

ZARZĄDZENIE Nr 1691/2023
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI
z dnia 24 lipca 2023 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie rzeki Zimna Woda na odcinku pomiędzy ulicami: Czciwora i Szczecińską.

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 i 572) oraz art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), w wykonaniu uchwały Nr LXVIII/2027/22 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie rzeki Zimna Woda na odcinku pomiędzy ulicami: Czciwora i Szczecińską

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 rzeki Zimna Woda na odcinku pomiędzy ulicami: Czciwora i Szczecińską, zgodnie z rozstrzygnięciem, stanowiącym załącznik do niniejszego zarządzenia.

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

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.

PREZYDENT MIASTA

Hanna ZDANOWSKA

Załącznik
do zarządzenia Nr 1691/2023
Prezydenta Miasta Łodzi

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie rzeki Zimna Woda na odcinku pomiędzy ulicami: Czycibora i Szczecińską.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie rzeki Zimna Woda na odcinku pomiędzy ulicami: Czycibora i Szczecińską został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 19 maja 2023 r. do 9 czerwca 2023 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 23 czerwca 2023 r., **wpłynęło 8 uwag.**

Uwaga nr 1

- wpłynęła dnia 6 czerwca 2023 r.,
- złożona przez Pana ██████████,
- dotyczy nieruchomości przy ul. Tatarczanej, działek nr: 84/1, 84/2, 86/1, 87/2, 87/3, obręb B-38.

Treść uwagi:

1. „87/2, 84/1, 84/2, 87/3 – Proszę o taką korektę planu, by na w/w działkach umożliwić realizację zadań rekreacyjnych typu boisko. Uzasadnienie: są to tereny miejskie, które można wykorzystać do realizacji projektów w ramach ŁBO lub planu dla osiedli.”;
2. ”86/1 – rzut okiem na rysunek planu podpowiada, że ta działka również powinna zostać objęta zakresem opracowania. Tzn. sąsiaduje z ciekim Zimna Woda”.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił częściowo uwzględnić uwagę w pkt 1 oraz nie uwzględnić uwagi w pkt 2.

Wyjaśnienie:

Ad. 1. W projekcie planu zostaną wprowadzone odpowiednie korekty w częściach działek przeznaczonych pod tereny zieleni naturalnej. Uwaga nie została uwzględniona w częściach działek przeznaczonych pod teren drogi dojazdowej oraz części działki nr 87/2, obręb B-38, zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem miejscowym.

Ad. 2. Uwaga w zakresie objęcia granicami planu działki 86/1, obręb B-38, nie dotyczy obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia planu. Zgodnie z art. 14 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, granice obszaru objętego projektem planu ustalane są w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego.

Uwaga nr 2

- wpłynęła dnia 13 czerwca 2023 r.,
- złożona przez Pana ██████████,

- dotyczy nieruchomości przy ul. Ciechowskiego, działka nr 49/28, obręb B-38.

Treść uwagi:

„1. Wniosek o zmianę w „Uchwale w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ...” dotychczasowego zapisu „w zakresie lokalizacji zabudowy – zakaz lokalizacji budynków” (w projekcie uchwały paragraf 5 pkt 2) w zakresie mojej działki poprzez dodanie wyjątku z zezwoleniem zabudowy jednorodzinnej (dopuszczam ograniczenie np. do zabudowy parterowej lub do 10.5 m wysokości).
2. Wniosek o uzupełnienie zapisu w „Uzasadnieniu projektu ...” w części III („Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy”) poprzez dodanie informacji o spodziewanych kosztach odszkodowań dla wszystkich obecnych właścicieli gruntów w kwocie minimum 500.000.000.- PLN łącznie (słownie: pół miliarda złotych) w cenach z roku 2023 [...]”.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.

Wyjaśnienie:

Ad. 1. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Zgodnie z ustaleniami Studium, uchwalonego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r., działka nr 49/28, obręb B-38, zlokalizowana jest w granicach terenów wyłączonych spod zabudowy: jednostki funkcjonalno-przestrzennej Z o nazwie „tereny zieleni urządzonej o powierzchni minimum 3 ha i dolin rzecznych w strefie zurbanizowanej”. Studium wskazuje w ww. jednostce, w szczególności zachowanie niezabudowanych odcinków dolin rzecznych jako wolnych od zabudowy. Ponadto, na części ww. działki Studium określa przebieg korytarza ekologicznego, który pełni funkcję łącznika przyrodniczego.

Ad. 2. Zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została opracowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, zawierająca m. in. opis wydatków związanych z odszkodowaniami. Zakres prognozy skutków finansowych określa § 10 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 23 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404). Uzasadnienie projektu uchwały w zakresie wpływu planu miejscowego na finanse publiczne zawiera wyłącznie opis wniosków z ww. prognozy.

Uwaga nr 3

- wpłynęła dnia 15 czerwca 2023 r.,
- złożona przez Pana ██████████,
- dotyczy nieruchomości przy ul. Ciechowskiego, działka nr 50/36, obręb B-38.

Treść uwagi:

„Wnoszę o przeznaczenie przedmiotowej działki w planie miejscowym jako terenu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej. Wniosek uzasadniam tym, że taki rodzaj zabudowy stanowiłaby kontynuację funkcji działek okolicznych. Kupując działkę kilka lat temu na

faktycznym terenie zabudowy mieszkaniowej, z istniejącym niewielkim budynkiem mieszkalnym, w granicach administracyjnych miasta, zasadnym było założenie przeze mnie możliwości analogicznej zabudowy. Narzucenie tu terenów zielonych narusza zasady życia społecznego, ogranicza rozwój gospodarczy i powoduje degradację własności. Za to umożliwienie zabudowy zapewni ład przestrzenny adekwatny do terenów miejskich. Potwierdzają to wydane w ostatnim czasie decyzje o warunkach zabudowy dla działek sąsiednich, m.in. działki nr 50/35 [...]”.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.

Wyjaśnienie:

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Zgodnie z ustaleniami Studium, uchwalonego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r., działka nr 50/36, obręb B-38, zlokalizowana jest w granicach terenów wyłączonych spod zabudowy: jednostki funkcjonalno-przestrzennej Z o nazwie „tereny zieleni urządzonej o powierzchni minimum 3 ha i dolin rzecznych w strefie zurbanizowanej”. Studium wskazuje w ww. jednostce, w szczególności zachowanie niezabudowanych odcinków dolin rzecznych jako wolnych od zabudowy. Ponadto, na części ww. działki Studium określa przebieg korytarza ekologicznego, który pełni funkcję łącznika przyrodniczego.

Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej Z zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Projekt planu sankcjonuje zabudowę istniejącą, w tym budynki posiadające w dniu wejścia w życie planu prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego, poprzez wskazanie katalogu możliwych działań budowlanych.

Uwaga nr 4

- wpłynęła dnia 15 czerwca 2023 r.,
- złożona przez Panią [REDACTED],
- dotyczy nieruchomości przy ul. Ciechowskiego, działka nr 50/35, obręb B-38.

Treść uwagi:

„Wnoszę o przeznaczenie przedmiotowej działki w planie miejscowym jako terenu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej. Wniosek uzasadniam tym, że taki rodzaj zabudowy stanowiłaby kontynuację funkcji działek okolicznych. Kupując działkę kilka lat temu na faktycznym terenie zabudowy mieszkaniowej, w granicach administracyjnych miasta zasadnym było założenie przeze mnie możliwości podobnej zabudowy. Narzucenie tu terenów zielonych narusza zasady życia społecznego, ogranicza rozwój gospodarczy i powoduje degradację własności. Za to umożliwienie zabudowy zapewni ład przestrzenny adekwatny do terenów miejskich. Potwierdzają to wydane w ostatnim czasie decyzje o warunkach zabudowy dla działek sąsiednich m.in. dla mojej działki nr 50/35 [...]”.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.

Wyjaśnienie:

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Zgodnie z ustaleniami Studium, uchwalonego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r., działka nr 50/35, obręb B-38, zlokalizowana jest w granicach terenów wyłączonych spod zabudowy: jednostki funkcjonalno-przestrzennej Z o nazwie „tereny zieleni urządzonej o powierzchni minimum 3 ha i dolin rzecznych w strefie zurbanizowanej”. Studium wskazuje w ww. jednostce, w szczególności zachowanie niezabudowanych odcinków dolin rzecznych jako wolnych od zabudowy. Ponadto, na części ww. działki Studium określa przebieg korytarza ekologicznego, który pełni funkcję łącznika przyrodniczego.

Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej Z zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Projekt planu sankcjonuje zabudowę istniejącą, w tym budynki posiadające w dniu wejścia w życie planu prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego, poprzez wskazanie katalogu możliwych działań budowlanych.

Uwaga nr 5

- wpłynęła dnia 22 czerwca 2023 r.,
- złożona przez Panią ██████████,
- dotyczy nieruchomości przy ul. Klinowej, działek nr 68/17 i 68/18, obręb B-38.

Treść uwagi:

„Działki przedmiotowe winny być zagospodarowane w sposób stanowiący kontynuację zabudowy w najbliższym sąsiedztwie.

Zrealizowane i będące w trakcie realizacji inwestycje w wystąpieniach o pozwolenie na budowę opierały się na akcie administracyjnym, który stanowiła decyzja ustalająca warunki zabudowy. Planowanie przestrzenne jest procesem ciągłym zatem należało dokonać "inventaryzacji" wydanych decyzji i zmienić „studium” w sposób umożliwiający te kontynuację zachować. Ze względu na fakt, iż niezbędna jest zgodność z ustaleniami w Studium przy uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wystąpiłam o zmianę „Studium”. W związku z powyższym wnoszę o uwzględnienie moich uwag w stosunku do obszaru wskazanego we wstępie objętych przystąpieniem NR 326 do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze, którego jestem właścicielką - jednostka planistyczna RZN”.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.

Wyjaśnienie:

Na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem.

Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Zgodnie z ustaleniami Studium, uchwalonego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r., działki nr 68/17 i 68/18, obręb B-38, zlokalizowane są w granicach terenów wyłączonych spod zabudowy: jednostki funkcjonalno-przestrzennej Z o nazwie „tereny zieleni urządzonej o powierzchni minimum 3 ha i dolin rzecznych w strefie zurbanizowanej”. Studium wskazuje w ww. jednostce, w szczególności zachowanie niezabudowanych odcinków dolin rzecznych jako wolnych od zabudowy. Ponadto, na części ww. działki Studium określa przebieg korytarza ekologicznego, który pełni funkcję łącznika przyrodniczego.

Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej Z zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Projekt planu sankcjonuje zabudowę istniejącą, w tym budynki posiadające w dniu wejścia w życie planu prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego, poprzez wskazanie katalogu możliwych działań budowlanych.

Uwaga nr 6

- wpłynęła dnia 23 czerwca 2023 r.,
- złożona przez Pana ██████████,
- dotyczy całego obszaru planu.

Treść uwagi:

„Proszę zweryfikować projekt planu wykluczając niepożądane w dolinach rzecznych inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, ze szczególnym uwzględnieniem punktów zbierania odpadów”.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić uwagę.

Wyjaśnienie:

W projekcie planu zostaną wprowadzone odpowiednie korekty.

Uwaga nr 7

- wpłynęła dnia 23 czerwca 2023 r.,
- złożona przez Panią ██████████,
- dotyczy:
 - nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Włoskiej 2, działka nr 106/21, obręb B-38,
 - nieruchomości zlokalizowanych przy ul. Sycylijskiej 10-10L, działek nr: 65/13, 65/21, 65/22, 65/23, 65/24, 65/25, 65/26, 65/27, 65/28, 65/29, 65/30, 65/31 i 65/32 obręb B-39 (działki wydzielone z nieistniejącej już działki nr 65/8, obręb B-39),
 - działek nr 86/1 i 106/20, obręb B-38.

Treść uwagi:

„Dotyczy:

*1) Działki nr 106/21 w obr. B-38 w Łodzi ul. Włoska 2 bezpośrednio graniczącej z:
- osiedlem Domy Sycylijska w Łodzi ul. Sycylijska nr 10-10L na części dz. nr 65/8 obr. B-39 (bez prawomocnych decyzji o warunkach zabudowy uchylonych wyrokami NSA z 2017r.*

i 2020r.), a wybudowano 6 domów bliźniaczych z drogą dojazdową (dz. Nr 65/13 obr. B-39) do 12 posesji w odległości 1,5 m od granicy bezpośrednich sąsiadów dz. nr 106/21 obr. B-38. Nie jest to przypadek, że jest brak objęcia miejscowym planem nr 326 obszaru osiedla Domy Sycylijska zbudowanej części dz. nr 65/8 obr. B-39 - teren o pow. 7341 m², gdzie w latach 2014-2016 wybudowano 6 domów bliźniaczych wraz z drogą dojazdową do 12 posesji na podstawie decyzji o warunkach zabudowy po wstrzymaniu przez Prezydenta Miasta Łodzi zarządzeniem z dn. 17.11.2011r. i kolejnymi zarządzeniami przystąpienia do miejscowego planu nr 72-Zimna Woda uchwałą Rady Miejskiej w Łodzi nr XC/1569/10 z dn. 23.06.2010r., który pozwolił na wydanie decyzji pozwoleń na budowę w dn. 13.05.2014r. dla układu drogowego i 6-ciu decyzji o pozwoleniu na budowę 6-ciu budynków jednorodzinnych każdy z dwoma zbiornikami na nieczystości ciekłe, czyli zgodnie z reklamą Real Development z dn. 28.11.2014r. (zał.) cyt. „... powstanie 6 domów bliźniaczych. Komfortowa przystań dla 12 rodzin”.

Poniżej przedstawiona korespondencja od Real Development Group sp. z o.o. – w imieniu mocodawcy reprezentowanego przez radcę prawnego [...] (zał.) poświadczą, że jak wysłał się ludzi do urzędu to mogą wszystko załatwić i dlatego na życzenie nie uznano w Wydziale Urbanistyki i Architektury UMŁodzi bezpośrednich sąsiadów za strony postępowania przy wydaniu decyzji pozwoleń na budowę: w dn. 13.05.2014r. - droga dojazdowa do 12 posesji (dz. nr 65/13 obr. B-39) oraz w dn. 20.05.2014r. 6-ciu decyzji pozwolenia na budowę 6-ciu budynków jednorodzinnych z zbiornikiem na nieczystości ciekłe na dz. nr 65/14, 65/15, 65/16, 65/17, 65/18 i 65/19 obr. B-39 w Łodzi przy ul. Sycylijska:

- 1) pismo z dn. 23.11.2012r. do Prezydenta Miasta Łodzi przekazane przez Real Development Group sp. z o.o. - w imieniu mocodawcy reprezentowanego przez radcę prawnego [...] o wskazanie interesu prawnego bezpośrednich sąsiadów jako stron postępowania w uzyskaniu decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji na nieruchomości w Łodzi ul. Plonowa 14
- 2) odpowiedź UMŁ pismo znak DAR-UA-VIII.6730.570.2012 MBO dn. 10.12.2012r. cyt. „... uznanie ... za strony postępowania wynika z faktu bezpośredniego graniczenia należących do nich nieruchomości z terenem planowanej inwestycji.”
- 3) pismo z dn. 17.12.2012r. do UMŁodzi Wydziału Urbanistyki i Architektury od Real Development Group sp. z o.o. - w imieniu mocodawcy reprezentowanego przez radcę prawnego [...] która pisze, cyt. „Nie można zgodzić się z wyjaśnieniem organu. Nie można bowiem przyjąć, że właściciel nieruchomości sąsiadującej z terenem na którym ma być realizowana inwestycja, za każdym razem będzie miał nieograniczone prawo udziału w postępowaniu i tym samym jedynie w oparciu o prawo własności będzie mógł naruszać prawa innych osób. Status prawny nie daje bowiem jednoznacznych podstaw do uznania, iż przysługuje komuś legitymacja strony danego postępowania.”

Wydane przez Prezydenta Miasta Łodzi decyzje pozwoleń na budowę dla 6-ciu budynków z dn. 20.05.2014r. i drogi dojazdowej z dn. 13.05.2014r. dla osiedla Osiedla Sycylijska w Łodzi zostały wydane w tajemnicy bez powiadomienia bezpośrednich sąsiadów (dz. nr 106/21 obr. B-38),

- niezabudowaną działką nr 106/20 obr. B-38 w Łodzi przy ul. Włoska 4, która nie została objęta miejscowym planem nr 326 niezabudowana bezpośrednio granicząca część dz. nr 106/20 obr. B-38 o szer. Ok. 18 m, na którą to nieruchomość Prezydent Miasta Łodzi, aż dwukrotnie wydała decyzje o warunkach zabudowy dla budynku wielorodzinnego pomiędzy dwoma budynkami jednorodzinnymi (dz. nr 106/20 i nr 106/19 obr. B -38) naruszając tym samym ład przestrzenny w tym terenie zabudowanym budynkami jednorodzinnymi na dz. nr 106/21 i dz. nr 106/19 obr. B-38 w Łodzi przy ul. Włoska nr 2 i nr 6.

Brak na granicy pomiędzy dz. nr 106/21 i dz. nr 106/20 obr. B-38 ujawnionej studni kopanej wykonanej w 1991r.

2) Braku objęcia miejscowym planem nr 326 - dz. nr 86/1 obr. B-38 na terenie lasu w dolinie bezpośrednio wzdłuż koryta rzeki Zimna Woda, a ww. działka oznaczona jest w ewidencji gruntów - Ls - lasy, więc powinna podlegać jak pozostałe tereny doliny rzeki Zimna Woda cyt. „zieleni naturalnej i lasy, które w projekcie planu wskazane zostały do utrzymania i ochrony.”, a nie jest przypadkowy pochód zdarzeń, bo podejrzane jest nie objęcie dz. nr 86/1 obr. B-38 miejscowym planem nr 326, bo było ponad 12 lat od dn. 23.06.2010r., gdy Rada Miejska w Łodzi podjęła uchwałę nr XC/1569/10 o przystąpieniu do miejscowego nr 72-Zimna Woda, aby zgodnie z obowiązującym prawem zostało uregulowane odlesienie tej części dz. nr 68/1 obr. B-38 i pozostała część lasu była objęta miejscowym planem nr 326.

3) Braku uwzględnienia w opracowaniu ekofizjograficznym wykonanym przez dr Izabelę Durecką do miejscowego planu nr 326 - Zimna Woda, że gdy wykonywała powyższe opracowanie obowiązywała decyzja DSS-OŚR-II.6220.137.9.2015 - nr 14/U/2017 z dn. 13.03.2017r. o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia pn. „Rozbudowa ul. Szczecińskiej od ul. Aleksandrowskiej na południe do granicy miasta w rejonie ul. Pancerniaków wraz z budową łącznika do węzła „Teofilów” na S-14” wariantie II, dla którego Inwestorem jest Prezydent Miasta Łodzi. Decyzja została wydana po przeprowadzeniu oceny oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko”. Informuję, że powyższa decyzja powinna być uwzględniona w opracowaniu ekofizjograficznym, gdyż wydana była decyzja stała się ostateczna od dn. 14.04.2017r. i była wydana na 6 lat. Posiadam oryginał ww. decyzji.

Przedmiot uwagi:

1) Brak poinformowania przez MPU w Łodzi właścicieli nieruchomości dz. 106/21 obr. B-38 o pow. 1280 m² zabudowanej budynkiem jednorodzinny oraz budynkiem gospodarczym w związku z naruszeniem prawa właścicieli dz. nr 106/21 obr. B-38 przez nieuzasadnione podzielenie nieruchomości bez podania podstawy prawnej przez Miejską Pracownię Urbanistyczną w Łodzi, że część ich nieruchomości zabudowanej budynkiem jednorodzinny nie objęto miejscowym planem nr 326, natomiast objęto miejscowym planem część ww. działki na której wybudowano budynek gospodarczy, a nie objęto teren z którym to bezpośrednio graniczy nieruchomość dz. nr 65/27 obr. B-39 o pow. 557 m² (połowa domu bliźniaczego) (zał. mapa) jednego z 6-ciu domów bliźniaczych zlokalizowanych na wydzielonych działkach z dz. nr 65/8 obr. B-39: 65/21, 65/22, 65/23, 65/24, 65/25, 65/26, 65/27, 65/28, 65/29, 65/30, 65/31 i 65/32, obr. B-39 przy braku uwzględnienia przez MPU w Łodzi drogi dojazdowej dz. nr 65/13 obr. B-39 do 12 posesji w odległości ok. 1,5 m od granicy z dz. nr 106/21 obr. B-38. (zał. mapy)

Brak podania podstawy prawnej przez UMŁodzi, MPU w Łodzi czy Biuro Architekta Miasta w poniżej podanych uzasadnieniach do pism z dn. 30.01.2023r., dn. 03.02.2023r. i dn. 27.02.2023r. gdzie podano cyt. „...granice obszaru objętego przystąpieniem byłyby bezcelowe”, czy są zgodne ze „Studium ..” lub nie są zgodne ze „Studium..”, a tak to uzasadniają:

- Pani Małgorzata Kasprovicz - Dyrektor Wydziału Urbanistyki Architektury UMŁodzi w Zastępstwie Dyrektora Departamentu Planowania i Rozwoju Gospodarczego podała w piśmie znak DPRG-BAr-II.1431.7.2023 z dn. 30.01.2023r. (zał.) cyt. „Granice obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia planu miejscowego zostały przyjęte w kształcie umożliwiającym zachowanie zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Włączenie zwartego zespołu istniejącej zabudowy, zlokalizowanego na działkach: 65/21, 65/22, 65/23, 65/24, 65/25, 65/26, 65/27, 65/28, 65/29, 65/30, 65/31 i 65/32, obr. B-39 w granice przystąpienia byłoby bezcelowe”.

- Pani Magdalena Talar-Wiśniewska - Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi w piśmie znak MPU.ZP1.46.326.2022.AM.MF z dn. 03.02.2023r. (zał.) cyt. „Granice obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia planu miejscowego zostały przyjęte w kształcie umożliwiającym zachowanie zgodności ze Studium. Włączenie zwartego zespołu istniejącej zabudowy, zlokalizowanego na działkach: 65/21, 65/22, 65/23, 65/24, 65/25, 65/26, 65/27, 65/28, 65/29, 65/30, 65/31 i 65/32, obr. B-39 w granice przystąpienia byłoby bezcelowe”.

- Pani Beata Konieczniak - Zastępca Dyrektora Biura Architekta Miasta Urząd Miasta Łodzi w piśmie znak DPRG-BAr-II.1423.7.2023 z dn. 27.02.2023r. (zał.) podała cyt. „Włączenie zwartego zespołu istniejącej zabudowy, zlokalizowanego na działkach: 65/21, 65/22, 65/23, 65/24, 65/25, 65/26, 65/27, 65/28, 65/29, 65/30, 65/31 i 65/32 obręb B-39, w granice przystąpienia byłoby bezcelowe z uwagi na fakt braku zgodności istniejącego zagospodarowania z kierunkami zagospodarowania wskazanymi w studium”.

Wielokrotnie od wielu lat występowano z pismami do Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi i nie uzyskano informacji jaka była podstawa prawna UMŁodzi jak i w MPU w Łodzi oraz jaki i kto miał w tym „interes”, że przez ponad 12 lat brak było realizowanego miejscowego planu nr 72-Zimna Woda do którego przystąpiono po uchwale nr XC/1569/10 Rady Miejskiej w Łodzi w dn. 23.06.2010r.

W załączeniu przekazuję pisma z 2011r. poświadczające, że był realizowany w MPU w Łodzi miejscowy plan nr 72-Zimna Woda:

- pismo z dn. 27.06.2011r. znak MPU.PM.003.15.2011.WG-2334 podpisane Hanna Zdanowska

- pismo z dn. 30.06.2011r. znak MPU.PM.7322.57.2011.AS-1107 podpisane Krzysztof Bednarek

- pismo z dn. 19.07.2011r. znak MPU.PM.7322.83.2011.WG-1225 podpisane Krzysztof Bednarek

Brak przez Miejską Pracownię Urbanistyczną w Łodzi ujawnienie urzędnika UMŁodzi, który zdecydował, że teren doliny rzeki Zimna Woda przy przystąpieniu do sporządzania miejscowych planów został w 2018r. podzielony, tuż przed wyborami samorządowymi, tak że Rada Miejska w Łodzi uchwaliła tylko miejscowe plany dla części terenów doliny rzeki Zimna Woda:

- biegu górnego rzeki - plan nr 110 w dn. 21.02.2018r.

- biegu dolnego rzeki - plan nr 114 w dn. 10.10.2018r.

zapominając, że jest jeszcze teren doliny środkowego biegu rzeki Zimna Woda w Łodzi, dla którego brak jest obecnie podania podstawy prawnej, że dopiero w super ekspresowym tempie została w dn. 16.11.2022r. podjęta uchwała nr LXVIII/2027/22 przez Radę Miejską w Łodzi w sprawie do przystąpienia do miejscowego planu nr 326- Zimna Woda w rejonie rzeki Zimna Woda na odcinku pomiędzy ulicami: Czcihora i Szczecińską.

2) Nie jest przypadkowym pochodem zdarzeń, że akurat tylko część dz. nr 106/21 obr. B-38 o szer. ok. 18 m nie została objęta planem miejscowym nr 326, więc jaka była podstawa prawna, że nie została objęta miejscowym planem nr 326 niezabudowana bezpośrednio granicząca część dz. nr 106/20 obr. B-38 o szer. ok. 18 m dla której to nieruchomości zlokalizowanej pomiędzy dwoma budynkami jednorodzinnymi na działkach nr 106/21 i nr 106/19 w obr. B-38 Prezydent Miasta Łodzi wydała decyzje o warunkach zabudowy dla budynku wielorodzinnego, a po super szybkim uchwaleniu miejscowego planu nr 326 przez Radę Miejską w Łodzi jest podejrzenie, że właściciel wystąpi o odszkodowanie.

3) Również nie jest przypadkowym pochodem zdarzeń, że nie objęto miejscowym planem nr 326 terenu leśnego dz. nr 86/1 obr. B-38 zlokalizowanego w dolinie rzeki bezpośrednio wzdłuż koryta rzeki Zimna Woda, a ww. działka oznaczona jest w ewidencji gruntów – Ls - lasy, więc

powinna podlegać jak pozostałe tereny doliny rzeki Zimna Woda cyt. „zieleni naturalnej i lasy, które w projekcie planu wskazane zostały do utrzymania i ochrony”.

Rada Miejska w Łodzi podjęła w dn. 23.06.2010r. uchwałę nr XC/1569/10 o przystąpieniu do miejscowego nr 72-Zimna Woda i wiadomo było od ponad 12 lat, że przez dz. nr 86/1 obr. B-38 przebiega teren części ulicy Tatarczanej, więc zgodnie z obowiązującym prawem miała czas Miejska Pracownia Urbanistyczna w Łodzi, aby zostało uregulowane odlesienie tej części dz. nr 68/1 obr. B-38 i obecnie pozostała część lasu była objęta miejscowym planem nr 326.

Proszę radnych Rady Miejskiej w Łodzi o uwzględnienie ww. uwag do miejscowego planu nr 326, aby powstrzymać obecnie realizowany miejscowy plan nr 326, dopóki nie będzie wyjaśniona podstawa prawna na jakiej:

1) objęto miejscowym planem nr 326 ponad połowę dz. nr 106/21 obr. B-38 bezpośrednio graniczącej z dz. nr 65/27 obr. B-39 – osiedle Domy Sycylijska, bez poinformowania, że świadomie MPU w Łodzi w projekcie planu podało w pkt. I.3 cyt. „nie przewiduje się możliwości sytuowania nowych budynków.”

Stanowi to potwierdzenie, dlaczego w MPU w Łodzi nie wykonywano przez ponad 12 lat miejscowego planu nr 72- Zimna Woda w interesie bezpośrednich sąsiadów część dz. nr 65/8 obr. B-39, którzy wybudowali w latach 2014-2016 osiedle Domy Sycylijska, a Pani Magdalena Talar-Wisniewska - Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi w piśmie znak MPU.ZP1.46.326.2022.AM.MF z dn. 03.02.2023 r. (zał.) cyt. „Granice obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia planu miejscowego zostały przyjęte w kształcie umożliwiającym zachowanie zgodności ze Studium. Włączenie zwartego, zespołu istniejącej zabudowy, zlokalizowanego na działkach: 65/21, 65/22, 65/23, 65/24, 65/25, 65/26, 65/27, 65/28, 65/29, 65/30, 65/31 i 65/32, obr. B-39 w granice przystąpienia byłoby bezcelowe”.

Natomiast Pani Beata Konieczniak - Zastępca Dyrektora Biura Architekta Miasta Urząd Miasta Łodzi w piśmie znak DPRG-BAr-II.1423.7.2023 z dn. 27.02.2023 r. (zał.) podała cyt. „Włączenie zwartego zespołu istniejącej zabudowy, zlokalizowanego na działkach: 65/21, 65/22, 65/23, 65/24, 65/25, 65/26, 65/27, 65/28, 65/29, 65/30, 65/31 i 65/32 obręb B-39, w granice przystąpienia byłoby bezcelowe z uwagi na fakt braku zgodności istniejącego zagospodarowania z kierunkami zagospodarowania wskazanymi w studium.”

2) udokumentowanie powodu dlaczego nie objęto miejscowym planem nr 326 części terenu działki nr 65/8 w obrębie B-39 na którym wybudowano w latach 2014-2016 osiedle Domy Sycylijska składające się z 6-ciu domów bliźniaków i drogi dojazdowej do 12 posesji, bez prawomocnych decyzji wzst, gdy w Naczelnym Sądzie Administracyjnym toczyły się od 2012r. sprawy dotyczące wydanych przez Prezydenta Miasta Łodzi decyzji o warunkach zabudowy dla działki przed podziałem nr 65/8 obr. B-39 w Łodzi przy ul. Płonowa, Sycylijska bezpośrednio graniczącej z naszą nieruchomością dz. nr 106/21 obr. B-38 w Łodzi przy ul. Włoska 2 i zapadły w:

–dn. 15.01.2013r. wyrok sygn. akt II OSK 422/112 - oddalił skargę kasacyjną Real Development

–dn. 26.04.2016r. wyrok sygn. akt II OSK 536/15 - przekazano sprawę do ponownego rozpatrzenia do WSA w Łodzi

–dn. 04.10.2017r. wyrok sygn. akt II OSK 1348/17 - odrzuca skargę kasacyjną RD4 i oddala pozostałe skargi kasacyjne

–dn. 16.10.2020r. wyroki: sygn. akt II OSK 2301/19, sygn. akt II OSK 2302/19, sygn. akt II OSK 2303/19, sygn. akt II OSK 2304/19, sygn. akt II OSK 2305/19, sygn. akt II OSK 2306/19 - oddala skargi kasacyjne.

3) teren leśny - dz. nr 86/1 w obrębie B-38, gdy od ponad 12 lat było wiadomo, że jest konieczność odlesienia pod teren ul. Tatarczanej na dz. nr 86/1 w obrębie B-38”.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagi do projektu planu może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu. Część przedstawionych uwag nie dotyczy zakresu możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określanych na podstawie art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z powyższym brak jest możliwości uwzględnienia ww. części uwag.

W zakresie objęcia granicami planu działki nr 86/1, obręb B-38, uwaga nie dotyczy obszaru objętego projektem planu. Zgodnie z art. 14 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym granice obszaru objętego projektem planu ustalone są w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu.

W zakresie dotyczącym nie poinformowania właścicieli nieruchomości o podjętej uchwale o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wyjaśniam, że informacja o podjęciu przedmiotowej uchwały, wraz z określeniem formy, miejsca i terminu składania wniosków do planu została podana do publicznej wiadomości zgodnie z wymogami art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 oraz art. 46 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 i 1113)

W zakresie dotyczącym braku oznaczenia studni na mapie zasadniczej informuję, że treść materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego nie stanowi ustaleń planu miejscowego i nie podlega możliwości składania uwag. Zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy sporządza się z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. Na podstawie § 7 ust. 1 pkt 4 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego część graficzna projektu planu miejscowego zawiera informację o źródle pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, o której mowa w art. 40c ust. 3 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2021 r. poz. 1990, z 2022 r. poz. 1846 i 2185 oraz z 2023 r. poz. 803).

W kwestii dotyczącej braku uwzględnienia decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia w opracowaniu ekofizjograficznym do miejscowego planu informuję, że uwaga nie może być uwzględniona ze względów formalnych, ponieważ opracowanie ekofizjograficzne nie podlega wyłożeniu do publicznego wglądu. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 i 2687 oraz z 2023 r. poz. 877) w procedurze sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje się formalnego trybu rozpatrywania uwag do opracowania ekofizjograficznego.

Uwaga nr 8

- wpłynęła dnia 26 czerwca 2023 r. (data nadania: 23 czerwca 2023 r.),
- złożona przez Panią [REDAKTOWANO] i Pana [REDAKTOWANO],
- dotyczy:
 - nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Włoskiej 10, działka nr 106/17, obręb B-38,

- nieruchomości zlokalizowanych przy ul. Sycylijskiej 10-10L, działek nr: 65/13, 65/21, 65/22, 65/23, 65/24, 65/25, 65/26, 65/27, 65/28, 65/29, 65/30, 65/31 i 65/32 obręb B-39 (działki wydzielone z nieistniejącej już działki nr 65/8, obręb B-39),
- działki nr 86/1, obręb B-38.

Treść uwagi:

„Dotyczy:

- działki nr 106/17 w obrębie B-38 w Łodzi przy ul. Włoska 10, która bez podstawy prawnej (MN - zabudowa jednorodzinna w tym zabudowa zagrodowa) została podzielona na część z domem jednorodzinnym i nie obejmuje ją plan miejscowy nr 326, a natomiast bez dokonania podziału dz. nr 106/17 w obrębie B-38 część granicząca z terenem wzdłuż rzeki Zimna Woda została bezpodstawnie objęta planem miejscowym nr 326
- działki nr 65/8 w obrębie B-39 - teren osiedla Domy Sycylijska w Łodzi przy ul. Sycylijskiej 10÷10L, które zostało wybudowane w latach 2014-2017, więc jaki jest powód czy brak podstawy prawnej, aby ten obszar zabudowany 6-cioma domami – bliźniakami oraz drogą dojazdową do 12 posesji na znacznie podniesionym terenie nie został objęty miejscowym planem nr 326, a nasza zabudowana posesja w 2004 r. budynkiem jednorodzinnym ma zostać w części objęta miejscowym planem nr 326 bez dokonania podziału działki i nie poinformowania nas wcześniej o tym przez MPU w Łodzi
- działki nr 86/1 w obrębie B-38 – teren leśny nie został przez MPU w Łodzi objęty miejscowym planem nr 326, a jest zlokalizowany w bezpośrednio wzdłuż koryta rzeki Zimna Woda, a ww. działka oznaczona jest w ewidencji gruntów – Ls - lasy, więc powinna podlegać jak pozostałe tereny doliny rzeki Zimna Woda cyt. „zieleni naturalnej i lasy, które w projekcie planu wskazane zostały do utrzymania i ochrony”. Przez działkę leśną Ls przebiega teren części ulicy Tatarczanej. Od 13 lat gdy przystąpiono w dn. 23.06.2010r. do opracowania miejscowego planu nr 72-Zimna Wody, to był czas, aby zgodnie z obowiązującym prawem zostało uregulowane odlesienie tej części dz. nr 86/1 w obrębie B-38, a pozostała część lasu została objęta miejscowym planem.

Wnosimy o uwzględnienie naszych uwag do miejscowego planu nr 326, aby wstrzymać obecnie realizowany miejscowy plan nr 326, dopóki nie będzie wyjaśniona podstawa prawna na jakiej objęto miejscowym planem nr 326 ok. połowę naszej dz. nr 106/17 w obrębie B-38, udokumentowanie powodu dlaczego nie objęto miejscowym planem nr 326 terenu działki nr 65/8 w obrębie B-39 na którym wybudowano w latach 2014-2017 osiedle 6-ciu domów bliźniaków i drogi dojazdowej do 12 posesji oraz kolejny powód to na jakiej podstawie nie objęto miejscowym planem teren leśny - dz. nr 86/1 w obrębie B-38, gdy od lat wiadomo, że konieczność jest odlesienia pod teren ul. Tatarczanej na dz. nr 86/1 w obrębie B-38.”.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagi do projektu planu może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu. Przedstawione uwagi nie dotyczą zakresu możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określanych na podstawie art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z powyższym, brak jest możliwości uwzględnienia ww. uwag.

Na podstawie art. 14 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym granice obszaru objętego projektem planu ustalane są w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego. Objęcie planem miejscowym części działki jest dopuszczalne i nie wiąże się z koniecznością podziału działki.

W zakresie dotyczącym nie poinformowania składających uwagę o podjętej uchwale o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wyjaśniam, że informacja o podjęciu przedmiotowej uchwały, wraz z określeniem formy, miejsca i terminu składania wniosków do planu została podana do publicznej wiadomości zgodnie z wymogami art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 oraz art. 46 pkt 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

PREZYDENT MIASTA

Hanna ZDANOWSKA