzbrojenie w infrastrukturę techniczną w zakresie sieci energetycznej, gazowej i wodnej. Bardzo prosimy o pozytywne rozpatrzenie naszej prośby”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku planu miejscowego, uzyskuje się decyzję o warunkach zabudowy. Sama treść decyzji nie rozstrzyga o przeznaczeniu terenu, lecz jedynie jest promesą określającą prawnie dopuszczalny sposób zagospodarowania nieruchomości. Warunki zabudowy mogą się różnić od ustaleń planistycznych, o czym jednoznacznie przesądził ustawodawca w przepisie art. 65 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy, stanowiąc, że stwierdza się wygaśnięcie decyzji, jeżeli dla terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji. Stan taki wynika z dualistycznie ukształtowanego systemu określania zasad zagospodarowania terenu. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe zawsze, jeżeli są spełnione warunki ustawowe oraz przeprowadzono wszystkie czynności proceduralne. Gmina ma obowiązek wydania warunków zabudowy po spełnieniu warunków określonych w art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym żaden z przedmiotowych warunków nie wskazuje na konieczność zapewnienia zgodności warunków zabudowy ze studium. W przypadku planu miejscowego taki obowiązek występuje tj. zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”.

Wskazane w projekcie planu granice zasięgu urbanizacji zostały określone zgodnie z dokumentem kierunkowym określającym kierunki polityki przestrzennej miasta tj. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. Podstawę formułowania założeń i ustaleń Studium, a co za tym idzie również wskazania terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych

spod zabudowy, było uchwalone uchwałą Nr XIV/289/15 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 1 lipca 2015 r. stanowisko w sprawie modelu rozwoju przestrzennego Łodzi uwzględniającego konieczność ograniczenia nadmiernej urbanizacji, jak również przeprowadzona ocena potrzeb i możliwości rozwoju, uwzględniająca w szczególności: analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. W ustaleniach Studium działka wymieniona w uwadze zlokalizowana jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „*tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo*”. Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego tereny, w granicach których znajduje się przedmiotowa działka pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Projekt planu, zgodnie z zapisami Studium wskazuje na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. W projekcie planu miejscowego w § 4 ust. 1 pkt 27 poprzez zabudowę istniejącą rozumie się „*budynki istniejące oraz budynki w trakcie realizacji w dniu wejścia w życie planu oraz budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego*”. Na obszarze osiedla Nowosolna występuje wiele niezagospodarowanych obszarów, przygotowanych już do procesów inwestycyjnych, na których możliwe jest uzupełnienie struktury istniejącej zabudowy jednorodzinnej. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego nowych terenów zabudowy, w ramach wnioskowanej działki, stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta oraz przyczyniłoby się do pogłębienia występujących na terenie osiedla problemów komunikacyjnych. Ze względu na unikalny charakter rozplanowania układu Nowosolnej, obecna gęstość i parametry sieci drogowej są niewystarczające. Wzrost liczby nowych mieszkańców nasiliłby występujące na osiedlu problemy komunikacyjne związane z brakiem płynności ruchu.

Uwaga nr 6 i uwaga nr 15 zostały rozpatrzone łącznie

- uwaga nr 6 wpłynęła dnia 30 marca 2022 r.,
- uwaga nr 15 wpłynęła dnia 25 marca 2022 r.,
- dotyczą działki nr ewid. 217/7 w obrębie W-45 (2.9MN, 2.3R/Zn).

W uwadze nr 6

składa następującą uwagę:

„Pozostawienie działki jako rolnej z możliwością zabudowy. Uwzględnienie w planie zagospodarowania przestrzennego zachowania linii zabudowy od ul. Grabińskiej 375/1 obręb W45 do działki 237/12 obręb W45 dla zabudowy mieszkaniowej - budynków jednorodzinnych.

Z działki 217/7 i 217/10 [własność siostry] zostanie wydzielona droga dojazdowa do nowo powstałych działek. Podział nieruchomości ma zapewnić naszym dzieciom i wnukom możliwość budowy budynków jednorodzinnych”.

W uwadze nr 15**składa następującą uwagę:**

„Proszę o uwzględnienie w planie zagospodarowania mojej działki, a mianowicie zdjęcie terenów zielonych a przekształcenie gruntu na działki budowlane. Jeżeli nie można całej działki to proszę o poszerzenie pasa zabudowy do 100-150 m od ulicy Grabińskiej. Przyległa działka 217/10 też wyraża zgodę na przekształcenie na działki budowlane. Można z tej działki wyłączyć drogę i wspólnie podzielić na działki (nieczytelne)”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwag.**Wyjaśnienie:**

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

Wskazane w projekcie planu granice zasięgu urbanizacji zostały określone zgodnie z dokumentem kierunkowym określającym kierunki polityki przestrzennej miasta tj. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. Podstawę formułowania założeń i ustaleń Studium, a co za tym idzie również wskazania terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy, było uchwalone uchwałą Nr XIV/289/15 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 1 lipca 2015 r., stanowisko w sprawie modelu rozwoju przestrzennego Łodzi uwzględniającego konieczność ograniczenia nadmiernej urbanizacji, jak również przeprowadzona ocena potrzeb i możliwości rozwoju, uwzględniająca w szczególności: analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. W ustaleniach Studium działka wymieniona w uwagach zlokalizowana jest w strefie zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych „PM” oraz 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 większą część działki pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Projekt planu, zgodnie z zapisami Studium wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. Na obszarze osiedla Nowosolna, w ramach obszarów objętych obowiązującymi planami miejscowymi, występuje wiele niezagospodarowanych obszarów, przygotowanych już do procesów inwestycyjnych. Uzupełnienie struktury istniejącej zabudowy jednorodzinnej w tych miejscach stanowi docelowy kierunek rozwoju terenów mieszkaniowych. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego.

Zwiększenie w projekcie planu miejscowego zasięgu terenów zabudowy mieszkaniowej stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta oraz przyczyniłoby się do pogłębienia występujących na terenie osiedla problemów komunikacyjnych. Ze względu na unikalny charakter rozplanowania układu Nowosolnej, obecna gęstość i parametry sieci drogowej są niewystarczające. Wzrost liczby nowych

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

Uwaga nr 7

- wpłynęła dnia 29 marca 2022 r.,
- dotyczy działki nr ewid. 8/5 w obrębie W-46 (3.1R/Zn).

składa następującą uwagę:

„Przedmiotową działkę zakupiłem w 2019 r. z zamiarem przeznaczenia jej na zabudowę jednorodziną. Działka graniczy z drogą publiczną. Działka została odrolniona w Łódzkim Ośrodku Geodezji (była gruntem rolnym 5 kategorii). Została zrealizowana umowa z PGE na przyłączy elektryczne (linia podziemna w drodze publicznej). Mam podpisaną umowę z Łódzką Spółką Infrastrukturalną na rozbudowę wodociągu w drodze publicznej którą planowałem zrealizować w tym roku. Działka jest ogrodzona ze wszystkich stron i nigdy nie będzie użytkowana jako teren rolniczy/aktywny przyrodniczo. Działka było dla mnie dużym wydatkiem i chciałbym doprowadzić jej przekształcenie oraz rozbudowę do końca. Wnioskuje o ustalenie przeznaczenia działki 8/5 przy ulicy Byszewskiej 32A, obręb W46 jako terenu pod zabudowę jednorodziną”.

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 uchwalone uchwałą Nr XIV/289/15 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 1 lipca 2015 r. stanowisko w sprawie modelu rozwoju przestrzennego Łodzi uwzględniającego konieczność ograniczenia nadmiernej urbanizacji, jak również przeprowadzona ocena potrzeb i możliwości rozwoju, uwzględniająca w szczególności: analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. W ustaleniach Studium działka wymieniona w uwadze zlokalizowana jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Projekt planu, zgodnie z zapisami Studium wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. Na obszarze osiedla Nowosolna, w ramach obszarów objętych obowiązującymi planami miejscowymi, występuje

wiele niezagospodarowanych obszarów, przygotowanych już do procesów inwestycyjnych. Uzupełnienie struktury istniejącej zabudowy jednorodzinnej w tych miejscach stanowi docelowy kierunek rozwoju terenów mieszkaniowych. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego.

Zwiększenie w projekcie planu miejscowego zasięgu terenów zabudowy mieszkaniowej stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta oraz przyczyniłoby się do pogłębienia występujących na terenie osiedla problemów komunikacyjnych. Ze względu na unikalny charakter rozplanowania układu Nowosolnej, obecna gęstość i parametry sieci drogowej są niewystarczające. Wzrost liczby nowych mieszkańców nasiliłby występujące na osiedlu problemy komunikacyjne związane z brakiem płynności ruchu.

Uwaga nr 8

- wpłynęła dnia 30 marca 2022 r.,
- dotyczy działki nr ewid. 30/5 w obrębie W-46 oraz 375/1 w obrębie W-45 (3.1MN, 3.1R/Zn i 2KDL - ulicy Grabińskiej).

składa następującą uwagę:

„Działki o numerach ewidencyjnych 30/5 i 375/1 w obrębie W45 i W-46 wniosek został w części uwzględniony w zakresie części zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przylegającej do ul. Grabińskiej, natomiast zabudowa ta nie została dopuszczona w dalszej części działki 30/5.

1. *Uwzględniając zabudowę mieszkaniową jednorodziną na całym terenie pozwoli na realizację zasady ciągłości planowania przestrzennego, bowiem decyzje o warunkach zabudowy wydane w tej jednostce planistycznej służyły do otrzymania przez inwestorów pozwoleń na budowę, które stały się ostateczne. W przypadku przywołanych wyżej działek uwzględnienie uwagi spowoduje zachowanie komplementarnych funkcji zabudowy oraz jej ciągłości.*

Kwestie proceduralne

2. *Podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:*

Czy przeprowadzona została merytoryczna analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium (studium uchwalono w 2018 r. zmieniano w 2019 r.) Procedura uchwalenia studium nie podlega kontroli sądowo administracyjnej. Analiza merytoryczna także nie podlega kontroli instancyjnej stąd ważne jest ustalenie maksymalnie precyzyjnych granic obszaru planu miejscowego, aby nie powstały wątpliwości czy dana nieruchomość podlega ustaleniom planu, czy nie. Jeżeli ostateczny przebieg granic planu wylania się w toku sporządzania projektu planu i związany jest ze stanem faktycznym terenu konieczne jest odpowiednie skorygowanie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego. Działania takie może podjąć wyłącznie Rada Gminy.

Pojęcie zgodności planu miejscowego ze studium jest pojęciem niedookreślonym i w dużej mierze ma charakter oceny. Zgodność planu ze studium to przede wszystkim przedmiot i sposób ujęcia ustaleń studium. Rozmieszczenie obiektów i sieci infrastrukturalnych albo terenów chronionych na danym obszarze wymaga konieczności ich zlokalizowania w granicy tego obszaru.

Szczegółowe umiejscowienie wyżej wymienionych należy do planu miejscowego bądź wynika ze stanu faktycznego lub przepisów odrębnych.

W przypadku ustalania infrastruktury publicznej i skali ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości konieczne jest przeprowadzenie analiz co do zasadności wybranej lokalizacji i niezbędnego zakresu ograniczeń praw właścicielskich. Samo rozmieszczenie infrastruktury lub ustalenie lokalnych zasad zagospodarowania dla danego obszaru w studium nie może stanowić jedyne uzasadnienia dla ingerencji w sferę własności. Bardzo istotnej wagi jest czynność „ stwierdzenia zgodności planu miejscowego z ustaleniami studium” dokonywana przed uchwaleniem planu ze względu na fakt, iż uchwalonego studium nie wolno mieszkańcom poddać kontroli sądowo administracyjnej. To na organie sporządzającym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ciąży obowiązek przestrzegania wszystkich uregulowań tego aktu oraz dokonanie w stosownej formie jego zmian.

Kwestie planistyczno-urbanistyczne

3. *Gospodarka rolna prowadzona na przedmiotowym terenie jest zanikającą działalnością mieszkańców, którzy coraz częściej pracują w Łodzi i zaprzestają prowadzenia działalności rolniczej- kształtuje to naturalny kierunek braku rozwoju zabudowy zagrodowej rolniczej. Obecni mieszkańcy jak i przyszli nie będą podejmować działań związanych z prowadzeniem gospodarstw rolnych na przedmiotowych terenach.*
4. *Przedmiotowe tereny są w granicach administracyjnych miasta Łodzi, a miasto nie służy do rozwoju produkcji rolnej. Powszechnie wiadomo, że sąsiednie gminy w swoich Miejscowych Planach Zagospodarowania Przestrzennego przeznaczają analogiczne tereny (dotychczasowo użytkowane jako rolne i zalesione) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Dzięki czemu zyskują nowych mieszkańców, nowe podatki, kosztem ciągłego wyludniania się Łodzi- co jest błędem strategicznym władz naszego Miasta.*
5. *Zadowoleni mieszkańcy inwestują swoje pieniądze w gminach sąsiednich, mając możliwość sprzedaży działek budowlanych, powstają nowe inwestycje na których zarabiają władze miasta zyskując nowych mieszkańców, płacących podatki”.*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

„Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna” na działce nr ewid. 375/1 z obrębu W-45 nie jest możliwa. Przedmiotowa nieruchomość stanowi gminną działkę drogową – ulicę Grabińską (oznaczoną na rysunku planu symbolem 2KDL) i tworzy podstawowy układ obsługi komunikacyjnej terenów objętych projektem planu.

W ustaleniach Studium działka nr ewid. 30/5 zlokalizowana jest w strefie zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych „PM” oraz 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 większą część działki pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Projekt planu, zgodnie z zapisami Studium 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 27 poprzez zabudowę istniejącą rozumie się „budynki istniejące oraz budynki w trakcie realizacji w dniu wejścia w życie planu oraz budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego”. Na osiedlu Nowosolna, w ramach obszarów objętych obowiązującymi planami miejscowymi, występuje wiele niezagospodarowanych obszarów, przygotowanych już do procesów

inwestycyjnych. Uzupełnienie struktury istniejącej zabudowy jednorodzinnej w tych miejscach, stanowi docelowy kierunek rozwoju terenów mieszkaniowych. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zwiększenie w projekcie planu miejscowego zasięgu terenów zabudowy, w sposób zgodny z oczekiwaniami wnioskodawcy, stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta oraz przyczyniłoby się do pogłębienia występujących na terenie osiedla problemów komunikacyjnych. Ze względu na unikalny charakter rozplanowania układu Nowosolnej, obecna gęstość i parametry sieci drogowej są niewystarczające. Wzrost liczby nowych mieszkańców nasiliłby występujące na osiedlu problemy komunikacyjne związane z brakiem płynności ruchu.

W przypadku braku planu miejscowego określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe zawsze, jeżeli są spełnione warunki ustawowe oraz przeprowadzono wszystkie czynności proceduralne. Gmina ma obowiązek wydania warunków zabudowy po spełnieniu przesłanek określonych w art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym żaden z przedmiotowych przepisów nie wskazuje na konieczność zapewnienia zgodności warunków zabudowy ze studium. W przypadku planu miejscowego taki obowiązek występuje. Tym samym decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, stanowiąc nieplanowany przez gminę, niekontrolowany i doraźny sposób realizacji inwestycji przez inwestorów, nie zawsze stoją w zgodzie z kompleksową i racjonalną polityką przestrzenną gminy (wyrażoną w dokumencie studium i planu miejscowego).

Odnosząc się do podniesionych w uwadze „*kwestii proceduralnych*” należy wyjaśnić, że procedura planu miejscowego została zainicjowana uchwałą Nr XLVIII/978/12 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 12 września 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: J. Kasprowicza, Grabińskiej i Byszewskiej – północnej części osiedla Nowosolna. Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego Prezydent Miasta „*wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium*”. Przedmiotowa analiza była przeprowadzona w sierpniu 2012 r. Po zmianie polityki przestrzennej miasta Łodzi, wyrażonej w „nowym studium” tj. studium uwarunkowań i kierunków miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., dostosowano zasięg terenów przewidzianych do urbanizacji, do aktualnej polityki miejskiej. Tym samym przeanalizowano „*zgodność przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego studium*”. Podstawę formułowania założeń i ustaleń Studium, a co za tym idzie również wskazania terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy, było uchwalone uchwałą Nr XIV/289/15 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 1 lipca 2015 r. stanowisko w sprawie modelu rozwoju przestrzennego Łodzi uwzględniającego konieczność ograniczenia nadmiernej urbanizacji, jak również przeprowadzona ocena potrzeb i możliwości rozwoju, uwzględniająca w szczególności: analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Mając powyższe na względzie, nie można zgodzić się z wątpliwościami dotyczącymi prawidłowości prowadzonej procedury planistycznej.

Pozostałe zagadnienia poruszane w uwadze nie „*kwestionują ustaleń przyjętych w projekcie planu*” (o czym stanowi art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym), natomiast stanowią ocenę polityki władz miasta i w tym zakresie uznaje się je za bezprzedmiotowe dla rozstrzygnięcia uwag w procedurze wyłożenia projektu do publicznego wglądu.

Uwaga nr 9

- wpłynęła dnia 30 marca 2022 r.,
- dotyczy działki nr ewid. 226/3, 226/6, 227/7, 386/4 w obrębie W-45 (2.2MN, 2.2R/Zn, 2.2ZL, 2.3ZL).

składa następującą uwagę:

„Działki o numerach ewidencyjnych 226/3, 226/6 i 227/7 obręb W-45 przy ul. Kasprowicza, wniosek uwzględniono w części nie zostały uwzględnione usługi towarzyszące. Należy rozważyć te kwestie.

1. *Uwzględnienie usług towarzyszących pozwoli na realizację zasady ciągłości planowania przestrzennego, bowiem decyzje o warunkach zabudowy wydane w tej jednostce planistycznej służyły do otrzymania przez inwestorów pozwoleń na budowę, które stały się ostateczne. W przypadku przywołanych wyżej działek uwzględnienie uwagi spowoduje zachowanie komplementarnych funkcji zabudowy.*

Kwestie proceduralne

2. *Podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:*

Czy przeprowadzona została merytoryczna analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium (studium uchwalono w 2018 r. zmieniano w 2019 r.) Procedura uchwalenia studium nie podlega kontroli sądowo administracyjnej. Analiza merytoryczna także nie podlega kontroli instancyjnej stąd ważne jest ustalenie maksymalnie precyzyjnych granic obszaru planu miejscowego, aby nie powstały wątpliwości czy dana nieruchomość podlega ustaleniom planu, czy nie. Jeżeli ostateczny przebieg granic planu wylania się w toku sporządzania projektu planu i związany jest ze stanem faktycznym terenu konieczne jest odpowiednie skorygowanie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego. Działania takie może podjąć wyłącznie Rada Gminy.

Pojęcie zgodności planu miejscowego ze studium jest pojęciem niedookreślonym i w dużej mierze ma charakter oceny. Zgodność planu ze studium to przede wszystkim przedmiot i sposób ujęcia ustaleń studium. Rozmieszczenie obiektów i sieci infrastrukturalnych albo terenów chronionych na danym obszarze wymaga konieczności ich zlokalizowania w granicy tego obszaru.

Szczegółowe umiejscowienie wyżej wymienionych należy do planu miejscowego bądź wynika ze stanu faktycznego lub przepisów odrębnych.

W przypadku ustalania infrastruktury publicznej i skali ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości konieczne jest przeprowadzenie analiz co do zasadności wybranej lokalizacji i niezbędnego zakresu ograniczeń praw właścicielskich. Samo rozmieszczenie infrastruktury lub ustalenie lokalnych zasad zagospodarowania dla danego obszaru w studium nie może stanowić jedyne uzasadnienia dla ingerencji w sferę własności. Bardzo istotnej wagi jest czynność „ stwierdzenia zgodności planu miejscowego z ustaleniami studium ” dokonywana przed uchwaleniem planu ze względu na fakt, iż uchwalonego studium nie wolno mieszkańcom poddać kontroli sądowo administracyjnej. To na organie sporządzającym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ciąży obowiązek przestrzegania wszystkich uregulowań tego aktu oraz dokonanie w stosownej formie jego zmian.

Kwestie planistyczno-urbanistyczne

3. *Gospodarka rolna prowadzona na przedmiotowym terenie jest zanikającą działalnością mieszkańców, którzy coraz częściej pracują w Łodzi i zaprzestają prowadzenia działalności rolniczej- kształtuje to naturalny kierunek braku rozwoju zabudowy zagrodowej rolniczej. Obecni mieszkańcy jak i przyszli nie będą podejmować działań związanych z prowadzeniem gospodarstw rolnych na przedmiotowych terenach.*
4. *Przedmiotowe tereny są w granicach administracyjnych miasta Łodzi, a miasto nie służy do rozwoju produkcji rolnej. Powszechnie wiadomo, że sąsiednie gminy w swoich Miejscowych Planach Zagospodarowania Przestrzennego przeznaczają analogiczne tereny (dotychczasowo użytkowane jako rolne i zalesione) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Dzięki czemu zyskują nowych mieszkańców, nowe podatki, kosztem ciągłego wyludniania się Łodzi- co jest błędem strategicznym władz naszego Miasta.*
5. *Zadowoleni mieszkańcy inwestują swoje pieniądze w gminach sąsiednich, mając możliwość sprzedaży działek budowlanych, powstają nowe inwestycje na których zarabiają władze miasta zyskując nowych mieszkańców, płacących podatki”.*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

W ustaleniach Studium cała działka nr ewid. 226/6 oraz zachodnia część działek nr ewid. 226/3 i 227/7 zlokalizowana jest w strefie zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych „PM” natomiast pozostała część działek nr ewid. 226/3 i 227/7 znajduje się 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 w ramach części nieruchomości znajdujących się w zasięgu terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej („MN”) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz usługi lokalne (zdefiniowane w § 4 ust. 1 pkt 20 projektu uchwały). Dodatkowo w ramach przeznaczenia uzupełniającego wskazuje się na możliwość realizacji usług handlu. Natomiast działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Projekt planu, zgodnie z zapisami Studium 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 27 poprzez zabudowę istniejącą rozumie się „budynki istniejące oraz budynki w trakcie realizacji w dniu wejścia w życie planu oraz budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego”. Na obszarze osiedla Nowosolna, w ramach obszarów objętych obowiązującymi planami miejscowymi, występuje wiele niezagospodarowanych obszarów, przygotowanych już do procesów inwestycyjnych. Uzupełnienie struktury istniejącej zabudowy jednorodzinnej w tych miejscach, stanowi docelowy kierunek rozwoju terenów mieszkaniowych. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zwiększenie w projekcie planu miejscowego zasięgu terenów zabudowy, w sposób zgodny z oczekiwaniami wnioskodawcy, stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta oraz przyczyniłoby się do pogłębienia występujących na terenie osiedla problemów komunikacyjnych. Ze względu na unikalny charakter rozplanowania układu Nowosolnej, obecna gęstość i parametry sieci drogowej są niewystarczające. Wzrost liczby nowych mieszkańców nasiliłby występujące na osiedlu problemy komunikacyjne związane z brakiem płynności ruchu.

Odnosząc się do podniesionych w uwadze „*kwestii proceduralnych*” należy wyjaśnić, że procedura planu miejscowego została zainicjowana uchwałą Nr XLVIII/978/12 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 12 września 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: J. Kasprówicza, Grabińskiej i Byszewskiej – północnej części osiedla Nowosolna. Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego Prezydent Miasta „*wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium*”. Przedmiotowa analiza była przeprowadzona w sierpniu 2012 r. Po zmianie polityki przestrzennej miasta Łodzi, wyrażonej w „nowym” studium tj. studium uwarunkowań i kierunków miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., dostosowano zasięg terenów przewidzianych do urbanizacji, do aktualnej polityki miejskiej. Tym samym przeanalizowano „*zgodność przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego studium*”. Podstawę formułowania założeń i ustaleń Studium, a co za tym idzie również wskazania terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy, było uchwalone uchwałą Nr XIV/289/15 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 1 lipca 2015 r. stanowisko w sprawie modelu rozwoju przestrzennego Łodzi uwzględniającego konieczność ograniczenia nadmiernej urbanizacji, jak również przeprowadzona ocena potrzeb i możliwości rozwoju, uwzględniająca w szczególności: analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Mając powyższe na względzie, nie można zgodzić się wątpliwościami dotyczącymi prawidłowości prowadzonej procedury planistycznej.

Pozostałe zagadnienia poruszane w uwadze nie „*kwestionują ustaleń przyjętych w projekcie planu*” (o czym stanowi art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), natomiast stanowią ocenę polityki władz miasta i w tym zakresie uznaje się je za bezprzedmiotowe dla rozstrzygnięcia uwag w procedurze wyłożenia projektu do publicznego wglądu.

Uwaga nr 10

- wpłynęła dnia 30 marca 2022 r.,

- dotyczy działki nr ewid. 211/6, 211/8, 212/5, 375/1 oraz część działki 212/4 w obrębie W-45 (2.8MN, 2.2R/Zn).

składa następującą uwagę:

„*Działki o numerach ewidencyjnych 211/6, 211/8, 212/5 oraz części działki 212/4 w obrębie W-45 wnioski zostały w części uwzględnione w zakresie zabudowy mieszkaniowej natomiast nie zostały dopuszczone usługi towarzyszące.*

1. *Uwzględnienie usług towarzyszących pozwoli na realizację zasady ciągłości planowania przestrzennego, bowiem decyzje o warunkach zabudowy wydane w tej jednostce planistycznej służyły do otrzymania przez inwestorów pozwoleń na budowę, które stały się ostateczne. W przypadku przywołanych wyżej działek uwzględnienie uwagi spowoduje zachowanie komplementarnych funkcji zabudowy.*

Kwestie proceduralne

2. *Podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:*

Czy przeprowadzona została merytoryczna analiza dotycząca zasadności przystąpienia

do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium (studium uchwalono w 2018 r. zmieniano w 2019 r.) Procedura uchwalenia studium nie podlega kontroli sądowo administracyjnej. Analiza merytoryczna także nie podlega kontroli instancyjnej stąd ważne jest ustalenie maksymalnie precyzyjnych granic obszaru planu miejscowego, aby nie powstały wątpliwości czy dana nieruchomość podlega ustaleniom planu, czy nie. Jeżeli ostateczny przebieg granic planu wyłania się w toku sporządzania projektu planu i związany jest ze stanem faktycznym terenu konieczne jest odpowiednie skorygowanie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego. Działania takie może podjąć wyłącznie Rada Gminy.

Pojęcie zgodności planu miejscowego ze studium jest pojęciem niedookreślonym i w dużej mierze ma charakter oceny. Zgodność planu ze studium to przede wszystkim przedmiot i sposób ujęcia ustaleń studium. Rozmieszczenie obiektów i sieci infrastrukturalnych albo terenów chronionych na danym obszarze wymaga konieczności ich zlokalizowania w granicy tego obszaru.

Szczegółowe umiejscowienie wyżej wymienionych należy do planu miejscowego bądź wynika ze stanu faktycznego lub przepisów odrębnych.

W przypadku ustalania infrastruktury publicznej i skali ograniczeń w sposobie korzystania z nieruchomości konieczne jest przeprowadzenie analiz co do zasadności wybranej lokalizacji i niezbędnego zakresu ograniczeń praw właścicielskich. Samo rozmieszczenie infrastruktury lub ustalenie lokalnych zasad zagospodarowania dla danego obszaru w studium nie może stanowić jedyne uzasadnienia dla ingerencji w sferę własności. Bardzo istotnej wagi jest czynność „ stwierdzenia zgodności planu miejscowego z ustaleniami studium” dokonywana przed uchwaleniem planu ze względu na fakt, iż uchwalonego studium nie wolno mieszkańcom poddać kontroli sądowo administracyjnej. To na organie sporządzającym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ciąży obowiązek przestrzegania wszystkich uregulowań tego aktu oraz dokonanie w stosownej formie jego zmian..

Kwestie planistyczno-urbanistyczne

3. Gospodarka rolna prowadzona na przedmiotowym terenie jest zanikającą działalnością mieszkańców, którzy coraz częściej pracują w Łodzi i zaprzestają prowadzenia działalności rolniczej- kształtuje to naturalny kierunek braku rozwoju zabudowy zagrodowej rolniczej. Obecni mieszkańcy jak i przyszli nie będą podejmować działań związanych z prowadzeniem gospodarstw rolnych na przedmiotowych terenach.
4. Przedmiotowe tereny są w granicach administracyjnych miasta Łodzi, a miasto nie służy do rozwoju produkcji rolnej. Powszechnie wiadomo, że sąsiednie gminy w swoich Miejscowych Planach Zagospodarowania Przestrzennego przeznaczają analogiczne tereny (dotychczasowo użytkowane jako rolne i zalesione) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Dzięki czemu zyskują nowych mieszkańców, nowe podatki, kosztem ciągłego wyludniania się Łodzi- co jest błędem strategicznym władz naszego Miasta.
5. Zadowoleni mieszkańcy inwestują swoje pieniądze w gminach sąsiednich, mając możliwość sprzedaży działek budowlanych, powstają nowe inwestycje na których zarabiają władze miasta zyskując nowych mieszkańców, płacących podatki”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

W ustaleniach Studium cała działka nr ewid. 212/4 oraz wschodnia część działek nr ewid. 211/6, 211/8 i 212/5 zlokalizowana jest w strefie zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych „PM” natomiast pozostała część działek nr ewid. 211/6, 211/8 i 212/5 znajduje się 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 w ramach części nieruchomości znajdujących się w zasięgu terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej („MN”) dopuszcza się: zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz usługi lokalne (zdefiniowane w § 4 ust. 1 pkt 20 projektu uchwały). Dodatkowo w ramach przeznaczenia uzupełniającego wskazuje się na możliwość realizacji usług handlu. Natomiast działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Projekt planu, zgodnie z zapisami Studium 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 27 poprzez zabudowę istniejącą rozumie się „*budynki istniejące oraz budynki w trakcie realizacji w dniu wejścia w życie planu oraz budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego*”. Na obszarze osiedla Nowosolna, w ramach obszarów objętych obowiązującymi planami miejscowymi, występuje wiele niezagospodarowanych obszarów, przygotowanych już do procesów inwestycyjnych. Uzupełnienie struktury istniejącej zabudowy jednorodzinnej w tych miejscach, stanowi docelowy kierunek rozwoju terenów mieszkaniowych. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Zwiększenie w projekcie planu miejscowego zasięgu terenów zabudowy, w sposób zgodny z oczekiwaniami wnioskodawcy, stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta oraz przyczyniłoby się do pogłębienia występujących na terenie osiedla problemów komunikacyjnych. Ze względu na unikalny charakter rozplanowania układu Nowosolnej, obecna gęstość i parametry sieci drogowej są niewystarczające. Wzrost liczby nowych mieszkańców nasiliłby występujące na osiedlu problemy komunikacyjne związane z brakiem płynności ruchu.

Odnosząc się do podniesionych w uwadze „*kwestii proceduralnych*” należy wyjaśnić, że procedura planu miejscowego została zainicjowana uchwałą Nr XLVIII/978/12 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 12 września 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: J. Kasprówicza, Grabińskiej i Byszewskiej – północnej części osiedla Nowosolna. Zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego Prezydent Miasta „*wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium*”. Przedmiotowa analiza była przeprowadzona w sierpniu 2012 r. Po zmianie polityki przestrzennej miasta Łodzi, wyrażonej w „nowym” studium tj. studium uwarunkowań i kierunków miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., dostosowano zasięg terenów przewidzianych do urbanizacji, do aktualnej polityki miejskiej. Tym samym przeanalizowano „*zgodność przewidywanych rozwiązań z ustaleniami obowiązującego studium*”. Podstawę formułowania założeń i ustaleń Studium, a co za tym idzie również wskazania terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy, było uchwalone uchwałą Nr XIV/289/15 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 1 lipca 2015 r. stanowisko w sprawie modelu rozwoju przestrzennego Łodzi uwzględniającego konieczność ograniczenia nadmiernej urbanizacji, jak również przeprowadzona ocena potrzeb i możliwości rozwoju, uwzględniająca w szczególności: analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, możliwości sfinansowania komunikacji oraz

infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Mając powyższe na względzie, nie można zgodzić się wątpliwościami dotyczącymi prawidłowości prowadzonej procedury planistycznej.

Pozostałe zagadnienia poruszane w uwadze nie „*kwestionują ustaleń przyjętych w projekcie planu*” (o czym stanowi w art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), natomiast stanowią ocenę polityki władz miasta i w tym zakresie uznaje się je za bezprzedmiotowe dla rozstrzygnięcia uwag w procedurze wyłożenia projektu do publicznego wglądu.

Uwaga nr 11

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

składa następującą uwagę:

„Zwracamy się z prośbą o uwzględnienie w zapisach MPZP wyżej wymienionej działki nr. 844/12, obręb W-45, jako terenu pod budownictwo mieszkalne jednorodzinne. Prośbą swoją motywujemy tym, że otrzymaliśmy decyzję o Warunkach Zabudowy wydaną z upoważnienia Prezydenta Miasta Łodzi (numer DPRG-UA-IX. 1291.2021 z dnia 11.08.2021) określającą możliwość zabudowy dla Budynku Mieszkalnego Jednorodzinnego. Ponadto posiadamy aktywne decyzje gestorów o warunkach przyłączenia (ZWIK - WTT.424.3357.2021/W/SZ z dnia 07.12.2021, PGE - 21-D7/WZD/00256/SL z dnia 06.04.2021, PGNiG WJ33/0000066810/00001/2021/00000 z dnia 31.03.2021). Dodatkowo ww. działka przylega do ulicy Jasnej (ulica jest utwardzona w części od ulicy Grabieńskiej do ww. działki) oraz znajduje się w strefie zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych. Na działkach sąsiadujących z ww. działką przy ulicy Jasnej znajdują się zamieszkałe budynki jednorodzinne. W linii zabudowy znajduje się sześć budynków mieszkalnych, ww. działka znajduje się w linii dokładnie pośrodku tych budynków. W obrębie ulicy Jasnej zostało wybudowanych bądź jest w budowie ok 20 budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Dodatkowo w ulicy Jasnej przy ww. działce znajduje się uzbrojenie w infrastrukturę techniczną w zakresie sieci energetycznej, gazowej i wodnej. Bardzo prosimy o pozytywne rozpatrzenie naszej prośby”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 59 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku braku planu miejscowego, uzyskuje się decyzję o warunkach zabudowy. Sama treść decyzji nie rozstrzyga o przeznaczeniu terenu, lecz jedynie jest promesą określającą prawnie dopuszczalny sposób zagospodarowania nieruchomości. Warunki zabudowy mogą się różnić od ustaleń planistycznych, o czym jednoznacznie przesądził ustawodawca w przepisie art. 65 ust. 1 pkt. 2 ww. ustawy, stanowiąc, że stwierdza się wygaśnięcie decyzji, jeżeli dla terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji. Stan taki wynika z dualistycznie ukształtowanego systemu określania zasad zagospodarowania terenu. Wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe zawsze, jeżeli są spełnione warunki ustawowe oraz przeprowadzono wszystkie czynności proceduralne. Gmina ma obowiązek wydania warunków zabudowy po spełnieniu przesłanek określonych w art. 61 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym żaden z przedmiotowych przepisów nie wskazuje na konieczność zapewnienia zgodności warunków zabudowy ze studium. W przypadku planu miejscowego taki obowiązek występuje tj. zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) *prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)*”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „*Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych*”. Wskazane w projekcie planu granice zasięgu urbanizacji zostały określone zgodnie z dokumentem kierunkowym określającym kierunki polityki przestrzennej miasta tj. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. Podstawę formułowania założeń i ustaleń Studium, a co za tym idzie również wskazania terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy, było uchwalone uchwałą Nr XIV/289/15 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 1 lipca 2015 r. stanowisko w sprawie modelu rozwoju przestrzennego Łodzi uwzględniającego konieczność ograniczenia nadmiernej urbanizacji, jak również przeprowadzona ocena potrzeb i możliwości rozwoju, uwzględniająca w szczególności: analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. W ustaleniach Studium działka wymieniona w uwadze zlokalizowana jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „*tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo*”. Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego tereny, w granicach których znajduje się przedmiotowa działka pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Projekt planu, zgodnie z zapisami Studium wskazuje na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. W projekcie planu miejscowego w § 4 ust. 1 pkt 27 poprzez zabudowę istniejącą rozumie się „*budynki istniejące oraz budynki w trakcie realizacji w dniu wejścia w życie planu oraz budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego*”. Na obszarze osiedla Nowosolna występuje wiele niezagospodarowanych obszarów, przygotowanych już do procesów inwestycyjnych, na których możliwe jest uzupełnienie struktury istniejącej zabudowy jednorodzinnej. Projekt planu zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy w celu zachowania i ochrony otwartego krajobrazu miasta, a także istniejących elementów systemu przyrodniczego. Wyznaczenie w projekcie planu miejscowego nowych terenów zabudowy, w ramach wnioskowanej działki, stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta oraz przyczyniłoby się do pogłębienia występujących na terenie osiedla problemów komunikacyjnych. Ze względu na unikalny charakter rozplanowania układu Nowosolnej, obecna gęstość i parametry sieci drogowej są niewystarczające. Wzrost liczby nowych mieszkańców nasiliłby występujące na osiedlu problemy komunikacyjne związane z brakiem płynności ruchu.

Uwaga nr 12

- wpłynęła dnia 28 marca 2022 r.,
- dotyczy całego terenu objętego ustaleniami planu

składa następującą uwagę:

„Uwaga do procedury tworzenia planu;

Przedmiot uwagi: konsultacje społeczne odbyły się w sposób uniemożliwiający faktyczne konsultacje społeczne. Powinny odbyć się w miejscu publicznym, łatwo dostępnym dla mieszkańców. Konsultacje on-line wykluczają z dyskusji większość mieszkańców.

Moja uwaga: przyjąć, że konsultacje się nie odbyły i zwołać je w sposób, w miejscu i czasie dogodnym dla mieszkańców.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

Uwaga nie dotyczy treści projektu planu – ze względów formalnych nie może być uwzględniona. Prowadzenie konsultacji społecznych, w ramach wyłożenia do publicznego wglądu oraz dyskusji publicznej, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, może odbywać się za pomocą środków porozumiewania się na odległość (przy spełnieniu wymagań określonych w art. 8a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Jest to pełnoprawna forma przeprowadzenia dyskusji przewidziana przez ustawodawcę. Proces konsultacji społecznych dotyczących projektu planu, w ramach wyłożenia do publicznego wglądu, trwał około 5 tygodni tj. od 23 lutego do 16 marca 2022 r. projekt był wyłożony do publicznego wglądu, przez kolejne dwa tygodnie, do 30 marca 2022 r. można było składać do projektu uwagi. W powyższym czasie istniała możliwość kontaktu telefonicznego, mailowego jak również osobistego stawiennictwa w MPU oraz rozmowy z pracownikiem merytorycznym. Z możliwości tych skorzystała część mieszkańców osiedla Nowosolna. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym umożliwiono aktywny udział mieszkańców w procedurach planistycznych.

Uwaga nr 14

- wpłynęła dnia 28 marca 2022 r.,
- dotyczy całości przystąpienia nr 114

składa następującą uwagę:

„Zwracam się z wnioskiem o wyznaczenie terminu dyskusji publicznej, w której zaistnieje realna możliwość wzięcia udziału ze strony mieszkańców osiedla Nowosolna oraz zainteresowanych stron. Próba zorganizowania takiego spotkania, która miała miejsce 1 marca 2022 roku zakończyła się fiaskiem, ponieważ forma spotkania uniemożliwiła wzięcie w niej udziału zainteresowanych stron. W spotkaniu udział wzięły tylko 2 osoby, które nie pracują i nie są związane z Miejską Pracownią Urbanistyczną. Udział w spotkaniu wymagał zaawansowanych kompetencji w zakresie obsługi komputera, posiadania adresu email, a także kompetencji w zakresie wyszukiwania dostępu do spotkania. Oznacza to, że z udziału w spotkaniu zostali wykluczone osoby, które tych kompetencji nie posiadają (w szczególności seniorzy). Wiele osób zamieszkujących osiedle Nowosolna jest zbulwersowanych takim podejściem do kwestii dyskusji publicznej, ponieważ oczekiwali, że zostaną wysłuchani jako wspólnota, czego nie da się wykonać poprzez papierowe wnioski. Dostęp do spotkania był niemożliwy poprzez stronę internetową przystąpienia 114 do sporządzenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego. W związku z tym

jakiegokolwiek dalsze procedowanie planu może zostać w łatwy sposób prawnie podważone, ponieważ należy uznać, że dyskusja publiczna nie odbyła się. Na osiedlu Nowosolna istnieją Mieszkańców Osiedla Nowosolna. Osoby z tych instytucji pojawiają się na wszelkich spotkaniach dotyczących osiedla, a ich brak na dyskusji publicznej 1 marca 2022 stanowi dowód, który wspiera tezę, że dyskusja publiczna nie została przeprowadzona w sposób powszechnie dostępny.

W związku z powyższym wnioskuję o ponowne zorganizowanie dyskusji publicznej w sposób analogiczny do dyskusji publicznych, które towarzyszyły wyłożeniu studium, a więc w formie fizycznej (nie online) w budynku Rady Osiedla Nowosolna w godzinach popołudniowych, tak żeby ludzie mogli po pracy wziąć udział w spotkaniu. Naturalnie wnioskuję też o wydłużenie terminu składania wniosków z uwagami, tak aby po dyskusji publicznej zaistniała możliwość składania wniosków.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

Uwaga nie dotyczy treści projektu planu – ze względów formalnych nie może być uwzględniona. Prowadzenie konsultacji społecznych, w ramach wyłożenia do publicznego wglądu oraz dyskusji publicznej, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, może odbywać się za pomocą środków porozumiewania się na odległość (przy spełnieniu wymagań określonych w art. 8a ustawy). Jest to pełnoprawna forma przeprowadzenia dyskusji przewidziana przez ustawodawcę.

Proces konsultacji społecznych dotyczących projektu planu, w ramach wyłożenia do publicznego wglądu, trwał około 5 tygodni tj. od 23 lutego do 16 marca 2022 r. projekt był wyłożony do publicznego wglądu, przez kolejne dwa tygodnie, do 30 marca 2022 r. można było składać do projektu uwagi. W powyższym czasie istniała możliwość kontaktu telefonicznego, mailowego jak również osobistego stawiennictwa w MPU oraz rozmowy z pracownikiem merytorycznym. Z możliwości tych skorzystała część mieszkańców osiedla Nowosolna. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym umożliwiono aktywny udział mieszkańców w procedurach planistycznych.

wz. PREZYDENTA MIASTA

**Adam PUSTELNIK
Pierwszy Wiceprezydent Miasta**