

**ZARZĄDZENIE Nr 8349/VIII/21  
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI  
z dnia 17 września 2021 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: Okólnej, Żółtówowej i Serwituty oraz północnej granicy miasta Łodzi.**

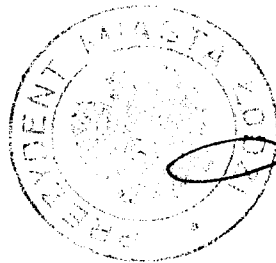
Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922), w wykonaniu uchwały Nr LXXII/1933/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Okólnej, Żółtówowej i Serwituty oraz północnej 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: Okólnej, Żółtówowej i Serwituty oraz północnej granicy miasta Łodzi, zgodnie z rozstrzygnięciem, stanowiącym załącznik do 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 8349 /VIII/21  
Prezydenta Miasta Łodzi  
z dnia 17 września 2021 r.

**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: Okólnej, Żółwiowej i Serwituty oraz północnej granicy miasta Łodzi.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Okólnej, Żółwiowej i Serwituty oraz północnej granicy miasta Łodzi został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 18 czerwca 2021 r. do 12 lipca 2021 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 26 lipca 2021 r. wpłynęły 34 uwagi. Złożone uwagi zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji.

**Uwaga nr 1**

- wpłynęła dnia 24 czerwca 2021 r.,
- złożona przez ██████████
- dotyczy wszystkich działek położonych w terenie rolniczym, oznaczonym w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu miejscowego symbolem 6R.

**Treść uwagi:**

Składający uwagę wnosi o, cytując: „Zwracam uwagę, że przytłaczająca większość uwag do przystąpienia P225 dotyczy terenu R6 oraz możliwości takiej czy innej jego zabudowy. Z dużą dozą prawdopodobieństwa należy zatem stwierdzić, że poczyniono znaczące błędy już na etapie opracowywania studium dla tego terenu które przewiduje dla tego terenu brak zgód na nową zabudowę i usilne propagowanie jego rolniczego charakteru wbrew oczywistym faktom. Według mnie zawsze jest czas na wycofanie się z błędnych i krzywdzących decyzji. Jeżeli prawdą jest, że studium blokuje możliwość zabudowy w przyszłym planie miejscowym dla terenu R6 należy zaprzestać prac na tym planem miejscowym. Reasumując wnioskuję o wstrzymanie prac nad przystąpieniem P225 i wydawanie pozwoleń na budowę na dotychczasowych zasadach czyli na podstawie wydawanych warunków zabudowy.”

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

**Wyjaśnienie:**

Gmina, w celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonuje oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse stanowią podstawę do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Kierunki rozwoju przestrzennego gminy określane są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...)

zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...).”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W obowiązującym Studium większość obszaru objętego projektem planu miejscowego, w tym przedmiotowy teren, wskazany został jako „Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”, oznaczone symbolem „O”. Zgodnie z ustaleniami Studium, wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, przedmiotowy teren został przeznaczony w projekcie planu miejscowego pod tereny rolnicze, oznaczone symbolem R. Tereny rolnicze nie są przewidziane dla rozwoju zabudowy, a działania w ich obrębie zostały ograniczone wyłącznie do możliwości funkcjonowania obiektów istniejących. Projekt planu ustala dla istniejącej na tych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej katalog możliwych działań budowlanych, tj. określa maksymalną powierzchnię zabudowy oraz wysokość istniejących budynków mieszkalnych oraz obiektów inwentarskich, gospodarczych i garaży. Przy czym, zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 22 projektu planu poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa.

Ograniczenie rozwoju zabudowy na obszarze objętym projektem planu ma na celu zachowanie i ochronę otwartego krajobrazu miasta oraz istniejących elementów systemu przyrodniczego. Obszar położony jest w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, w bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Łągiewnickiego i użytku ekologicznego „Łąki na Modrzewiu”.

Uwaga w zakresie postulowanego wstrzymania prac nad projektem planu nie może zostać uwzględniona ze względów formalnych, gdyż nie odnosi się do treści planu miejscowego. Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „*Uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu (...)*”. Ponadto, wstrzymanie prac nad projektem planu w celu uzyskania pozwolenia na budowę pozostaje w sprzeczności z realizacją celów polityki przestrzennej zawartej w Studium, które wskazuje na tym obszarze konieczność zahamowania procesów budowlanych, wynikającą z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo.

### **Uwaga nr 2**

- wpłynęła dnia 24 czerwca 2021 r.,
- złożona przez ██████████
- dotyczy wszystkich działek położonych w terenie rolniczym, oznaczonym w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu miejscowego symbolem 6R.

### **Treść uwagi:**

Składający uwagę wnosi o, cytując: „*Składam wniosek o odrzucenie planu przynajmniej w części dotyczącej obszaru R6. Proszę o ponowne opracowanie założeń planu z uwzględnieniem istniejącego ładu przestrzennego i przy zachowaniu faktycznie już istniejącej rekreacyjnej i mieszkalnej funkcji terenu. Na obszarze R6 znajduje się wiele budynków mieszkalnych, wiele jest w trakcie budowy, na wiele wydano prawomocne pozwolenia na budowę. Uniemożliwienie budowy budynków mieszkalnych przez kolejnych właścicieli działek będzie dla tych osób rażąco*”

*niesprawiedliwością. Wielu właścicieli nie będzie mogło darować części swoich działek dzieciom aby wybudowały swoje domy w pobliżu rodziców. Będzie to niesło za sobą bardzo negatywne skutki społeczne. Utrudni funkcjonowanie tradycyjnego modelu rodziny gdzie dzieci opiekują się starszymi rodzicami. Opieka i pomoc rodzicom jest znacznie łatwiejsza jeżeli dzieci mają możliwość zamieszkania w ich pobliżu.”*

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

### **Wyjaśnienie:**

Wyznaczenie w przedmiotowym obszarze w projekcie planu miejscowego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej byłoby niezgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, którego celem w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”, oznaczone symbolem „O” było zachowanie otwartego krajobrazu miasta, ochrona systemu przyrodniczego oraz przywrócenie walorów przyrodniczych i krajobrazowych tam, gdzie zostały zdegradowane. Działania inwestycyjne w tej jednostce zostały ograniczone do zapewnienia możliwości funkcjonowania obiektów istniejących i istniejącego zainwestowania, co ma swoje odzwierciedlenie w ustaleniach projektu planu miejscowego. Projekt planu ustala dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej w terenach rolniczych oznaczonych symbolem R (w tym 6R) katalog możliwych działań budowlanych, tj. dopuszcza jej remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę do określonych parametrów, takich jak maksymalna powierzchnia zabudowy oraz maksymalna wysokość nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych oraz obiektów inwentarskich, gospodarczych i garaży. Przy czym, zgodnie z ustaleniami projektu planu, poprzez zabudowę istniejącą rozumie się nie tylko budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, ale także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa. Uwaga w zakresie postulowanego odrzucenia planu nie może zostać uwzględniona ze względów formalnych, gdyż nie odnosi się do treści planu miejscowego. Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „*Uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu (...)*”. Ponadto, odrzucenie planu i umożliwienie budowy budynków mieszkalnych pozostaje w sprzeczności z realizacją celów polityki przestrzennej zawartej w Studium, które wskazuje na tym obszarze konieczność zahamowania procesów budowlanych, wynikającą z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo.

### **Uwaga nr 3**

- wpłynęła dnia 24 czerwca 2021 r.,
- złożona przez [REDAKTOWANE]
- dotyczy wszystkich działek położonych w terenie rolniczym, oznaczonym w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu miejscowego symbolem 6R.

### **Treść uwagi:**

*Składający uwagę wnosi o, cytując: „Zwracam uwagę, że grunty na terenie R6 to ziemie klasy V i IV zasadniczo nie nadające się do uprawy. Prawo przewiduje możliwość ich bezpłatnego przekształcania na grunty budowlane. Dodatkowo opinie geotechniczne którymi dysponuję wskazują, że tereny te doskonale nadają się do posadawiania budynków. Składam wniosek o zmianę przeznaczenie gruntów R6 na tereny budownictwa jednorodzinnego, zagrodowego i związanego z agroturystyką. Uprawianie tych gruntów jest podobnym pomysłem do tego jaki*

*chciały wprowadzać władze dawnego ZSRR czyli nawadnianie pustyń aby zamienić je w pola uprawne. Próby zamiany terenów R6 na grunty rolne skończą się tak samo jak pomysły rodem z ZSRR.”*

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

**Wyjaśnienie:**

Wyznaczenie w przedmiotowym obszarze w projekcie planu miejscowego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i agroturystycznej byłoby niezgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Wskazanie w projekcie planu miejscowego rolniczego przeznaczenia terenu dla przedmiotowego obszaru wynika z ograniczonego katalogu możliwych do zastosowania w planie miejscowym przeznaczeń. Określa go rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587). Przeznaczenie rolnicze najlepiej, spośród przywołanego wyżej katalogu, odzwierciedla planowany sposób zagospodarowania, gdzie głównym celem jest ochrona walorów przyrodniczo-krajobrazowych obszaru oraz jego cech rolniczych, przy jednoczesnym umożliwieniu funkcjonowania istniejącej zabudowy. Należy zaznaczyć, że ustalony w planie sposób przeznaczenia terenu nie zobowiązuje do jego zastosowania, co w tym przypadku oznacza, że nie obliuguje do rolniczego wykorzystania tych gruntów, jeśli dotychczasowy sposób zagospodarowania był inny. Zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każda nieruchomość objęta planem może być wykorzystywana w sposób dotychczasowy do czasu jej zagospodarowania zgodnie z tym planem.

**Uwaga nr 4**

- wpłynęła dnia 24 czerwca 2021 r.,
- złożona przez XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
- dotyczy wszystkich działek położonych w terenie rolniczym, oznaczonym w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu miejscowego symbolem 6R.

**Treść uwagi:**

*Składający uwagę wnosi o, cytując: „Czy osoby pracujące nad planem mają podstawową wiedzę rolniczą? Przykładowo na obszarze R6 znajdują się głównie jałowe gleby klasy V i IV. Oznacza to, że prowadzenie na nich działalności rolniczej jest trwale skazane na przynoszenie strat finansowych. Czy plan ma doprowadzić właścicieli ziemi na tym terenie do ruiny? Plan mówi o możliwości prowadzenia działalności agroturystycznej na terenie R6. Zwracam uwagę, że to fikcja bo nie da się jej prowadzić bez zabudowań a takich zabudowań na tym terenie nie ma i plan nie pozwala na ich powstanie. Wnioskuje o możliwość zabudowy zagrodowej na terenie R6 . Przykładowo: możliwość zabudowy zagrodowej na działkach nie mniejszych niż 3000m2 i współczynniku zabudowy maksimum 15% + budynki gospodarskie.”*

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

**Wyjaśnienie:**

Wyznaczenie w przedmiotowym obszarze w projekcie planu miejscowego terenów zabudowy zagrodowej byłoby niezgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Projekt planu miejscowego nie przewiduje rozwoju zabudowy w terenach rolniczych, oznaczonych symbolem R, ale dopuszcza remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącej w tych terenach zabudowy mieszkaniowej

jednorodzinnej i zagrodowej, tj. określa maksymalną powierzchnię zabudowy oraz wysokość istniejących budynków mieszkalnych oraz obiektów inwentarskich, gospodarczych i garaży. Przy czym, zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 22 projektu planu poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa.

Dopuszczenie w przeznaczeniu uzupełniającym dla terenów rolniczych usług agroturystycznych nie dotyczy wyłącznie terenu 6R, ale wszystkich terenów, oznaczonych w projekcie planu symbolem R. W części z nich występują gospodarstwa rolne, a działalność agroturystyczna jest ściśle powiązana z prowadzeniem działalności rolniczej. W ramach dopuszczonych w projekcie planu usług agroturystycznych możliwe są wszelkie działania mieszczące się w zakresie tego rodzaju działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wykorzystaniem istniejących obiektów budowlanych, również poprzez remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę lub zmianę ich sposobu użytkowania.

Plan miejscowy nie zobowiązuje do rolniczego wykorzystania gruntów znajdujących się w terenach rolniczych R, wyznaczonych w projekcie planu, można je wykorzystywać jak dotychczas. Zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każda nieruchomość objęta planem może być wykorzystywana w sposób dotychczasowy do czasu jej zagospodarowania zgodnie z tym planem.

#### Uwaga nr 5

- wpłynęła dnia 24 czerwca 2021 r.,
- złożona przez [REDACTED]
- dotyczy wszystkich działek położonych w terenie rolniczym, oznaczonym w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu miejscowego symbolem 6R.

#### **Treść uwagi:**

*Składający uwagę wnosi o, cytując: „Zwracam uwagę, że na planie (np: obszar 6R) nie zaznaczono kilkudziesięciu nowopowstałych i powstających budynków, prawdopodobnie po to aby zasugerować, że jest to obszar niezagospodarowany i wprowadzenie planu nie zmieni już ukształtowanego sposobu zagospodarowania (budownictwo jednorodzinne). Ukrywanie stanu faktycznego to wg. mnie co najmniej nadużycie. Wnioskuje o sporządzenie rysunku planu na aktualnej mapie która pokaże także wszystkie nowo wybudowane budynki, budynki w budowie oraz budynki na które wydane są prawomocne pozwolenia na budowę. Tylko tak sporządzony plan może pokazać prawdziwy obraz sytuacji na tym terenie. Umożliwi to członkom Rady Miasta podjęcie racjonalnej decyzji o przyjęciu planu miejscowego bądź jego odrzuceniu. Przesyłanie Radzie Miasta starych i nieprawdziwych map z całą pewnością wprowadzi część członków Rady w błąd i może spowodować podjęcie przez nich decyzji niezgodnej z ich poglądami w sprawie.”*

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

#### **Wyjaśnienie:**

Plany miejscowe sporządza się z wykorzystaniem kopii map zasadniczych gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. Mapy zasadnicze tworzone są na podstawie ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2020 r. poz. 2052). Stosownie do § 10 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1587) materiały planistyczne sporządzone na podstawie przepisów odrębnych,

wykorzystywane na potrzeby projektu planu miejscowego (m. in. mapa zasadnicza), powinny być aktualne na dzień przystąpienia do sporządzania tego projektu. Do prac nad projektem planu przystąpiono w styczniu 2019 r., kopia mapy zasadniczej została pozyskana z Łódzkiego Ośrodka Geodezji w dniu 5 lutego 2019 r.

Jednocześnie przy sporządzaniu projektu planu wykorzystywanych jest szereg innych dokumentów i materiałów planistycznych, na podstawie których można określić lokalizację nowobudowanych obiektów i zmiany w zagospodarowaniu terenu, by móc uwzględnić je przy sporządzaniu projektu planu. Niemniej fakt powstawania budynków na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, a następnie pozwoleń na budowę, nie może wpłynąć na przeznaczenie terenu w projekcie planu miejscowego, jeśli nie byłoby ono zgodne z obowiązującym Studium. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plany miejscowe sporządzane są w zgodności z obowiązującym studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, a ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Wymóg ten nie dotyczy decyzji o warunkach zabudowy, przy wydawaniu których nie jest badana zgodność z obowiązującym studium. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy „*Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (...)*”. Obowiązujące studium zalicza przedmiotowy obszar do jednostki funkcjonalno-przestrzennej „Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo” – oznaczone symbolem „O”. Zgodnie z ustaleniami Studium, wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, przedmiotowy teren został przeznaczony w projekcie planu miejscowego pod tereny rolnicze, oznaczone symbolem R. Tereny rolnicze nie są przewidziane dla rozwoju zabudowy, a działania w ich obrębie zostały ograniczone wyłącznie do możliwości funkcjonowania obiektów istniejących.

#### **Uwaga nr 6**

- wpłynęła dnia 24 czerwca 2021 r.,
- złożona przez [REDAKTOR]
- dotyczy wszystkich działek położonych w obszarze objętym projektem planu miejscowego.

#### **Treść uwagi:**

Składający uwagę wnosi o, cytując: „*Składam wniosek o inne formułowanie współczynników zabudowy dla terenu (moja uwaga dotyczy też wszystkich następnych planów). Przyjęty przez MPU system jest nielogiczny i często krzywdzący. Namawiam aby przyjąć logiczny system stosowany na przykład przy naliczaniu podatku dochodowego.*

*Przykład:*

*działki do 1000m<sup>2</sup> - współczynnik zabudowy 30%*

*działki ponad 1000m<sup>2</sup> - współczynnik zabudowy 30% dla 1000m<sup>2</sup> i 20% dla nadwyżki ponad 1000m<sup>2</sup>.*

*Przyjęcie takiego systemu , spowoduje, że większa działka będzie miała zawsze nieco większą możliwą powierzchnię zabudowy niż mniejsza. Przy obecnym systemie często zdarza się, że na mniejszej działce można zbudować więcej niż na większej.*

*Przykład.*

*system stosowany przez MPU*

*działka 1000 m<sup>2</sup> - powierzchnia zabudowy 300m<sup>2</sup>*

*działka 1001 m<sup>2</sup> - powierzchnia zabudowy 200,2m<sup>2</sup> czyli znacznie mniej niż na działce 1000 m<sup>2</sup> . Czy to sprawiedliwe i rozsądne?*

*System proponowany*

*działka 1000m<sup>2</sup> - powierzchnia zabudowy 300m<sup>2</sup> (30%)*

*działka 1001m<sup>2</sup> - powierzchnia zabudowy (30% dla 1000m<sup>2</sup> + 20% dla 1m<sup>2</sup>) czyli łącznie 300,2m<sup>2</sup>*

*Gdyby mój wiosek był dla Państwa niejasny lub niezrozumiały chętnie dodatkowo wyjaśnię moją propozycję."*

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

**Wyjaśnienie:**

Przyjmując zaproponowany w uwadze system naliczania powierzchni zabudowy, np. dla działek o powierzchni 2000 m<sup>2</sup> - powierzchnia zabudowy wyniesie 500 m<sup>2</sup>. Natomiast celem projektu planu, w trosce o ład przestrzenny i krajobraz, było ograniczenie nadmiernego wzrostu powierzchni budynków w kontekście obecnego przestrzennego charakteru obszaru objętego projektem planu.

**Uwaga nr 7**

- wpłynęła dnia 24 czerwca 2021 r.,
- złożona przez [REDAKOWANE]
- dotyczy wszystkich działek położonych w terenie rolniczym, oznaczonym w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu miejscowego symbolem 6R.

**Treść uwagi:**

*Składający uwagę wnosi o, cytując: „Las łagiewnicki jest reklamowany jako największy park w granicach miasta w Europie. Nigdy nie słyszałem aby wokół parków tworzyć strefy buforowe de-facto utrudniające korzystanie przez mieszkańców z ogólnodostępnego parku. Wydaje mi się bardzo rozsądnym i zgodnym z oczekiwaniami mieszkańców zezwolenie na zabudowę jednorodziną o niedużym współczynniku zabudowy w obszarze 6R. Dlaczego ludzie aby mieszkać w domu mają się wyprowadzać z Łodzi i kupować działki w gminach ościennych oraz tam budować dom i płacić podatki. To najczęściej zamożni i przedsiębiorczy obywatele cenni dla miasta jeżeli ma się rozwijać. Kogoś kto chce mieszkać w domu łatwo urzędnik nie zmusi do mieszkania w kamienicy w jednym z najbardziej zakorkowanych i najbardziej zaniedbanych miast w Europie. Czy MPU zależy na tym aby Łódź się wyludniała ?”*

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

**Wyjaśnienie:**

Wyznaczenie w przedmiotowym obszarze w projekcie planu miejscowego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej byłoby niezgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Ograniczenie rozwoju zabudowy na obszarze objętym projektem planu ma na celu zachowanie i ochronę otwartego krajobrazu miasta oraz istniejących elementów systemu przyrodniczego. Obszar położony jest w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, w bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Łagiewnickiego i użytku ekologicznego „Łąki na Modrzewiu”. Las Łagiewnicki jest największym lasem w granicach Łodzi i częścią Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich utworzonego rozporządzeniem Wojewody Łódzkiego i Wojewody Skierniewickiego z dnia 31 grudnia 1996 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 27, poz. 163 i Dz. Urz. Woj. Skierniewickiego Nr 33, poz. 238), co obliguje do ochrony jego i jego otoczenia przed nadmierną presją urbanizacyjną.



### **Uwaga nr 8**

- wpłynęła dnia 1 lipca 2021 r.,
- złożona przez ██████████
- dotyczy działki nr 128/27, w obrębie B-17, położonej w Łodzi przy ul. Okólnej 118 s,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działka znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 8R.

### **Treść uwagi:**

Składający uwagę wnosi o, cytując: „Nie zgadzamy się z zapisami przedstawionego projektu, gdyż stan faktyczny i przedstawione dokumenty świadczą, iż działka 128/27 jest gruntem typu B połączonym drogą wewnętrzną z ul. Okólną, terenem uzbrojonym z naniesieniami trwale związanymi z gruntem. Zakwalifikowanie jej jako RV narusza nasza własność i obniża jej wartość. Wnoszę o utrzymanie dotychczasowej kwalifikacji gruntu jako B.

1. Decyzja kwalifikacyjna Prezydenta m. Łodzi nr GKI.II.6322/k/B-17/331-128/27-149-5565/2005 zmiana użytku z RV na B
2. Mapa ewidencji gruntów i budynków dla obrębu B -17 arkusz 10 z dn. 09.09.2009 r.
3. Operat opisowo-kartograficzny z czerwca 2010 r. dla obrębu ewidencyjnego B-17 działka 128/27 przy ul. Okólnej 118 – użytek B
4. Wypis z rejestru gruntów z dn. 20.03.2009 nr kancelaryjny MOD-GiK/EGB/3334/2009 działka 128/27 ul. Okólna 118 użytek B
5. Księga wieczysta nr 98197 prowadzona dla działki 128/27 ul. Okólna 118 s w kolumnie użytek/klasa gruntu B”

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

### **Wyjaśnienie:**

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

W obowiązującym Studium większość obszaru objętego projektem planu miejscowego, w tym przedmiotowa działka, wskazana została jako „Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”, oznaczone symbolem „O”. Zgodnie z ustaleniami Studium, wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru,

przedmiotowa działka została przeznaczona w projekcie planu miejscowego pod tereny rolnicze, oznaczone symbolem R. Tereny rolnicze nie są przewidziane dla rozwoju zabudowy, a działania w ich obrębie zostały ograniczone wyłącznie do możliwości funkcjonowania obiektów istniejących. Projekt planu ustala dla istniejącej na tych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej katalog możliwych działań budowlanych, tj. określa maksymalną powierzchnię zabudowy oraz wysokość istniejących budynków mieszkalnych oraz obiektów inwentarskich, gospodarczych i garaży. Przy czym, zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 22 projektu planu poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa.

Ograniczenie rozwoju zabudowy na obszarze objętym projektem planu ma na celu zachowanie i ochronę otwartego krajobrazu miasta oraz istniejących elementów systemu przyrodniczego. Obszar położony jest w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, w bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Łagiewnickiego i użytku ekologicznego „Łąki na Modrzewiu”.

Należy zaznaczyć, iż podstawą do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jako akt prawa miejscowego, uchwalany przez radę gminy w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobu ich zagospodarowania i zabudowy. W przypadku braku planu miejscowego dla danego obszaru, sposób zagospodarowania i zabudowy określa decyzja o warunkach zabudowy. Niemniej fakt powstawania budynków na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, a następnie pozwoleń na budowę, nie może wpłynąć na przeznaczenie terenu w projekcie planu miejscowego, jeśli nie byłoby ono zgodne z obowiązującym studium. Wymóg ten nie dotyczy decyzji o warunkach zabudowy, przy wydawaniu których nie jest badana zgodność z obowiązującym studium.

#### **Uwaga nr 9**

- wpłynęła dnia 19 lipca 2021 r.,
- złożona przez ██████████
- dotyczy działki nr 131/5, w obrębie B-17, położonej w Łodzi przy ul. Okólnej 112,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działka znajduje się częściowo w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 8R i częściowo w terenie lasów, oznaczonym symbolem 10ZL.

#### **Treść uwagi:**

Składający uwagę wnosi o, cytując: „Proszę o wstrzymanie procedowania planu na 6 miesięcy do czasu zakończenia zaczętych procesów inwestycyjnych. Wymieniona działka została w maju 2019 wydzielona z działki nr 131, za co zapłacono już opłatę adiacencką. W listopadzie 2020 złożono wniosek o wydanie Warunków zabudowy który w sierpniu 2021 powinien być odblokowany. Ponadto do działki został dociągnięty wodociąg oraz utwardzono drogę dojazdową. Obecny stan zaawansowania planu zagraża dokończeniu zaczętych procesów inwestycyjnych. W przypadku braku pomyślności miastu grożą wysokie koszty odszkodowawcze (Art. 36. Ustawy o Planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Paragraf 1.)

Poniżej lista ostatnich prawomocnych orzeczeń w podobnych sprawach.

II CSK 11/20 - postanowienie SN - Izba Cywilna z dnia 26-08-2020

IV CSK 128/20 - postanowienie SN - Izba Cywilna z dnia 16-07-2020

I CSK 62/20 - postanowienie SN - Izba Cywilna z dnia 23-06-2020”

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

### **Wyjaśnienie:**

Uwaga w zakresie postulowanego wstrzymania procedowania planu nie może zostać uwzględniona ze względów formalnych, gdyż nie odnosi się do treści planu miejscowego. Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „*Uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu (...)*”. Ponadto, wstrzymanie procedowania planu do czasu zakończenia zaczętych procesów inwestycyjnych pozostaje w sprzeczności z realizacją celów polityki przestrzennej zawartej w Studium, które wskazuje na tym obszarze konieczność zahamowania procesów budowlanych, wynikającą z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo.

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

### **Uwaga nr 10**

- wpłynęła dnia 19 lipca 2021 r.,
- złożona przez ██████████
- dotyczy działek nr 131/1 i 131/5, w obrębie B-17, położonych w Łodzi przy ul. Okólnej 112,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu:
  - działka nr 131/1, obręb B-17, znajduje się częściowo w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 8R i częściowo w terenie drogi publicznej, oznaczonej symbolem 1KDL – poszerzenie ul. Okólnej,
  - działka nr 131/5, obręb B-17, znajduje się częściowo w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 8R i częściowo w terenie lasów, oznaczonym symbolem 10ZL.

### **Treść uwagi:**

Składający uwagę wnosi o, cytując: „*Dla wymienionych działek został 6 lipca 2021 złożony został wniosek do zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miast Łodzi dotyczący włączenia terenów wyżej wymienionych działek w strefę terenów ogólnomiejskich. Obecnie teren wymieniony powyżej leży na terenie gruntów wyłączonych spod zabudowy w tym terenów aktywnych przyrodniczo w tym użytkowanych rolniczo. Niemniej teren działki nie jest zgodny z charakterystyką jednostki, nie jest kluczowy dla systemu przyrodniczego, nie pełni funkcji klimatycznych, biologicznych i krajobrazowych. Na terenie obszaru wydano 3 pozwolenie na budowę i w tym momencie powstają tam domy jednorodzinne. Na wielu sąsiednich działkach objętych tą samą strefą „O” (np. 130, 140/2 czy 129/2) również powstały domy jednorodzinne. Działki są uzbrojone w media: prąd, wodę, gaz oraz szybki internet światłowodowy. Obecna sytuacja wskazuje, że gdyby studium było przygotowane dzisiaj wyżej wymieniony teren znajdował by się w strefie terenów ogólnomiejskich. Wnoszę o uwzględnienie terenu działek 131/1 i 131/5 w strefie terenów ogólnomiejskich lub wstrzymanie procedowania planu do czasu kiedy nie dostanę odpowiedzi w wyżej wymienionej sprawie. Do dokumentu załączam mapę poglądową.*”

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

### **Wyjaśnienie:**

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

W obowiązującym Studium większość obszaru objętego projektem planu miejscowego, w tym przedmiotowe działki, wskazane zostały jako „Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”, oznaczone symbolem „O”. Zgodnie z ustaleniami Studium, wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, przedmiotowe działki zostały przeznaczone w projekcie planu miejscowego pod tereny rolnicze, oznaczone symbolem R, a w części, która stanowi las, jako tereny lasów ZL. Tereny rolnicze oraz leśne nie są przewidziane dla rozwoju zabudowy. Działania w obrębie terenów rolniczych R zostały ograniczone wyłącznie do możliwości funkcjonowania obiektów istniejących, natomiast w granicach terenów lasów ZL projekt planu zakazuje zabudowy, z wyjątkiem budynków związanych z gospodarką leśną. Projekt planu ustala dla istniejącej na terenach rolniczych R zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej katalog możliwych działań budowlanych, tj. określa maksymalną powierzchnię zabudowy oraz wysokość istniejących budynków mieszkalnych oraz obiektów inwentarskich, gospodarczych i garaży. Przy czym, zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 22 projektu planu poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa.

Ograniczenie rozwoju zabudowy na obszarze objętym projektem planu ma na celu zachowanie i ochronę otwartego krajobrazu miasta oraz istniejących elementów systemu przyrodniczego. Obszar położony jest w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, w bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Łagiewnickiego i użytku ekologicznego „Łąki na Modrzewiu”.

Uwaga w zakresie postulowanego wstrzymania procedowania planu nie może zostać uwzględniona ze względów formalnych, gdyż nie odnosi się do treści planu miejscowego. Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „Uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu (...)”.

### **Uwaga nr 11**

- wpłynęła dnia 19 lipca 2021 r.,
- złożona przez ██████████
- dotyczy działki nr 140/2, w obrębie B-17, położonej w Łodzi przy ul. Okólnej 117,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działka znajduje się częściowo w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem 4MN i częściowo w terenie drogi publicznej, oznaczonej symbolem 1KDL – poszerzenie ul. Okólnej.

#### **Treść uwagi:**

Składający uwagę wnosi o, cytując: „Dotyczy projektu planu Rozdział 2, Paragraf 5, Punkt 4), podpunkt b) dla dachów innych niż płaskie - nakaz stosowania kolorów w odcieniach: brązu, czerwieni lub szarości. Wnoszę o rozszerzenie stosowanych kolorów dachów o odcienie zieleni. Jest to 4 najczęściej wybierany odcień dachu, naturalna barwa świetnie komponuje się z bujną roślinnością. Chciałbym mieć w przyszłości możliwość zmiany koloru dachu na właśnie taki a obecny projekt planu uniemożliwia podjęcie takiej decyzji. Nadmieniam, że w okolicy znajdują już się dachy w odcieniach zielonego.”

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

#### **Wyjaśnienie:**

Zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nadrzędnym celem planowania przestrzennego jest kształtowanie ładu przestrzennego oraz ochrona walorów krajobrazowych. Przyjęcie określonej gamy kolorystycznej dla budynków, które będą powstawać w oparciu o przedmiotowy plan miejscowy, jest jednym z podstawowych narzędzi do realizacji tych celów. Dalsze rozszerzenie gamy kolorystycznej nie przyniesie zamierzonego efektu, jakim jest zharmonizowanie kolorystyki budynków. Należy również zaznaczyć, że przyjęta gama kolorystyczna dla dachów dotyczy nie tylko przedmiotowego projektu planu, ale również innych projektów sporządzanych dla obszarów położonych w północno-wschodniej części miasta – w sąsiedztwie Lasu Łagiewnickiego, a także obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla tej części miasta Łodzi.

### **Uwaga nr 12**

- wpłynęła dnia 21 lipca 2021 r.,
- złożona przez ██████████ i ██████████
- dotyczy działki nr 128/28, w obrębie B-17, położonej w Łodzi przy ul. Okólnej 118 r,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działka znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 8R.

#### **Treść uwagi:**

Składający uwagę wnosi o, cytując: „Dotychczasowe dokumenty nasze potwierdzają status działki 128/28 obręb B-17 przy Okólnej 118R jako B.

- 1) *Decyzja Prezydenta Miasta Łodzi GKI.II.6322/K/B-17/331-128/28-150-5566/2005 zmiana użytku i klas glebowych RV na B. Zmiany klasyfikacji zostały udowodnione dokumentami pomiarowymi i klasyfikacyjnymi sporządzonymi przez Wojewódzkie Biuro Geodezji w Łodzi. Analizując wszystkie dokumenty organ pierwszej instancji postanowił orzec jak w sentencji.*
- 2) *Mapa ewidencji gruntów i budynków dla obrębu B-17 arkusz 10 z dnia 09.09.2009 r.*

- 3) *Wypis z rejestru gruntów i budynków z dnia 06-07-2011 r. nr kancelaryjny MODGiK/EGB/11066/2011 działka 128/28 obręb B-17 ul. Okólna 118 użytek B.*
- 4) *Decyzja Prezydenta Miasta Łodzi 90-926 Łódź ul. Piotrkowska 104. Decyzja Nr DAR-UAII.1804.2012 zatwierdzony projekt budowlany, udzielenie pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego.*

*Nie zgadzamy się z projektem Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi 90-418 Łódź al. Tadeusza Kościuszki 19, gdyż stan faktyczny i posiadane dokumenty świadczą, iż działka 128/28 przy ul. Okólnej 118 r jest gruntem typu B połączonym drogą wewnętrzną z ul. Okólną w Łodzi terenem uzbrojonym z naniesieniami trwale związanymi z gruntem. Zakwalifikowanie jej jako tereny RV jest niezgodne ze stanem faktycznym. Narusza naszą własność i obniża jej wartość. Wnosimy o utrzymanie dotychczasowej kwalifikacji gruntu działki 128/28 obręb B-17 jako grunty B.”*

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

#### **Wyjaśnienie:**

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

W obowiązującym Studium większość obszaru objętego projektem planu miejscowego, w tym przedmiotowa działka, wskazana została jako „Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”, oznaczone symbolem „O”. Zgodnie z ustaleniami Studium, wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, przedmiotowa działka została przeznaczona w projekcie planu miejscowego pod tereny rolnicze, oznaczone symbolem R. Tereny rolnicze nie są przewidziane dla rozwoju zabudowy, a działania w ich obrębie zostały ograniczone wyłącznie do możliwości funkcjonowania obiektów istniejących. Projekt planu ustala dla istniejącej na tych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej katalog możliwych działań budowlanych, tj. określa maksymalną powierzchnię zabudowy oraz wysokość istniejących budynków mieszkalnych oraz obiektów inwentarskich, gospodarczych i garaży. Przy czym, zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 22 projektu planu poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie

ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa.

Ograniczenie rozwoju zabudowy na obszarze objętym projektem planu ma na celu zachowanie i ochronę otwartego krajobrazu miasta oraz istniejących elementów systemu przyrodniczego. Obszar położony jest w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, w bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Łagiewnickiego i użytku ekologicznego „Łąki na Modrzewiu”.

Należy zaznaczyć, iż podstawą do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jako akt prawa miejscowego, uchwalany przez radę gminy w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobu ich zagospodarowania i zabudowy. W przypadku braku planu miejscowego dla danego obszaru, sposób zagospodarowania i zabudowy określa decyzja o warunkach zabudowy. Niemniej fakt powstawania budynków na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, a następnie pozwoleń na budowę, nie może wpłynąć na przeznaczenie terenu w projekcie planu miejscowego, jeśli nie byłoby ono zgodne z obowiązującym studium. Wymóg ten nie dotyczy decyzji o warunkach zabudowy, przy wydawaniu których nie jest badana zgodność z obowiązującym studium.

### **Uwaga nr 13**

- wpłynęła dnia 15 lipca 2021 r.,
- złożona przez [REDACTED]
- dotyczy działki nr 128/3, w obrębie B-17, położonej w Łodzi przy ul. Okólnej 118,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działka znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 8R.

### **Treść uwagi:**

*Składający uwagę wnosi o, cytując: „Szanowni Państwo, co kilka lat, powraca temat zagospodarowania terenu zlokalizowanego w Łodzi przy ul. Okólnej oznaczonym na Planie jako obręb B-17. Ten stresujący i nękający właścicieli działek przy ulicy Okólnej nr 118 temat zagospodarowania przestrzennego terenu został ostatecznie zakończony w 2016 roku. Wnoszona obecnie propozycja, koliduje z istniejącym stanem faktycznym zagospodarowania tego terenu i nie uwzględnia istniejącego faktycznego stanu formalno-prawnego. Świadczy to o nie liczeniu się z wydanymi przez Sąd Administracyjny orzeczeniami sankcjonującymi stan prawny, jak również z decyzjami Prezydenta M. Łodzi o zmianie i klasyfikacji gruntów o przeznaczeniu na kategorię-typ „B” /budownictwo mieszkaniowe/. Nie uwzględnia się również postulatów i wniosków kilkadziesiątu użytkowników tych działek uniemożliwiających nam jakiegokolwiek plany przyszłościowe. Na wielu działkach zlokalizowane są już budynki mieszkalne /zamieszkałe/, inne posiadają zezwolenia na użytkowanie istniejących obiektów na nich. Działki posiadają własną drogę dojazdową łączącą z drogą publiczną t.j. z ul. Okólną w której występuje sieć wodociągowa i gazociąg miejski. Wszystkie działki posiadają doprowadzoną energię elektryczną a na niektórych właściciele posiadają wiercone studnie. W związku z powyższym wnoszę sprzeciw i nie zgadzam się z obecnie przedłożonym i proponowanym zapisem w Projekcie Zagospodarowania Przestrzennego M. Łodzi odnoszącym się do obszaru obręb „B”- 17 zlokalizowanym przy ul, Okólnej 118, oznaczonym na planie jako „R8”. Wnioskuje o uwzględnienie w Projekcie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego M. Łodzi, istniejącego stanu faktycznego tego obszaru w obrębie „B”17 i pozostawienie jak dotychczas w/w jako obszar o symbolu „MN” /budownictwo mieszkaniowe/.”*

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

### **Wyjaśnienie:**

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

W obowiązującym Studium większość obszaru objętego projektem planu miejscowego, w tym przedmiotowa działka, wskazana została jako „Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”, oznaczone symbolem „O”. Zgodnie z ustaleniami Studium, wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, przedmiotowa działka została przeznaczona w projekcie planu miejscowego pod tereny rolnicze, oznaczone symbolem R. Tereny rolnicze nie są przewidziane dla rozwoju zabudowy, a działania w ich obrębie zostały ograniczone wyłącznie do możliwości funkcjonowania obiektów istniejących. Projekt planu ustala dla istniejącej na tych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej katalog możliwych działań budowlanych, tj. określa maksymalną powierzchnię zabudowy oraz wysokość istniejących budynków mieszkalnych oraz obiektów inwentarskich, gospodarczych i garaży. Przy czym, zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 22 projektu planu poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa.

Ograniczenie rozwoju zabudowy na obszarze objętym projektem planu ma na celu zachowanie i ochronę otwartego krajobrazu miasta oraz istniejących elementów systemu przyrodniczego. Obszar położony jest w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, w bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Łagiewnickiego i użytku ekologicznego „Łąki na Modrzewiu”.

Należy zaznaczyć, iż podstawą do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jako akt prawa miejscowego, uchwalany przez radę gminy w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobu ich zagospodarowania i zabudowy. W przypadku braku planu miejscowego dla danego obszaru, sposób zagospodarowania i zabudowy określa decyzja o warunkach zabudowy. Niemniej fakt powstawania budynków na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, a następnie pozwoleń na budowę, nie może wpłynąć na przeznaczenie terenu w projekcie planu miejscowego, jeśli nie byłoby ono zgodne z obowiązującym studium. Wymóg ten nie dotyczy decyzji o warunkach zabudowy, przy wydawaniu których nie jest badana zgodność z obowiązującym studium.



#### **Uwaga nr 14**

- wpłynęła dnia 20 lipca 2021 r.,
- złożona przez [REDAKTOWANE] i [REDAKTOWANE]
- dotyczy działki nr 128/20, w obrębie B-17, położonej w Łodzi przy ul. Okólnej 118,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działka znajduje się częściowo w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem 5MN, częściowo w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 8R i częściowo w terenie drogi publicznej, oznaczonej symbolem 1KDL – poszerzenie ul. Okólnej.

#### **Treść uwagi:**

Składający uwagę wnosi o, cytując: „Uprzejmie proszę o objęcie nieruchomości B17-128/20 w całości możliwością zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

#### **Uzasadnienie**

*W piśmie skierowanym do Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w dniu 06.10.2020 roku (załącznik 1) wniosłam i prosiłam, aby cała nieruchomość była objęta możliwością zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W rzeczonym piśmie wskazałam na brak przeciwwskazań wynikających z przepisów oraz ustaleń ogólnych zawartych w Kartach Ustaleń do studium. Mając na względzie, iż złożony przeze mnie wniosek został przekazany po terminie i nie mógł podlegać rozpatrzeniu w trybie art. 17 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, pozwoliłam sobie je przywołać w postaci załącznika do niniejszej uwagi. Jednocześnie, chciałabym zaznaczyć, że zgodnie z przekazanym Państwu pismem w dniu 06.10.2021 realizuję plan osiedlenia na przedmiotowej działce w oparciu o otrzymane w dniu 05.05.2021 roku pozwolenie na budowę. Dla inwestycji tej prowadzony jest aktualnie dziennik budowy z dnia 12.05.2021 w oparciu o decyzję NR DPRG-UA- 11.1049.2021 (załącznik 2). Przedmiotowa działka ze względu na jej rozmiar oraz układ, daje możliwość zabudowy również w jej drugiej, południowej części (aktualnie wyłączonej z możliwości zabudowy w oparciu o wyłożony mpzp). Chcielibyśmy tam realizować plany mieszkaniowe drugiego ze współwłaścicieli, mojego brata Marka Olczyka. Z tego powodu w dniu 21.02.2020 roku wystąpiliśmy wspólnie z wnioskiem o zatwierdzenie projektu podziału nieruchomości uregulowanej w księdze wieczystej LD1M/00109847/7, oznaczonej w ewidencji gruntów i budynków jako działka ewidencyjna nr 128/20 położonej w obrębie B-17. W dniu 17.08.2021 postępowanie w sprawie podziału nieruchomości zostało zawieszono (załącznik nr 3) ze względu na brak możliwości terminowego nabycia udziałów w nieutwardzonej drodze oznaczonej jako działka 128/36, która dawałaby możliwość bezpośredniego wjazdu na drugą, południową część działki. W dniu dzisiejszym taka możliwość jest i udziały te nabędziemy jeżeli tylko mpzp da możliwość zabudowy działki w pełnym jej obszarze. Dopelnieniem powyższego jest pismo złożone przeze mnie do PGE w dniu 29.06.2021 roku z prośbą o usunięcie kolizji z napowietrzną linią energetyczną przebiegającą przez przedmiotową działkę (załącznik nr 4). Jednocześnie pragnę zaznaczyć, że przy nieutwardzonej drodze (działka numer 128/36) prowadzącej bezpośrednio do Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, znajdują się już oraz powstają kolejne zabudowy mieszkaniowe jednorodzinne. Tym samym dopuszczenie możliwości zabudowy działki 128/20 w całości nie stanowi ingerencji w otulinę lasu ani charakter znajdujących się już tam zabudowy. Mając powyższe na uwadze wnoszę jak na wstępie i proszę o objęcie całej działki 128/20 możliwością zabudowy, która umożliwi nam "wspólne" zasiedlenie i realizację wzajemnych relacji rodzinnych, które będą pomocne w jesiennym okresie naszego życia.”*

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

### **Wyjaśnienie:**

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

W obowiązującym Studium większość obszaru objętego projektem planu miejscowego, wskazana została jako „Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”, oznaczone symbolem „O”, a część terenów położonych wzdłuż ulicy Okólnej i Żółwiowej, w tym część przedmiotowej działki, znalazła się w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „Tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych”, oznaczonej symbolem „PM”. Zgodnie z ustaleniami Studium, wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, przedmiotowa działka została przeznaczona w projekcie planu miejscowego w części jaka przylega do ul. Okólnej - pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, oznaczoną symbolem MN, a w pozostałej części pod tereny rolnicze, oznaczone symbolem R. Tereny rolnicze nie są przewidziane dla rozwoju zabudowy, a działania w ich obrębie zostały ograniczone wyłącznie do możliwości funkcjonowania obiektów istniejących. Projekt planu ustala dla istniejącej na tych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej katalog możliwych działań budowlanych, tj. określa maksymalną powierzchnię zabudowy oraz wysokość istniejących budynków mieszkalnych oraz obiektów inwentarskich, gospodarczych i garaży. Przy czym, zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 22 projektu planu poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa.

Ograniczenie rozwoju zabudowy na obszarze objętym projektem planu ma na celu zachowanie i ochronę otwartego krajobrazu miasta oraz istniejących elementów systemu przyrodniczego. Obszar położony jest w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, w bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Łagiewnickiego i użytku ekologicznego „Łąki na Modrzewiu”.

### **Uwaga nr 15**

- wpłynęła dnia 22 lipca 2021 r.,
- złożona przez [REDAKTOWANE] i [REDAKTOWANE]
- dotyczy działki nr 50/5, w obrębie B-17, położonej w Łodzi przy ul. Żółwiowej 12,

- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działka znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 4R.

#### **Treść uwagi:**

Składający uwagę wnosi o, cytując: „Rozstrzygnięcia zawarte w/w Planie Zagospodarowania Przestrzennego, uniemożliwiają nam, a w praktyce pozbawiają nas prawa do użytkowania naszej działki zgodnie z jej przeznaczeniem. Wprowadzenie w oparciu o pseudo ekologiczne przesłanki zakazów groduzenia, używania środków ochrony roślin czy usuwania samosiejek, a także wyznaczenie „wewnętrznej” nieprzekraczalnej linii zabudowy ma - czego nie ukrywają autorzy projektu, doprowadzić do degradacji obszarów określanych w aktualnie obowiązujących przepisach jako „grunty rolne” i stworzyć z nich tereny rekreacyjne z których korzystać będą mogły bez naszej zgody i wiedzy osoby postronne. Wszystko to sprawia wrażenie, jakby autorzy projektu planowali praktyczne przejęcie pełnej kontroli nad naszą własnością, czego dowodem mogą być choćby proponowane przepisy określające jak w czasach, które określane są jako „słusznie minione”: rodzaj elewacji, jej kolor czy kolor dachu. Nie można się na coś takiego godzić ponieważ, literalna wykładnia ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie może prowadzić do automatycznego uznania prymatu interesu społecznego nad prawem własności, niezależnie od tego jakie są okoliczności i wymogi konkretnej sprawy. Taki pogląd jest uzasadniony konstytucyjną zasadą działania w ramach wymogu demokratycznego państwa prawa (art. 2 Konstytucji RP). Zwracamy się więc z wnioskiem do Pani Prezydent o wstrzymanie procesu uchwalania Planu i podjęcia skutecznej próby pogodzenia naszych praw i założeń ekologicznych, abyśmy mieli nie tylko prawo ale i możliwość użytkowania naszej działki. Jesteśmy przekonani, że to co np. my planujemy czyli uprawa ziół, prowadzenie tradycyjnego sadu oraz założenie pasieki z całą pewnością nie będzie miało negatywnego ekologicznie wpływu na środowisko, nawet jeżeli umieścimy na naszej działce dwa budynki.”

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

#### **Wyjaśnienie:**

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

W obowiązującym Studium większość obszaru objętego projektem planu miejscowego, w tym przedmiotowa działka, wskazana została jako „Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”, oznaczone symbolem „O”. Zgodnie z ustaleniami Studium, wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, przedmiotowa działka została przeznaczona w projekcie planu miejscowego pod tereny rolnicze, oznaczone symbolem R. Tereny rolnicze nie są przewidziane dla rozwoju zabudowy, a działania w ich obrębie zostały ograniczone wyłącznie do możliwości funkcjonowania obiektów istniejących. Projekt planu ustala dla istniejącej na tych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej katalog możliwych działań budowlanych, tj. określa maksymalną powierzchnię zabudowy oraz wysokość istniejących budynków mieszkalnych oraz obiektów inwentarskich, gospodarczych i garaży. Przy czym, zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 22 projektu planu poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa.

Ograniczenie rozwoju zabudowy na obszarze objętym projektem planu ma na celu zachowanie i ochronę otwartego krajobrazu miasta oraz istniejących elementów systemu przyrodniczego. Obszar położony jest w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, w bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Łągiewnickiego i użytku ekologicznego „Łąki na Modrzewiu”.

Odnosnie wskazanego w uwadze: „*automatycznego uznania prymatu interesu społecznego nad prawem własności*” należy zaznaczyć, iż ustalając w projekcie planu miejscowego przeznaczenia poszczególnych terenów oraz określając sposób zagospodarowania i warunków zabudowy zastosowano zasadę proporcjonalności. Ważąc interes publiczny i społeczny, biorąc pod uwagę konieczność spełnienia wymogów przepisów odrębnych, w tym ochrony przyrody, oraz obecny sposób zagospodarowania, kierowano się zasadami kształtowania ładu przestrzennego oraz zrównoważonego rozwoju w obszarze, którego walory przyrodniczo-krajobrazowe w pierwszej kolejności pretendują go do ochrony przed nadmierną zabudową.

Odnosnie wskazanego w uwadze braku możliwości użytkowania działki zgodnie z przeznaczeniem, należy wyjaśnić, iż do określania przeznaczenia terenu służy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jako akt prawa miejscowego, uchwalany przez radę gminy w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobu ich zagospodarowania i zabudowy. W przypadku braku planu miejscowego dla danego obszaru, możliwy sposób zagospodarowania i zabudowy terenu określa decyzja o warunkach zabudowy. Jednocześnie, zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym każda nieruchomości objęta planem może być wykorzystywana w sposób dotychczasowy do czasu jej zagospodarowania zgodnie z tym planem.

Odnosnie wskazanych w uwadze: „*zakazów groduzenia, używania środków ochrony roślin czy usuwania samosiejek*” - nie dotyczą one merytoryki projektu planu miejscowego. Przedmiotowy projekt planu miejscowego nie określa tego rodzaju działań, w związku z czym uwaga w tym zakresie jest bezzasadna.

Odnosnie wskazanego w uwadze zarzutu, że projekt planu miejscowego ma: „*doprowadzić do degradacji obszarów określanych w aktualnie obowiązujących przepisach jako „grunty rolne” i stworzyć z nich tereny rekreacyjne z których korzystać będą mogły bez naszej zgody i wiedzy osoby postronne*” należy wyjaśnić, iż przedmiotowy projekt planu wyznaczając tereny rolnicze R ma na celu ochronę tych gruntów, zarówno pod kątem ich rolniczego wykorzystania, jak i walorów przyrodniczo-krajobrazowych. Projekt planu nie przeznaczają również żadnych terenów pod rekreację ogólnodostępną, a rekreacja indywidualna możliwa jest jedynie w zakresie własnej nieruchomości, w ramach dopuszczonego dla danego terenu przeznaczenia.

Odnosnie ustalenia w projekcie planu miejscowego kolorystyki elewacji i dachów ma to na celu kształtowanie ładu przestrzennego oraz ochronę walorów krajobrazowych, co zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jest nadrzędnym celem planowania przestrzennego. Przyjęcie określonej gamy kolorystycznej dla budynków, które będą powstawać w oparciu o przedmiotowy plan miejscowy jest jednym z podstawowych narzędzi do realizacji tych celów.

Uwaga w zakresie postulowanego wstrzymania procesu uchwalania planu nie może zostać uwzględniona ze względów formalnych, gdyż nie odnosi się do treści planu miejscowego. Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „*Uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu (...)*”. Ponadto, wstrzymanie procesu uchwalania planu w celu wybudowania budynków pozostaje w sprzeczności z realizacją celów polityki przestrzennej zawartej w Studium, które wskazuje na tym obszarze konieczność zahamowania procesów budowlanych, wynikającą z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo.

### **Uwaga nr 16**

- wpłynęła dnia 21 lipca 2021 r.,
- złożona przez ██████████
- dotyczy działki nr 141/3, w obrębie B-17, położonej w Łodzi przy ul. Okólnej 115,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działka znajduje się częściowo w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 6R i częściowo w terenie drogi publicznej, oznaczonej symbolem 1KDL – poszerzenie ul. Okólnej.

### **Treść uwagi:**

Składający uwagę wnosi o, cytując: „*Proszę o włączenie terenu działki 141/3 w strefę terenów ogólnomiejських. W obecnym projekcie planu leży ona w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy. Na sąsiednich działkach (140/1, 140/2, 141/2) znajdują się domy jednorodzinne więc zgodnie z zasadą dobrego sąsiedztwa działka 141/3 mogłaby być działką budowlaną. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmienioną uchwałą Nr VII/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r., działka nr 141/3 znajduje się w części w strefie ogólnomiejській, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych, oznaczonej symbolem "PM" i w części w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczonej symbolem „0”. Dla jednostki "PM" studium zakłada przeznaczenie pod zabudowę jednorodzinną. Przeznaczenie w projekcie planu miejscowego przedmiotowej działki pod zabudowę mieszkaniową nie będzie niezgodne z polityką przestrzennego rozwoju miasta zawartą w studium, gdyż działka mieści się w granicach struktur zabudowy określonych w studium.*”

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

### **Wyjaśnienie:**

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami MN zostały wyznaczone w projekcie planu miejscowego w oparciu o zasięg jednostki funkcjonalno-przestrzennej „Tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych”, oznaczonej symbolem „PM” wskazanej w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej

w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. Studium jest dokumentem określającym politykę przestrzenną gminy, która dla obszaru objętego przedmiotowym projektem planu miejscowego wskazuje w pierwszej kolejności na ochronę walorów przyrodniczo-krajobrazowych przed nadmiernym rozwojem zabudowy. Z tego względu w obowiązującym studium została wyznaczona granica urbanizacji poprzez wskazanie do zabudowy terenów bezpośrednio przyległych do ul. Żółwiowej na odcinku od ul. Okólnej do napowietrznej linii energetycznej wysokiego napięcia oraz na ul. Okólnej, ale jedynie od skrzyżowania z ul. Żółwiową na północ. Pozostała część ul. Okólnej została wyłączona z możliwości realizacji zabudowy, zatem również przedmiotowa działka znajdująca się przy ul. Okólnej. Należy zaznaczyć, że przedmiotowa działka znalazła się tylko w niewielkiej części w jednostce studium „PM”, większa część powierzchni działki, przylegająca do ul. Okólnej, znajduje się w jednostce „Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”, oznaczone symbolem „O”. Jednostka „PM” wyznaczona wzdłuż ul. Żółwiowej jest na tyle głęboka, że nieco obejmuje również północny narożnik przedmiotowej działki. Fakt przecięcia działki granicą urbanizacji w studium nie oznacza, że celem studium było włączenie tej nieruchomości w granice jednostki „PM”. Powyższa sytuacja wynika z kierunkowego charakteru dokumentu studium, a co za tym idzie jego mniejszej szczegółowości, małej skali, w jakiej jest sporządzane oraz braku możliwości wyznaczenia jednostek funkcjonalnych z uwzględnieniem granic nieruchomości. Studium nie jest dokumentem, który określa sposób zagospodarowania nieruchomości. Służy do tego miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jako akt prawa miejscowego, uchwalany przez radę gminy w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobu ich zagospodarowania i zabudowy. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plany miejscowe sporządzane są w zgodności z obowiązującym studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, a ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy „*Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu (...)*”. Zgodnie z ustaleniami Studium, wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, przedmiotowy teren został przeznaczony w projekcie planu miejscowego pod tereny rolnicze, oznaczone symbolem R. Tereny rolnicze nie są przewidziane dla rozwoju zabudowy, a działania w ich obrębie zostały ograniczone wyłącznie do możliwości funkcjonowania obiektów istniejących.

#### **Uwaga nr 17**

- wpłynęła dnia 26 lipca 2021 r.,
- złożona przez ██████████
- dotyczy działki nr 135, w obrębie B-17, położonej w Łodzi przy ul. Okólnej 108 b,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działka znajduje się częściowo w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 7R i częściowo w terenie drogi publicznej, oznaczonej symbolem 1KDL – poszerzenie ul. Okólnej.

#### **Treść uwagi:**

Składający uwagę wnosi o, cytując: „*Proszę o uwzględnienie wyżej wymienionej działki jako budowlanej w planie zagospodarowania przestrzennego.*”

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

#### **Wyjaśnienie:**

Gmina, w celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonuje oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse stanowią podstawę do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Kierunki rozwoju przestrzennego gminy określone są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W obowiązującym Studium większość obszaru objętego projektem planu miejscowego, w tym przedmiotowa działka, wskazana została jako „Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”, oznaczone symbolem „O”. Zgodnie z ustaleniami Studium, wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, przedmiotowa działka została przeznaczona w projekcie planu miejscowego pod tereny rolnicze, oznaczone symbolem R. Tereny rolnicze nie są przewidziane dla rozwoju zabudowy, a działania w ich obrębie zostały ograniczone wyłącznie do możliwości funkcjonowania obiektów istniejących. Projekt planu ustala dla istniejącej na tych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej katalog możliwych działań budowlanych, tj. określa maksymalną powierzchnię zabudowy oraz wysokość istniejących budynków mieszkalnych oraz obiektów inwentarskich, gospodarczych i garaży. Przy czym, zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 22 projektu planu poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa.

Ograniczenie rozwoju zabudowy na obszarze objętym projektem planu ma na celu zachowanie i ochronę otwartego krajobrazu miasta oraz istniejących elementów systemu przyrodniczego. Obszar położony jest w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, w bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Łagiewnickiego i użytku ekologicznego „Łąki na Modrzewiu”.

#### **Uwaga nr 18**

- wpłynęła dnia 26 lipca 2021 r.,
- złożona przez [REDAKTOWANE]
- dotyczy działki nr 135, w obrębie B-17, położonej w Łodzi przy ul. Okólnej 108 b,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działka znajduje się częściowo w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 7R i częściowo w terenie drogi publicznej, oznaczonej symbolem 1KDL – poszerzenie ul. Okólnej.

#### **Treść uwagi:**

Składający uwagę wnosi o, cytując: „Proszę o uwzględnienie mojej działki jako budowlanej w planie zagospodarowania przestrzennego.”

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

### **Wyjaśnienie:**

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

W obowiązującym Studium większość obszaru objętego projektem planu miejscowego, w tym przedmiotowa działka, wskazana została jako „Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”, oznaczone symbolem „O”. Zgodnie z ustaleniami Studium, wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, przedmiotowa działka została przeznaczona w projekcie planu miejscowego pod tereny rolnicze, oznaczone symbolem R. Tereny rolnicze nie są przewidziane dla rozwoju zabudowy, a działania w ich obrębie zostały ograniczone wyłącznie do możliwości funkcjonowania obiektów istniejących. Projekt planu ustala dla istniejącej na tych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej katalog możliwych działań budowlanych, tj. określa maksymalną powierzchnię zabudowy oraz wysokość istniejących budynków mieszkalnych oraz obiektów inwentarskich, gospodarczych i garaży. Przy czym, zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 22 projektu planu poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa.

Ograniczenie rozwoju zabudowy na obszarze objętym projektem planu ma na celu zachowanie i ochronę otwartego krajobrazu miasta oraz istniejących elementów systemu przyrodniczego. Obszar położony jest w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, w bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Łagiewnickiego i użytku ekologicznego „Łąki na Modrzewiu”.

### **Uwaga nr 19**

- wpłynęła dnia 26 lipca 2021 r.,
- złożona przez ██████████
- dotyczy działki nr 128/23, w obrębie B-17, położonej w Łodzi przy ul. Okólnej bn.,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działka znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 8R.



**Treść uwagi:**

Składający uwagę wnosi o, cytując: „*W związku z nowym projektem zagospodarowania przestrzennego nr 225 (zmiana terenu z możliwością zabudowy mieszkaniowej jednorod. na teren rolniczy bez możliwości zabudowy) dla w/w nieruchomości uważam, że:*

- 1) *Działka powinna być dz. budowlaną.*
- 2) *Posiada drogę dojazdową o nr ewid 128/36 zgodnie z decyzją Prezydenta m. Łodzi GKI.II.6322/K/B-17/331-128/19/60-5506/2005*
- 3) *Posiada przyłączy elektryczne zgodnie z dec. Prezydenta m. Łodzi nr UA.III-B/709/2000 z dn. 12.09.2000*
- 4) *Posiada ogrodzenie i nasadzenia, co podnosi walory krajobrazowe i zdrowotne tego terenu.*
- 5) *W sąsiedztwie działki znajdują się domki jednorodzinne, jak również budowane są nowe.*
- 6) *Liczę na pozytywne rozpatrzenie mojego wniosku.*”

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

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

W obowiązującym Studium większość obszaru objętego projektem planu miejscowego, w tym przedmiotowa działka, wskazana została jako „*Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo*”, oznaczone symbolem „O”. Zgodnie z ustaleniami Studium, wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, przedmiotowa działka została przeznaczona w projekcie planu miejscowego pod tereny rolnicze, oznaczone symbolem R. Tereny rolnicze nie są przewidziane dla rozwoju zabudowy, a działania w ich obrębie zostały ograniczone wyłącznie do możliwości funkcjonowania obiektów istniejących. Projekt planu ustala dla istniejącej na tych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej katalog możliwych działań budowlanych, tj. określa maksymalną powierzchnię zabudowy oraz wysokość istniejących budynków mieszkalnych oraz obiektów inwentarskich, gospodarczych i garaży. Przy czym, zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 22 projektu planu poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie

ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa.

Ograniczenie rozwoju zabudowy na obszarze objętym projektem planu ma na celu zachowanie i ochronę otwartego krajobrazu miasta oraz istniejących elementów systemu przyrodniczego. Obszar położony jest w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, w bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Łagiewnickiego i użytku ekologicznego „Łąki na Modrzewiu”.

Sporządzany projekt planu miejscowego nie stanowi zmiany planu obowiązującego. Na przedmiotowym obszarze nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, nie ma więc miejsca podnoszona w uwadze „W związku z nowym projektem zagospodarowania przestrzennego nr 225 (zmiana terenu z możliwością zabudowy mieszkaniowej jednorodn. na teren rolniczy bez możliwości zabudowy)”. Do określania przeznaczenia terenu służy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jako akt prawa miejscowego, uchwalany przez radę gminy w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobu ich zagospodarowania i zabudowy. W przypadku braku planu miejscowego dla danego obszaru, możliwy sposób zagospodarowania i zabudowy terenu określa decyzja o warunkach zabudowy. Niemniej fakt powstawania budynków na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, a następnie pozwoleń na budowę, nie może wpłynąć na przeznaczenie terenu w projekcie planu miejscowego, jeśli nie byłoby ono zgodne z obowiązującym studium. Wymóg ten nie dotyczy decyzji o warunkach zabudowy, przy wydawaniu których nie jest badana zgodność z obowiązującym studium.

#### **Uwaga nr 20**

- wpłynęła dnia 26 lipca 2021 r.,
- złożona przez [REDAKTOWANO]
- dotyczy działek nr 3/1 i 3/2, w obrębie B-16, położonych w Łodzi przy ul. Serwituty,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działki znajdują się częściowo w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 1R i częściowo w terenie drogi publicznej, oznaczonej symbolem 2KDD – poszerzenie ul. Serwituty.

#### **Treść uwagi:**

Składający uwagę wnosi o, cytując: „Przedmiotowe działki w projekcie mpzp znalazły się w obszarze oznaczonym symb „1R”, którego zapisy stoją w sprzeczności z zapisami ostatecznych DWZ Nr DAR-UA-VIII.1344.2012 i DAR-UA-VIII.1345.2012 z dnia 20.12.2012 roku. Wbrew decyzjom j.w. planowane zapisy uniemożliwiają realizację na przedmiotowych działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Uchwalenie proponowanych zapisów mpzp znacząco obniży wartość posiadanych przeze mnie działek. Dodatkowo podkreślam, że sąsiadujące tereny należące do gmin Zgierz i Stryków posiadają pełną możliwość zabudowy mieszkaniowej, jak również na sąsiedniej działce na terenie Łodzi zabudowa mieszkaniowa istnieje. Zastosowanie proponowanych zapisów skutkować będzie wnioskiem o odszkodowanie odpowiadające obniżeniu wartości nieruchomości.”

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

#### **Wyjaśnienie:**

Gmina, w celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonuje oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury

technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse stanowią podstawę do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Kierunki rozwoju przestrzennego gminy określone są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W obowiązującym Studium większość obszaru objętego projektem planu miejscowego, w tym przedmiotowa działka, wskazana została jako „Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”, oznaczone symbolem „O”. Zgodnie z ustaleniami Studium, wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, przedmiotowa działka została przeznaczona w projekcie planu miejscowego pod tereny rolnicze, oznaczone symbolem R. Tereny rolnicze nie są przewidziane dla rozwoju zabudowy, a działania w ich obrębie zostały ograniczone wyłącznie do możliwości funkcjonowania obiektów istniejących. Projekt planu ustala dla istniejącej na tych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej katalog możliwych działań budowlanych, tj. określa maksymalną powierzchnię zabudowy oraz wysokość istniejących budynków mieszkalnych oraz obiektów inwentarskich, gospodarczych i garaży. Przy czym, zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 22 projektu planu poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa.

Ograniczenie rozwoju zabudowy na obszarze objętym projektem planu ma na celu zachowanie i ochronę otwartego krajobrazu miasta oraz istniejących elementów systemu przyrodniczego. Obszar położony jest w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, w bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Łagiewnickiego i użytku ekologicznego „Łąki na Modrzewiu”.

Należy zaznaczyć, iż podstawą do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jako akt prawa miejscowego, uchwalany przez radę gminy w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobu ich zagospodarowania i zabudowy. W przypadku braku planu miejscowego dla danego obszaru, sposób zagospodarowania i zabudowy określa decyzja o warunkach zabudowy. Niemniej fakt powstawania budynków na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, a następnie pozwoleń na budowę, nie może wpłynąć na przeznaczenie terenu w projekcie planu miejscowego, jeśli nie byłoby ono zgodne z obowiązującym studium. Wymóg ten nie dotyczy decyzji o warunkach zabudowy, przy wydawaniu których nie jest badana zgodność z obowiązującym studium.

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

Zgodnie z w/w ustawą każda gmina ma prawo do indywidualnego określania swojej polityki przestrzennej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, w związku z czym przewidziany w studium sposób zagospodarowania gruntów w danej gminie może znacząco różnić się od przeznaczenia gruntów w gminie sąsiedniej.

#### **Uwaga nr 21**

- wpłynęła dnia 25 lipca 2021 r.,
- złożona przez ██████████
- dotyczy działki nr 17, w obrębie B-16, położonej w Łodzi przy ul. Serwituty 8,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działka znajduje się częściowo w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 2R i częściowo w terenie drogi publicznej, oznaczonej symbolem 2KDD – poszerzenie ul. Serwituty.

#### **Treść uwagi:**

Składający uwagę wnosi o, cytując: „*Przedmiot uwagi związany jest z przeznaczeniem działki 17 obręb B-16. Na obecnym projekcie leży ona na terenach oznaczonych symbolem R czyli tereny rolnicze. Chciałabym prosić o zmianę klasyfikacji tak, aby plan zagospodarowania umożliwił mi zbudowania na tej działce w przyszłości budynku dla inwentarza i/lub parku maszynowego i/lub domu jednorodzinnego.*

*Odnośnie drogi 2KDD (Serwituty) w projekcie planu mamy zapisy:*

- a) *klasę D - dojazdową,*
- b) *szerokość w liniach rozgraniczających, a na fragmencie odległość pomiędzy granicą obszaru objętego planem, a zachodnią linią rozgraniczającą - zmienną od 5,0 m do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.*
- c) *Podane szerokości w liniach rozgraniczających nie obejmują lokalnych poszerzeń w rejonie skrzyżowań, zgodnych z rysunkiem planu.*

*Jest też zapis odnośnie wydzielenia i wykupu terenu pod poszerzenie istniejących dróg. Czy w związku z możliwym poszerzeniem drogi Serwituty mieszkańcy oddający swe działki pod poszerzenie otrzymają z automatu odszkodowanie /wykup? Czy każdy indywidualnie będzie musiał składać wniosek? Czy jeśli będzie realizowane uregulowanie i poszerzenie to będzie to równoległe z budową kanalizacji? W jakich latach planowana jest taka inwestycja? W przeznaczeniu uzupełniającym dla dróg czytamy w punkcie b) ścieżki rowerowe. Chciałam zwrócić uwagę na fakt, iż nieopodal w lesie łagiewnickim jest siatka pięknych widokowych ścieżek rowerowych, więc w przypadku ulicy Serwituty realizacja ścieżki rowerowej będzie dodatkowym i niepotrzebnym obciążeniem finansowym.”*

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

#### **Wyjaśnienie:**

Gmina, w celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonuje oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse stanowią podstawę do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Kierunki rozwoju przestrzennego gminy określone są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W obowiązującym Studium większość obszaru objętego projektem planu miejscowego, w tym przedmiotowa działka, wskazana została jako „Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”, oznaczone symbolem „O”. Zgodnie z ustaleniami Studium, wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, przedmiotowa działka została przeznaczona w projekcie planu miejscowego pod tereny rolnicze, oznaczone symbolem R. Tereny rolnicze nie są przewidziane dla rozwoju zabudowy, a działania w ich obrębie zostały ograniczone wyłącznie do możliwości funkcjonowania obiektów istniejących. Projekt planu ustala dla istniejącej na tych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej katalog możliwych działań budowlanych, tj. określa maksymalną powierzchnię zabudowy oraz wysokość istniejących budynków mieszkalnych oraz obiektów inwentarskich, gospodarczych i garaży. Przy czym, zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 22 projektu planu poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa.

Ograniczenie rozwoju zabudowy na obszarze objętym projektem planu ma na celu zachowanie i ochronę otwartego krajobrazu miasta oraz istniejących elementów systemu przyrodniczego. Obszar położony jest w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, w bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Łagiewnickiego i użytku ekologicznego „Łąki na Modrzewiu”.

Teren oznaczony w projekcie planu miejscowego symbolem 2KDD przeznaczony jest pod teren drogi publicznej, co stanowi lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym. Zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części.

Termin i zakres realizacji ustaleń planu miejscowego, w tym uzbrojenia terenów w sieci infrastruktury technicznej nie stanowi przedmiotu ustaleń planu miejscowego. Projekt planu nie wskazuje kanalizacji, ani innej infrastruktury technicznej w ul. Serwituty, ze względu na to, iż nie przewiduje urbanizacji terenów położonych wzdłuż tej ulicy. Niemniej projekt dopuszcza w ul. Serwituty infrastrukturę techniczną, gdyby miasto w przyszłości zamierzało uzbroić te tereny. Podobnie w przypadku dróg rowerowych, które są dopuszczone w pasach drogowych dróg publicznych, projekt planu nie przesądza o ich realizacji, a jedynie daje możliwość.

#### **Uwaga nr 22**

- wpłynęła dnia 26 lipca 2021 r.,
- złożona przez ██████████
- dotyczy działki nr 159/12, w obrębie B-17, położonej w Łodzi przy ul. Żółtowej 25,

- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działka znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 6R.

#### **Treść uwagi:**

Składający uwagę wnosi o, cytując:

*„- Wnioskujemy o przeznaczenie terenu przedmiotowej działki w miejscowym planie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.*

*- Działka jest w naszym posiadaniu od pokoleń i chcielibyśmy, aby nasze dzieci w przyszłości zamieszkały niedaleko nas oraz aby dalsze pokolenia miały prawo się na niej wybudować.*

*- Pandemia COVID - 19 pokazała jak ważna jest opieka oraz obecność dzieci przy nas starszych osobach. Jesteśmy w podwyższonej grupie ryzyka, a dzieci powinny mieć ułatwioną możliwość opieki nad nami.*

*- Pandemia COVID - 19 udowodniła nam jak ważne jest czyste powietrze oraz tereny zielone, które sprzyjają rehabilitacji, rekonwalescencji oraz zdrowiu psychicznemu.*

*- Przez pandemię ludzie coraz częściej pracują zdalnie i nie mają potrzeby dojeżdżać codziennie do pracy, więc dzieci na pracy zdalnej będą miały większy dostęp do nas.*

*- Przeznaczone tereny pod uprawę rolną wcale nie przyniosą dochodów dla ich właścicieli gdyż gleby są tam w większości jałowe klasa V oraz IV.”*

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

#### **Wyjaśnienie:**

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

W obowiązującym Studium większość obszaru objętego projektem planu miejscowego, w tym przedmiotowa działka, wskazana została jako „Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”, oznaczone symbolem „O”. Zgodnie z ustaleniami Studium, wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, przedmiotowa działka została przeznaczona w projekcie planu miejscowego pod tereny rolnicze, oznaczone symbolem R. Tereny rolnicze nie są przewidziane dla rozwoju zabudowy, a działania w ich obrębie zostały ograniczone wyłącznie do możliwości funkcjonowania obiektów istniejących. Projekt planu ustala dla istniejącej na tych terenach zabudowy

mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej katalog możliwych działań budowlanych, tj. określa maksymalną powierzchnię zabudowy oraz wysokość istniejących budynków mieszkalnych oraz obiektów inwentarskich, gospodarczych i garaży. Przy czym, zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 22 projektu planu poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa.

Ograniczenie rozwoju zabudowy na obszarze objętym projektem planu ma na celu zachowanie i ochronę otwartego krajobrazu miasta oraz istniejących elementów systemu przyrodniczego. Obszar położony jest w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, w bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Łagiewnickiego i użytku ekologicznego „Łąki na Modrzewiu”.

### **Uwaga nr 23**

- wpłynęła dnia 26 lipca 2021 r.,
- złożona przez ██████████
- dotyczy działek nr 159/7, 159/8, 159/9, 159/10, w obrębie B-17, położonych w Łodzi przy ul. Okólnej,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu:
  - działki nr 159/7, 159/8, 159/10, obręb B-17, znajdują się w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 6R,
  - działka nr 159/9, obręb B-17, znajduje się częściowo w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 6R i częściowo w terenie drogi publicznej, oznaczonej symbolem 1KDL – poszerzenie ul. Okólnej.

### **Treść uwagi:**

Składający uwagę wnosi o, cytując:

*„- Wnioskujemy o przeznaczenie terenu przedmiotowej działki w miejscowym planie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.*

*- Działka jest w naszym posiadaniu od pokoleń i chcielibyśmy, aby nasze dzieci w przyszłości zamieszkały niedaleko nas oraz aby dalsze pokolenia miały prawo się na niej wybudować.*

*- Pandemia COVID - 19 pokazała jak ważna jest opieka oraz obecność dzieci przy nas starszych osobach. Jesteśmy w podwyższonej grupie ryzyka, a dzieci powinny mieć ułatwioną możliwość opieki nad nami.*

*- Pandemia COVID - 19 udowodniła nam jak ważne jest czyste powietrze oraz tereny zielone, które sprzyjają rehabilitacji, rekonwalescencji oraz zdrowiu psychicznemu.*

*- Przez pandemię ludzie coraz częściej pracują zdalnie i nie mają potrzeby dojeżdżać codziennie do pracy, więc dzieci na pracy zdalnej będą miały większy dostęp do nas.*

*- Przeznaczone tereny pod uprawę rolną wcale nie przyniosą dochodów dla ich właścicieli gdyż gleby są tam w większości jałowe klasa V oraz IV.”*

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

#### **Wyjaśnienie:**

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

a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Kierunki rozwoju przestrzennego gminy określane są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W obowiązującym Studium większość obszaru objętego projektem planu miejscowego, w tym przedmiotowe działki, wskazana została jako „Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”, oznaczone symbolem „O”. Zgodnie z ustaleniami Studium, wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, przedmiotowe działki zostały przeznaczone w projekcie planu miejscowego pod tereny rolnicze, oznaczone symbolem R. Tereny rolnicze nie są przewidziane dla rozwoju zabudowy, a działania w ich obrębie zostały ograniczone wyłącznie do możliwości funkcjonowania obiektów istniejących. Projekt planu ustala dla istniejącej na tych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej katalog możliwych działań budowlanych, tj. określa maksymalną powierzchnię zabudowy oraz wysokość istniejących budynków mieszkalnych oraz obiektów inwentarskich, gospodarczych i garaży. Przy czym, zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 22 projektu planu poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa.

Ograniczenie rozwoju zabudowy na obszarze objętym projektem planu ma na celu zachowanie i ochronę otwartego krajobrazu miasta oraz istniejących elementów systemu przyrodniczego. Obszar położony jest w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, w bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Łągiewnickiego i użytku ekologicznego „Łąki na Modrzewiu”.

#### **Uwaga nr 24**

- wpłynęła dnia 26 lipca 2021 r.,
- złożona przez [REDAKTURA] i [REDAKTURA]
- dotyczy działki nr 51/2, w obrębie B-17, położonej w Łodzi przy ul. Żółwiowej 12 a,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działka znajduje się częściowo w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem 1MN, częściowo w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 4R.

#### **Treść uwagi:**

Składający uwagę wnosi o, cytując: „Zwracamy się z uprzejmą prośbą o uwzględnienie naszej propozycji nieznacznego przesunięcia granicy linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oraz linii zabudowy nieprzekraczalnej. Propozycję zmiany położenia linii rozgraniczającej umieściliśmy w załączniku. Proponowana przez nas linia była przedłużeniem linii zaproponowanej przez MPU od działki nr 54 do granicy działki 48/2. Swoją prośbę i uwagę motywujemy faktem,



*iż właściciel działki 48/2 otrzymał pozwolenie na budowę niemal do granicy swojej działki, czyli poza linią zaproponowaną przez MPU. Chcielibyśmy również zbudować dom mieszkalny w tej samej odległości od ulicy Żółwiowej co właściciel działki 48/2. Chcielibyśmy również postawić budynek gospodarczy, zbudować ekologiczną oczyszczalnię ścieków z oczkiem wodnym, oraz wykorzystać pod uprawę znacznie lepsze jakościowo gleby, które występują bliżej ulicy Żółwiowej. Na wysokości nieprzekraczalnej linii zabudowy zaproponowanej przez MPU na działce 50/4 rosną dość wysokie drzewa, które mogłyby stanowić zagrożenie dla przyszłego budynku i instalacji fotowoltaicznej, którą planujemy zainstalować na dachu przyszłego budynku. Zbudowanie domu kilkanaście metrów powyżej wyznaczonej przez MPU granicy zminimalizowałoby wyżej opisane ryzyko. Dlatego zwracamy się z uprzejmą prośbą o uwzględnienie naszej propozycji przesunięcia linii zabudowy nieprzekraczalnej, by móc zastosować ekologiczne rozwiązania dotyczące produkcji energii elektrycznej, retencji i oczyszczania ścieków.”*

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

#### **Wyjaśnienie:**

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami MN zostały wyznaczone w projekcie planu miejscowego w oparciu o zasięg jednostki funkcjonalno-przestrzennej „Tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych”, oznaczonej symbolem „PM”, która określa zasięg urbanizacji w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Obowiązujące studium zostało uchwalone 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. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Wyznaczając w projekcie planu miejscowego zakres terenów przeznaczonych pod zabudowę dostosowano go do granic nieruchomości, istniejącego zainwestowania oraz użytkowania, zgodnie z ewidencją gruntów i budynków, a w przedmiotowym przypadku dostosowano do granicy nieruchomości bezpośrednio przylegającej do działki składającego uwagę. Dalsze poszerzenie terenów przeznaczonych pod zabudowę umożliwiłoby wydzielenie kolejnych działek budowlanych oddalonych od granicy urbanizacji wyznaczonej w studium wzdłuż ul. Żółwiowej, co jest niezgodne z głównym celem, jaki stawia studium przed projektem planu miejscowego. Celem tym jest ochrona otwartego krajobrazu miasta oraz istniejących elementów systemu przyrodniczego. Obszar położony jest w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, w bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Łągiewnickiego i użytku ekologicznego „Łąki na Modrzewiu”.

Odnosnie wskazanego w uwadze zamiaru lokalizacji domu mieszkalnego „w tej samej odległości od ulicy Żółwiowej co właściciel działki 48/2” należy zaznaczyć, iż budynek mieszkalny, zgodnie z przedmiotowym projektem planu miejscowego, może być usytuowany wyłącznie poprzez zlokalizowanie co najmniej jednego z jego narożników wzdłuż stycznej linii zabudowy, wyznaczonej od strony ul. Żółwiowej. Prawdopodobnie uniemożliwia to lokalizację planowanego budynku w tej samej odległości, jak dla budynku realizowanego na podstawie decyzji o warunkach zabudowy na działce nr 48/2 (obręb B-17). Przyjęty w projekcie planu miejscowego rodzaj linii zabudowy, zobowiązujący do lokalizacji budynków przy ul. Żółwiowej ma na celu zachowanie charakteru zabudowy dawnej wsi o układzie ulicowym. Zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym nadrzędnym celem planowania przestrzennego jest kształtowanie ładu przestrzennego oraz ochrona walorów krajobrazowych, co jest również podstawowym celem przedmiotowego projektu planu. Głównym narzędziem do realizacji tego celu jest wyznaczenie linii zabudowy zobowiązującej do lokalizacji budynku przy ulicy.

#### **Uwaga nr 25**

- wpłynęła dnia 26 lipca 2021 r.,
- złożona przez [REDAKTOWANE]
- dotyczy działki nr 9, w obrębie B-16, położonej w Łodzi przy ul. Serwituty 12,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działka znajduje się częściowo w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 2R i częściowo w terenie drogi publicznej, oznaczonej symbolem 2KDD – poszerzenie ul. Serwituty.

#### **Treść uwagi:**

Składający uwagę wnosi o, cytując: „*Wnoszę o wytyczenie linii zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wzdłuż ul. Serwituty w całości. W mojej ocenie objęcie całego obszaru ul. Serwituty albo do 1R,2R albo 1 ZL/2ZL jest nie adekwatne do zabudowy jednorodzinnej istniejącej w tym miejscu. Czuję się pokrzywdzony w stosunku do mieszkańców ul. Żółtwiowej, którym wyznaczony został obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Żądam wyznaczenia co najmniej proporcjonalnej do ul. Żółtwiowej linii zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wzdłuż ul. Serwituty.*”

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

#### **Wyjaśnienie:**

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

W obowiązującym Studium większość obszaru objętego projektem planu miejscowego, w tym tereny położone wzdłuż ul. Serwituty, jak i przedmiotowa działka, wskazane zostały jako „Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”, oznaczone symbolem „O”. Zgodnie z ustaleniami Studium, wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, przedmiotowe tereny oraz wskazana działka zostały

przeznaczone w projekcie planu miejscowego pod tereny rolnicze, oznaczone symbolem R. Tereny rolnicze nie są przewidziane dla rozwoju zabudowy, a działania w ich obrębie zostały ograniczone wyłącznie do możliwości funkcjonowania obiektów istniejących. Projekt planu ustala dla istniejącej na tych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej katalog możliwych działań budowlanych, tj. określa maksymalną powierzchnię zabudowy oraz wysokość istniejących budynków mieszkalnych oraz obiektów inwentarskich, gospodarczych i garaży. Przy czym, zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 22 projektu planu poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa.

Ograniczenie rozwoju zabudowy na obszarze objętym projektem planu ma na celu zachowanie i ochronę otwartego krajobrazu miasta oraz istniejących elementów systemu przyrodniczego. Obszar położony jest w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, w bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Łagiewnickiego i użytku ekologicznego „Łąki na Modrzewiu”.

W związku z powyższym, z racji nie wyznaczenia w projekcie planu miejscowego terenów przeznaczonych pod zabudowę wzdłuż ul. Serwituty, wyznaczenie linii zabudowy jest niezasadne.

#### **Uwaga nr 26**

- wpłynęła dnia 26 lipca 2021 r.,
- złożona przez [REDAKTOR] i [REDAKTOR]
- dotyczy działek nr 171/1 i 172/1, w obrębie B-17, położonych w Łodzi przy ul. Żółwiowej,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działki znajdują się w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 6R.

#### **Treść uwagi:**

Składający uwagę wnosi o, cytując: „*Proszę o przesunięcie linii zabudowy na w/w działkach o 20 metrów, aby mogła powstać zabudowa jednorodzinna. Działki są usytuowane za zabudowaniami znajdującymi się na działce położonej bezpośrednio przy ul. Żółwiowej, które w projekcie planu znajdują się poza linią zabudowy. Przesunięcie linii zabudowy stworzy możliwość zabudowy działek i wykorzystanie ich. Na działkach nie jest prowadzona działalność rolnicza.*”

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

#### **Wyjaśnienie:**

Gmina, w celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonuje oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse stanowią podstawę do określenia polityki przestrzennej gminy, a w konsekwencji wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Kierunki rozwoju przestrzennego gminy określane są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...)”

zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W obowiązującym Studium większość obszaru objętego projektem planu miejscowego, w tym przedmiotowe działki, wskazane zostały jako „Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”, oznaczone symbolem „O”. Zgodnie z ustaleniami Studium, wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, przedmiotowe działki zostały przeznaczone w projekcie planu miejscowego pod tereny rolnicze, oznaczone symbolem R. Tereny rolnicze nie są przewidziane dla rozwoju zabudowy, a działania w ich obrębie zostały ograniczone wyłącznie do możliwości funkcjonowania obiektów istniejących. Projekt planu ustala dla istniejącej na tych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej katalog możliwych działań budowlanych, tj. określa maksymalną powierzchnię zabudowy oraz wysokość istniejących budynków mieszkalnych oraz obiektów inwentarskich, gospodarczych i garaży. Przy czym, zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 22 projektu planu poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa.

Ograniczenie rozwoju zabudowy na obszarze objętym projektem planu ma na celu zachowanie i ochronę otwartego krajobrazu miasta oraz istniejących elementów systemu przyrodniczego. Obszar położony jest w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, w bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Łagiewnickiego i użytku ekologicznego „Łąki na Modrzewiu”.

#### **Uwaga nr 27**

- wpłynęła dnia 26 lipca 2021 r.,
- złożona przez ██████████
- dotyczy działki nr 30/1, w obrębie B-58, położonej w Łodzi przy ul. Gadomskiego/ul. Żółwiowej,
- działka nr 30/1, obręb B-58, znajduje się poza granicami projektu planu miejscowego.

#### **Treść uwagi:**

Składający uwagę wnosi o, cytując: „Wnoszę o wytyczenie linii zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ul. Gadomskiego oraz ul. Żółwiowa. Tym samym wnoszę o rozszerzenie obszaru 4MN na całą ul. Żółwiową i proporcjonalną linię zabudowy dla ul. Gadomskiego. Należy bowiem wskazać, iż na ww. obszarze nie objętymi linią zabudowy 4MN istnieją zabudowania jednorodzinne jak choćby ul. Żółwiowa 57, 73 i 73a. W konsekwencji istnieje możliwość zapewnienia mediów oraz uzyskania warunków zabudowy na tym obszarze. Ponadto należy poszerzyć drogę publiczną na ul. Gadomskiego przez odstąpienie fragmentu działki gruntu przez właścicieli działek leżących wzdłuż drogi na rzecz Gminy.”

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

**Wyjaśnienie:**

Działka nr 30/1, obręb B-58, położona jest poza granicami obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Okólnej, Żółtowej i Serwituty oraz północnej granicy miasta Łodzi. Uwaga jest więc bezprzedmiotowa i nie może być uwzględniona ze względów formalnych, gdyż nie dotyczy ustaleń projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu.

**Uwaga nr 28**

- wpłynęła dnia 26 lipca 2021 r.,
- złożona przez ██████████
- dotyczy działek nr 73/3 i 173/1, w obrębie B-17, położonych w Łodzi przy ul. Żółtowej 33 a,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu:
  - działka nr 73/3, obręb B-17, znajdują się częściowo w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem 3MN i częściowo w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 4R,
  - działka nr 173/1, obręb B-17, znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 6R.

**Treść uwagi:**

Składający uwagę wnosi o, cytując: „*Wnoszę o wytyczenie dalszej linii zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ul. Żółtowej dla obszaru 4MN i 5 MN proporcjonalnej do linii zabudowy najdalej wysuniętej w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego nr 225 dla tej ulicy. Ukształtowanie w ten sposób równego obszaru zabudowy dla wszystkich działek przy ul. Żółtowej będzie odpowiadało zakresowi zabudowy przewidzianej w 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 uchwałą Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. nr VI/215/19.*”

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

**Wyjaśnienie:**

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami MN zostały wyznaczone w projekcie planu miejscowego w oparciu o zasięg jednostki funkcjonalno-przestrzennej „Tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych”, oznaczonej symbolem „PM”, która określa zasięg urbanizacji w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, dostosowując ten zakres do granic nieruchomości, istniejącego zainwestowania oraz użytkowania, zgodnie z ewidencją gruntów i budynków. Obowiązujące studium zostało uchwalone 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. Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”.

**Uwaga nr 29**

- wpłynęła dnia 19 lipca 2021 r.,
- złożona przez ██████████ i ██████████

- dotyczy działki nr 128/22, w obrębie B-17, położonej w Łodzi przy ul. Okólnej 118,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działka znajduje się w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 8R.

#### **Treść uwagi:**

Składający uwagę wnosi o, cytując: *„W związku z nowym projektem zagospodarowania przestrzennego nr 225 (zmiana terenu z możliwością zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na teren rolny bez możliwości zabudowy) dla wyżej wymienionej nieruchomości uważam że:*

- 1) Wyżej wymieniona działka powinna nadal pozostać działką budowlaną*
  - 2) Posiada drogę dojazdową o nr ewid 128/36 zgodnie z decyzją GKI.II.6322/K/B-17/331-128/22-144-5561-2005*
  - 3) Przyłącze elektryczne zgodne z decyzją Prez. m. Łodzi z dn. 12.09.2009 r. nr UA-B/709/2000*
  - 4) Ogrodzenie i nasadzenia co podnosi walory krajobrazowe i zdrowotne tego terenu*
  - 5) W 2013 r. decyzja Prezydenta m. Łodzi otrzymaliśmy decyzję o warunkach zabudowy na w/w działce*
  - 6) W sąsiedztwie naszej działki w odległości kilkudziesięciu metrów na podobnych działkach powstały już i budują się nowe domy jednorodzinne*
- Oczekujemy pozytywnego rozpatrzenia naszego wniosku”*

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

#### **Wyjaśnienie:**

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

W obowiązującym Studium większość obszaru objętego projektem planu miejscowego, w tym przedmiotowa działka, wskazana została jako *„Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”*, oznaczone symbolem „O”. Zgodnie z ustaleniami Studium, wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, przedmiotowa działka została przeznaczona w projekcie planu miejscowego pod tereny rolnicze, oznaczone symbolem R. Tereny rolnicze nie są przewidziane dla rozwoju zabudowy, a działania w ich obrębie zostały ograniczone wyłącznie do możliwości funkcjonowania obiektów istniejących. Projekt planu ustala dla istniejącej na tych terenach zabudowy

mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej katalog możliwych działań budowlanych, tj. określa maksymalną powierzchnię zabudowy oraz wysokość istniejących budynków mieszkalnych oraz obiektów inwentarskich, gospodarczych i garaży. Przy czym, zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 22 projektu planu poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa.

Ograniczenie rozwoju zabudowy na obszarze objętym projektem planu ma na celu zachowanie i ochronę otwartego krajobrazu miasta oraz istniejących elementów systemu przyrodniczego. Obszar położony jest w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, w bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Łagiewnickiego i użytku ekologicznego „Łąki na Modrzewiu”.

Sporządzany projekt planu miejscowego nie stanowi zmiany planu obowiązującego. Na przedmiotowym obszarze nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, nie ma więc miejsca podnoszona w uwadze „*W związku z nowym projektem zagospodarowania przestrzennego nr 225 (zmiana terenu z możliwością zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na teren rolny bez możliwości zabudowy)*”. Do określania przeznaczenia terenu służy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jako akt prawa miejscowego, uchwalany przez radę gminy w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobu ich zagospodarowania i zabudowy. W przypadku braku planu miejscowego dla danego obszaru, możliwy sposób zagospodarowania i zabudowy terenu określa decyzja o warunkach zabudowy. Niemniej fakt powstawania budynków na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, a następnie pozwoleń na budowę, nie może wpłynąć na przeznaczenie terenu w projekcie planu miejscowego, jeśli nie byłoby ono zgodne z obowiązującym studium. Wymóg ten nie dotyczy decyzji o warunkach zabudowy, przy wydawaniu których nie jest badana zgodność z obowiązującym studium.

### **Uwaga nr 30**

- wpłynęła dnia 21 lipca 2021 r.,
- złożona przez ██████████
- dotyczy działki nr 158/5, w obrębie B-17, położonych w Łodzi przy ul. Okólnej bn.,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działki znajdują się w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 6R.

### **Treść uwagi:**

Składający uwagę wnosi o, cytując: „*Składam uwagę dotyczącą możliwości wybudowania się na działce przez osoby zamieszkałe na tej działce. A mianowicie przekazania udziału dzieciom, które miałyby możliwość budowy na terenie wspólnym domu. Ponieważ w innym przypadku mogą nie mieć możliwość pobudowania się celem założenia rodziny. A wejście Planu według formy która jest proponowana zabroni im tej możliwości wybudowania się na ziemi swoich rodziców. Pani Prezydent nic nie proponuje w zamian dzieciom którym jest zabrana możliwość wybudowania się przy rodzicach których dom ma powierzchnie zabudowy 150m2 zgodną z WZ. Dlatego proszę o wprowadzenie zmiany dotyczącej rozbudowy na działkach zamieszkałych przez dzieci właścicieli. Jak również proszę o możliwość postawienia budynków gospodarczych potrzebnych do zagospodarowania terenu na którym się mieszka. Według Planu nie będzie można rozbudować budynków powyżej 150m2. gdzie dom mieszkalny mam już o tej powierzchni. Będę potrzebować możliwość użytkowania terenu na którym będzie potrzebny garaż, budynek gospodarczy itp. Dlatego proszę o zmianę warunków rozbudowy na działkach na których jest już pozwolenie na budowę domu mieszkalnego o rozszerzenie parametrów dotyczących rozbudowy powyżej 150m2 + budynki gospodarcze.*”

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

### **Wyjaśnienie:**

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

W obowiązującym Studium większość obszaru objętego projektem planu miejscowego, w tym przedmiotowa działka, wskazana została jako „Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”, oznaczone symbolem „O”. Zgodnie z ustaleniami Studium, wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, przedmiotowa działka została przeznaczona w projekcie planu miejscowego pod tereny rolnicze, oznaczone symbolem R. Tereny rolnicze nie są przewidziane dla rozwoju zabudowy, a działania w ich obrębie zostały ograniczone wyłącznie do możliwości funkcjonowania obiektów istniejących. Projekt planu ustala dla istniejącej na tych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej katalog możliwych działań budowlanych, tj. określa maksymalną powierzchnię zabudowy oraz wysokość istniejących budynków mieszkalnych oraz obiektów inwentarskich, gospodarczych i garaży. Przy czym, zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 22 projektu planu poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa. Dla istniejących budynków mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej projekt planu dopuszcza rozbudowę do maksymalnej powierzchni zabudowy wynoszącej 150 m<sup>2</sup> i nadbudowę do maksymalnej wysokości wynoszącej 9 m, a oprócz tego dla budynków gospodarczych i garaży łącznie rozbudowę do maksymalnej powierzchni zabudowy wynoszącej 50 m<sup>2</sup>.

Ograniczenie rozwoju zabudowy na obszarze objętym projektem planu ma na celu zachowanie i ochronę otwartego krajobrazu miasta oraz istniejących elementów systemu przyrodniczego. Obszar położony jest w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, w bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Łągiewnickiego i użytku ekologicznego „Łąki na Modrzewiu”.



### **Uwaga nr 31**

- wpłynęła dnia 21 lipca 2021 r.,
- złożona przez ██████████
- dotyczy działek nr 158/6 i 158/9, w obrębie B-17, położonych w Łodzi przy ul. Okólnej bn.,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działki znajdują się w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 6R.

### **Treść uwagi:**

Składający uwagę wnosi o, cytując: „*Proszę z rozpatrzenie uwagi dotyczącej możliwości egzystowania na działkach, na które są już wydane pozwolenia na budowę. Dotyczy możliwości rozbudowy ewentualnie dobudowania, budynków gospodarczych potrzebnych do uprawiania terenu. A mianowicie aby powierzchnia zabudowy była uwarunkowana przynajmniej tak jak WZ. Czyli powierzchnia zabudowy była wydawana procentowo „Wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki od 0,03 do 0,05%„ Co mogłoby w jakimś stopniu dawać możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z planem zagospodarowania. Czyli jeżeli ktoś ma większa działkę i chciałby ją przeznaczyć pod agroturystykę itp, to żeby miał możliwość przystosowania budynków do tego przedsięwzięcia. Ponieważ według planu powierzchnia zabudowy jest określona do 150m<sup>2</sup> a nie jest określona jakiej powierzchni działki dotyczy. Jeżeli to dotyczy działki 1000m<sup>2</sup> i działki 5000m<sup>2</sup> to chyba nie jest to współmierne do powierzchni działki i wykorzystania. Ponieważ działka 5000m<sup>2</sup> może być wykorzystana pod agroturystykę ale niestety prawdopodobnie nie będzie mieć możliwości przy tych warunkach do 150m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy jeśli jest już dom o tej powierzchni.*”

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

### **Wyjaśnienie:**

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

W obowiązującym Studium większość obszaru objętego projektem planu miejscowego, w tym przedmiotowa działka, wskazana została jako „Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”, oznaczone symbolem „O”. Zgodnie z ustaleniami Studium,

wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, przedmiotowa działka została przeznaczona w projekcie planu miejscowego pod tereny rolnicze, oznaczone symbolem R. Tereny rolnicze nie są przewidziane dla rozwoju zabudowy, a działania w ich obrębie zostały ograniczone wyłącznie do możliwości funkcjonowania obiektów istniejących. Projekt planu ustala dla istniejącej na tych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej katalog możliwych działań budowlanych, tj. określa maksymalną powierzchnię zabudowy oraz wysokość istniejących budynków mieszkalnych oraz obiektów inwentarskich, gospodarczych i garaży. Przy czym, zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 22 projektu planu poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa. Przekształcenie użytkowania budynków na funkcje agroturystyczne może dotyczyć wyłącznie budynków w istniejącej zabudowie zagrodowej. Dla istniejących budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej projekt planu dopuszcza rozbudowę do maksymalnej powierzchni zabudowy wynoszącej 150 m<sup>2</sup> i nadbudowę do maksymalnej wysokości wynoszącej 9 m, a oprócz tego dla budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży łącznie rozbudowę do maksymalnej powierzchni zabudowy wynoszącej 700 m<sup>2</sup>, niezależnie od powierzchni działki. Określanie w planie miejscowym wielkości parametrów zabudowy poprzez uzależnienie ich od powierzchni działki dotyczy terenów przeznaczonych pod zabudowę. W przypadku wyznaczonych w przedmiotowym projekcie planu terenów rolniczych, oznaczonych symbolem R, nie są one przeznaczone pod zabudowę. Określone dla terenów rolniczych R warunki zabudowy dotyczą wyłącznie działań budowlanych w zabudowie istniejącej w celu umożliwienia jej funkcjonowania, bez możliwości budowy nowej. Stąd w projekcie planu ograniczono działania wyłącznie do rozbudowy i nadbudowy do wskazanych maksymalnych wielkości.

Ograniczenie rozwoju zabudowy na obszarze objętym projektem planu ma na celu zachowanie i ochronę otwartego krajobrazu miasta oraz istniejących elementów systemu przyrodniczego. Obszar położony jest w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, w bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Łagiewnickiego i użytku ekologicznego „Łąki na Modrzewiu”.

### **Uwaga nr 32**

- wpłynęła dnia 26 lipca 2021 r.,
- złożona przez [REDAKTOR] i [REDAKTOR]
- dotyczy wszystkich działek położonych w obszarze objętym projektem planu miejscowego, w tym działek nr 268, 269 i 270, w obrębie B-17, położonych w Łodzi przy ul. Żółwiowej 26, 28 i 28 a,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu:
  - działki nr 269 i 270, obręb B-17, znajdują się w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem 2MN,
  - działka nr 268, obręb B-17, znajduje się częściowo w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 4R, częściowo w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem 2MN i częściowo w terenie drogi publicznej, oznaczonej symbolem 1KDD – poszerzenie ul. Żółwiowej.

### **Treść uwagi:**

Składający uwagę wnosi o, cytując: „Nie wyrażam zgody, nie wyrażamy zgody na rozgraniczenie działki nr ew. 270 oraz dz. nr ew. 269 obręb B-17, przy ul. Żółwiowej 28 a i 28. Stawiam, stawiamy zarzut właścicielom działki nr ew. 269 p. [REDAKTOR] i [REDAKTOR] [REDAKTOR] że bezzasadnie, bezumownie naruszyli własność nieruchomości ozn. jako

*działka nr ew. 270 - o powierzchni 80 m<sup>2</sup> gruntu naruszając art. 405 k.c. Wskazuję, wskazujemy, iż również nie wyrażamy zgody na podział nieruchomości rolnych pod zabudowę indywidualną domów mieszkalnych jednorodzinnych, czy wielorodzinnych, w rejonie ulic Okólnej, Żółwiowej i Serwituty, od str. północnej ulic Okólnej i Żółwiowej, jesteśmy za zakazem budowy. Nie wyrażamy zgody na poszerzenie ulicy Żółwiowej. Nie wyrażam, nie wyrażamy zgody na podział nieruchomości rolnej przy ul. Żółwiowa 26 w kierunku północnym, w kierunku do Serwitut - obręb B-17, jak również przy ul. Żółwiowej 28 w kierunku północnym. Podział nieruchomości rolniczych spowoduje zniszczenie terenu legowego, migracji zwierząt i ostoji bażantów - mające siedliska na tym terenie, jak i wielu innych, panoramy terenu, zniszczeniu powietrza, Parku Łagiewnickiego, jak i spowodowanie ciągłego chałasu, zniszczeniu łąk itd. Ponadto wskazujemy, iż droga dojazdowa do działeczek rolnych przy ul. Żółwiowa 28, jest bez wątpienia dojazdem prywatnym – obręb B-17, dz. nr 268. Ponadto wskazujemy, iż nieruchomość rolna przy ul. Żółwiowa 26 nie posiada dojazdu do tej nieruchomości do strony północnej, dojazd jest przez podwórko własności [REDAKTOWANE] a stodoła państwa [REDAKTOWANE], jest posadowiona b. blisko granicy działki nr ew. 268 – która jest tzw. drogą wąską, dojazdową do działeczek rolnych przy ul. Żółwiowa 28, jako droga prywatna, nie spełniająca warunków pod zabudowę budynków mieszkalnych w obrębie B-17.”*

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

**Wyjaśnienie:**

Problematyka rozgraniczenia nieruchomości, jak i możliwości podziału działek rolnych nie należy do merytoryki miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z czym uwaga w zakresie naruszenia własności nieruchomości nr 270, w obrębie B-17 oraz podziału gruntów rolnych jest bezprzedmiotowa. Projekt planu miejscowego nie ustala poszerzenia ul. Żółwiowej kosztem działki nr 270, będącej własnością składającego uwagę, nie wskazuje również istniejącej drogi na działce 268, obręb B-17, jako drogi publicznej, ani nie ustala przeznaczenia terenów położonych na północ od działki nr 270 pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną czy wielorodziną, ale pod tereny rolnicze, bez możliwości budowy nowych budynków, w związku z czym uwaga jest bezpodstawna.

**Uwaga nr 33**

- wpłynęła dnia 23 lipca 2021 r.,
- złożona przez [REDAKTOWANE]
- dotyczy działek nr 21/1, 21/3, 21/4, w obrębie B-16, położonych w Łodzi przy ul. Serwituty 4 i 4 a,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu:
  - działka nr 21/1, obręb B-16, znajduje się częściowo w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 3R, częściowo w terenie lasów, oznaczonym symbolem 3ZL i częściowo w terenie drogi publicznej, oznaczonej symbolem 2KDD – poszerzenie ul. Serwituty,
  - działki nr 21/3 i 21/4, obręb B-16, znajdują się częściowo w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 3R oraz częściowo w terenie lasów, oznaczonym symbolem 3ZL.

**Treść uwagi:**

Składający uwagę wnosi o, cytując: „W projekcie MPZP nie uwzględniono zmian zagospodarowania przestrzennego, poprzez pominięcie zmiany przeznaczenia działek polegającego na budowie domów jednorodzinnych na podstawie ostatecznych decyzji w sprawie pozwolenia na budowę. Przedmiotowe nieruchomości zostały określone jako teren

*niezabudowany (patrz. projekt planu - rysunek) a obszar, na którym znajdują się ww. działki jako teren rozproszonej zabudowy oraz otwarty, który jako taki należy zachować w celu okresowego prowadzenia wód opadowych, wymiany mas powietrza natleniających centralne obszary miasta, umożliwiających migracje roślin i zwierząt (korytarz ekologiczny), co jest sprzeczne ze stanem faktycznym, z uwagi na istniejącą zabudowę ww. działek. Wskazać należy, że w myśl ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1098), korytarz ekologiczny to obszar umożliwiający migrację zwierząt, roślin lub grzybów. Korytarze ekologiczne dla prawidłowego funkcjonowania muszą być pozbawione barier ekologicznych, gdyż ich obecność utrudnia lub całkowicie hamuje przemieszczanie się gatunków, którym korytarz powinien służyć. Pełnią one swoje funkcje tylko wtedy, gdy są ciągłe i drożne na całej swej długości. Rozciągnięcie strefy zurbanizowanej poprzez zabudowę, która ma obecnie miejsce, spowodowało natomiast powstanie fizycznej bariery ekologicznej, polegającej na powstaniu bariery z przylegających do siebie ogrodzonych posesji. Brak zatem uzasadnienia dla ustanawiania "korytarza ekologicznego" w miejscu, gdzie nie będzie on pełnił swojej podstawowej roli. Utworzenie korytarza ekologicznego przy jednoczesnym nakazie stosowania rozwiązań, w tym techniczno-budowlanych zapewniających swobodną migrację zwierząt (w tym np. dzików, a nie tylko gadów czy płazów), przez tereny zabudowy mieszkaniowej stanowi realne zagrożenie dla zdrowia i życia mieszkańców nieruchomości (w tym dzieci) przez które przebiega korytarz. Jednocześnie zastosowanie rozwiązań techniczno-budowlanych zapewniających bezpieczeństwo ludzi spowoduje ograniczenie migracji dużych zwierząt, a co za tym idzie pozbawi sensu wyznaczenie korytarza ekologicznego na danym obszarze. W związku z powyższym wnoszę o uwzględnienie złożonej uwagi i przeprowadzenie korytarza ekologicznego przez obszar faktycznie otwarty i niezurbanizowany, by realnie pełnił on swoją funkcję."*

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

#### **Wyjaśnienie:**

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

W obowiązującym Studium większość obszaru objętego projektem planu miejscowego, w tym przedmiotowe działki, wskazane zostały jako „Tereny aktywne przyrodniczo,

w tym użytkowane rolniczo”, oznaczone symbolem „O”. Zgodnie z ustaleniami Studium, wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, przedmiotowe działki zostały przeznaczone w projekcie planu miejscowego pod tereny rolnicze, oznaczone symbolem R, a w części, która stanowi las, jako tereny lasów ZL. Tereny rolnicze oraz leśne nie są przewidziane dla rozwoju zabudowy. Działania w obrębie terenów rolniczych R zostały ograniczone wyłącznie do możliwości funkcjonowania obiektów istniejących, natomiast w granicach terenów lasów ZL projekt planu zakazuje zabudowy, z wyjątkiem budynków związanych z gospodarką leśną. Projekt planu ustala dla istniejącej na terenach rolniczych R zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej katalog możliwych działań budowlanych, tj. określa maksymalną powierzchnię zabudowy oraz wysokość istniejących budynków mieszkalnych oraz obiektów inwentarskich, gospodarczych i garaży. Przy czym, zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 22 projektu planu poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa.

Ograniczenie rozwoju zabudowy na obszarze objętym projektem planu ma na celu zachowanie i ochronę otwartego krajobrazu miasta oraz istniejących elementów systemu przyrodniczego. Obszar położony jest w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, w bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Łągiewnickiego i użytku ekologicznego „Łąki na Modrzewiu”.

Należy zaznaczyć, iż do określania przeznaczenia terenu służy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jako akt prawa miejscowego, uchwalany przez radę gminy w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobu ich zagospodarowania i zabudowy. W przypadku braku planu miejscowego dla danego obszaru, możliwy sposób zagospodarowania i zabudowy terenu określa decyzja o warunkach zabudowy. Niemniej fakt powstawania budynków na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, a następnie pozwoleń na budowę, nie może wpłynąć na przeznaczenie terenu w projekcie planu miejscowego, jeśli nie byłoby ono zgodne z obowiązującym studium. Wymóg ten nie dotyczy decyzji o warunkach zabudowy, przy wydawaniu których nie jest badana zgodność z obowiązującym studium.

Wyznaczenie w projekcie planu korytarza ekologicznego jest zgodne ze wskazanym w projekcie przeznaczeniem przedmiotowych działek pod tereny rolnicze (R) i tereny lasów (ZL). Zasięg korytarza ekologicznego nie koliduje z obecnie istniejącą zabudową na działce nr 21/3, obręb B-16, a także umożliwia jej rozbudowę, zgodnie z ustaleniami projektu planu dla istniejącej zabudowy na terenach rolniczych, oznaczonych symbolem R. Projekt planu nie odnosi się również do ogrodzeń, nie określa możliwych do zastosowania materiałów, sposobu ich wykonania, ani lokalizacji. Oznacza to, że ogrodzenia nie muszą być lokalizowane w granicach nieruchomości i pozwala zastosować rozwiązania techniczno-budowlane umożliwiające migrację zwierząt przy jednoczesnej ochronie zabudowań przed tymi zwierzętami.

#### **Uwaga nr 34**

- wpłynęła dnia 21 lipca 2021 r.,
- złożona przez ██████████
- dotyczy działek nr 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267 w obrębie B-17, położonych w Łodzi przy ul. Żółwiowej 28,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu ww. działki znajdują się w terenie rolniczym, oznaczonym symbolem 4R.

**Treść uwagi:**

Składający uwagę wnosi o, cytując: „Przedstawiony do publicznego wglądu w/w plan nie uwzględnia:

1. dokonanego już wiele lat temu w 1992 r. podziału geodezyjnego działki rolnej położonej w Łodzi przy ulicy Żółtowej 28 na działki budowlane o powierzchniach ok. 1000 m<sup>2</sup> ponumerowane od nr 241 do nr 267 w obr. B-17 oraz na działkę drogową o nr 268 w obr. B-17 wraz ze zgodą na zmianę przeznaczenia tego terenu z rolnego na budowlany tj. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2. wydanych już na działkach od nr 241 do nr 268 w obr. B-17 decyzji o pozwolenie na budowę i decyzji o warunkach zabudowy;
3. aktualnej klasyfikacji gruntów działki o nr 241 do 268 w rejestrze gruntów, gdyż niektóre z nich uzyskały już klasyfikację jako grunty zabudowane i zurbanizowane oznaczone symbolami: B, Bz, dr, a więc nie są już to grunty rolne;
4. istniejącej zabudowy oraz istniejącego uzbrojenia terenu, tzn. istnienia na każdej z działek od nr 241 do 267 przyłącza energii elektrycznej i sieci energii elektrycznej a na niektórych z nich studni głębinowych, szamb itp.

W związku z powyższym proszę o przeznaczenie terenu obejmującego działki od nr 214 do 268 w obr. B-17 w w/w przygotowywanym planie miejscowym pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem zabudowy rekreacji indywidualnej (w wyłożonym planie jest to jednostka urbanistyczna oznaczona symbolem 4R). Wnoszę o uaktualnienie obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Łodzi w zakresie przeznaczenia działek. Plan musi powinien być zgodny z tym studium a ono jest nieaktualne, nie odzwierciedla stanu faktycznego, w związku z tym plan zrobiony na jego podstawie będzie wadliwy.”

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

**Wyjaśnienie:**

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

W obowiązującym Studium większość obszaru objętego projektem planu miejscowego, w tym przedmiotowe działki, wskazana została jako „Tereny aktywne przyrodniczo,

w tym użytkowane rolniczo”, oznaczone symbolem „O”. Zgodnie z ustaleniami Studium, wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, przedmiotowe działki zostały przeznaczone w projekcie planu miejscowego pod tereny rolnicze, oznaczone symbolem R. Tereny rolnicze nie są przewidziane dla rozwoju zabudowy, a działania w ich obrębie zostały ograniczone wyłącznie do możliwości funkcjonowania obiektów istniejących. Projekt planu ustala dla istniejącej na tych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej katalog możliwych działań budowlanych, tj. określa maksymalną powierzchnię zabudowy oraz wysokość istniejących budynków mieszkalnych oraz obiektów inwentarskich, gospodarczych i garaży. Przy czym, zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 22 projektu planu poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa.

Ograniczenie rozwoju zabudowy na obszarze objętym projektem planu ma na celu zachowanie i ochronę otwartego krajobrazu miasta oraz istniejących elementów systemu przyrodniczego. Obszar położony jest w granicach Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich, w bezpośrednim sąsiedztwie Lasu Łagiewnickiego i użytku ekologicznego „Łąki na Modrzewiu”.

Uwaga w zakresie uaktualnienia obowiązującego studium nie może zostać uwzględniona ze względów formalnych, gdyż nie odnosi się do treści planu miejscowego. Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „*Uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu (...)*”.

PREZYDENT MIASTA  
  
Hanna ZDANOWSKA