

ZARZĄDZENIE Nr 3087/VIII/21
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI
z dnia 20 grudnia 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: Granicznej, Przestrzennej i Wazów.

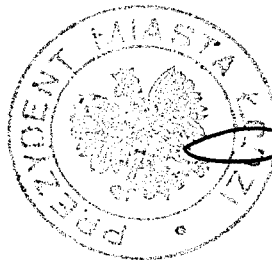
Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 i 1834) oraz art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873 i 1986), w wykonaniu uchwały Nr X/354/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 5 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Granicznej, Przestrzennej i Wazów

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: Granicznej, Przestrzennej i Wazów, zgodnie z rozstrzygnięciem, stanowiącym załącznik do niniejszego zarządzenia.

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

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.



PREZYDENT MIASTA
Hanna Zdanowska
Hanna ZDANOWSKA

Załącznik
do zarządzenia Nr 9087 /VIII/21
Prezydenta Miasta Łodzi
z dnia 20 grudnia 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: Granicznej, Przestrzennej i Wazów.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Granicznej, Przestrzennej i Wazów został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 10 września 2021 r. do 1 października 2021 r. W terminie wyznaczonym do wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 15 października 2021 r. wpłynęło 18 uwag. Złożone uwagi zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji.

Uwaga nr 1

- wpłynęła 4 października 2021 r.,
- dotyczy działek nr 309/1 i 309/2, w obrębie G-43, położonych przy ul. Tabelowej 40/42.

Pan ██████████ składa uwagę dotyczącą:

- 1) braku zasadności zaprojektowania ciągu pieszego 1KDX będącego przedłużeniem ul. Świeckiej.

Składający uwagę wyjaśnia, że *„ruch pieszo-rowerowy na ulicy Świeckiej jest znikomy i wykonywanie przedłużenia tej ulicy w postaci ciągu pieszo-rowerowego nie zwiększy zasadniczo ruchu na tej ulicy. Wskazanie konieczności wykonania takiego ciągu jako rozbudowa infrastruktury rekreacyjnej nie ma zasadności ponieważ ciąg o którym mowa prowadziłby do ulicy Granicznej gdzie znajduje się zabudowa usługowa a dokładnie do Zakładu Wodociągów i Kanalizacji, a nie do terenów rekreacyjnych”*. Dodaje, że ul. Graniczna, do której prowadzi projektowany ciąg 1KDX *„jest bardzo ruchliwa ponieważ przemieszczają się po niej samochody dostawcze, ciężarowe jak i specjalistyczne Zakładu Wodociągów i Kanalizacji. Teren, na którym ma znaleźć się ciąg pieszo-rowerowy będzie przebiegał przez tereny usługowe i nie prowadzi do miejsc rekreacji”*;

- 2) braku zasadności poszerzenia drogi dojazdowej 8KDD (ul. Tabelowa).

Składający uwagę wyjaśnia, że *„poszerzenie ulicy dojazdowej oznaczonej 8KDD (Tabelowa) nie jest zgodna ze znanymi mi wcześniej założeniami, z którymi zapoznałem się przed zakupem posesji 309/1 i 309/2. Zmniejszenie działek, których jestem właścicielem spowoduje zaniżenie ich wartości i przestaną być przedmiotem moich planów związanych z zabudową jednorodzinną na ich części od ul. Tabelowej. Obecnie na terenie działek 309/1 i 309/2 przeprowadzono i trwają inwestycje oraz prowadzona jest działalność usługowa. Od strony przewidzianego ciągu pieszego 1KDX powstała infrastruktura techniczna w postaci trzech latarni i zasilania elektrycznego oraz monitoringu obiektu i najbliższego otoczenia. Wzdłuż całej granicy posesji powstał obiekt małej architektury w postaci betonowego płotu. Były to znaczące inwestycje przeprowadzone na tym terenie wiążące się z dużymi kosztami przemieszczenia infrastruktury technicznej i małej architektury”*. Składający uwagę podkreśla, że *„obecnie dzięki monitoringowi i dodatkowemu oświetleniu zyskują również mieszkańcy wokół mojej posesji.*

Wzdłuż granicy od strony Tabelowej została umieszczona infrastruktura techniczna w postaci światłowodu. Konieczność przesunięcia tej infrastruktury również pociągnie za sobą ogromne koszty. Zatwierdzenie przedstawionych zmian pociągnęłoby zmiany w obecnie realizowanym projekcie. W przypadku nie uwzględnienia moich zastrzeżeń zostanie naruszone podstawowe prawo do własności i innych praw majątkowych zawarte w art. 64 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

Ad. 1) Przeprowadzone analizy komunikacyjne wykazały konieczność poprowadzenia na odcinku ul. Granicznej (od ul. Przestrzennej do południowej granicy obszaru opracowania planu) połączenia zapewniającego możliwość przejścia pieszego. Wskazany odcinek nie posiada na długości ponad 1 km żadnego połączenia komunikacyjnego w kierunku wschód–zachód, nawet w zakresie komunikacji pieszej do terenów położonych na zachód, m.in. uroczyska Ruda Popioły. Projektowany ciąg pieszy, oznaczony na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolem 1KDX, stanowiący kontynuację ul. Tabelowej, przebiega przez teren obecnie niezabudowany i skraca połączenie ul. Granicznej z obszarem położonym na zachód od ul. Tabelowej. Wyznaczanie przestrzeni publicznych wewnątrz kwartałów jest istotne dla wzmocnienia powiązań funkcjonalnych, usprawnienia ruchu pieszego i tworzenia miejsc przyjaznych dla mieszkańców.

Zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2021 r. poz. 1899) ciąg pieszy jest inwestycją celu publicznego, co oznacza, że właściciel nieruchomości otrzyma rekompensatę za poniesione straty w związku z jego realizacją.

Ad. 2) Wskazana na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu szerokość korytarza drogowego 7KDL (ul. Tabelowa; w uwadze błędnie wskazano oznaczenie terenu jako 8KDD, zachodnie części działek ewidencyjnych nr 309/1 i 309/2, w obrębie G-42 znalazły się w korytarzu drogowym oznaczonym symbolem 7KDL), która częściowo obejmuje działki ewidencyjne nr 309/1 i 309/2 w obrębie G-43, wynika z rozwiązań szczegółowych opracowanych na bazie wniosków z przeprowadzonych analiz drogowych, m.in. potrzeby zapewnienia rezerwy terenu dla wszystkich elementów drogi i urządzeń z nią związanych, w tym infrastruktury technicznej, wynikających z funkcji drogi (droga klasy lokalnej) oraz uwarunkowań terenowych. Odpowiada także wymogom racjonalnego zagospodarowania terenów drogowych oraz terenów budowlanych do nich przyległych. Przy projektowaniu układu drogowego w projekcie planu miejscowego uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni, istniejące zagospodarowanie, przebieg granic działek ewidencyjnych, a także strukturę własności gruntów oraz użytków gruntowych.

Zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wydzielenie gruntów pod drogę publiczną jest inwestycją celu publicznego, co oznacza, że właściciel nieruchomości otrzyma rekompensatę za poniesione straty w związku z jego realizacją.

Uwaga nr 2

- wpłynęła 11 października 2021 r.,
- dotyczy projektowanej drogi oznaczonej na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolem 4KDL – przedłużenia ul. Rozalii (3KDL) do ul. Granicznej (8KDL).

Pani ██████████ składa uwagę dotyczącą:

sprzeciwu wobec wprowadzenia nowego odcinka drogi oznaczonej w projekcie planu symbolem 4KDL – przedłużenia ul. Rozalii (3KDL) do ul. Granicznej (8KDL).

Składająca uwagę informuje, że *„w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pojawiła się nowa droga. Ma ona połączyć ulice Rozalii, na której znajduje się moja działka oznaczona numerem 627/14 i 627/22 z ulicą Graniczną. Nowa droga wpłynie znacząco na zwiększenie ruchu, hałasu w tym rejonie.”*

Składająca uwagę zaznacza, że *„działka ta została nabyta ze względu na swoją wyjątkową lokalizację, a jej szczególnym atutem jest bliskość terenów zielonych, czyste powietrze i brak hałasu ze względu na odległość od ruchliwych dróg. Bezpośrednie połączenie ulicy Rozalii z ulicą Graniczną bardzo zmieni tę sytuację na niekorzyść. Około 200 metrów dalej (w stronę lasu) od planowanej nowej drogi istnieje już droga, która łączy ulicę Tabelową z Graniczną. Do tej drogi przyzwyczajeni są wszyscy mieszkańcy tej okolicy. Nie koliduje ona z istniejącą zabudową, tak jak planowany nowy odcinek 4KDL. Osoby nabywające działki wiedzą o jej istnieniu i nie są zaskoczone tak jak ja, pojawieniem się nowego, niekorzystnego rozwiązania komunikacyjnego, o którym nie wiedziałam nabywając swoją działkę.”*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

Proponowane w projekcie planu uzupełnienie układu komunikacyjnego osiedla, tj. wprowadzenie drogi oznaczonej na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolem 4KDL, ma na celu usprawnienie lokalnej komunikacji wewnątrz osiedla oraz z terenami poza jego granicami. Przeprowadzone analizy komunikacyjne wykazały konieczność poprowadzenia na odcinku ul. Granicznej (od ul. Przestrzennej do południowej granicy obszaru opracowania planu) połączenia drogowego zapewniającego przejazd przez osiedle w kierunku wschód-zachód, którego w stanie istniejącym brakuje. Zaproponowane przedłużenie ul. Rozalii w kierunku ul. Granicznej ma na celu ograniczenie ruchu ponadlokalnego w południowej części obszaru oraz przejazdu przez teren graniczącego z nim zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Ruda Willowa”. Wyznaczenie projektowanej drogi oznaczonej na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolem 4KDL jako terenu drogi publicznej klasy lokalnej jest niezbędne do realizacji potrzeb interesu publicznego.

Projektowana droga oznaczona na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu symbolem 4KDL jest drogą klasy lokalnej (nie będzie posiadała parametrów drogi prowadzącej ruch ponadlokalny – zbiorczy). Jej szerokość ma na celu zapewnienie rezerw dla lokalizacji wszystkich elementów drogi i urządzeń z nią związanych, w tym infrastruktury technicznej, wynikających z funkcji drogi (drogi klasy lokalnej) oraz uwarunkowań terenowych.

Zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wydzielenie gruntów pod drogi publiczne jest inwestycją celu publicznego, co oznacza, że właściciel nieruchomości otrzyma rekompensatę za poniesione straty w związku z jego realizacją.

Uwaga nr 3

- wpłynęła 12 października 2021 r.,
- dotyczy działki nr 602/4, w obrębie G-42, położonej przy ul. Wazów 16.

Pani [REDAKTOWANE] składa uwagę dotyczącą:

- 1) sprzeciwu wobec propozycji poszerzenia ul. Wazów oznaczonej na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolem 5KDL na wskazanej w uwadze nieruchomości.

Składająca uwagę informuje: *„nie wyrażam zgody na zagospodarowanie mojej działki (602/4) celem poszerzenia ulicy oraz stworzenia infrastruktury zielonej, ponieważ w roku 2020 na działce zostały poczynione inwestycje (wymienione ogrodzenie, brama wjazdowa, odnowiony wjazd/zjazd z posesji oraz zagospodarowanie terenu zielonego działki, posadzenie drzew i roślin zielonych ozdobnych), która ma zostać przejęta na rozbudowę ulicy. Ponadto pragnę nadmienić, iż w skutek powstałego projektu zostanie mi odebrane około 4 m szerokości działki na długości 30 m, co powoduje pozbawienie mnie około 120 m² działki.”;*

- 2) propozycji poszerzenia drogi *„poprzez rezygnację z projektowanych szpalerów drzew po drugiej stronie ulicy, a także równomierne odebranie działek zarówno z jednej jak i z drugiej strony ulicy”.*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

Ad. 1) Wskazana na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu szerokość korytarza drogowego 5KDL, która częściowo zajmuje działkę nr 602/4, w obrębie G-42, wynika z rozwiązań szczegółowych, opracowanych na bazie wniosków z przeprowadzonych analiz drogowych, m.in. potrzeby zapewnienia rezerwy terenu dla wszystkich elementów drogi i urządzeń z nią związanych, w tym infrastruktury technicznej, wynikających z funkcji drogi (drogi klasy lokalnej) oraz uwarunkowań terenowych. Odpowiada także wymogom racjonalnego zagospodarowania terenów drogowych oraz terenów budowlanych do nich przyległych.

Zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wydzielenie gruntów pod drogi publiczne jest inwestycją celu publicznego, co oznacza, że właściciel nieruchomości otrzyma rekompensatę za poniesione straty w związku z jego realizacją.

Ad. 2) Rolą planu miejscowego jest zabezpieczenie obszaru pod realizację korytarza drogowego. Przy projektowaniu poszerzenia ul. Wazów w projekcie planu miejscowego zdecydowano się na niesymetryczne zajęcie nowych terenów ze względu na walory ekonomiczne przestrzeni, istniejące zagospodarowanie, przebieg granic działek ewidencyjnych, a także strukturę własności gruntów oraz użytków gruntowych z uwzględnieniem terenów położonych także po zachodniej stronie przedmiotowej ulicy. Zaproponowane w uwadze *„równomierne odebranie działek zarówno z jednej jak i z drugiej strony ulicy”* wiązałoby się z koniecznością większej ingerencji w istniejącą po zachodniej stronie ulicy strukturę zabudowy (istniejące budynki zlokalizowane są bliżej drogi niż po stronie wschodniej). Ponadto przy wyznaczaniu korytarza drogowych należy kierować się zachowaniem ładu przestrzennego, tj. utrzymaniem regularnych kształtów drogi. Wiąże się również z zachowaniem odpowiednich parametrów technicznych wynikających z cech funkcjonalnych drogi (klasy drogi).

Projekt planu wskazuje na potrzebę realizacji szpaleru drzew w ul. Wazów w celu: zwiększenia nasycenia obszaru uporządkowaną zielenią wysoką, stworzenia obudowy ulicy oraz utworzenia drogi o charakterze miejskim, przyjaznej mieszkańcom osiedla. Projekt planu nie narzuca obowiązku realizacji ścieżki rowerowej, wskazuje jedynie informacyjnie na możliwość ich uwzględnienia w projekcie drogowym.

Należy podkreślić, że rozplanowanie poszczególnych elementów przestrzeni drogi (tj. lokalizacja i szerokość jezdni, chodników, pasów zieleni) będzie określone w stosownej decyzji administracyjnej zezwalającej na realizację drogi.

Uwaga nr 4

- wpłynęła 12 października 2021 r.,
- dotyczy działki nr 602/3, w obrębie G-42, położonej przy ul. Wazów 14a.

Pan [REDAKTOWANE] składa uwagę dotyczącą:

- 1) sprzeciwu wobec propozycji poszerzenia ul. Wazów oznaczonej na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolem 5KDL na wskazane w uwagach nieruchomości.

Składający uwagę informuje: „nie wyrażam zgody na zagospodarowanie mojej działki (602/3) celem poszerzenia ulicy oraz stworzenia infrastruktury zielonej, ponieważ w roku 2020 na działce zostały poczynione inwestycje (wymienione ogrodzenie, brama wjazdowa, odnowiony wjazd/zjazd z posesji oraz zagospodarowanie terenu zielonego działki, posadzenie drzew i roślin zielonych ozdobnych), która ma zostać przejęta na rozbudowę ulicy. Ponadto pragnę nadmienić, iż w skutek powstałego projektu zostanie mi odebrane około 4 m szerokości działki na długości 60 m, co powoduje pozbawienie mnie około 240 m² działki. Poza tym na terenie, który ma zostać pozyskany znajduje się studnia kanalizacyjna oraz studzienki rewizyjne do instalacji wodociągowej należącej do mojego domu, po przejściu tego terenu studnia wodociągowa wraz z licznikiem i instalacją wodociągową, oraz studzienkami rewizyjnymi będą znajdować się na terenie ogólnodostępnym dla wszystkich.”;

- 2) propozycji poszerzenia drogi, „poprzez rezygnację z projektowanych szpalerów drzew po drugiej stronie ulicy, rezygnację ze ścieżki rowerowej, a także równomierne odebranie działek zarówno z jednej jak i z drugiej strony ulicy”.

Składający uwagę dodaje, że „wydaje się też nieracjonalne sadzenie nowych drzew w terenie i tak już bardzo bogatym w inne nasady. Pragnę nadmienić iż ul. Wazów bogata jest w liczne szpalery drzew i krzewów, znajdujących się tuż przy ulicy, zasadzonych i pielęgnowanych przez właścicieli działek. Wydaje się również mało racjonalne inwestowanie pieniędzy publicznych w „zalesianie terenu” znajdującego się w sąsiedztwie lasu Popioły.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

Ad. 1) Wskazana na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu szerokość korytarza drogowego 5KDL, która częściowo zajmuje działkę nr 602/3, w obrębie G-42, wynika z rozwiązań szczegółowych, opracowanych na bazie wniosków z przeprowadzonych analiz drogowych, m.in. potrzeby zapewnienia rezerwy terenu dla wszystkich elementów drogi i urządzeń z nią związanych, w tym infrastruktury technicznej, wynikających z funkcji drogi (drogi klasy lokalnej) oraz uwarunkowań terenowych. Odpowiada także wymogom racjonalnego zagospodarowania terenów drogowych oraz terenów budowlanych do nich przyległych.

Zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wydzielenie gruntów pod drogi publiczne jest inwestycją celu publicznego, co oznacza, że właściciel nieruchomości otrzyma rekompensatę za poniesione straty w związku z jego realizacją.

Ad. 2) Rolą planu miejscowego jest zabezpieczenie obszaru pod realizację korytarza drogowego. Przy projektowaniu poszerzenia ul. Wazów w projekcie planu miejscowego zdecydowano się na niesymetryczne zajęcie nowych terenów ze względu na walory ekonomiczne przestrzeni, istniejące zagospodarowanie, przebieg granic działek ewidencyjnych, a także strukturę własności gruntów oraz użytków gruntowych z uwzględnieniem terenów położonych także po zachodniej stronie przedmiotowej ulicy. Zaproponowane w uwadze „równomierne odebranie działek zarówno z jednej jak i z drugiej

strony ulicy” wiązałyby się z koniecznością większej ingerencji w istniejącą po zachodniej stronie ulicy strukturę zabudowy (istniejące budynki zlokalizowane są bliżej drogi niż po stronie wschodniej). Ponadto przy wyznaczaniu korytarzy drogowych należy kierować się zachowaniem ładu przestrzennego, tj. utrzymaniem regularnych kształtów drogi. Wiąże się również z zachowaniem odpowiednich parametrów technicznych wynikających z cech funkcjonalnych drogi (klasy drogi).

Projekt planu wskazuje na potrzebę realizacji szpaleru drzew w ul. Wazów w celu: zwiększenia nasycenia obszaru uporządkowaną zielenią wysoką, stworzenia obudowy ulicy oraz utworzenia drogi o charakterze miejskim, przyjaznej mieszkańcom osiedla. Projekt planu nie narzuca obowiązku realizacji ścieżki rowerowej, wskazuje jedynie informacyjnie na możliwość ich uwzględnienia w projekcie drogowym.

Należy podkreślić, że rozplanowanie poszczególnych elementów przestrzeni drogi (tj. lokalizacja i szerokość jezdni, chodników, pasów zieleni) będzie określone w stosownej decyzji administracyjnej zezwalającej na realizację drogi.

Uwaga nr 5

- wpłynęła 13 października 2021 r.,
- dotyczy projektowanej drogi oznaczonej na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolem 4KDL.

Pani [REDAKTOWANE] składa uwagę dotyczącą:

sprzeciwu wobec wprowadzenia drogi oznaczonej na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolem 4KDL.

Składająca uwagę informuje: *„jestem właścicielką działki 311/3 w obrębie G-43. Odziedziczyłam po dziadku zabudowaną działkę do której doprowadziłam gaz z ulicy Granicznej, wyremontowałam cały dom ponosząc przy tym ogromne koszty. Przeprowadziłam się z centrum Łodzi mając wiele powodów, ale najistotniejszym z nich była ucieczka od ulicznego zgiełku i gwaru.*

W związku z tym wnoszę zastrzeżenia do planowanej inwestycji budowy drogi łączącej ulicę Tabelową z ulicą Graniczną (symbol 4KDL) ponieważ droga będzie usytuowana przed moim domem a praktycznie oknem. Jednocześnie nadmieniam, że ulica Tabelowa ma połączenie z ulicą Graniczną działką 144/5 lecz ten plan tego terenu nie obejmuje.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

Proponowane w projekcie planu uzupełnienie układu komunikacyjnego osiedla, tj. wprowadzenie drogi oznaczonej na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolem 4KDL, ma na celu usprawnienie lokalnej komunikacji wewnątrz osiedla oraz z terenami poza jego granicami. Przeprowadzone analizy komunikacyjne wykazały konieczność poprowadzenia na odcinku ul. Granicznej (od ul. Przestrzennej do południowej granicy obszaru opracowania planu) połączenia drogowego zapewniającego przejazd przez osiedle w kierunku wschód-zachód, którego w stanie istniejącym brakuje. Zaproponowane przedłużenie ul. Rozalii w kierunku ul. Granicznej ma na celu ograniczenie ruchu ponadlokalnego w południowej części obszaru oraz przejazdu przez teren graniczącego z nim zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Ruda Willowa”. Wyznaczenie projektowanej drogi oznaczonej na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolem 4KDL

jako terenu drogi publicznej klasy lokalnej jest niezbędne do realizacji potrzeb interesu publicznego.

Projektowana droga oznaczona na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolem 4KDL jest drogą klasy lokalnej (nie będzie posiadała parametrów drogi prowadzącej ruch ponadlokalny – zbiorczy). Jej szerokość ma na celu zapewnienie rezerw dla lokalizacji wszystkich elementów drogi i urządzeń z nią związanych, w tym infrastruktury technicznej, wynikających z funkcji drogi (drogi klasy lokalnej) oraz uwarunkowań terenowych.

Zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wydzielenie gruntów pod drogi publiczne jest inwestycją celu publicznego, co oznacza, że właściciel nieruchomości otrzyma rekompensatę za poniesione straty w związku z jego realizacją.

Uwaga nr 6

- wpłynęła 14 października 2021 r.,
- dotyczy projektowanej drogi oznaczonej na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolem 4KDL.

Pani ██████████ składa uwagę dotyczącą:

- 1) sprzeciwu wobec wprowadzenia drogi oznaczonej na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolem 4KDL.

Składająca uwagę informuje: *„jestem właścicielką działki nr 311/7 w obrębie G-43. Działka ta została wyodrębniona w wyniku podziału działki 311/5. Zgodnie z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez moją działkę ma przechodzić projektowana droga 4KDL.*

Przy ulicy Tabelowej 50/56 mieszkam od urodzenia. Razem z rodzicami i rodzeństwem wiele lat uprawialiśmy ziemię, której rodzice byli właścicielami od 1954 r. W spadku po rodzicach, została z całego gospodarstwa jedna działka – działka 311/5. Razem z rodzeństwem postanowiliśmy podzielić działkę, tak żeby każdy z nas mógł swoją część przekazać swoim dzieciom. Mam dwóch synów i właśnie działkę 311/7 chciałam po śmierci pozostawić swojemu starszemu synowi. Całe życie ciężko pracowałam, także na roli i czuje się pokrzywdzona planami, które zamierzacie Państwo zrealizować m.in. na mojej działce. Cicha spokojna okolica na mocy jednej decyzji może stać się utrapieniem dla mnie i mojej rodziny.

W związku z tym wnoszę zastrzeżenia do planowanej inwestycji budowy drogi łączącej ulicę Tabelową z ulicą Graniczną (symbol 4KDL) na mojej działce. Jednocześnie nadmieniam, że ulica Tabelowa ma połączenie z ulicą Graniczną działką 144/5 lecz ten plan tego terenu nie obejmuje.”;

- 2) propozycji „wybudowania drogi łączącej ulicę Tabelową z ulicą Graniczną” przez działkę, na której w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu przebiega ciąg pieszy, oznaczony symbolem 1KDX.

Składająca uwagę zaznacza, że *„dodatkowo planowany ciąg pieszy 1KDX przechodzi przez działkę, która jest użytkowana obecnie jako parking firmowy. Tym bardziej nie rozumiem Państwa propozycji – chcecie wybudować drogę na prywatnej działce, działce która od wielu lat jest naszą własnością, zakłócić nasz spokój a nie rozważacie wybudowania drogi łączącej ulicę Tabelową z ulicą Graniczną właśnie przez działkę przemysłową, która jest tylko użytkowana przez najemcę.”*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

Ad. 1) Proponowane w projekcie planu uzupełnienie układu komunikacyjnego osiedla, tj. wprowadzenie drogi oznaczonej na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolem 4KDL, ma na celu usprawnienie lokalnej komunikacji wewnątrz osiedla oraz z terenami poza jego granicami. Przeprowadzone analizy komunikacyjne wykazały konieczność poprowadzenia na odcinku ul. Granicznej (od ul. Przestrzennej do południowej granicy obszaru opracowania planu) połączenia drogowego zapewniającego przejazd przez osiedle w kierunku wschód-zachód, którego w stanie istniejącym brakuje. Zaproponowane przedłużenie ul. Rozalii w kierunku ul. Granicznej ma na celu ograniczenie ruchu ponadlokalnego w południowej części obszaru oraz przejazdu przez teren graniczącego z nim zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Ruda Willowa”. Wyznaczenie projektowanej drogi oznaczonej na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolem 4KDL jako terenu drogi publicznej klasy lokalnej jest niezbędne do realizacji potrzeb interesu publicznego.

Projektowana droga oznaczona na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolem 4KDL jest drogą klasy lokalnej (nie będzie posiadała parametrów drogi prowadzącej ruch ponadlokalny – zbiorczy). Jej szerokość ma na celu zapewnienie rezerw dla lokalizacji wszystkich elementów drogi i urządzeń z nią związanych, w tym infrastruktury technicznej, wynikających z funkcji drogi (drogi klasy lokalnej) oraz uwarunkowań terenowych.

Zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wydzielenie gruntów pod drogi publiczne jest inwestycją celu publicznego, co oznacza, że właściciel nieruchomości otrzyma rekompensatę za poniesione straty w związku z jego realizacją.

Ad. 2) Przesunięcie drogi adekwatnie do przedstawionej w uwadze propozycji byłoby niezgodne z przepisami prawa. Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2016 r. poz. 124 oraz z 2019 r. poz. 1643 i 1696) w § 78 ust. 1 wskazuje, że nie jest możliwe sytuowanie zjazdów publicznych w miejscach zagrażających bezpieczeństwu ruchu drogowego. W sąsiedztwie ciągu pieszego oznaczonego na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego symbolem 1KDX znajdują się istniejące zjazdy publiczne zlokalizowane na działkach ewidencyjnych nr 275/22 i 275/23, w obrębie G-43. W związku z powyższym realizacja drogi we wskazanym w uwadze miejscu zostałaby obciążona kolizją z obszarem oddziaływania zjazdu publicznego do nieruchomości, na których prowadzone są działalności o charakterze publicznym (Wydział Transportu Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. oraz Łódzka Spółka Infrastrukturalna Sp. z o.o.).

Uwaga nr 7

- wpłynęła 14 października 2021 r.,
- dotyczy projektowanej drogi oznaczonej na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolem 4KDL.

Pan ██████████ składa uwagę dotyczącą:

sprzeciwu wobec wprowadzenia drogi oznaczonej na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolem 4KDL.

Składający uwagę informuje: „*jestem właścicielem działek nr 311/8 i 311/9 w obrębie G-43. Działki te zostały wyodrębnione w wyniku podziału działki 311/5. Zgodnie z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez moje działki ma przechodzić projektowana droga 4KDL.*”

Ww. działki to część mojego życia. Od dziecka tu mieszkam i od dziecka ciężko pracowałem na roli wraz z rodzeństwem i rodzicami. Działki 311/5 to spadek po rodzicach. Żeby było sprawiedliwie wraz z rodzeństwem postanowiliśmy podzielić działkę. W wyniku przeprowadzonego podziału mi przypadły dwie działki 311/8 i 311/9 i to właśnie przez te działki planujecie przeprowadzenie drogi. Działki planuję przekazać moim dzieciom. Syn miał ją dostać w prezencie ślubnym z myślą o postawieniu domu. Niestety Państwo jedną decyzją chcecie przekreślić wszystkie nasze plany. Biorąc pod uwagę plan przeprowadzenia w sąsiedztwie jedynie ciągu pieszego (1KDX) przez działkę przemysłową a przez nasze ogródki szeroką drogę czuję się pokrzywdzony i jest to dla mnie zupełnie niezrozumiałe.

W związku z tym wnoszę zastrzeżenia do planowanej inwestycji budowy drogi łączącej ulicę Tabelową z ulicą Graniczną (symbol 4KDL) na mojej działce. Jednocześnie nadmieniam, że ulica Tabelowa ma połączenie z ulicą Graniczną działką 144/5 lecz ten plan tego terenu nie obejmuje.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

Proponowane w projekcie planu uzupełnienie układu komunikacyjnego osiedla, tj. wprowadzenie drogi oznaczonej na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolem 4KDL, ma na celu usprawnienie lokalnej komunikacji wewnątrz osiedla oraz z terenami poza jego granicami. Przeprowadzone analizy komunikacyjne wykazały konieczność poprowadzenia na odcinku ul. Granicznej (od ul. Przestrzennej do południowej granicy obszaru opracowania planu) połączenia drogowego zapewniającego przejazd przez osiedle w kierunku wschód-zachód, którego w stanie istniejącym brakuje. Zaproponowane przedłużenie ul. Rozalii w kierunku ul. Granicznej ma na celu ograniczenie ruchu ponadlokalnego w południowej części obszaru oraz przejazdu przez teren graniczącego z nim zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Ruda Willowa”. Wyznaczenie projektowanej drogi oznaczonej na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolem 4KDL jako terenu drogi publicznej klasy lokalnej jest niezbędne do realizacji potrzeb interesu publicznego.

Zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wydzielenie gruntów pod drogi publiczne jest inwestycją celu publicznego, co oznacza, że właściciel nieruchomości otrzyma rekompensatę za poniesione straty w związku z jego realizacją.

Uwaga nr 8

- wpłynęła 14 października 2021 r.,
- dotyczy projektowanej drogi oznaczonej na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolem 4KDL.

Pani [REDAKTOWANA] składa uwagę dotyczącą

- 1) sprzeciwu wobec wprowadzenia drogi oznaczonej na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolem 4KDL.

Składająca uwagę informuje: *„jestem właścicielką działki 311/6 w obrębie G-43. Działka ta została wyodrębniona w wyniku podziału działki 311/5. Zgodnie z projektem miejscowego planu przestrzennego to właśnie przez moją działkę ma przechodzić nowoprojektowana droga 4KDL. Uważam to za rzecz bardzo krzywdzącą i niesprawiedliwą.*

Na posesji mieszkam od urodzenia. Moi rodzice kupili gospodarstwo i w 1954 r. przeprowadzili się do Łodzi na ulicę Tabelową. W tamtym czasie byli posiadaczami ok 4 ha tutejszej ziemi.

Cale życie wraz z trójką rodzeństwa ciężko pracowałam w polu uprawiając wraz z rodzicami ziemię. Z biegiem lat z powodu utraty zdrowia rodzice zdecydowali się sprzedać część ziemi. Została jedynie działka 311/5.

W zeszłym roku podjęliśmy z rodzeństwem decyzję o podziale działki, tak żeby każdy z nas miał swój kawałek. Działka 311/6 to działka, przy której stoi mój dom, dom rodzinny. To jedyny skrawek ziemi i ostoja na stare lata a Państwo chcecie jedną decyzją administracyjną mi to wszystko zabrać.”;

- 2) propozycji „wybudowania drogi łączącej ulicę Tabelową z ulicą Graniczną” przez działkę, na której w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu przebiega ciąg pieszy, oznaczony symbolem 1KDX.

Składająca uwagę zaznacza, że „planowany ciąg pieszy 1KDX przechodzi przez działkę, która jest użytkowana obecnie jako parking firmowy. Tym bardziej nie rozumiem Państwa propozycji – chcecie wybudować drogę na prywatnej działce, działce która od wielu lat jest naszą własnością, chcecie zakłócić nasz spokój a nie rozważacie wybudowania drogi łączącej ulicę Tabelową z ulicą Graniczną właśnie przez działkę przemysłową, która jest tylko użytkowana przez najemcę. Droga poprowadzona właśnie w miejscu planowanej 1KDX nie przysporzy tylu przykrości co droga poprowadzona przez nasz ogród.

W związku z tym wnoszę zastrzeżenia do planowanej inwestycji budowy drogi łączącej ulicę Tabelową z ulicą Graniczną (symbol 4KDL) na mojej działce. Jednocześnie nadmieniam, że ulica Tabelowa ma połączenie z ulicą Graniczną działką 144/5 lecz ten plan tego terenu nie obejmuje.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

Ad. 1) Proponowane w projekcie planu uzupełnienie układu komunikacyjnego osiedla, tj. wprowadzenie drogi oznaczonej na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolem 4KDL, ma na celu usprawnienie lokalnej komunikacji wewnątrz osiedla oraz z terenami poza jego granicami. Przeprowadzone analizy komunikacyjne wykazały konieczność poprowadzenia na odcinku ul. Granicznej (od ul. Przestrzennej do południowej granicy obszaru opracowania planu) połączenia drogowego zapewniającego przejazd przez osiedle w kierunku wschód-zachód, którego w stanie istniejącym brakuje. Zaproponowane przedłużenie ul. Rozalii w kierunku ul. Granicznej ma na celu ograniczenie ruchu ponadlokalnego w południowej części obszaru oraz przejazdu przez teren graniczącego z nim zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Ruda Willowa”. Wyznaczenie projektowanej drogi oznaczonej na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolem 4KDL jako terenu drogi publicznej klasy lokalnej jest niezbędne do realizacji potrzeb interesu publicznego.

Zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wydzielenie gruntów pod drogi publiczne jest inwestycją celu publicznego, co oznacza, że właściciel nieruchomości otrzyma rekompensatę za poniesione straty w związku z jego realizacją.

Ad. 2) Przesunięcie drogi adekwatnie do przedstawionej w uwadze propozycji byłoby niezgodne z przepisami prawa. Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie w § 78 ust. 1 wskazuje, że nie jest możliwe sytuowanie zjazdów publicznych w miejscach zagrażających bezpieczeństwu ruchu drogowego. W sąsiedztwie ciągu pieszego oznaczonego na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego symbolem 1KDX znajdują się istniejące zjazdy publiczne zlokalizowane na działkach ewidencyjnych nr 275/22 i 275/23, w obrębie G-43. W związku z powyższym realizacja drogi we wskazanym w uwadze miejscu zostałaby obciążona kolizją z obszarem

oddziaływania zjazdu publicznego do nieruchomości, na których prowadzone są działalności o charakterze publicznym (Wydział Transportu Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. oraz Łódzka Spółka Infrastrukturalna Sp. z o.o.).

Uwaga nr 9

- wpłynęła 14 października 2021 r.,
- dotyczy projektowanej drogi oznaczonej na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolem 4KDL.

Pani [REDAKTOWANE], Pan [REDAKTOWANE] i Pani [REDAKTOWANE] składają uwagę dotyczącą:

- 1) sprzeciwu wobec wprowadzenia drogi oznaczonej na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolem 4KDL.

Składający uwagę informują: *„jest nas czworo rodzeństwa. Odziedziczyliśmy po rodzicach działkę 311/5 na planie oznaczoną jako część kwartału 14MN. Dokonaliśmy podziału tej działki w Sądzie Rejonowym dla Łodzi-Widzewa.*

Dnia 19 maja 2021 r. postanowieniem sądu została zniesiona współwłasność (...) aby każde z nas mogło decydować o swojej działce. Na poszczególnych działkach są planowane inwestycje budowlane.

W celu potwierdzenia przeprowadzonych podziałów załączamy wypisy z ewidencji gruntów.

W związku z tym wnosimy zastrzeżenia do planowanej inwestycji budowy drogi łączącej ulicę Tabelową z ulicą Graniczną (symbol 4KDL) na naszych nowopowstałych działkach. Jednocześnie nadmieniamy, że ulica Tabelowa ma połączenie z ulicą Graniczną działką 144/5 lecz ten plan tego terenu nie obejmuje.”;

- 2) propozycji „wybudowania drogi łączącej ulicę Tabelową z ulicą Graniczną” przez działkę, na której w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu przebiega ciąg pieszy, oznaczony symbolem 1KDX.

Składający uwagę wyjaśniają, że *„planowany ciąg pieszy 1KDX przechodzi przez działkę, która jest użytkowana obecnie jako parking firmowy. Tym bardziej jest rzeczą niezrozumiałą propozycja budowy drogi na prywatnej działce, działce która od wielu lat jest naszą własnością. Jedną decyzją administracyjną chcecie Państwo zakłócić nasz spokój a nie rozważacie wybudowania drogi łączącej ulicę Tabelową z ulicą Graniczną właśnie przez działkę przemysłową, która jest tylko użytkowana przez najemcę.”*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

Ad. 1) Proponowane w projekcie planu uzupełnienie układu komunikacyjnego osiedla, tj. wprowadzenie drogi oznaczonej na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolem 4KDL, ma na celu usprawnienie lokalnej komunikacji wewnątrz osiedla oraz z terenami poza jego granicami. Przeprowadzone analizy komunikacyjne wykazały konieczność poprowadzenia na odcinku ul. Granicznej (od ul. Przestrzennej do południowej granicy obszaru opracowania planu) połączenia drogowego zapewniającego przejazd przez osiedle w kierunku wschód-zachód, którego w stanie istniejącym brakuje. Zaproponowane przedłużenie ul. Rozalii w kierunku ul. Granicznej ma na celu ograniczenie ruchu ponadlokalnego w południowej części obszaru oraz przejazdu przez teren graniczącego z nim zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Ruda Willowa”. Wyznaczenie projektowanej drogi oznaczonej na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolem 4KDL

jako terenu drogi publicznej klasy lokalnej jest niezbędne do realizacji potrzeb interesu publicznego.

Zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wydzielenie gruntów pod drogi publiczne jest inwestycją celu publicznego, co oznacza, że właściciel nieruchomości otrzyma rekompensatę za poniesione straty w związku z jego realizacją.

Ad. 2) Przesunięcie drogi adekwatnie do przedstawionej w uwadze propozycji byłoby niezgodne z przepisami prawa. Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie w § 78 ust. 1 wskazuje, że nie jest możliwe sytuowanie zjazdów publicznych w miejscach zagrażających bezpieczeństwu ruchu drogowego. W sąsiedztwie ciągu pieszego oznaczonego na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego symbolem 1KDX znajdują się istniejące zjazdy publiczne zlokalizowane na działkach ewidencyjnych nr 275/22 i 275/23, w obrębie G-43. W związku z powyższym realizacja drogi we wskazanym w uwadze miejscu zostałaby obciążona kolizją z obszarem oddziaływania zjazdu publicznego do nieruchomości, na których prowadzone są działalności o charakterze publicznym (Wydział Transportu Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. oraz Łódzka Spółka Infrastrukturalna Sp. z o.o.).

Uwaga nr 10

- wpłynęła 14 października 2021 r.,
- dotyczy całego obszaru opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi, położonej w rejonie ulic: Granicznej, Przestrzennej i Wazów (przystąpienie nr 245).

Pan [REDAKTOWANE] i Pani [REDAKTOWANE] składają uwagę dotyczącą:

- 1) zmiany minimalnej powierzchni działki budowlanej w terenie oznaczonym symbolem 1MNr z 2000 m² na 1000 m² oraz dopuszczenie zabudowy jednorodzinnej lub bliźniaczej.

Składający uwagę informują, że „w przypadku ziemi należącej do naszej rodziny, zupełnie niezrozumiale wydaje się zaproponowane w planie stanowisko, które zakłada w rejonie 1MNr stworzenie działek o powierzchni 2000 m², a nie jak my to pierwotnie zaplanowaliśmy o wielkości 1000 m². (...)”

Warto zwrócić uwagę, że optymalna powierzchnia działki budowlanej wynikająca z przepisów prawa budowlanego na terenie miejskim to 600 m². Skąd zatem pomysł ustanowienia w granicach administracyjnych Łodzi działek o powierzchni 2000 m²?”

Składający uwagę informują, że poczynili „daleko idące i kosztowne inwestycje w tym rejonie, polegające na wybudowaniu wodociągu i kanalizacji na części ulicy Rozalii, co jest wstępnym etapem założonej inwestycji budowy osiedla domów w zabudowie jednorodzinnej lub bliźniaczej na działkach 1000 m².”;

- 2) sprzeciwu wobec poszerzenia drogi oznaczonej na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolem 3KDL.

Składający uwagę informują: „w 2019 r. rejon 1MNr na mój wniosek został podzielony na mniejsze działki o powierzchni 3000 m². W wyniku podziału na działki o nr 623/5 wyznaczona również droga o szerokości 10 m, która zapewni okolicznym mieszkańcom swobodny i wygodny dojazd. Wnoszę zastrzeżenia do poszerzenia tej drogi kosztem mojego gruntu.”;

- 3) sprzeciwu wobec wprowadzenia drogi oznaczonej na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolem 4KDL.

Składający uwagę informują: „wnoszę zastrzeżenie do planowanego odcinka drogi 4KDL, który w planach jest przedłużeniem ul. Rozalii do Granicznej. Ten plan godzi w prywatność mieszkańców, którzy mieszkają na tych działkach od ponad 70 lat. A takie połączenie ul. Tabełowej z Graniczną jest kilkadziesiąt metrów dalej (dz. 144/5) lecz ten plan tego nie obejmuje.”

Składający uwagę dodają, że „przedłożony projekt nie opisuje stanu faktycznego, a opiera się w dużej mierze na planach sprzed lat. Nie uwzględnia zmian faktycznych dokonanych w ostatnich latach przez rdzennych mieszkańców planujących inwestycje w tym rejonie, jak i potrzeb wszystkich mieszkańców. Odnosimy wrażenie iż projekt planu przedstawia jedynie stanowisko nowych mieszkańców osiedla (osiedlonych w okresie ostatnich kilku lat) i deweloperów, reprezentuje głównie ich interesy i wyobrażenia nt. przyszłego kształtu okolicy. Warto zaznaczyć, iż na przestrzeni wielu lat był to obszar jeszcze w dużej mierze rolniczy, a powstanie kilku domów jednorodzinnych nie czyni z okolicy obszaru willowego.

W opinii rdzennych mieszkańców i właścicieli ziemi, o której losach tu stanowimy, proponowany plan zagospodarowania przestrzennego zabezpiecza interesy bardzo wąskiej grupy osób, nie zaś ogółu mieszkańców. I z tego powodu jest nie do przyjęcia.

Za potwierdzeniem tej tezy przemawia fakt, iż projekt nie był na żadnym etapie powstawania konsultowany z rdzennymi mieszkańcami rejonu zasiedlającymi ten obszar od pokoleń.

Co więcej projekt w dużej mierze dotyczy terenów prywatnych, co do których właściciele mieli już konkretne plany i które w wielu przypadkach zaczęli realizować.

Niejednokrotnie są to ogromne inwestycje, które na dzień dzisiejszy pochłonęły znaczne zasoby finansowe.

Tym samym planowany projekt planu zagospodarowania przestrzennego narusza interesy prywatne nie tylko naszej rodziny, ale wielu okolicznych mieszkańców, a także w sposób istotny niweczy plany rozwojowe znacznej grupy mieszkańców. Dodatkowo narażając nas na znaczne straty finansowe.

Jego wprowadzenie wpłynie na zaburzenie równowagi społecznej, bowiem udowodni, że preferowane są interesy tylko wybranych. Wyjątkowo szkodliwie społecznie wydaje się ustanawianie planu, który pogłębi antagonizmy społeczne.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

Ad. 1) Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r., działki objęte terenem 1MNr zlokalizowane są na obszarze jednostki funkcjonalno-przestrzennej „M4”, obejmującej tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na dużych działkach w strefie ogólnomiejskiej. Zapisy Studium przewidują dążenie do uporządkowania struktury terenu m.in. poprzez odpowiednią parcelację działek o powierzchni powyżej 1000 m². Studium traktuje ustalone wielkości działek jako wielkości modelowe, które mogą zostać skorygowane po przeanalizowaniu potrzeb oraz możliwości docelowego zagospodarowania obszaru. Ustalone w projekcie planu wartości wskaźników zagospodarowania terenów oraz parametry zabudowy i działek wynikają z potrzeby dostosowania nowej zabudowy do lokalnych uwarunkowań, a także kształtowania ładu przestrzennego. Zasadność przyjętych w projekcie planu rozwiązań planistycznych potwierdza wykonana analiza urbanistyczna dotycząca m.in. wielkości działek i charakteru zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich, położonych w granicach terenów oznaczonych na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolami 1MNr i 2MNr. Większość działek położonych w ww. terenach ma powierzchnię powyżej 2000 m². Z powyższych

powodów w projekcie planu miejscowego przedmiotowy teren przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną rezydencjonalną, przewidywaną do lokalizacji na działkach o powierzchni minimum 2000 m².

Ponadto, zgodnie ze wskazanymi w dokumencie Studium jednostkami funkcjonalno-przestrzennymi, założeniem projektu planu jest uzupełnienie istniejącej struktury zabudowy i prowadzenie nowych działań inwestycyjnych zmierzające do stopniowego zmniejszania gęstości zabudowy z północy na południe obszaru opracowania planu, w kierunku graniczących z obszarem opracowania projektu planu terenów aktywnych przyrodniczo. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego regulując zasady zagospodarowania terenów sprzyja zrównoważonemu rozwojowi tej części miasta i zapobiega procesom intensyfikacji zabudowy w okolicach kompleksu leśnego „Ruda Popioły”.

Ustalenia obowiązującego Studium dla terenów zlokalizowanych w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „M4” (w której zlokalizowany jest wyznaczony w projekcie planu teren 1MNr) nie przewidują możliwości realizacji zabudowy bliźniaczej.

Ad. 2) Wskazana na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu szerokość korytarza drogowego 3KDL, która częściowo zajmuje działki w terenie oznaczonym na rysunku projektu planu symbolem 1MNr, wynika z rozwiązań szczegółowych, opracowanych na bazie wniosków z przeprowadzonych analiz drogowych, m.in. potrzeby zapewnienia rezerwy terenu dla wszystkich elementów drogi i urządzeń z nią związanych, w tym infrastruktury technicznej, wynikających z funkcji drogi (drogi klasy lokalnej) oraz uwarunkowań terenowych. Odpowiada także wymogom racjonalnego zagospodarowania terenów drogowych, oraz terenów budowlanych do nich przyległych. Przy projektowaniu układu drogowego w projekcie planu miejscowego uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni, istniejące zagospodarowanie, przebieg granic działek ewidencyjnych, a także strukturę własności gruntów oraz użytków gruntowych.

Zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wydzielenie gruntów pod drogi publiczne jest inwestycją celu publicznego, co oznacza, że właściciel nieruchomości otrzyma rekompensatę za poniesione straty w związku z jego realizacją.

Ad. 3) Proponowane w projekcie planu uzupełnienie układu komunikacyjnego osiedla, tj. wprowadzenie drogi oznaczonej na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolem 4KDL, ma na celu usprawnienie lokalnej komunikacji wewnątrz osiedla oraz z terenami poza jego granicami. Przeprowadzone analizy komunikacyjne wykazały konieczność poprowadzenia na odcinku ul. Granicznej (od ul. Przestrzennej do południowej granicy obszaru opracowania planu) połączenia drogowego zapewniającego przejazd przez osiedle w kierunku wschód-zachód, którego w stanie istniejącym brakuje. Zaproponowane przedłużenie ul. Rozalii w kierunku ul. Granicznej ma na celu ograniczenie ruchu ponadlokalnego w południowej części obszaru oraz przejazdu przez teren graniczącego z nim zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Ruda Willowa”. Wyznaczenie projektowanej drogi oznaczonej na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolem 4KDL jako terenu drogi publicznej klasy lokalnej jest niezbędne do realizacji potrzeb interesu publicznego. Projektowana droga oznaczona na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolem 4KDL jest drogą klasy lokalnej (nie będzie posiadała parametrów drogi prowadzącej ruch ponadlokalny – zbiorczy). Jej szerokość ma na celu zapewnienie rezerw dla lokalizacji wszystkich elementów drogi i urządzeń z nią związanych, w tym infrastruktury technicznej, wynikających z funkcji drogi (drogi klasy lokalnej) oraz uwarunkowań terenowych.

Zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wydzielenie gruntów pod drogi publiczne jest inwestycją celu publicznego, co oznacza, że właściciel nieruchomości otrzyma rekompensatę za poniesione straty w związku z jego realizacją.

Dodatkowo, odnosząc się do poruszonej w uwadze kwestii cyt.: „projekt nie był na żadnym etapie powstawania konsultowany z rdzennymi mieszkańcami rejonu zasiedlającymi ten obszar od pokoleń”, należy wskazać co następuje:

Zgodnie z art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym prezydent ogłasza w prasie miejscowej, przez obwieszczenie oraz udostępnienie informacji w Biuletynie Informacji Publicznej na swojej stronie podmiotowej, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu nie krótszy niż 21 dni od dnia ogłoszenia, a następnie – po jego sporządzeniu, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyklada się do publicznego wglądu, na okres co najmniej 21 dni oraz organizuje w tym czasie co najmniej jedną dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Pierwszy etap konsultacji społecznych – składanie wniosków do projektu planu było możliwe w dniach od 3 czerwca 2020 r. do 17 lipca 2020 r. Następnie konsultacje nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie przedmiotowego planu miejscowego trwały zgodnie z obwieszczeniem w dniach od 10 września 2021 r. do 1 października 2021 r. W tym czasie tj. dnia 21 września 2021 r. została przeprowadzona dyskusja publiczna. Do dnia 15 października 2021 r. można było składać uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu. Zgłaszający niniejszą uwagę wzięli udział w przewidzianej ww. ustawą procedurze konsultowania projektu planu miejscowego.

W odniesieniu do poruszonej w uwadze kwestii cyt.: „planowany projekt planu zagospodarowania przestrzennego narusza interesy prywatne nie tylko naszej rodziny, ale wielu okolicznych mieszkańców”, należy wyjaśnić co następuje:

W myśl art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, które nie jest prawem nieograniczonym. Każda regulacja zawarta w planie miejscowym wprowadzająca ograniczenia korzystania z nieruchomości, prowadzi w istocie do ograniczenia uprawnień właścicielskich. Należy stwierdzić, że określanie zasad zagospodarowania nieruchomości prywatnych w projekcie planu miejscowego mieści się w granicach uprawnień organu, nie stanowiąc nadużycia uprawnień do kształtowania polityki przestrzennej na terenie gminy.

Uwaga nr 11

- wpłynęła 14 października 2021 r.,
- dotyczy działek nr: 580, 623 [błędnie wskazano nr działki ewidencyjnej jako 623, obecnie są to działki ewidencyjne nr od 623/1 do 623/9] i 625, w obrębie G-42; działka nr 310, w obrębie G-43; działka nr 144/5, w obrębie G-52.

Pan ██████████ składa uwagę dotyczącą:

- 1) prośby o „stosowanie jednolitych względem wszystkich właścicieli nieruchomości, nie zaś podwójnych standardów” oraz zarzutu iż „stan faktyczny w przypadku mojej nieruchomości i gruntu nie został całkowicie uwzględniony. A wręcz przeciwnie odnosi się wrażenie, że został celowo pominięty.”

Składający uwagę informuje: „przedłożony projekt nie opisuje stanu faktycznego, a opiera się częściowo na planach sprzed lat. Częściowo zaś na wyobrażeniu i życzeniach różnych grup interesariuszy. Zabezpiecza interesy wszystkich, poza interesami właściciela gruntu. Również niestety interesy miasta, bowiem na jedynej w okolicy działce projekt planu przewiduje możliwość utworzenia zabudowy wielorodzinnej, która jak powszechnie wiadomo jest najbardziej korzystna finansowo dla właściciela (np. tezę tę potwierdza zmiana między

projektem planu przedstawionego Radzie Osiedla Ruda, a projektem planu wyłożonym do publicznego wglądu – zmiana na działce G42-580, na której umożliwia się już zabudowę szeregową. Mimo, iż takiej możliwości nie ma na żadnej działce przylegającej do działki G42-580, na których proponuje się już zabudowę jednorodziną. Zastanawiające jest dlaczego jedynie w przypadku działki G42-580 stosowane są inne standardy. Nadmieniam, iż jak wynika z dokumentacji ww. działka należy do Miasta Łodzi, a pozostałe działki należą do właścicieli prywatnych. W przypadku gruntu miejskiego, jak widać mogą być stosowane inne być może podwójne standardy. (...) Bowiem z informacji uzyskanych od Rzecznika Praw Obywatelskich, jak i z samej Konstytucji, jasno wynika, iż Państwo powinno stać na straży praw obywateli również w zakresie ochrony mienia. Analizując przedstawiony przez Państwa plan niestety nie odnosi się takiego wrażenia. Co więcej w trakcie konsultacji społecznych w dn. 21.09.2021 r. przedstawiciele Miejskiej Pracowni Urbanistycznej, w imieniu której przemawiała Pani Projektant Barbara Wysmyk-Lamprecht, wielokrotnie odwoływali się do stanu faktycznego i tego, że w projekcie planu należy ten stan uwzględnić. Z mojego punktu widzenia ten stan faktyczny w przypadku mojej nieruchomości i gruntu nie został całkowicie uwzględniony. A wręcz przeciwnie odnosi się wrażenie, że został celowo pominięty.”;

- 2) zmiany wskaźnika minimalnej powierzchni działki budowlanej w terenie obejmującym wskazane w uwadze działki z 2000 m² na 1000 m².

Składający uwagę informuje, „[w] projekcie planu zostały całkowicie pominięte zapisy występujące w dokumencie nadrzędnym w stosunku do MPZP, a mianowicie w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi, które informują, że minimalna wielkość działki na omawianym terenie powinna wynosić 1000 m². Moje twierdzenie opieram na faktach. A mianowicie działki nr G42-623 obecnie mają powierzchnię 3000 m² i są własnością dwóch właścicieli. Każdy z właścicieli dysponuje udziałami w wysokości 2/3 i 1/3 powierzchni, bez wskazania obszaru własności – stan ten jest wiedzą powszechną. Zatem już na wstępie widać, że działek tych nie da się podzielić tak, aby powstały sugerowane przez projekt planu działki o powierzchni 2000 m², a co ważniejsze stan zastany nie został w tym zakresie całkowicie uwzględniony! Zatem jak widać projekt planu w tym zakresie nie jest zobligowany do uwzględnienia sytuacji zastanej, do której Pracownia odnosiła się non stop w trakcie konsultacji w dn. 21.09.2021 r. Rażąco krzywdzące, żeby nie powiedzieć, że całkowicie bezczelne wydaje się z kolei twierdzenie, p. Projektant, która wskazując w trakcie konsultacji na możliwość rozwiązania tej sytuacji zasugerowała, że działki te można ponownie scalić i podzielić. Urzędnik państwowy, którego zadaniem jest stanie na straży praw i interesu społecznego, jako jedyne wyjście z sytuacji widzi możliwość wiążącą się z kolosalnymi kosztami dla obywatela, a nie widzi możliwości po prostu wdrożenia zaleceń Studium, który co ciekawe jest dokumentem nadrzędnym w stosunku do projektu planu. Bowiem z punktu widzenia p. Projektant łatwiej jest Obywatelowi dokonać scalenia działek, ponownego podziału, zapłacenia opłat na rzecz skarbu państwa związanych z tymi ruchami, niż pracownikowi Pracowni Urbanistycznej, wdrożenia zaleceń Studium. Takie zachowanie rodzi wiele pytań. (...)

Tym bardziej zupełnie niezrozumiała jest zaproponowana w projekcie powierzchnia 2000 m² działki. Jak już to zostało wykazane nie pozostaje ona w zgodzie z dokumentem nadrzędnym tj. ww. Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi, który jednoznacznie wskazuje, iż dla danej lokalizacji właściwa powierzchnia działki to min. 1000 m² a nie jak proponuje projekt 2000 m² (źródło: Karta M4, strona 59 Studium, pkt. Struktura podziałów własnościowych – „Dążenie do uprządkowania struktury poprzez odpowiednią parcelację działek – powierzchnia powyżej 1000 m²”). Niezrozumiała jest nadgorliwość urzędników w tym zakresie i tak solidarny opór przed wprowadzeniem min. wielkości sugerowanej przez Studium. (...)

Jak zatem widać dokument nadrzędny wskazuje jednoznacznie na powierzchnię min. 1000 m², nie zaś 2000 m². Decyzja Pracowni Urbanistycznej zaproponowana w projekcie jest zatem tym bardziej niezrozumiała, bowiem nie tylko wykazuje wyraźną nadgorliwość projektantów w stosunku do Studium, ale i narusza żywotne interesy właściciela gruntu – czyli mnie, a tym samym pozostaje w kolizji z art. 64 Konstytucji RP (źródło: Art. 64. 1. Każdy ma prawo do własności, innych praw majątkowych oraz prawo dziedziczenia. 2. Własność, inne prawa majątkowe oraz prawo dziedziczenia podlegają równej dla wszystkich ochronie prawnej. 3. Własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności).

Pracownia Urbanistyczna poprzez swoje działania w znaczący sposób ogranicza moje prawo własności i prawo do dysponowania własnym majątkiem i to nie w drodze ustawy. Nadgorliwie interpretuje zapisy Studium, które jednoznacznie wskazuje na zadawalającą mnie wielkość działek, czyli 1000 m².”;

3) zmiany przeznaczenia dla wskazanych w uwadze działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub wielorodzinną.

Składający uwagę zaznacza, że wnosi „o przestrzeganie moich praw konstytucyjnych jako właściciela nieruchomości, który odnosząc się do zapisów Studium, poczynił starania i rozpoczął inwestycję na swoim gruncie, dążąc do stworzenia na tej przestrzeni działek o powierzchni właśnie 1000 m² i o stworzenie w planie zapisu mówiącego o działkach o powierzchni 1000 m² we wskazanej lokalizacji z zabudową jedno lub wielorodzinną (tym samym wnoszę zastrzeżenia do zapisu i nie zgadzam się na budowę wyłącznie rezydencjonalną – paragraf 19 [ust. 2 pkt 1]). Pragnę nadmienić, iż powstanie działek o powierzchni 1000 m² nie wyklucza sytuacji, w której potencjalny nabywca marzący o zabudowie willowej lub rezydencjonalnej, o której tak wiele mówi się w projekcie, będzie mógł nabyć kilka działek i sumarycznie uzyskać wymarzoną powierzchnię swojej nieruchomości. Co więcej ta powierzchnia działki nie pozostaje w kolizji ze Studium, Konstytucją, umożliwia łatwy i prosty podział gruntu między obecnych współwłaścicieli gruntu, nie wyklucza zabudowy rezydencjonalnej, jak również daje możliwość właścicielowi łatwiejszego zbycia gruntu.

Co więcej projekt w dużej mierze dotyczy terenów prywatnych, co do których właściciele mieli już konkretne plany i które w wielu przypadkach zaczęli realizować. Niejednokrotnie są to ogromne inwestycje, które na dzień dzisiejszy pochłonęły znaczne zasoby finansowe. Tym samym planowany projekt planu zagospodarowania przestrzennego narusza interesy prywatne nie tylko naszej rodziny, ale wielu okolicznych mieszkańców, a także w sposób istotny niweczy plany rozwojowe znacznej grupy mieszkańców. Dodatkowo naraża mnie na znaczne straty finansowe, co zostanie udowodnione poniżej. Jego wprowadzenie wpłynie również na zaburzenie równowagi społecznej, bowiem udowodni, że preferowane są interesy tylko wybranych mieszkańców, a co dodatkowo krzywdzące zupełnie nowych w tej okolicy. Wyjątkowo szkodliwe społecznie wydaje się ustanawianie planu, który pogłębi antagonizmy społeczne.”

Składający uwagę dodaje: „W przypadku ziemi należącej do naszej rodziny, zupełnie niezrozumiale wydaje się zaproponowane w planie stanowisko, które zakłada w rejonie 1MNr stworzenie działek o powierzchni 2000 m² (paragraf 19 [ust. 4] Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego), a nie jak to pierwotnie zaplanowałem o wielkości 1000 m². Wnoszę zastrzeżenia do projektu w zakresie ustanowienia działek o powierzchni 2000 m² i przeznaczenia gruntu wyłącznie pod zabudowę rezydencjonalną (paragraf 19 [ust. 2 pkt 1]).

Warto zwrócić uwagę, iż w znowelizowanym i obowiązującym od 1 stycznia 2018 roku Prawie budowlanym znaleźć można informacje na temat usytuowania budynków na działce – podane są tam minimalne odległości od granic działki do ścian. Dom musi stać co najmniej 3 m od granicy działki (a jeśli ściana ma okna lub drzwi – 4 m). Można zmniejszyć tę odległość do

1,5 m, jeśli przewiduje to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Jeśli jednak w takiej sytuacji okna lub drzwi zwrócone będą w stronę sąsiedniej działki, wtedy trzeba uzyskać zgodę na odstępstwo od przepisów techniczno-budowlanych. Dom może stać co najmniej 4 m od granicy lasu, gdy znajduje się ona na sąsiedniej działce lub może stać przy niej samej, gdy przebiega ona przez naszą działkę. Biorąc pod uwagę te dane, powszechnie przyjmuje się, że optymalna powierzchnia działki budowlanej wynikająca z przepisów prawa budowlanego na terenach miejskich to 600 m² (minimalna wielkość – 300 m²), na terenach podmiejskich – 1500 m² (minimalna – 1000 m²), a na wsi – 3000 m² (co najmniej 1000 m²). Jak widać proponowana przez Projektantów z Pracowni Urbanistycznej powierzchnia działki zakłada ustanowienie wielkości działki właściwej dla terenu wiejskiego nie zaś miejskiego. To zupełnie niezrozumiała decyzja ustanowienia w granicach administracyjnych Łodzi, trzeciego co do wielkości miasta w Polsce, działek o powierzchni 2000 m²? Pomysł ten nie jest ani racjonalny, ani nie uwzględnia żywotnych planów właściciela ziemi.”;

- 4) ustanowienia „w rejonie 1MNr działek o powierzchni 1000 m², z możliwością zabudowy jednorodzinnej lub bliźniaczej”.

Składający uwagę zaznacza: „na przestrzeni ostatnich lat poczyniłem starania i inwestycje niezbędne do stworzenia jednej z dwóch proponowanych zabudów. Biorąc pod uwagę chęć zbycia w przyszłości nieruchomości takie rozwiązanie w wyższym stopniu zabezpiecza moje interesy i co najważniejsze nie pozostaje w kolizji ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi.”;

- 5) sprzeciwu wobec poszerzenia drogi oznaczonej na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolem 3KDL.

Składający uwagę informuje: „wnoszę zastrzeżenia do projektu drogi o symbolu 3KDL, o której mowa w paragrafie 24 [ust. 3 pkt 4]. Przede wszystkim w 2019 r. rejon 1MNr na mój wniosek został podzielony na mniejsze działki o powierzchni 3000 m². W wyniku podziału została na działce o nr 623/5 wyznaczona również droga o szerokości 10 m, która zapewni okolicznym mieszkańcom swobodny i wygodny dojazd. (zniweczenie podziału z 2019 r.). Zaproponowana w projekcie planu droga, o numerze 3KDL godzi w interesy prawne moje i mojej rodziny, bowiem zakłada uwłaszczenie ok. 1900 m² mojej ziemi (z działki o numerze 623 konieczne będzie wydzielenie pod drogę nr 3KDL ok. 4 m szerokości na długości ok. 470 m. To strata finansowa dla mojej rodziny na poziomie min. 0,5 mln zł). Chciałbym nadmienić, że w połowie działka nr 625 (ok. 940 m²) została w latach 60-tych XX wieku wywłaszczona przez władze PRL i do dnia dzisiejszego nikt naszej rodzinie nie wypłacił za zajęty grunt odszkodowania. Projekt planu nawiązuje w moim odczuciu do działań władz komunistycznych, bowiem wszystkie zaproponowane przez Państwa zmiany z każdej strony godzą w interes mój i mojej rodziny. Co ciekawe poszerzenie drogi do 12 m spowoduje, że nie będę w stanie obecnych działek podzielić nawet na działki po 1000 m², bowiem całkowita powierzchnia obecnych działek spadnie z 3000 m² do ok. 2900 m².”;

- 6) sprzeciwu wobec wprowadzenia drogi oznaczonej na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolem 4KDL oraz ciągu pieszego oznaczonego symbolem 1KDX „i utworzenie drogi 12 m, na działce G52-144/5”.

Składający uwagę informuje: „wnoszę również zastrzeżenia do planowanego odcinka drogi 4KDL, o której mowa w paragrafie 24 [ust. 3 pkt 5], która niszczy poniesione inwestycje na działce 311 [błędnie wskazano nr działki ewidencyjnej jako 311, obecnie są to działki ewidencyjne nr: 311/3, 311/4 i od 311/6 do 311/14]. Umiejscowienie drogi w proponowanej lokalizacji jest całkowicie niezrozumiałe z kilku względów. Po co projektuje się kolejną drogę, skoro od lat funkcjonuje droga na działce nr G52-144/5 (poza terenem omawianego projektu), z której korzystają okoliczni mieszkańcy i która położona jest ok. 300 mb od planowanej nowej lokalizacji 4KDL. Co więcej droga 4KDL ma zostać umiejscowiona właściwie pod oknami

domów rdzennych mieszkańców i przechodzi centralnie przez środek ich nieruchomości. Plan drogi całkowicie narusza prawa własności obecnych właścicieli.”;

- 7) sprzeciwu wobec poszerzenia ul. Tabelowej oznaczonej na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolem 7KDL.

Składający uwagę wnosi: *„zastrzeżenia do projektu drogi nr 7KDL z 8 m na 12 m przed posesją nr 44/46, o czym jest mowa w paragrafie 24 [ust 3 pkt 8].*

Na wysokości posesji 44/46, po obu jej stronach znajduje się szereg pomników przyrody, tj. kilka ponad 100 letnich wierzb, stanowiących własność prywatną, a których wycięcie stanowiłoby szkodę na rzecz interesu publicznego. Pragniemy także zauważyć, iż plan w obecnym kształcie nie uwzględnia istniejących pomników przyrody i tych elementów krajobrazu przyrody, które cechą pomników winny posiadać, a z siebie tylko wiadomych względów cechy tej nie noszą. Zdziwienie budzi również fakt, iż na terenie działki 623/9 oznaczony jest na mapie punkt jako drzewo o wysokich walorach przyrodniczych w jednym miejscu, a drzewa takie występują praktycznie na całej długości działki, wzdłuż ulicy Tabelowej (naprzeciwko posesji nr 44/46).”;

- 8) dopuszczenia „lokalizacji usług w zakresie obsługi komunikacji (rozdział 2 paragraf 5 pkt 2 planu), jak również w zakresie prowadzenia specjalistycznego gospodarstwa produkcji zwierzęcej” dla terenów oznaczonych na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolami 1MNr i 13MN.

Składający uwagę informuje: *„wnioskuję o tę zmianę, z uwagi na fakt, iż takowe gospodarstwo już istnieje (od roku 1965) na działkach 1MNr i 13MN. Wprowadzany plan nie może zakazywać już istniejącej produkcji jak również dalszego rozwijania produkcji.*

Z kolei na działce 13MN mam w planach wybudowanie bezdotykowej myjni samochodowej dla samochodów osobowych. Projekt planu również w tym zakresie po raz kolejny godzi w moje interesy i stoi w kolizji swobodnego dysponowania własnością, o której mowa w art. 64 Konstytucji. Wnoszę o zniesienie ww. zakazów.”;

- 9) zmiany przeznaczenia terenu oznaczonego na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolem 13MN z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (symbol 13MN/U).

Składający uwagę informuje, że na terenie oznaczonym na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolem 13MN istnieje działalność gospodarcza;

- 10) określenia „w jakim terminie miasto Łódź zobowiązuje się do wybudowania infrastruktury technicznej (droga asfaltowa, gaz, prąd, kanalizacja deszczowa i sanitarna, Internet światłowodowy itp.) by działki 1MNr były w pełni dostosowane do miana działek rezydencjonalnych (...)” oraz zastrzeżenia do zapisu „paragrafu 7 punkt 7 [lit.] d”.

Składający uwagę dodaje: *„moja propozycja to 24 m-ce od daty uchwalenia MPZP. Niestety biorąc pod uwagę wcześniejsze doświadczenia, obawiam się, że będzie to wykonane w sposób podobny do modernizacji ulicy Tabelowej, która obiecywana była jedynie w okresie kampanii wyborczej Pani Prezydent Hanny Zdanowskiej (tzw. plan dla osiedli) – przypomnę, że modernizacja ul. Tabelowej została zakończona na odcinku ul. Atutowa – Świecka, czyli została wykonana na odcinku jedynie 460 m z 1500 m ulicy Tabelowej. Dodatkowo proszę o informację, kiedy miasto Łódź doprowadzi kanalizację sanitarną do wszystkich działek objętych planem, by można było wykonać zalecenia z paragrafu 7 punkt 7 [lit.] d (wnoszę zastrzeżenia do tego zapisu). Obecnie przy braku infrastruktury nie jest to możliwe.”;*

- 11) usunięcie zapisu projektu planu z § 7 pkt 7 lit. d;

- 12) odrzucenie planu w całości.

Składający uwagę dodaje: *„w ramach podsumowania odwołam się do Naczelnego Sądu Administracyjnego, który w swoich orzeczeniach stwierdza, że MPZP często ingeruje i ogranicza prawo własności, m.in. stwierdza to w orzeczeniu II SA/Kr 565/16 – Wyrok WSA*

w Krakowie „jednocześnie zważyć należy, że stanowiący akt prawa miejscowego – mppz określa w sposób wiążący przeznaczenie i sposób zagospodarowania objętych nim terenów, ingerując w strefę wykonywania prawa własności. Ustalenie w planie zagospodarowania przestrzennego zasad dotyczących możliwej zabudowy na określonej powierzchni działki równoznaczne jest z ograniczeniem właściciela nieruchomości w korzystaniu z rzeczy.

Na potrzebę ochrony konstytucyjnej wartości, jaką jest prawo własności (...) statuuje zasadę wolności budowlanej, która znajduje ochronę w art. 21 ust. 1 i art. 64 ust. 1-3 Konstytucji RP z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 16 lipca 1997 r.), nakazujących poszanowanie wolności i własności. Jest to publiczne prawo podmiotowe przysługujące każdemu kto spełnia warunki, o którym mowa w przepisie”. W związku z powyższym wnoszę o wprowadzenie zmian do planu, które nie pozostają w kolizji z art. 21 ust. 1 i art. 64 ust. 1-3 Konstytucji RP z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz. U. z 16 lipca 1997 r.).

Pragnę Państwu również przypomnieć, iż zgodnie z Dz. U. 1960 Nr 30 poz. 168 ustawa z dnia 14 czerwca 1960 r. Kodeks postępowania administracyjnego, iż:

„Art. 7. W toku postępowania organy administracji publicznej stoją na straży praworządności, z urzędu lub na wniosek stron podejmują wszelkie czynności niezbędne do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz załatwienia sprawy, mając na względzie interes społeczny i słuszny interes obywateli.

Art. 7a § 1. Jeżeli przedmiotem postępowania administracyjnego jest nałożenie na stronę obowiązku bądź ograniczenie lub odebranie stronie uprawnienia, a w sprawie pozostają wątpliwości co do treści normy prawnej, wątpliwości te są rozstrzygane na korzyść strony, chyba że sprzeciwiają się temu sporne interesy stron albo interesy osób trzecich, na które wynik postępowania ma bezpośredni wpływ.

§ 2. Art. 7b. W toku postępowania organy administracji publicznej współdziałają ze sobą w zakresie niezbędnym do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego i prawnego sprawy, mając na względzie interes społeczny i słuszny interes obywateli oraz sprawność postępowania, przy pomocy środków adekwatnych do charakteru, okoliczności i stopnia złożoności sprawy.

Art. 8. § 1. Organy administracji publicznej prowadzą postępowanie w sposób budzący zaufanie jego uczestników do władzy publicznej, kierując się zasadami proporcjonalności, bezstronności i równego traktowania.”

Tym samym proszę o uwzględnienie moich uwag, bowiem jestem członkiem tej społeczności, reprezentuję rdzennych mieszkańców tej okolicy i chciałbym aby w moim przypadku była przestrzegana i konstytucja i kodeks postępowania administracyjnego, bowiem moje interesy, jako Urzędnicy Państwowi, jesteście Państwo zobligowani chronić.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

Ad. 1) Projekt planu został sporządzony zgodnie z przepisami prawa dotyczącymi planowania i zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z procedurą formalno-prawną sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz z przepisami odrębnymi, a także w zgodzie ze 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.

W zakresie działki ewidencyjnej nr 580, w obrębie G-42 należy zaznaczyć, że zgodnie z obowiązującym Studium wskazana w uwadze działka, znajduje się w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (jednostka funkcjonalno-przestrzenna „M3”). Zapisy Studium przewidują funkcjonowanie w tym miejscu terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową oraz możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej w formie: wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej.

Działka ewidencyjna wskazana w uwadze o nr 580 położona jest w terenie intensywnie zagospodarowanym zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Obszar położony na północ od ul. Atutowej, w którym zlokalizowana jest przedmiotowa nieruchomość, posiada inny charakter zagospodarowania niż teren położony przy ul. Rozalii.

W związku z powyższym obszary porównywane przez Składającego uwagę nie mogą posiadać tożsamy zapisów w projekcie planu.

Ponadto działka ewidencyjna nr 580, w obrębie G-42, w projekcie planu przekazanym do Rady Osiedla Ruda w ramach uzgodnień wewnętrznych (marzec 2021 r.), posiadała tożsame przeznaczenie (mieszkaniowe jednorodzinne z możliwością lokalizacji zabudowy: wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej) jak na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Ad. 2) i Ad. 4) Zgodnie z obowiązującym Studium, działki objęte terenem oznaczonym na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolem 1MNr zlokalizowane są na obszarze jednostki funkcjonalno-przestrzennej „M4”, obejmującej tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na dużych działkach w strefie ogólnomiejskiej. Zapisy Studium przewidują dążenie do uporządkowania struktury terenu m.in. poprzez odpowiednią parcelację działek o powierzchni powyżej 1000 m². Studium traktuje ustalone wielkości działek jako wielkości modelowe, które mogą zostać skorygowane po przeanalizowaniu potrzeb oraz możliwości docelowego zagospodarowania obszaru. Ustalone w projekcie planu wartości wskaźników zagospodarowania terenów oraz parametry zabudowy i działek wynikają z potrzeby dostosowania nowej zabudowy do lokalnych uwarunkowań, a także kształtowania ładu przestrzennego. Zasadność przyjętych w projekcie planu rozwiązań planistycznych potwierdza wykonana analiza urbanistyczna dotycząca m.in. wielkości działek i charakteru zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich, położonych w granicach terenów oznaczonych na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolami 1MNr i 2MNr. Większość działek położonych w ww. terenach ma powierzchnię powyżej 2000 m². Z powyższych powodów w projekcie planu miejscowego przedmiotowy teren przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną rezydencjonalną, przewidywaną do lokalizacji na działkach o powierzchni minimum 2000 m².

Ponadto, zgodnie ze wskazanymi w dokumencie Studium jednostkami funkcjonalno-przestrzennymi, założeniem projektu planu jest uzupełnienie istniejącej struktury zabudowy i prowadzenie nowych działań inwestycyjnych zmierzające do stopniowego zmniejszania gęstości zabudowy z północy na południe obszaru opracowania planu, w kierunku graniczących z obszarem opracowania projektu planu terenów aktywnych przyrodniczo. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego regulując zasady zagospodarowania terenów sprzyja zrównoważonemu rozwojowi tej części miasta i zapobiega procesom intensyfikacji zabudowy w okolicach kompleksu leśnego „Ruda Popioły”.

Ustalenia obowiązującego Studium dla terenów zlokalizowanych w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „M4” (w której zlokalizowany jest teren oznaczony na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolem 1MNr) nie przewidują możliwości realizacji zabudowy bliźniaczej.

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

Ad. 3) Zgodnie z obowiązującym Studium, działki objęte terenem oznaczonym na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolem 1MNr zlokalizowane są na obszarze jednostki funkcjonalno-przestrzennej „M4”, obejmującej tereny zabudowy

mieszkaniowej jednorodzinnej na dużych działkach w strefie ogólnomiejscowej. Zapisy Studium przewidują możliwość lokalizacji w tym miejscu terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową. Ustalenia dokumentu dla terenów zlokalizowanych w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „M4” nie przewidują możliwości realizacji zabudowy wielorodzinnej. Wobec powyższego umożliwienie dodatkowo realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w projekcie planu na wnioskowanym terenie naruszałoby ustalenia Studium. Działki wskazane w uwadze przeznaczono pod tereny zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej oznaczone na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolem 1MNr.

Ad. 5) Wskazana na rysunku projektu planu szerokość korytarza drogowego oznaczonego na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolem 3KDL, która częściowo zajmuje działki w terenie oznaczonym na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolem 1MNr, wynika z rozwiązań szczegółowych, opracowanych na bazie wniosków z przeprowadzonych analiz drogowych, m.in. potrzeby zapewnienia rezerwy terenu dla wszystkich elementów drogi i urządzeń z nią związanych, w tym infrastruktury technicznej, wynikających z funkcji drogi (drogi klasy lokalnej) oraz uwarunkowań terenowych. Odpowiada także wymogom racjonalnego zagospodarowania terenów drogowych, oraz terenów budowlanych do nich przyległych. Przy projektowaniu układu drogowego w projekcie planu miejscowego uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni, istniejące zagospodarowanie, przebieg granic działek ewidencyjnych, a także strukturę własności gruntów oraz użytków gruntowych.

Zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wydzielenie gruntów pod drogi publiczne jest inwestycją celu publicznego, co oznacza, że właściciel nieruchomości otrzyma rekompensatę za poniesione straty w związku z jego realizacją.

Ad. 6) Proponowane w projekcie planu uzupełnienie układu komunikacyjnego osiedla, tj. wprowadzenie drogi oznaczonej na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolem 4KDL, ma na celu usprawnienie lokalnej komunikacji wewnątrz osiedla oraz z terenami poza jego granicami. Przeprowadzone analizy komunikacyjne wykazały konieczność poprowadzenia na odcinku ul. Granicznej (od ul. Przestrzennej do południowej granicy obszaru opracowania planu) połączenia drogowego zapewniającego przejazd przez osiedle w kierunku wschód-zachód, którego w stanie istniejącym brakuje. Zaproponowane przedłużenie ul. Rozalii w kierunku ul. Granicznej ma na celu ograniczenie ruchu ponadlokalnego w południowej części obszaru oraz przejazdu przez teren graniczącego z nim zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Ruda Willowa”. Wyznaczenie projektowanej drogi oznaczonej na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolem 4KDL jako terenu drogi publicznej klasy lokalnej jest niezbędne do realizacji potrzeb interesu publicznego.

Projektowana droga oznaczona na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu symbolem 4KDL jest drogą klasy lokalnej (nie będzie posiadała parametrów drogi prowadzącej ruch ponadlokalny – zbiorczy). Jej szerokość ma na celu zapewnienie rezerw dla lokalizacji wszystkich elementów drogi i urządzeń z nią związanych, w tym infrastruktury technicznej, wynikających z funkcji drogi (drogi klasy lokalnej) oraz uwarunkowań terenowych.

Zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wydzielenie gruntów pod drogi publiczne jest inwestycją celu publicznego, co oznacza, że właściciel nieruchomości otrzyma rekompensatę za poniesione straty w związku z jego realizacją.

Przeprowadzone analizy komunikacyjne wykazały konieczność poprowadzenia na odcinku ul. Granicznej (od ul. Przestrzennej do południowej granicy obszaru opracowania planu) połączenia zapewniającego możliwość przejścia pieszego. Wskazany odcinek nie posiada na długości ponad 1 km żadnego połączenia komunikacyjnego w kierunku wschód-zachód, nawet w zakresie komunikacji pieszej do terenów położonych na zachód, m.in. uroczyska Ruda

Popioły. Projektowany ciąg pieszy, oznaczony na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolem 1KDX, stanowiący kontynuację ul. Tabelowej, przebiega przez teren obecnie niezabudowany i skraca połączenie ul. Granicznej z obszarem położonym na zachód od ul. Tabelowej. Wyznaczanie przestrzeni publicznych wewnątrz kwartałów jest istotne dla wzmocnienia powiązań funkcjonalnych, usprawnienia ruchu pieszego i tworzenia miejsc przyjaznych dla mieszkańców.

Zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami ciąg pieszy jest inwestycją celu publicznego, co oznacza, że właściciel nieruchomości otrzyma rekompensatę za poniesione straty w związku z jego realizacją.

Droga, o której wspomina Składający uwagę, położona na działce ewidencyjnej nr 144/5, w obrębie G-52. znajduje się poza obszarem wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dlatego złożona uwaga o „utworzenie drogi” jest bezpodstawna i nie może zostać uwzględniona. Zakres przestrzenny uchwały Nr X/354/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 5 czerwca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Granicznej, Przestrzennej i Wazów określa załącznik graficzny przedstawiający granice obszaru objętego projektem planu. Stanowi on integralną część ww. uchwały.

Ad. 7) Projekt planu poprzez wprowadzenie poszerzenia drogi oznaczonej na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolem 7KDL nie zakłada, ani nie przesądza o wycince wskazanych w uwadze drzew. Plan miejscowy nie wskazuje w jakiej formie przestrzennej będzie realizowana droga. Informacje te będą zawarte w projekcie budowlanym realizowanej inwestycji, nie są przedmiotem ani też nie mieszczą się w zakresie obligatoryjnych ustaleń planu miejscowego.

Wskazana na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu szerokość korytarza drogowego oznaczonego symbolem 7KDL, wynika z rozwiązań szczegółowych, opracowanych na bazie wniosków z przeprowadzonych analiz drogowych, m.in. potrzeby zapewnienia rezerwy terenu dla wszystkich elementów drogi i urządzeń z nią związanych, w tym infrastruktury technicznej, wynikających z funkcji drogi (droga klasy lokalnej) oraz uwarunkowań terenowych. Odpowiada także wymogom racjonalnego zagospodarowania terenów drogowych, oraz terenów budowlanych do nich przyległych. Przy projektowaniu układu drogowego w projekcie planu miejscowego uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni, istniejące zagospodarowanie, przebieg granic działek ewidencyjnych, a także strukturę własności gruntów oraz użytków gruntowych.

Zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wydzielenie gruntów pod drogę publiczną jest inwestycją celu publicznego, co oznacza, że właściciel nieruchomości otrzyma rekompensatę za poniesione straty w związku z jego realizacją.

Wskazane w uwadze drzewa na wysokości posesji przy ul. Tabelowej 44/46 nie stanowią pomników przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2021 r. poz. 1098 i 1718), zatem w projekcie planu nie można ich oznaczyć używając określenia „pomnik przyrody”. Na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wskazano informacyjnie lokalizacje drzew o wysokich walorach przyrodniczych, w tym m.in. na działce ewidencyjnej nr 623/9 jedno drzewo (wierzbę białą), które wyróżnia się na tle pozostałych okazów, a jego rozwój nie został zakłócony innymi elementami zagospodarowania, np. napowietrzną linią energetyczną (jak w przypadku drzew zlokalizowanych wzdłuż ul. Tabelowej).

Ad. 8) Projekt planu zgodnie z zapisami dokumentu Studium przewiduje funkcjonowanie w terenie oznaczonym na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolem 13MN terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową. Plan dopuszcza lokalizację nieuciążliwych usług o charakterze lokalnym, a także

jako dopełnienie przeznaczenia – usług handlu. Przedmiotowe działki położone są w obszarze terenów o przewadze istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Usługi uciążliwe, takie jak usługi obsługi komunikacji, generujące uciążliwości komunikacyjne, a także przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko obniżają atrakcyjność inwestycyjną dla indywidualnego budownictwa mieszkaniowego. Nie powinny być lokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie terenów mieszkaniowych.

W zakresie terenu oznaczonego na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolem 1MNr – projekt planu, zgodnie z zapisami dokumentu Studium, przeznacza go pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną rezydencjonalną z możliwością uzupełnienia jej o usługi lokalne. Projekt planu umożliwia funkcjonowanie istniejącej zabudowy zagrodowej, przewidując w § 19 ust. 3 pkt 5 parametry dla jej dalszej rozbudowy i przebudowy. Założeniem wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu jest uporządkowanie i uzupełnienie istniejącej struktury zabudowy, minimalizując uciążliwości i unikając funkcji kolidujących, m.in. specjalistycznych gospodarstw produkcji zwierzęcej. Są to przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko, które obniżają atrakcyjność inwestycyjną dla indywidualnego budownictwa mieszkaniowego.

W myśl art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, które nie jest prawem nieograniczonym. Każda regulacja zawarta w planie miejscowym wprowadzająca ograniczenia korzystania z nieruchomości, prowadzi w istocie do ograniczenia uprawnień właścicielskich. Należy stwierdzić, że określanie zasad zagospodarowania nieruchomości prywatnych w projekcie planu miejscowego mieści się w granicach uprawnień organu, nie stanowiąc nadużycia uprawnień do kształtowania polityki przestrzennej na terenie gminy.

Ad. 9) Projekt planu zgodnie z zapisami dokumentu Studium przewiduje lokalizację w terenie oznaczonym na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolem 13MN terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową. Plan dopuszcza lokalizację nieuciążliwych usług o charakterze lokalnym, a także jako przeznaczenie uzupełniające – usług handlu. Zgodnie z zapisami wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, nieruchomości położone w terenie oznaczonym symbolem 13MN mogą w całości zostać zagospodarowanie zabudową usługową.

W wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu została uwzględniona wniesiona uwaga, w związku z powyższym nie zawiera ona zarzutu do ustaleń projektu planu, którego uwzględnienie wiązałoby się z koniecznością wprowadzenia zmian w projekcie.

Ad. 10) Uwaga w zakresie określenia terminu realizacji infrastruktury technicznej i drogowej 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 (...)*”. Proces i termin realizacji poszczególnych inwestycji drogowych wykraczają poza ustawowo określony zakres ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Poszczególne elementy układu drogowego oraz infrastruktura techniczna zostaną zrealizowane m.in. na podstawie stosownych decyzji administracyjnych i będą uzależnione od decyzji odpowiednio zarządcy drogi i gestorów sieci.

Ad. 11) Celem wprowadzenia do projektu planu zapisu z § 7 pkt 7 lit. d była ochrona środowiska i przyrody, w szczególności ochrona wód podziemnych. Nieużytkowane studnie kopane, bezodpływowe zbiorniki na nieczystości ciekłe oraz składowiska odpadów, stanowią potencjalne ogniska zanieczyszczeń dla środowiska, m.in. mogą przenosić zanieczyszczenia w głąb warstw wodonośnych powodując podwyższenie w wodach podziemnych zawartości niekorzystnych związków. Należy podkreślić, że obszar objęty projektem planu znajduje się

w sąsiedztwie jednego z największych kompleksów leśnych miasta Łodzi – Lasu Rudzkiego, który jest objęty prawną formą ochrony przyrody jako zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Ruda Willowa” i wymaga szczególnej ochrony.

Ad. 12) Uwaga w zakresie „odrzućenia” projektu planu w całości nie może zostać uwzględniona ze względów formalnych. Kompetencje w zakresie uchwalenia bądź nie (czyli odrzućenia) planu miejscowego posiada rada gminy. 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 nie odnosi się do treści planu, lecz do procedury planistycznej.

Uwaga nr 12

- wpłynęła 15 października 2021 r.,
- dotyczy całego obszaru opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi, położonej w rejonie ulic: Granicznej, Przestrzennej i Wazów (przystąpienie nr 245).

Stowarzyszenie Samorządowe „Ruda Willowa” składa uwagę dotyczącą:

- 1) usunięcia zapisów w § 17 ust. 4 pkt 1 dopuszczających zabudowę szeregową w „strefie A” i przywrócenie przeznaczenia zgodnie z terenem oznaczonym na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolem 3MN;
- 2) zmiany przeznaczenia terenów dla działki ewidencyjnej nr 613/6, w obrębie G-42 z terenu oznaczonego na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolem 2MWn na teren o symbolu 9MN;
- 3) zmiany przeznaczenia terenów dla działki ewidencyjnej nr 309/2, w obrębie G-43 z terenu oznaczonego na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolem 6MN/U na teren o symbolu 13MN;
- 4) zmiany przeznaczenia terenów dla działki ewidencyjnej nr 624 [błędnie wskazano nr działki ewidencyjnej jako 624, teren 1U obejmuje działkę ewidencyjną nr 139/1 w obrębie G-52], w obrębie G-42 z terenu oznaczonego na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolem 1U na terenie o symbolu 2MnR;
- 5) zmiany przeznaczenia terenów dla działek ewidencyjnych nr 619/4 i 617/20, w obrębie G-42 z terenu oznaczonego na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolem 1MWn na teren o symbolu 9MN;
- 6) zmiany lub doprecyzowania definicji z § 4 ust. 1 pkt 30 – „zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności celem uniknięcia powstania patologicznych rozwiązań architektonicznych”;
- 7) zmiany zapisu § 7 pkt 10 lit. c „dopuszczenie budowy przydomowych oczyszczalni ścieków w przypadku braku możliwości technicznych włączenia się do miejskiej sieci kanalizacyjnej”;
- 8) uzupełnienia zapisów § 7 pkt 10 „o zakaz stosowania bezodpływowych zbiorników na ścieki socjalno-bytowe”.

Składający uwagę zaznacza: „podstawowymi wytycznymi do sporządzenia planu jest obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków rozwoju Miasta Łodzi i należy stwierdzić, iż ten projekt je spełnia. Obecny projekt planu w przeważającej części jest jedynie inwentaryzacją stanu istniejącego zagospodarowania terenu i sankcjonuje ten stan a nie porządkując go pod względem urbanistyczno-funkcjonalnym.

Nieprawdą jest, iż wydane wcześniej ostateczne (prawomocne) decyzje o warunkach zabudowy są wiążące podczas sporządzania planów miejscowych. Paragraf 65 pkt 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 z zm. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jednoznacznie mówi, iż wydana wcześniej decyzja o warunkach zabudowy lub decyzja lokalizacji celu publicznego wygasa z dniem wejścia w życie „planu”.

Nieprawdą jest również, iż wydane wcześniej ostateczne (prawomocne) decyzje pozwolenia na budowę stanowią podstawę dla opracowań planistycznych planu. Paragraf 37 pkt.1. ustawy prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. z zm. jednoznacznie stwierdza, iż pozwolenie na budowę wygasa po upływie 3 lat od jego wydania i nie rozpoczęcia robót budowlanych.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

Ad. 1) Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. wskazany w uwadze obszar, znajduje się w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej („M3”). Zapisy Studium przewidują funkcjonowanie w tym miejscu terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową oraz możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej w formie: wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej.

Działka ewidencyjna wskazana w uwadze o nr 580, w obrębie G-42 została przeznaczona w projekcie planu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną realizowaną w formie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej. Posiada ona nieregularny kształt, położona jest wewnątrz kwartału zabudowy, posiada dostęp do drogi publicznej (ul. Atutowej) przez niewielki fragment o szerokości ok. 15,0 m, co znacznie ogranicza możliwości jej zagospodarowania. Ponadto na ww. nieruchomości rysunek wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wskazuje zieleń wysoką (trzy drzewa o wysokich walorach przyrodniczych), co również ogranicza możliwości zagospodarowania działki. Dodatkowo nie można pominąć okoliczności, że przedmiotowa nieruchomość posiada wydaną prawomocną decyzję administracyjną – decyzję o warunkach zabudowy dla realizacji zabudowy szeregowej. Ponadto zabudowa zlokalizowana w kwartale zabudowy oznaczonym na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolem 3MN charakteryzuje się wysoką intensywnością. Zagospodarowanie działki wskazanej w uwadze zabudową mieszkaniową jednorodziną w formie szeregowej pozwoli, pomimo jej szczególnego położenia i kształtu, na dostosowanie jej charakteru do zabudowy na nieruchomościach bezpośrednio z nią sąsiadujących. W związku z powyższym na przedmiotowej nieruchomości wyłożony do publicznego wglądu projekt planu wskazuje „strefę A – strefę wyznaczoną w ramach jednego terenu, różniącą się ustaleniami planu”, dopuszczając dodatkowo realizację zabudowy szeregowej (jednej z form zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej).

Ad. 2) W obowiązującym Studium przedmiotowy teren, oznaczony na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolem 2MWn, znajduje się w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej („M3”). Zapisy Studium przewidują lokalizację w tym miejscu terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową. Studium dopuszcza jednak przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, ale wyłącznie w zakresie obiektów istniejących i uzupełnienia ich układu. Ponadto, na etapie sporządzania planu miejscowego, przy wyznaczaniu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, Studium dopuszcza możliwość uściślenia wyznaczonych w dokumencie granic jednostek funkcjonalno-przestrzennych w oparciu o granice istniejącego zainwestowania. W projekcie planu miejscowego poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące oraz budynki w trakcie realizacji w dniu

wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego (§ 4 ust. 1 pkt 28 projektu uchwały). Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Na części przedmiotowego terenu oznaczonego na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolem 2MWn istnieje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, dla pozostałej wydane zostały prawomocne decyzje, w oparciu o które w każdej chwili może rozpocząć się proces realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Wobec powyższego uwzględnienie istniejącego zagospodarowania oraz zachodzących procesów polegających na rozbudowie osiedla wielorodzinnego i przeznaczenie wnioskowanego terenu pod funkcję mieszkaniową wielorodzinną nie narusza ustaleń Studium.

Ad. 3) W obowiązującym Studium przedmiotowy teren, oznaczony na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolem 6MN/U, znajduje się w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na dużych działkach („M4”). Zapisy Studium przewidują możliwość lokalizacji w tym miejscu terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową. Teren oznaczony na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolem 6MN/U jest obecnie użytkowany wyłącznie na cele usługowe i zgodnie ze Studium wskazano możliwość przeznaczenia terenu zarówno na cele mieszkaniowe, jak i usługowe. Dodatkowo dla zabudowy usług handlu projekt planu miejscowego wprowadza ograniczenie powierzchni sprzedaży do 1000 m².

Wobec powyższego uwzględnienie istniejącego zagospodarowania i przeznaczenie wskazanego w uwadze terenu w projekcie planu pod funkcję mieszkaniową jednorodziną i usługi nie narusza ustaleń Studium.

Ad. 4) W obowiązującym Studium przedmiotowy teren, oznaczony na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolem 1U, znajduje się w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na dużych działkach („M4”). Zapisy Studium przewidują możliwość lokalizacji w tym miejscu terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową. Teren oznaczony na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolem 1U jest obecnie użytkowany wyłącznie na cele usługowe i zgodnie ze Studium wskazano możliwość przeznaczenia terenu na cele usługowe. Dodatkowo dla zabudowy usług handlu projekt planu miejscowego wprowadza ograniczenie powierzchni sprzedaży do 1000 m². Należy wyjaśnić, że w treści uwagi błędnie oznaczono działkę ewidencyjną nr 624 jako teren 1U. Takim przeznaczeniem objęta jest działka ewidencyjna nr 139/1 w obrębie G-52.

Wobec powyższego uwzględnienie istniejącego zagospodarowania i przeznaczenie wskazanego w uwadze terenu w projekcie planu pod funkcję usług nie narusza ustaleń Studium.

Ad. 5) W obowiązującym Studium przedmiotowy teren, oznaczony na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolem 1MWn, znajduje się w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej („M3”). Zapisy Studium przewidują lokalizację w tym miejscu terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową. Studium dopuszcza jednak przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, ale wyłącznie w zakresie obiektów istniejących i uzupełnienia ich układu. Ponadto, na etapie sporządzania planu miejscowego, przy wyznaczaniu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, Studium dopuszcza możliwość uściślenia wyznaczonych w dokumencie granic jednostek funkcjonalno-przestrzennych w oparciu o granice istniejącego zainwestowania. W projekcie planu miejscowego poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące oraz budynki w trakcie realizacji w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach

odrębnych z zakresu prawa budowlanego (§ 4 ust. 1 pkt 28). Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Na działkach w obrębie przedmiotowego terenu oznaczonego na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolem 1MWn, bezpośrednio sąsiadujących z istniejącą zabudową mieszkaniową wielorodzinną, zostały wydane prawomocne decyzje, w oparciu o które może rozpocząć się proces realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Wobec powyższego uwzględnienie zachodzących procesów polegających na planowanej rozbudowie osiedla wielorodzinnego i przeznaczenie wnioskowanego terenu pod funkcję mieszkaniową wielorodzinną nie narusza ustaleń Studium.

Ad. 6) Celem wprowadzenia definicji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o niskiej intensywności była ochrona ładu przestrzennego poprzez ograniczenie możliwości realizacji ww. formy zabudowy o gabarytach niewpisujących się w krajobraz obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia planu miejscowego. Realizacja inwestycji o ograniczonej liczbie lokali mieszkalnych do sześciu ma prowadzić do powstania wyłącznie takiej zabudowy wielorodzinnej, która formą wpisze się w charakter osiedla mieszkaniowego o wiodącej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej. Należy podkreślić, że możliwości inwestycyjne w zakresie budowy nowych obiektów wielorodzinnych regulują również określone w projekcie planu wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy. Warto również dodać, że zapis regulujący kwestie maksymalnej ilości lokali w budynku mieszkalnym wielorodzinnym jest stosowany w prawie miejscowym także dla innych obszarów miasta Łodzi. W uwadze nie zostało wskazane w jaki sposób powyższa definicja miałaby zostać doprecyzowana.

Ad. 7) Zasady uzbrojenia działek budowlanych, również w przypadku braku sieci infrastruktury technicznej określają przepisy z zakresu budownictwa, poprzez dopuszczenie budowy zbiorników bezodpływowych na ścieki bytowe lub przydomowej oczyszczalni ścieków. Przytoczony w uwadze zapis umożliwia na obszarze projektu planu budowę przydomowych oczyszczalni ścieków i pozostaje w zgodzie z art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2021 r. poz. 888 i 1648). Wobec powyższego zapis nie wymaga modyfikacji.

Ad. 8) Wprowadzenie do projektu planu zawartego w uwadze zapisu naruszałoby ustalenia art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach. Stanowi on: *„przyłączenie nieruchomości do istniejącej sieci kanalizacyjnej lub, w przypadku gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie nieuzasadniona, wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub w przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych, spełniające wymagania określone w przepisach odrębnych; przyłączenie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej nie jest obowiązkowe, jeżeli nieruchomość jest wyposażona w przydomową oczyszczalnię ścieków spełniającą wymagania określone w przepisach odrębnych”*. Z treści omawianej regulacji wynika, że adresatowi normy ustawowej przysługuje wybór wykonania obowiązku zapewnienia utrzymania czystości i porządku pomiędzy wykonaniem zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe a przydomową oczyszczalnią ścieków bytowych.

Należy podkreślić, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego musi być zgodny z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z wszelkimi przepisami odrębnymi.

Uwaga nr 13

- wpłynęła 15 października 2021 r.,

- dotyczy działek nr 626/1 i 626/4, w obrębie G-42 położonych przy ul. Wazów 22.

Pan [REDACTED] składa uwagę dotyczącą:

sprzeciwu wobec propozycji poszerzenia ul. Wazów oznaczonej na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolem 5KDL oraz propozycji poszerzenia ul. Rozalii oznaczonej na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolem 3KDL – na wskazane w uwadze nieruchomości.

Składający uwagę informuje: „po zapoznaniu się z proponowanym projektem zagospodarowania przestrzennego dotyczącego pomniejszenia powierzchni mojej działki na rzecz rozbudowy dróg Wazów i Rozalii nie wyrażam zgody na wyżej wymienione działanie.

Na działce 626/1, 626/4 prowadzimy od ponad sześćdziesięciu lat rodzinne gospodarstwo ogrodnicze. W skutek powstałego projektu zostanie mi odebrane około 5 m szerokości działki na długości 100 m, co spowoduje pozbawienie mnie około 500 m² działki od strony ul. Rozalii oraz około 200 m² od strony ul. Wazów. Poza tym na terenie, który ma zostać pozyskany znajdują się uzbrojenia i instalacje sanitarne a także instalacje energetyczne.

Ulica Rozalii (3KDL) to sześć metrów drogi gruntowej, która po przemyślanej renowacji nawierzchni spełni wystarczająco swoją rolę i utrzyma charakter sielskiej drogi lokalnej.

Ulica Wazów (5KDL) wymaga naprawy nawierzchni co znacznie ułatwi i poprawi lokalny ruch i dojazd do posesji mieszkańcom.

Wszelka ingerencja w poszerzenie w/w ulic zwiększy intensywność ruchu pojazdów mechanicznych, co w efekcie zakłóci charakter miejsca, spokojny byt mieszkańców oraz zamieszkałych w lesie zwierząt.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi

Wyjaśnienie:

Wskazane na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu szerokości dróg oznaczonych symbolami 5KDL i 7KDD (ul. Wazów; zachodnia część działki ewidencyjnej nr 626/1, w obrębie G-42 znalazła się również w korytarzu drogowym oznaczonym symbolem 7KDD) oraz 3KDL (ul. Rozalii), które częściowo zajmują działki wskazane w uwadze, wynikają z rozwiązań szczegółowych, opracowanych na bazie wniosków z przeprowadzonych analiz drogowych, m.in. potrzeby zapewnienia rezerwy terenu dla wszystkich elementów drogi i urządzeń z nią związanych, w tym infrastruktury technicznej, wynikających z funkcji drogi (drogi klasy lokalnej) oraz uwarunkowań terenowych. Odpowiada także wymogom racjonalnego zagospodarowania terenów drogowych, oraz terenów budowlanych do nich przyległych. Przy projektowaniu układu drogowego w projekcie planu miejscowego uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni, istniejące zagospodarowanie, przebieg granic działek ewidencyjnych, a także strukturę własności gruntów oraz użytków gruntowych. W związku z wyznaczeniem nowych terenów budowlanych zaproponowane w projekcie planu poszerzenia istniejących ulic mają na celu umożliwienie sprawnej obsługi komunikacyjnej nowym użytkownikom terenów mieszkaniowych. Projekt planu wskazuje na potrzebę realizacji szpaleru drzew w ul. Wazów w celu: zwiększenie nasycenia obszaru uporządkowaną zielenią wysoką, stworzenia obudowy ulicy oraz utworzenie drogi o charakterze miejskim, przyjaznej mieszkańcom osiedla.

Zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wydzielenie gruntów pod drogę publiczną jest inwestycją celu publicznego, co oznacza, że właściciel nieruchomości otrzyma rekompensatę za poniesione straty w związku z jego realizacją.

Uwaga nr 14

- wpłynęła 15 października 2021 r.,
- dotyczy działek nr: 616/11, 616/3 i 617/2 w obrębie G-42, położonych przy ul. Granicznej oraz działek nr: 613/6, 619/4 i 617/20 w obrębie G-42, położonych przy ul. Tabelowej.

Pan [REDACTED] składa uwagę dotyczącą:

- 1) sprzeciwu wobec propozycji poszerzenia ul. Tabelowej oznaczonej na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolem 6KDL oraz propozycji poszerzenia ul. Świeckiej oznaczonej na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolami 2KDL i 6KDD na wskazanej w uwadze nieruchomości – *„działki nr ewid. 613/6 tj. w odniesieniu do części południowej obejmującej pas o szerokości 3-5 m oraz do części wschodniej obejmującej pas o szerokości 3 m.”*

Składający uwagę informuje: *„na wysokości działek nr ewid. 614/4, 613/5 działka drogowa ma stałą szerokość i nie następuje znaczne poszerzenie w kierunku północnym. Dopiero na wysokości działki 613/8 i 613/6 działka drogowa zostaje poszerzona w kierunku północnym ograniczając znaczną część pasa wzdłuż ul. Świeckiej z działką 613/6. Rozwiązanie to powoduje ograniczenie możliwości zabudowy działki w obrębie południowej granicy i znaczne ograniczenie terenu przeznaczanego pod inwestycję. Ponadto na działce 613/9 znajduje się już istniejąca zabudowa wielorodzinna ze zlokalizowanym projektowo parkingiem wzdłuż ul. Świeckiej, której to zagospodarowanie stoi w kolizji z planowanym poszerzaniem działki drogowej przewidzianej w planie miejscowym.”;*

- 2) propozycji *„by przestrzeń działki drogowej ul. Świeckiej była prowadzona na całej długości aż do skrzyżowania z ul. Tabelową o tożsamej szerokości bez poszerzania w stronę północną”;*
- 3) sprzeciwu wobec poszerzenia ul. Tabelowej oznaczonej na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolami 6KDL i 2KDL na wskazanej w uwadze nieruchomości – działka ewidencyjna nr 619/4, w obrębie G-42.

Składający uwagę wyjaśnia, że *„we wcześniejszych planach poszerzenia ul. Tabelowej na wysokości działek 622/7 i 622/6 plan przewidywał poszerzenie drogi na stronę południową na co wskazuje chociażby lokalizacja ogrodzenia działki o numerze ewidencyjnym 622/6. Na działkach 622/6 i 622/7 budynki są odsunięte od drogi gruntowej a ogrodzenie na działce 622/6 stoi dokładnie w linii planowanej linii rozgraniczającej poszerzonej drogi. W projektowanym planie zagospodarowania przestrzennego w miejsce dotychczasowego ogrodzenia działek wprowadzono linię zabudowy a drogę 2KDL przesunięto na północ ograniczając zagospodarowanie pasa o szerokości 3,5 m-5,0m działki 619/4.”;*

- 4) sprzeciwu wobec poszerzenia ul. Tabelowej oznaczonej na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolem 2KDL na wskazanej w uwadze nieruchomości – działka nr *„617/20 obejmującym szerokość pasa 0,5 m-1,5 m”.*

Składający uwagę podkreśla, że *„dotychczasowe ustalenia studium zagospodarowania przestrzennego nie określają konieczności czy nawet uzasadnionej potrzeby przebiegu nowej drogi. W związku z powyższym zmiana układu komunikacyjnego stanowi zbyt wyraźną ingerencję w dotychczasowe stosunki własnościowe i winna zostać poddana krytycznej analizie z tej perspektywy”.* Dodaje również, że *„planowany w projekcie planu miejscowego przebieg drogi nie odpowiada ustaleniom podjętym przez UMiE w zakresie wydanych uprzednio decyzji o warunkach zabudowy terenu. Przedmiotowe decyzje zaś stanowiły podstawę do wszczęcia postępowania w zakresie wydania stosownego pozwolenia na budowę. Inwestor poniósł w tym zakresie nakłady majątkowe.*

Uchwalenie planu w proponowanym zakresie bez uwzględnienia opisanych powyżej uwag skutkować będzie powstaniem znacznej szkody w zakresie poniesionych przez inwestora wydatków, które nie będą mogły zostać zrekompensowane.”;

- 5) zmiany proponowanego wskaźnika minimalnej powierzchni działki budowlanej dla działek ewidencyjnych nr: 613/6, 619/4 i 617/20, w obrębie G-42 na 1000 m².

Składający uwagę wyjaśnia, że „uwzględnienie projektu w dotychczasowym kształcie stanowi zbyt wyraźną ingerencję w dotychczasowe stosunki własnościowe i winna zostać poddana krytycznej analizie z tej perspektywy. Podnieść należy, że zgodnie z obowiązującym rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych dla budynków dla zrealizowania zabudowy wielorodzinnej wraz z poprzednią infrastrukturą towarzyszącą wystarczająca jest powierzchnia działki wynosząca 1000 m² (...).”;

- 6) zmiany proponowanego wskaźnika wysokości zabudowy w terenach oznaczonych na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolami MWn na 13,0 m – do kalenicy.

Składający uwagę argumentuje, że „planowany w projekcie planu miejscowego przebieg drogi nie odpowiada ustaleniom podjętym przez UMŁ w zakresie wydanych uprzednio decyzji o warunkach zabudowy terenu, które dozwalały na zabudowę o wysokości 13 m do kalenicy. Przedmiotowe decyzje zaś stanowiły podstawę do wszczęcia postępowania w zakresie wydania stosownego pozwolenia na budowę. Inwestor poniósł w tym zakresie znaczne nakłady majątkowe.

Podnieść należy, że jeśli zgodnie z obowiązującym rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych dla budynków wynikająca z decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, to nie ma uzasadnienia do ograniczenia dopuszczonej w powyższym trybie wysokości budynku”.

Składający uwagę stwierdza, że „dokonane czynności planistyczne zostały podjęte w oderwaniu od dotychczasowych wiążących decyzji administracyjnych, co kompletnie zaburza pewność inwestowania w mieście.”;

- 7) zmiany przeznaczenia działek ewidencyjnych nr: 616/11, 616/3 i 617/2, w obrębie G-42 na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Składający uwagę informuje, że „projekt planu nie odpowiada ustaleniom podjętym przez UMŁ w zakresie wydanych uprzednio decyzji o warunkach zabudowy terenu i podnieść należy, że dokonane czynności planistyczne zostały podjęte w oderwaniu od dotychczasowych wiążących decyzji administracyjnych, co kompletnie zaburza pewność inwestowania. Inwestor winien mieć możliwość zrealizowania zabudowy wielorodzinnej w sposób wynikający z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych dla budynków.” Dodaje, że „projekt planu w sposób krzywdzący właścicieli ustala zaniżone wskaźniki powierzchni zabudowy działek”. Podkreśla, że „projekt planu abstrahuje od istniejącego studium zagospodarowania gminy Łódź, co stanowi podstawowe uchybienie planistyczne. Podjęcie „zgodności” pomiędzy treścią uchwalonego planu a treścią Studium oznacza silniejszy stopień związania, niż w przypadku takich pojęć jak „spójność” czy „brak naruszeń”. W orzecznictwie sądów administracyjnych wyrażono pogląd, zgodnie z którym w ujęciu systemowym zgodność między treścią Studium a treścią planu miejscowego powinna być postrzegana jako kontynuacja zasad zagospodarowania terenu ustalanych ogólnie w Studium i podlegających sprecyzowaniu w planie miejscowym. Plan miejscowy ma jedynie doprecyzować te zasady i to w taki sposób, aby nie doprowadzić do ich zmiany lub modyfikacji (por. wyrok NSA z 23 października 2012 r. sygn. akt II OSK 1825/12, opub. w Lex nr 1233714; wyrok NSA z 11 września 2012 r. sygn. akt II OSK 1408/12, opub. w Lex nr 1215861; wyrok NSA z 15 listopada 2011 r. sygn. akt II OSK 2080/11, opub. w Lex nr 1134725; wyrok NSA z 24 stycznia 2018 r. sygn. akt II OSK 1429/17, opub. w Lex nr 2451196; wyrok NSA z 5 lipca

2017 r. sygn. akt II OSK 1251/17, opub. w Lex nr 2345607; wyrok NSA z 12 czerwca 2014 r. sygn. akt II OSK 66/13, opub. w Lex nr 1519416).”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwag.

Wyjaśnienie:

Ad. 1), Ad. 2), Ad. 3) i Ad. 4) Wskazane na rysunku projektu planu szerokości korytarzy drogowych – ul. Tabełowej oznaczonej na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolami 2KDL i 6KDL oraz ul. Świeckiej oznaczonej na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolami 2KDL i 6KDD, które częściowo zajmują wskazane w uwadze działki wynikają z rozwiązań szczegółowych, opracowanych na bazie wniosków z przeprowadzonych analiz drogowych, m.in. potrzeby zapewnienia rezerwy terenu dla wszystkich elementów drogi i urządzeń z nią związanych, w tym infrastruktury technicznej, wynikających z funkcji drogi (drogi klasy lokalnej i droga klasy dojazdowej) oraz uwarunkowań terenowych. Odpowiadają także wymogom racjonalnego zagospodarowania terenów drogowych, oraz terenów budowlanych do nich przyległych. Przy projektowaniu układu drogowego w projekcie planu miejscowego uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni, istniejące zagospodarowanie, przebieg granic działek ewidencyjnych, a także strukturę własności gruntów oraz użytków gruntowych.

Zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wydzielenie gruntów pod drogę publiczną jest inwestycją celu publicznego, co oznacza, że właściciel nieruchomości otrzyma rekompensatę za poniesione straty w związku z jego realizacją.

Warto zaznaczyć, że poszerzenie ul. Świeckiej „na wysokości działki 613/8 i 613/6 (...) w kierunku północnym” ma na celu uniknięcie kolizji z rowem odwadniającym, znajdującym się po południowej stronie wskazanej drogi.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalone uchwałą Nr LXI/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w Łodzi, zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. nie określa przebiegów dróg klas niższych niż zbiorcze (Z), dlatego ustalenie przebiegu dróg lokalnych (KDL) i dojazdowych (KDD), w tym ich parametryzacja, następuje dopiero na etapie sporządzania planu miejscowego. Skala w jakiej jest sporządzany dokument Studium nie pozwala na odniesienie się do każdej działki, co następuje w dokumencie planu miejscowego. Projekt planu wskazując drogi wymagające poszerzenia nie narusza ustaleń obowiązującego Studium.

Ad. 5) Zgodnie z obowiązującym Studium, działki wskazane w uwadze zlokalizowane są na obszarze jednostki funkcjonalno-przestrzennej „M3”, obejmującej tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w strefie ogólnomiejscowej. Zapisy Studium przewidują dążenie do uporządkowania struktury poprzez odpowiednią parcelację działek. Dokument ten umożliwia ustalenie minimalnej wielkości nowo wydzielanych działek budowlanych po przeanalizowaniu potrzeb oraz możliwości docelowego zagospodarowania obszaru. Ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

Ponadto wyznaczenie w projekcie planu terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o niskiej intensywności nastąpiło w oparciu o zapisy Studium, które z ograniczeniami dopuszcza przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, ale „*wyłącznie w zakresie obiektów istniejących i uzupełnienia ich układu*”. Zabudowa wielorodzinną nie pełni funkcji wiodącej na obszarze objętym projektem planu, zatem przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę formułowania ustaleń projektu planu, minimalne wielkości nowo wydzielanych działek budowlanych zostały dobrane w taki sposób aby zapewnić harmonijną całość.

Należy również dodać, że status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania. Ustalenia miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, co oznacza, że zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości może być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym.

Ad. 6) W wyłożonym do publicznego wglądu projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o niskiej intensywności, oznaczone symbolami od 1MWn do 3MWn, zostały wskazane w oparciu o zapisy obowiązującego Studium, które z ograniczeniami dopuszcza przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, czyli „*wyłącznie w zakresie obiektów istniejących i uzupełnienia ich układu*”. W obowiązującym Studium tereny te zlokalizowane są na obszarze jednostki funkcjonalno-przestrzennej „M3”, obejmującej tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w strefie ogólnomiejscowej. Zapisy Studium dla ww. jednostki przewidują maksymalną wysokość zabudowy – nie wyżej niż 10,5 m. Studium traktuje ustalone wielkości ww. wskaźników jako wielkości modelowe, które mogą zostać skorygowane po przeanalizowaniu potrzeb oraz możliwości docelowego zagospodarowania obszaru. Wykonana analiza urbanistyczna wykazała, że wysokość większości istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w terenie oznaczonym na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolem 1MWn osiąga lub nie przekracza 12,0 m, zatem taką wysokość wskazano jako maksymalną w projekcie planu dla ww. terenów.

Decyzje o warunkach zabudowy są istotnym elementem analiz urbanistycznych. Obowiązujące przepisy z zakresu planowania przestrzennego nie ustalają obowiązku uwzględniania w miejscowych planach wszystkich parametrów wskazanych w decyzji o warunkach zabudowy. Pozwolenia na budowę uzyskane na podstawie decyzji o warunkach zabudowy pozostają w mocy po wejściu w życie planu miejscowego – zgodnie z art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W takim przypadku zabudowa z prawomocnym pozwoleniem na budowę jest kwalifikowana, w świetle definicji zawartej w niniejszym planie miejscowym, jako zabudowa istniejąca. Warto również dodać, że ustalenia projektu planu w § 5 pkt 4 lit. c tiret trzecie uwzględniają możliwe do podjęcia działania budowlane w odniesieniu do istniejącej zabudowy, która posiada parametry niezgodne z ustaleniami szczegółowymi dla danego terenu (np. przekracza maksymalną wysokość zabudowy).

Wobec powyższego nie ma potrzeby dostosowywać regulacji dla terenu do zabudowy na podstawie wydanych decyzji administracyjnych, której parametry wyróżniają się od pozostałych obiektów.

Dodatkowo należy zaznaczyć, że regulacja przebiegu dróg w przedmiotowym projekcie planu miejscowego nie miała wpływu na przyjętą maksymalną wysokość zabudowy w poszczególnych terenach.

Ad. 7) Projekt planu miejscowego sporządzany jest w zgodności z kierunkami funkcjonalno-przestrzennymi określonymi w obowiązującym Studium i z przepisami odrębnymi.

Zgodnie z obowiązującym Studium, działki wskazane w uwadze znajdują się w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej („M3”). Zapisy Studium przewidują możliwość lokalizacji w tym miejscu terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową. W wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu ww. nieruchomości przeznaczone zostały pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 10MN. Studium dopuszcza przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, ale wyłącznie w zakresie obiektów istniejących i uzupełnienia ich układu.

Ustalone w projekcie planu wartości wskaźników zagospodarowania terenów oraz parametry zabudowy i działek wynikają z potrzeby dostosowania nowej zabudowy do lokalnych uwarunkowań, a także kształtowania ładu przestrzennego. Zasadność przyjętych w projekcie

planu rozwiązań planistycznych potwierdza wykonana analiza urbanistyczna oraz nawiązanie do charakteru zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dominującej w obszarze opracowania projektu planu.

Decyzje o warunkach zabudowy są istotnym elementem analiz urbanistycznych. Obowiązujące przepisy z zakresu planowania przestrzennego nie ustalają obowiązku uwzględniania w miejscowych planach wszystkich parametrów wskazanych w decyzji o warunkach zabudowy. Pozwolenia na budowę uzyskane na podstawie decyzji o warunkach zabudowy pozostają w mocy po wejściu w życie planu miejscowego – zgodnie z art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W takim przypadku zabudowa z prawomocnym pozwoleniem na budowę jest kwalifikowana, w świetle definicji zawartej w niniejszym planie miejscowym, jako zabudowa istniejąca.

Należy również dodać, że status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, co oznacza, że zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości może być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym.

Uwaga nr 15

- wpłynęła 15 października 2021 r.,
- dotyczy całego obszaru opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi, położonej w rejonie ulic: Granicznej, Przestrzennej i Wazów (przystąpienie nr 245).

Pan ██████████ składa uwagę dotyczącą:

- 1) zmiany § 12 ust. 1 pkt 1 lit. a „*w ten sposób, że dla mieszkań w budynkach mieszkalnych oraz mieszkalno-usługowych wymagane będzie 1,5 miejsca parkingowego na każde mieszkanie, ew. 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej lokalu*”;
- 2) usunięcia zapisów w § 17 ust. 4 pkt 1 dopuszczających zabudowę szeregową w „*strefie A*” i przywrócenie przeznaczenia zgodnie z terenem oznaczonym na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolem 3MN;
- 3) zmiany przeznaczenia terenów dla działki ewidencyjnej nr 613/6, w obrębie G-42 z terenu oznaczonego na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolem 2MWn na teren o symbolu 9MN;
- 4) zmiany przeznaczenia terenów dla działki ewidencyjnej nr 309/2, w obrębie G-43 z terenu oznaczonego na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolem 6MN/U na teren o symbolu 13MN;
- 5) zmiany przeznaczenia terenów dla działki ewidencyjnej nr 624 [błędnie wskazano nr działki ewidencyjnej jako 624, teren 1U obejmuje działkę ewidencyjną nr 139/1 w obrębie G-52], w obrębie G-42 z terenu oznaczonego na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolem 1U na teren o symbolu 2MNR;
- 6) zmiany lub doprecyzowania definicji z § 4 ust. 30 – „*zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności celem uniknięcia powstania patologicznych rozwiązań architektonicznych*”;
- 7) zmiany zapisu § 7 pkt 10 lit. c „*dopuszczenie budowy przydomowych oczyszczalni ścieków w przypadku braku możliwości technicznych włączenia się do miejskiej sieci kanalizacyjnej*”;

- 8) uzupełnienia zapisów § 7 pkt 10 „o zakaz stosowania bezodpływowych zbiorników na ścieki socjalno-bytowe”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwag.

Wyjaśnienie:

Ad. 1) Przyjęte w projekcie planu miejscowego wartości wskaźników liczby miejsc do parkowania dla samochodów dotyczące nowoprojektowanych budynków lub ich części wynikają z polityki parkingowej miasta. Liczba miejsc parkingowych jest tożsama w uchwalonych oraz opracowywanych planach miejscowych dla obszarów w granicach strefy ogólnomiejskiej. Wartość wprowadzonego minimalnego wskaźnika miejsc parkingowych jest zgodna z określoną w 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.

Ad. 2) Zgodnie z obowiązującym Studium wskazany w uwadze obszar, znajduje się w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej („M3”). Zapisy Studium przewidują funkcjonowanie w tym miejscu terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową oraz możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej w formie: wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej.

Działka ewidencyjna wskazana w uwadze o nr 580, w obrębie G-42 została przeznaczona w projekcie planu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną realizowaną w formie wolnostojącej, bliźniaczej lub szeregowej. Posiada ona nieregularny kształt, położona jest wewnątrz kwartału zabudowy, posiada dostęp do drogi publicznej (ul. Atutowej) przez niewielki fragment o szerokości ok. 15,0 m, co znacznie ogranicza możliwości jej zagospodarowania. Ponadto na ww. nieruchomości rysunek wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wskazuje zieleń wysoką (trzy drzewa o wysokich walorach przyrodniczych), co również ogranicza możliwości zagospodarowania działki. Dodatkowo nie można pominąć okoliczności, że przedmiotowa nieruchomość posiada wydaną prawomocną decyzję administracyjną – decyzję o warunkach zabudowy dla realizacji zabudowy szeregowej. Ponadto zabudowa zlokalizowana w kwartale zabudowy oznaczonym na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolem 3MN charakteryzuje się wysoką intensywnością. Zagospodarowanie działki wskazanej w uwadze zabudową mieszkaniową jednorodziną w formie szeregowej pozwoli, pomimo jej szczególnego położenia i kształtu, na dostosowanie jej charakteru do zabudowy na nieruchomościach bezpośrednio z nią sąsiadujących. W związku z powyższym na przedmiotowej nieruchomości wyłożony do publicznego wglądu projekt planu wskazuje „strefę A – strefę wyznaczoną w ramach jednego terenu, różniącą się ustaleniami planu”, dopuszczając dodatkowo realizację zabudowy szeregowej (jednej z form zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej).

Ad. 3) W obowiązującym Studium przedmiotowy teren, oznaczony w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu symbolem 2MWn, znajduje się w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej („M3”). Zapisy Studium przewidują lokalizację w tym miejscu terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową. Studium dopuszcza jednak przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodziną, ale wyłącznie w zakresie obiektów istniejących i uzupełnienia ich układu. Ponadto, na etapie sporządzania planu miejscowego, przy wyznaczaniu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, Studium dopuszcza możliwość uściślenia wyznaczonych w dokumencie granic jednostek funkcjonalno-przestrzennych w oparciu o granice istniejącego zainwestowania. W projekcie planu miejscowego poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące oraz budynki w trakcie realizacji w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie

ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego (§ 4 ust. 1 pkt 28 projektu uchwały). Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Na części przedmiotowego terenu oznaczonego na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolem 2MWN istnieje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, dla pozostałej wydane zostały prawomocne decyzje, w oparciu o które może rozpocząć się proces realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Wobec powyższego uwzględnienie istniejącego zagospodarowania oraz zachodzących procesów polegających na rozbudowie osiedla wielorodzinnego i przeznaczenie wnioskowanego terenu pod funkcję mieszkaniową wielorodzinną nie narusza ustaleń Studium. Ad. 4) W obowiązującym Studium przedmiotowy teren, oznaczony w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu symbolem 6MN/U, znajduje się w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na dużych działkach („M4”). Zapisy Studium przewidują możliwość lokalizacji w tym miejscu terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową. Teren oznaczony na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolem 6MN/U jest obecnie użytkowany wyłącznie na cele usługowe i zgodnie ze Studium wskazano możliwość przeznaczenia terenu zarówno na cele mieszkaniowe, jak i usługowe. Dodatkowo dla zabudowy usług handlu projekt planu miejscowego wprowadza ograniczenie powierzchni sprzedaży do 1000 m².

Wobec powyższego uwzględnienie istniejącego zagospodarowania i przeznaczenie wskazanego w uwadze terenu w projekcie planu pod funkcję mieszkaniową jednorodziną i usługi nie narusza ustaleń Studium.

Ad. 5) W obowiązującym Studium przedmiotowy teren, oznaczony w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu symbolem 1U, znajduje się w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na dużych działkach („M4”). Zapisy Studium przewidują możliwość lokalizacji w tym miejscu terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową. Teren oznaczony symbolem 1U jest obecnie użytkowany wyłącznie na cele usługowe i zgodnie ze Studium wskazano możliwość przeznaczenia terenu na cele usługowe. Dodatkowo dla zabudowy usług handlu projekt planu miejscowego wprowadza ograniczenie powierzchni sprzedaży do 1000 m². Należy wyjaśnić, że w treści uwagi błędnie oznaczono działkę ewidencyjną nr 624 jako teren 1U. Takim przeznaczeniem objęta jest działka ewidencyjna nr 139/1 w obrębie G-52.

Wobec powyższego uwzględnienie istniejącego zagospodarowania i przeznaczenie wskazanego w uwadze terenu w projekcie planu pod funkcję usług nie narusza ustaleń Studium.

Ad. 6) Celem wprowadzenia definicji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o niskiej intensywności była ochrona ładu przestrzennego poprzez ograniczenie możliwości realizacji ww. formy zabudowy o gabarytach niewpisujących się w krajobraz obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia planu miejscowego. Realizacja inwestycji o ograniczonej liczbie lokali mieszkalnych do sześciu ma prowadzić do powstania wyłącznie takiej zabudowy wielorodzinnej, która formą wpisze się w charakter osiedla mieszkaniowego o wiodącej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej. Należy podkreślić, że możliwości inwestycyjne w zakresie budowy nowych obiektów wielorodzinnych regulują również określone w projekcie planu wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy. Warto również dodać, że zapis regulujący kwestie maksymalnej ilości lokali w budynku mieszkalnym wielorodzinnym jest stosowany w prawie miejscowym także dla innych obszarów miasta Łodzi. W uwadze nie zostało wskazane w jaki sposób powyższa definicja miałaby zostać doprecyzowana.

Ad. 7) Zasady uzbrojenia działek budowlanych, również w przypadku braku sieci infrastruktury technicznej określają przepisy z zakresu budownictwa, poprzez dopuszczenie budowy

zbiorników bezodpływowych na ścieki bytowe lub przydomowej oczyszczalni ścieków. Przytoczony w uwadze zapis umożliwia na obszarze projektu planu budowę przydomowych oczyszczalni ścieków i pozostaje w zgodzie z art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach. Wobec powyższego zapis nie wymaga modyfikacji.

Ad. 8) Wprowadzenie do projektu planu zawartego w uwadze zapisu naruszałoby ustalenia art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach. Stanowi on: „*przyłączenie nieruchomości do istniejącej sieci kanalizacyjnej lub, w przypadku gdy budowa sieci kanalizacyjnej jest technicznie lub ekonomicznie niezasadniona, wyposażenie nieruchomości w zbiornik bezodpływowy nieczystości ciekłych lub w przydomową oczyszczalnię ścieków bytowych, spełniające wymagania określone w przepisach odrębnych; przyłączenie nieruchomości do sieci kanalizacyjnej nie jest obowiązkowe, jeżeli nieruchomość jest wyposażona w przydomową oczyszczalnię ścieków spełniającą wymagania określone w przepisach odrębnych*”. Z treści omawianej regulacji wynika, że adresatowi normy ustawowej przysługuje wybór wykonania obowiązku zapewnienia utrzymania czystości i porządku pomiędzy wykonaniem zbiornika bezodpływowego na nieczystości ciekłe a przydomową oczyszczalnią ścieków bytowych.

Należy podkreślić, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego musi być zgodny z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z wszelkimi przepisami odrębnymi.

Uwaga nr 16

- wpłynęła 18 października 2021 r. (data wpływu do MPU), 12 października 2021 r. (data stempla pocztowego),
- dotyczy całego obszaru opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi, położonej w rejonie ulic: Granicznej, Przestrzennej i Wazów (przystąpienie nr 245).

Polskie Koleje Państwowe S.A. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w Warszawie składa uwagę dotyczącą:

- 1) zmiany zapisów w zakresie określenia minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych na minimum 1000 m²;
- 2) dopisania w definicji usług lokalnych w § 4 ust. 1 pkt 21 słowa „handlu”;
- 3) dopuszczenia na obszarze oznaczonym na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolem 2MNR możliwości realizacji zabudowy bliźniaczej.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

Ad. 1) Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXI/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w Łodzi, zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r., obszar wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego położony jest w strefie ogólnomiejskiej. Przeważająca jego część zlokalizowana jest w jednostce funkcjonalno-przestrzennej oznaczonej symbolem „M3” – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz „M4” – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na dużych działkach. Zapisy Studium przewidują dążenie do uporządkowania struktury poprzez odpowiednią parcelację działek, ustalając dla każdej jednostki funkcjonalno-przestrzennej

wielkości działek budowlanych. Studium traktuje ustalone wielkości działek jako wielkości modelowe, które mogą zostać skorygowane po przeanalizowaniu potrzeb oraz możliwości docelowego zagospodarowania obszaru.

Ustalone w projekcie planu maksymalne wartości wskaźników wynikają z dostosowania nowej zabudowy do lokalnych uwarunkowań, a także z potrzeby zachowania ładu przestrzennego poprzez jednolite kształtowanie zabudowy. Zasadność przyjętych w projekcie planu rozwiązań planistycznych potwierdza wykonana analiza urbanistyczna oraz nawiązanie do charakteru zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich. Ponadto, zgodnie ze wskazanymi w dokumencie Studium jednostkami funkcjonalno-przestrzennymi, założeniem projektu planu jest uzupełnienie istniejącej struktury zabudowy i prowadzenie nowych działań inwestycyjnych zmierzające do stopniowego zmniejszania gęstości zabudowy z północy na południe obszaru opracowania planu, w kierunku graniczących z obszarem opracowania projektu planu terenów aktywnych przyrodniczo. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego regulując zasady zagospodarowania terenów sprzyja zrównoważonemu rozwojowi tej części miasta i zapobiega procesom intensyfikacji zabudowy w okolicach kompleksu leśnego „Ruda Popioły”.

Ad. 2) Projekt planu wskazuje usługi handlu jako odrębne przeznaczenie możliwe do realizacji w ramach terenów mieszkalnych wielorodzinnych o niskiej intensywności (symbol MWn) oraz terenów mieszkalnych jednorodzinnych (symbol MN). Założeniem projektu planu jest ograniczenie rozwoju zabudowy usługowej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej rezydencjonalnej (symbole na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu 1Mnr i 2Mnr) jedynie do usług lokalnych, zdefiniowanych w § 4 ust. 1 pkt 21. W związku z powyższym dodanie do przedmiotowej definicji usług handlu byłoby sprzeczne z założeniami projektu planu zmierzającymi do ograniczenia funkcji generujących uciążliwość komunikacyjną w obszarach ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej.

Ad. 3) Zgodnie z obowiązującym Studium, działki objęte terenem oznaczonym na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolem 2Mnr zlokalizowane są na obszarze jednostki funkcjonalno-przestrzennej „M4”, obejmującej tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na dużych działkach w strefie ogólnomiejskiej. Zapisy Studium przewidują możliwość lokalizacji w tym miejscu terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową. Ustalenia obowiązującego Studium dla terenów zlokalizowanych w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „M4” (w której zlokalizowany jest wyznaczony w projekcie planu teren 2Mnr) nie przewidują możliwości realizacji zabudowy bliźniaczej.

Uwaga nr 17

- wpłynęła 18 października 2021 r. (data wpływu do MPU), 14 października 2021 r. (data stempla pocztowego),
- dotyczy działek nr: 616/11, 616/3 i 617/2, w obrębie G-42, położonych przy ul. Granicznej oraz działek nr: 613/6, 619/4 i 617/20, w obrębie G-42, położonych przy ul. Tabelowej.

Pan ██████████ składa uwagę dotyczącą:

- 1) sprzeciwu wobec propozycji poszerzenia ul. Tabelowej oznaczonej na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolami 6KDL i 2KDL oraz propozycji poszerzenia ul. Świeckiej oznaczonej na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolem 6KDD na wskazanych w uwadze

nieruchomościach – działkach ewidencyjnych nr: 613/6, 619/4 i 617/20, w obrębie G-42.

Składający uwagę zaznacza:

„1) nie ingerować w część działki nr ewid. 613/6 – część południowa pasa o szerokości 3-5 m i część wschodnia (szerokość pasa 3 m),

2) nie ingerować we własność inwestora działki nr ewid. 619/4 (szerokość pasa ok 1,5 m do 4 m.

3) nie ingerować w część działki 617/20 (szerokość pasa 0,5 m – 1,5 m).

Nie wynika wyraźna konieczność przebiegu nowej drogi z ustaleń Studium zagospodarowania gminy Łódź.

Przewidziana w projekcie planu miejscowego droga nie koresponduje z wydanymi wcześniej decyzjami o warunkach zabudowy, które doprowadziły do zatwierdzenia projektu budowlanego.

Przedmiotowe niespójności wywołają nieodwracalne skutki prawne i finansowe w przewidzianej do realizacji inwestycji.

Ostrożność procesowa i zasada ciągłości planowani przestrzennego nie zostały w tym przypadku respektowane.”;

2) zmiany proponowanego wskaźnika minimalnej powierzchni działki budowlanej dla działek ewidencyjnych nr: 613/6, 619/4 i 617/20, obręb G-42 na 1000 m².

Składający uwagę wyjaśnia, że w przypadku określonych w projekcie planu minimalnych powierzchni działek budowlanych dla nieruchomości nr 613/6 – 2000 m² oraz nr 617/20 – 1500 m² nastąpiła zdaniem Składającego uwagę „niedopuszczalna ingerencja w strefę finansową inwestora oraz zasadę swobody zagospodarowania własności.” Dodaje również, że „przy zabudowie wielorodzinnej wystarczające jest 1000 m², ażeby projektować budynki wraz z zagospodarowaniem terenu w zgodzie z całością przepisów budowlanych, w tym wydanych do ustaw rozporządzeń Ministra”;

3) zmiany proponowanego wskaźnika wysokości budynków mieszkalnych i usługowych w terenach oznaczonych na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolami MWn na 13,0 m – do kalenicy.

Składający uwagę informuje, że „wydane decyzje WZ oparte na analizie urbanistycznej dozwalały zabudowę 13 m – do kalenicy”. Dodaje, że „zmiana wysokości nie jest uzasadniona, skoro regulują kwestię analogiczne przepisy. Nie dokonano inwentaryzacji czynionych przez organ w formie decyzji administracyjnych ustaleń”.

4) w zakresie działek ewidencyjnych nr: 616/3, 616/11 i 617/2, w obrębie G-42 położonych przy ul. Granicznej – zabudowa jednorodzinna wraz z usługami lokalnymi nadto usługi handlu, infrastruktura techniczna i drogi wewnętrzne:

1. niezgodności projektu planu „z ustaleniami opinii urbanistycznych dla decyzji WZ, które stały się podstawą zatwierdzenia projektów budowlanych i wydanie pozwoleń na budowę.”

Składający uwagę dodaje: „przedmiotowe ustalenia winny być zgodne w świetle przepisów ustaw: o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prawo budowlane oraz wydanych na ich podstawie rozporządzeń Ministra.”;

2. niedopuszczalnej ingerencji „w zasadę swobody zagospodarowania”.

Składający uwagę wyjaśnia: „Nie uzasadniono przyczyn, dla których ustalono przedmiotowe wskaźniki powierzchni zabudowy działek.

Rozpoznając „an block” – lepiej dysponować mniejszymi działkami.

Nie wykazano, iż przewidywane wskaźniki zagospodarowania terenu pozostają w zgodzie z przepisami ustaw szczegółowych.

Uwaga dotyczy zarówno wskaźników zagospodarowania terenu jak i parametrów ukształtowania zabudowy.”;

3. braku spójności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Łodzi – „*niespełnienie warunku podstawowego.*”

Składający uwagę dodaje: „niedopuszczalna ingerencja w strefę własności inwestora poprzez niewielką zmianę w stosunku do opinii urbanistycznych wykonanych dla potrzeb indywidualnego aktu prawnego decyzji administracyjnej WZ oraz wydanych na wskazanej podstawie decyzji zatwierdzających projekt budowlany i udzielających pozwoleń na budowę.

Ze względu na fakt, iż uchwalonego Studium nie wolno mieszkańcom poddać kontroli sądowno-administracyjnej, to na organie sporządzającym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ciąży obowiązek przestrzegania wszystkich uregulowań tego aktu oraz dokonania w stosownej formie jego zmiany.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

Ad. 1) Wskazane na rysunku projektu planu szerokości korytarzy drogowych – ul. Tabelowej oznaczonej na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolami 2KDL i 6KDL oraz ul. Świeckiej oznaczonej na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolem 6KDD, które częściowo zajmują wskazane w uwadze działki wynikają z rozwiązań szczegółowych, opracowanych na bazie wniosków z przeprowadzonych analiz drogowych, m.in. potrzeby zapewnienia rezerwy terenu dla wszystkich elementów drogi i urządzeń z nią związanych, w tym infrastruktury technicznej, wynikających z funkcji drogi (drogi klasy lokalnej i droga klasy dojazdowej) oraz uwarunkowań terenowych. Odpowiadają także wymogom racjonalnego zagospodarowania terenów drogowych, oraz terenów budowlanych do nich przyległych. Przy projektowaniu układu drogowego w projekcie planu miejscowego uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni, istniejące zagospodarowanie, przebieg granic działek ewidencyjnych, a także strukturę własności gruntów oraz użytków gruntowych.

Zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wydzielenie gruntów pod drogę publiczną jest inwestycją celu publicznego, co oznacza, że właściciel nieruchomości otrzyma rekompensatę za poniesione straty w związku z jego realizacją.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalone uchwałą Nr LXI/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w Łodzi, zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. nie określa przebiegów dróg klas niższych niż zbiorcze (Z), dlatego ustalenie przebiegu dróg lokalnych (KDL) i dojazdowych (KDD), w tym ich parametryzacja, następuje dopiero na etapie sporządzania planu miejscowego. Skala w jakiej jest sporządzany dokument Studium nie pozwala na odniesienie się do każdej działki, co następuje w dokumencie planu miejscowego. Projekt planu wskazując drogi wymagające poszerzenia nie narusza ustaleń obowiązującego Studium.

Ad. 2) Zgodnie z obowiązującym Studium, działki wskazane w uwadze zlokalizowane są na obszarze jednostki funkcjonalno-przestrzennej „M3”, obejmującej tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w strefie ogólnomiejskiej. Zapisy Studium przewidują dążenie do uporządkowania struktury poprzez odpowiednią parcelację działek. Dokument ten umożliwi ustalenie minimalnej wielkości nowo wydzielanych działek budowlanych po przeanalizowaniu potrzeb oraz możliwości docelowego zagospodarowania obszaru. Ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.

Ustalone w projekcie planu maksymalne wartości wskaźników wynikają z dostosowania nowej zabudowy do lokalnych uwarunkowań, a także z potrzeby zachowania ładu przestrzennego

poprzez jednolite kształtowanie zabudowy. Zasadność przyjętych w projekcie planu rozwiązań planistycznych potwierdza wykonana analiza urbanistyczna oraz nawiązanie do charakteru zabudowy istniejącej na działkach sąsiednich.

Ponadto wyznaczenie w projekcie planu terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o niskiej intensywności nastąpiło w oparciu o zapisy Studium, które z ograniczeniami dopuszcza przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, ale „*wyłącznie w zakresie obiektów istniejących i uzupełnienia ich układu*”. Zabudowa wielorodzinna nie pełni funkcji wiodącej na obszarze objętym projektem planu, zatem przyjmując ład przestrzenny i zrównoważony rozwój za podstawę formułowania ustaleń projektu planu, minimalna wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych została dobrana w taki sposób aby zapewnić harmonijną całość.

Należy również dodać, że status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, co oznacza, że zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości może być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym.

Ad. 3) W wyłożonym do publicznego wglądu projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o niskiej intensywności, oznaczone na rysunku symbolami od 1MWn do 3MWn, zostały wskazane w oparciu o zapisy obowiązującego Studium, które z ograniczeniami dopuszcza przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, czyli „*wyłącznie w zakresie obiektów istniejących i uzupełnienia ich układu*”. W obowiązującym Studium tereny te zlokalizowane są na obszarze jednostki funkcjonalno-przestrzennej „M3”, obejmującej tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w strefie ogólnomiejskiej. Zapisy Studium dla ww. jednostki przewidują maksymalną wysokość zabudowy – nie wyżej niż 10,5 m. Studium traktuje ustalone wielkości ww. wskaźników jako wielkości modelowe, które mogą zostać skorygowane po przeanalizowaniu potrzeb oraz możliwości docelowego zagospodarowania obszaru. Wykonana analiza urbanistyczna wykazała, że wysokość większości istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w terenach oznaczonych na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolem 1MWn osiąga lub nie przekracza 12,0 m, zatem taką wysokość wskazano jako maksymalną w projekcie planu dla ww. terenów.

Decyzje o warunkach zabudowy są istotnym elementem analiz urbanistycznych. Obowiązujące przepisy z zakresu planowania przestrzennego nie ustalają obowiązku uwzględniania w miejscowych planach wszystkich parametrów wskazanych w decyzji o warunkach zabudowy. Pozwolenia na budowę uzyskane na podstawie decyzji o warunkach zabudowy pozostają w mocy po wejściu w życie planu miejscowego – zgodnie z art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W takim przypadku zabudowa z prawomocnym pozwoleniem na budowę jest kwalifikowana, w świetle definicji zawartej w niniejszym planie miejscowym, jako zabudowa istniejąca. Warto również dodać, że ustalenia projektu planu w § 5 pkt 4 lit. c tiret trzecie uwzględniają możliwe do podjęcia działania budowlane w odniesieniu do istniejącej zabudowy, która posiada parametry niezgodne z ustaleniami szczegółowymi dla danego terenu (np. przekracza maksymalną wysokość zabudowy).

Wobec powyższego nie ma potrzeby dostosowywać regulacji dla terenu do zabudowy na podstawie wydanych decyzji administracyjnych, której parametry wyróżniają się od pozostałych obiektów.

Ad. 4) Zgodnie z obowiązującym Studium, działki wskazane w uwadze znajdują się w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej („M3”). Zapisy Studium przewidują możliwość lokalizacji w tym miejscu terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową

jednorodzinną i usługową. W wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu ww. nieruchomości przeznaczone zostały pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolem 10MN. Studium dopuszcza przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, ale wyłącznie w zakresie obiektów istniejących i uzupełnienia ich układu.

Decyzje o warunkach zabudowy są istotnym elementem analiz urbanistycznych. Obowiązujące przepisy z zakresu planowania przestrzennego nie ustalają obowiązku uwzględniania w miejscowych planach wszystkich parametrów wskazanych w decyzji o warunkach zabudowy. Pozwolenia na budowę uzyskane na podstawie decyzji o warunkach zabudowy pozostają w mocy po wejściu w życie planu miejscowego – zgodnie z art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W takim przypadku zabudowa z prawomocnym pozwoleniem na budowę jest kwalifikowana, w świetle definicji zawartej w niniejszym planie miejscowym, jako zabudowa istniejąca.

Należy również dodać, że status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, co oznacza, że zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości może być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym.

Uwaga nr 18

- wpłynęła 7 października 2021 r.;
- dotyczy całego obszaru opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi, położonej w rejonie ulic: Granicznej, Przestrzennej i Wazów (przystąpienie nr 245).

Rada Osiedla Ruda składa uwagę dotyczącą:

sprzeciwu wobec przeznaczenia w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu części terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o niskiej intensywności.

Składający uwagę zaznacza: „zapropozowany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza zabudowę wielorodzinną o niskiej intensywności co znaczy, że mogą tam zostać wybudowane 3-kondygnacyjne budynki wielorodzinne. Taka zabudowa kłóci się z jednorodinnym charakterem zabudowy naszego osiedla. Ponadto w najbliższej okolicy znajduje się obszar chroniony Ruda Willowa.

Proponowana w projekcie zabudowa wygeneruje zwiększony ruch samochodów oraz zapotrzebowanie na miejsca parkingowe, których nie ma. Wszystkie okoliczne ulice są bardzo wąskie nie ma możliwości przystosowania ich do zwiększonego ruchu. Na dodatek ulica Wazów jest właściwie deptakiem i szlakiem rowerowym dla mieszkańców, którzy udają się na spacer do Lasu Rudzkiego.

Brak kanalizacji w pomniejszych uliczkach jest dodatkowym argumentem przeciw zabudowie wielorodzinnej. Chcemy by nasze Osiedle dalej było zielonym miejscem na mapie Łodzi i by został utrzymany niski procent zabudowy działek.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi

z dnia 28 marca 2018 r. zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. północna część obszaru wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, znajduje się w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej („M3”). Zapisy Studium przewidują utworzenie w tym miejscu terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową. Studium dopuszcza jednak przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, ale wyłącznie w zakresie obiektów istniejących i uzupełnienia ich układu. Ponadto, na etapie sporządzania planu miejscowego, przy wyznaczaniu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, Studium dopuszcza możliwość uściślenia wyznaczonych w dokumencie granic jednostek funkcjonalno-przestrzennych w oparciu o granice istniejącego zainwestowania. W projekcie planu miejscowego poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące oraz budynki w trakcie realizacji w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego (§ 4 ust. 1 pkt 28 projektu uchwały). Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Na części przedmiotowych terenów oznaczonych na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolami 1MWn i 2MWn istnieje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną, dla pozostałej wydane zostały prawomocne decyzje, w oparciu o które może rozpocząć się proces realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinną.

Wobec powyższego uwzględnienie istniejącego zagospodarowania oraz zachodzących procesów polegających na rozbudowie osiedla wielorodzinnego i przeznaczenie wnioskowanego terenu pod funkcję mieszkaniową wielorodzinną nie narusza ustaleń Studium.

PREZYDENT MIASTA



Hanna ZDANOWSKA