

ZARZĄDZENIE Nr 2439/2023
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI
z dnia 10 listopada 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 ulic: Mozaikowej, Ziemiańskiej i Kolumny.

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) oraz art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890 i 2029), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), w wykonaniu uchwały Nr LXX/2094/22 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 21 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Mozaikowej, Ziemiańskiej i Kolumny

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: Mozaikowej, Ziemiańskiej i Kolumny, 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 2439/2023
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 ulic: Mozaikowej, Ziemiańskiej i Kolumny.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Mozaikowej, Ziemiańskiej i Kolumny został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 17 sierpnia 2023 r. do 8 września 2023 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 22 września 2023 r. **wpłynęło 26 uwag**. Złożone uwagi zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji.

Uwaga Nr 1

- wpłynęła 17 września 2023 r.,
- złożona przez ██████████ ████████,
- dotyczy działki nr 12/1 w obrębie G-57, przy ulicy Kolumny w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka nr 12/1, obręb G-57 jest przeznaczona na tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

Treść uwagi:

„Prosimy o wyznaczenie terenu na działce pod rozbudowę o budynek gospodarczy. Prośbę swoją motywujemy tym, że istnieje na tej działce budynek jednorodzinny w trakcie budowy. Wnioskujemy o możliwość budowy, rozbudowy o budynki gospodarczo-garażowe na potrzeby własne – dla dzieci/rodziny.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Projekt planu zgodnie z zapisami Studium, ustala katalog możliwych działań budowlanych (m.in. rozbudowę, nadbudowę do określonych planem parametrów) wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. Przez zabudowę istniejącą w projekcie planu rozumie się budynki istniejące oraz budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego. W związku z powyższym uwaga jest częściowo bezzasadna, ponieważ projekt planu przewiduje możliwość rozbudowy istniejącego budynku mieszkalnego o części gospodarcze i gospodarczo-garażowe, do parametrów określonych w planie (powierzchni zabudowy i wysokości).

Odnosząc się do pozostałego zakresu uwagi, tj. możliwości budowy nowych wolnostojących budynków gospodarczych i gospodarczo-garażowych należy zauważyć, że 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”. Obszar wskazany w uwadze, zgodnie 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 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.), stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Mając zatem na uwadze wymóg zachowania zgodności kierunków polityki przestrzennej określonych dla przedmiotowego obszaru w Studium z ustaleniami planu miejscowego uwaga nie może być uwzględniona.

Dodatkowo, podkreślić należy, że celem przedmiotowego projektu planu nie jest tworzenie warunków dla rozwoju terenów budowlanych, a zachowanie i ochrona elementów systemu ekologicznego miasta, które objęte zostały ochroną jako Zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Źródła Neru”. Dopuszczenie zabudowy wskazanej w uwadze stoi w sprzeczności z możliwościami realizacji celów ochrony określonych dla ww. formy ochrony.

Uwaga Nr 2

- wpłynęła 19 września 2023 r.,
- złożona przez [REDAKTOWANE],
- dotyczy działki nr 26/8 w obrębie G-57, przy ulicy Kolumny 552 w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka nr 26/8, obręb G-57 jest przeznaczona na tereny lasu.

Treść uwagi:

„Nie zgadzamy się z założeniami i postanowieniami projektu planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Ziemiańska / Kolumny. Plan zakłada dla powyższego terenu leśnego (6L) zakaz zabudowy. Cały proces przekształcania charakteru terenu z rolnego/leśnego na teren rozproszonej zabudowy mieszkaniowej trwa przynajmniej 15 lat.

Wnosimy o zaprojektowanie w planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczenia działki nr 26/8 do podziału na trzy części w celu wyjścia ze współwłasności oraz jako do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Nasza działka, jak i działki sąsiednie przylegają do ul. Kolumny. Od 2009 roku, kiedy jesteśmy współwłaścicielami nieruchomości w okolicy zaszły duże zmiany, jeśli chodzi o sposób zagospodarowania nieruchomości. W niedalekiej odległości tereny typowo rolnicze zaczęły zmieniać przeznaczenie na mieszkaniowe. Do naszej działki podłączone są media takie, jak prąd i gaz.

Wnosimy zatem o uwzględnienie w planie zagospodarowania przestrzennego działki nr 26/8 jako działki do podziału na trzy części w celu wyjścia ze współwłasności oraz jako do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

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

organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Przedmiotowa nieruchomość położona jest w obszarze, który w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona 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.) stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Mając zatem na uwadze wymóg zachowania zgodności kierunków polityki przestrzennej określonych dla przedmiotowego obszaru w Studium z ustaleniami planu miejscowego uwaga nie może być uwzględniona w zakresie przeznaczenia na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ponadto w związku z tym, że działka, której dotyczy uwaga w ewidencji gruntów oznaczona jest jako użytek leśny (Ls), w projekcie planu została przeznaczona na teren lasu (L).

Dodatkowo, podkreślić należy, że celem przedmiotowego projektu planu nie jest tworzenie warunków dla rozwoju terenów budowlanych, a zachowanie i ochrona elementów systemu ekologicznego miasta, które objęte zostały ochroną jako Zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Źródła Neru”. Dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej stoi w sprzeczności z możliwościami realizacji celów ochrony określonych dla ww. formy ochrony.

Odnosząc się do części uwagi dotyczącej podziału działki na trzy części w celu wyjścia ze współwłasności należy zauważyć, że projekt planu miejscowego nie wprowadza ustaleń w zakresie minimalnej powierzchni działki budowlanej. Nie przewiduje również ograniczeń w możliwości podziałów nieruchomości. W związku z powyższym uwagę uznaje się za bezzasadną. Ocena możliwości dokonania podziału działki na wniosek będzie przeprowadzana po wejściu w życie planu miejscowego, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906 i 2029).

Uwagi Nr 3 i Nr 8 tej samej treści

- wpłynęły 20 września 2023 r.,
- złożone przez ██████████ ██████████,
- dotyczy całego obszaru objętego planem miejscowym.

Treść uwagi:

„Zwracam się z wnioskiem o ponowne przeprowadzenie debaty publicznej dotyczącej wyłożonego do wglądu projektu planu dla przystąpienia nr 337.

Debata w formie elektronicznej, przeprowadzona w trybie on-line nie spełnia w moim odczuciu założeń debaty publicznej, której celem powinno być omówienie założeń planu w obecności przedstawicieli MPU oraz osób, których ten plan dotyczy. Niestety, większość sąsiadów nie umie obsługiwać internetu na tyle sprawnie, by wziąć udział w debacie on-line przeprowadzonej za pomocą aplikacji TEAMS. Debata, która się odbyła nie dała szansy na wymianę uwag pomiędzy osobami, których grunty są objęte planem 337 wraz z ustosunkowaniem się MPU do tych uwag.

Wnoszę o ponowne przeprowadzenie debaty publicznej, tym razem w formie spotkania.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cyt.: „uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu (...). Uwagi nie dotyczą ustaleń planu miejscowego, w związku z czym nie mogą być uwzględnione ze względów formalnych.

Uwagi Nr 4, Nr 5, Nr 6, Nr 7 tej samej treści

- wpłynęły 20 września 2023 r.,
- złożone przez ██████████ ██████
- dotyczą działek nr: 161/2 (uwaga nr 4), 161/6 (uwaga nr 5), 161/9 (uwaga nr 6), 161/14 (uwaga nr 7) w obrębie G-56, przy ulicy Ziemiańskiej w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działki nr 161/2, 161/6, 161/9, 161/14 obręb G-56 są przeznaczone na tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

Treść uwagi:

„Prosimy o wyznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę zagrodową. Prośbę swoją motywujemy tym, że trwa postępowanie w celu uzyskania decyzji o warunkach zabudowy pod zabudowę.

Wnioskujemy o możliwość budowy, rozbudowy istniejących siedlisk o dodatkowe budynki mieszkalne i gospodarczo-garażowe na potrzeby własne – dla dzieci/rodziny.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienie:

Projekt planu zgodnie z zapisami Studium, ustala katalog możliwych działań budowlanych (m.in. rozbudowę, nadbudowę do określonych planem parametrów) wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. Przez zabudowę istniejącą w projekcie planu rozumie się budynki istniejące oraz budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego. W związku z powyższym uwagi są częściowo bezzasadne, ponieważ projekt planu przewiduje możliwość rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych, w tym o części gospodarcze i gospodarczo-garażowe, do parametrów określonych w planie (powierzchni zabudowy i wysokości).

Odnosząc się do pozostałego zakresu uwag, tj. wyznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej oraz możliwości budowy dodatkowych, nowych, wolnostojących budynków należy zauważyć, że 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”. Obszar wskazany w uwadze, zgodnie 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 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.), stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane

rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Mając zatem na uwadze wymóg zachowania zgodności kierunków polityki przestrzennej określonych dla przedmiotowego obszaru w Studium z ustaleniami planu miejscowego uwagi nie mogą być uwzględnione.

Dodatkowo, podkreślić należy, że celem przedmiotowego projektu planu nie jest tworzenie warunków dla rozwoju terenów budowlanych, a zachowanie i ochrona elementów systemu ekologicznego miasta, które objęte zostały ochroną jako Zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Źródła Neru”. Dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, czy też zagrodowej stoi w sprzeczności z możliwościami realizacji celów ochrony określonych dla ww. formy ochrony.

Uwagi Nr 9, Nr 10, Nr 11, Nr 12, Nr 13, Nr 14, Nr 16, Nr 17, Nr 19 tej samej treści

- wpłynęły 20 września 2023 r.,
- złożone przez ██████████,
- dotyczą działek nr 161/3 (uwaga nr 9), 161/4 (uwaga nr 10), 161/5 (uwaga nr 11), 161/7 (uwaga nr 12), 161/8 (uwaga nr 13), 161/10 (uwaga nr 14), 161/12 (uwaga nr 16), 161/13 (uwaga nr 17), 180 (uwaga nr 19), w obrębie G-56, przy ulicy Ziemiańskiej w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działki nr 161/3, 161/4, 161/5, 161/7, 161/8, 161/10, 161/12, 161/13, 180 obręb G-56 są przeznaczone na tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

Treść uwagi:

„Prosimy o wyznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zabudowę zagrodową. Prośbę swoją motywujemy tym, że trwa postępowanie w celu uzyskania decyzji o warunkach zabudowy pod zabudowę.

Wnioskujemy o możliwość budowy, rozbudowy istniejących siedlisk o dodatkowe budynki mieszkalne i gospodarczo-garażowe na potrzeby własne – dla dzieci/rodziny.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienie:

Projekt planu zgodnie z zapisami Studium, ustala katalog możliwych działań budowlanych (m.in. rozbudowę, nadbudowę do określonych planem parametrów) wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. Przez zabudowę istniejącą w projekcie planu rozumie się budynki istniejące oraz budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego. W związku z powyższym uwagi są częściowo bezzasadne, ponieważ projekt planu przewiduje możliwość rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych, w tym o części gospodarcze i gospodarczo-garażowe, do parametrów określonych w planie (powierzchni zabudowy i wysokości).

Odnosząc się do pozostałego zakresu uwag, tj. wyznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej oraz możliwości budowy dodatkowych, nowych, wolnostojących budynków należy zauważyć, że 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”. Obszar wskazany w uwadze, zgodnie 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 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.), stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Mając zatem na uwadze wymóg zachowania zgodności kierunków polityki przestrzennej określonych dla przedmiotowego obszaru w Studium z ustaleniami planu miejscowego uwagi nie mogą być uwzględnione.

Dodatkowo, podkreślić należy, że celem przedmiotowego projektu planu nie jest tworzenie warunków dla rozwoju terenów budowlanych, a zachowanie i ochrona elementów systemu ekologicznego miasta, które objęte zostały ochroną jako Zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Źródła Neru”. Dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, czy też zagrodowej stoi w sprzeczności z możliwościami realizacji celów ochrony określonych dla ww. formy ochrony.

Uwaga Nr 15

- wpłynęła 20 września 2023 r.,
- złożona przez ██████████,
- dotyczy działki nr 161/11 w obrębie G-56, przy ulicy Ziemiańskiej w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka nr 161/11, obręb G-56 jest przeznaczona na tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

Treść uwagi:

„Prosimy o wyznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zabudowę zagrodową. Prośbę swoją motywujemy tym, że na działce usytuowany jest budynek mieszkalny jednorodzinny oraz budynki gospodarcze.

Wnioskujemy o możliwość budowy, rozbudowy istniejących siedlisk o dodatkowe budynki mieszkalne i gospodarczo-garażowe na potrzeby własne – dla dzieci/rodziny.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Projekt planu zgodnie z zapisami Studium, ustala katalog możliwych działań budowlanych (m.in. rozbudowę, nadbudowę do określonych planem parametrów) wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. Przez zabudowę istniejącą w projekcie planu rozumie się budynki istniejące oraz budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego. W związku z powyższym uwaga jest częściowo bezzasadna, ponieważ projekt planu przewiduje możliwość rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych, w tym o części gospodarcze i gospodarczo-garażowe, do parametrów określonych w planie (powierzchni zabudowy i wysokości).

Odnosząc się do pozostałego zakresu uwagi, tj. wyznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej oraz możliwości budowy dodatkowych, nowych, wolnostojących budynków należy zauważyć, że 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,

mieszkalnych, w tym o części gospodarcze i gospodarczo-garażowe, do parametrów określonych w planie (powierzchni zabudowy i wysokości).

Odnosząc się do pozostałego zakresu uwag, tj. wyznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej oraz możliwości budowy dodatkowych, nowych, wolnostojących budynków należy zauważyć, że 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”. Obszar wskazany w uwadze, zgodnie 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 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.), stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Mając zatem na uwadze wymóg zachowania zgodności kierunków polityki przestrzennej określonych dla przedmiotowego obszaru w Studium z ustaleniami planu miejscowego uwagi nie mogą być uwzględnione.

Dodatkowo, podkreślić należy, że celem przedmiotowego projektu planu nie jest tworzenie warunków dla rozwoju terenów budowlanych, a zachowanie i ochrona elementów systemu ekologicznego miasta, które objęte zostały ochroną jako Zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Źródła Neru”. Dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, czy też zagrodowej stoi w sprzeczności z możliwościami realizacji celów ochrony określonych dla ww. formy ochrony.

Odnosząc się do treści uwag dotyczących wydanych decyzji o warunkach zabudowy, wyjaśnienia wymaga fakt, że plan miejscowy sporządzany jest w innym trybie niż ustalane są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w formie decyzji. Przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obligują do wydania decyzji każdorazowo, o ile spełnione są warunki określone w ww. ustawie, niezależnie od ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w tym dotyczących wyłączenia terenów spod zabudowy. Zainicjowane w ostatnich latach w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy, procesy budowlane pozostają w sprzeczności z ustalonymi dla przedmiotowego obszaru w obowiązującym Studium kierunkami polityki przestrzennej. Niniejszy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zakłada ochronę terenów źródłiskowego odcinka doliny rzeki Ner oraz towarzyszącej zieleni naturalnej.

Jednocześnie, należy zauważyć, że wejście w życie planu miejscowego nie powoduje wygaśnięcia ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę. Realizacja przedsięwzięcia budowlanego w oparciu o takie pozwolenie jest możliwa. W projekcie planu określono katalog możliwych działań budowlanych przy zabudowie istniejącej.

Uwaga Nr 21

- wpłynęła 21 września 2023 r.,
- złożona przez ██████████,
- dotyczy działki nr 102/7 w obrębie G-57, przy ulicy Rosy w Łodzi,

- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka nr 102/7, obręb G-57 jest przeznaczona na tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej.

Treść uwagi:

„Na podstawie art. 18 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U z 2021r. Poz. 741, 784, 922 z późn. Zmianami) składam następujące uwagi:

1) Umożliwienie nowej zabudowy na działkach o przeznaczeniu rolniczym ze względu na prowadzenie gospodarstw rodzinnych, które mają przejąć następcy prawni.

2) Umożliwienie realizacji nowej zabudowy zagrodowej dla następców prawnych, którzy współpracują w gospodarstwie rodzinnym oraz będą kontynuować i rozwijać działalność rolniczą.

Obecnie pracujący na gospodarstwie rolnicy przechodzą sukcesywnie na emeryturę, pracować zaś będą w gospodarstwie w miarę posiadanych sił i środków

3) Umożliwienie zabudowy jednorodzinnej(...). Dodatkowo we wcześniejszych latach odrzucane były wnioski o podział i warunki zabudowy, gdzie jedynym argumentem przeciw, był brak dobrego sąsiedztwa (...). Pan Witold Derach argumentuje swoją uwagę względami osobistymi.

Uzasadnienie

Występowaliśmy jako rolnicy o zmianę Studium Uwarunkowań i kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi dla terenu przywołanego w uwagach do projektu planu.

Oczekiwaliśmy uwzględnienia wniosku.

Obecnie wobec przedstawionego projektu planu miejscowego, który pozbawia młode pokolenie możliwości budowy domów, czy też zabudowy zagrodowej, jesteśmy bezsilni.

Prosimy o uwzględnienie zgłoszonych uwag.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Przedmiotowa nieruchomość położona jest w obszarze, który w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona 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.) stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Mając zatem na uwadze wymóg zachowania zgodności kierunków polityki przestrzennej określonych dla przedmiotowego obszaru w Studium z ustaleniami planu miejscowego uwaga nie może być uwzględniona.

Dodatkowo, podkreślić należy, że celem przedmiotowego projektu planu nie jest tworzenie warunków dla rozwoju terenów budowlanych, a zachowanie i ochrona elementów systemu ekologicznego miasta, które objęte zostały ochroną jako zespół przyrodniczo-krajobrazowy

„Źródła Neru”. Dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej stoi w sprzeczności z możliwościami realizacji celów ochrony określonych dla ww. formy ochrony.

Uwagi Nr 22 i Nr 23 tej samej treści

- wpłynęły 21 września 2023 r.,
- złożone przez ██████████ ██████████ ██████████
- dotyczą działki nr 102/7 w obrębie G-57, przy ulicy Rosy w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka nr 102/7, obręb G-57 jest przeznaczona na tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej.

Treść uwagi:

„Na podstawie art. 18 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U z 2021r. Poz. 741, 784, 922 z późn. Zmianami) składam następujące uwagi:

- 1) *Umożliwienie nowej zabudowy na działkach o przeznaczeniu rolniczym ze względu na prowadzenie gospodarstw rodzinnych, które mają przejąć następcy prawni.*
- 2) *Umożliwienie realizacji nowej zabudowy zagrodowej dla następców prawnych, którzy współpracują w gospodarstwie rodzinnym oraz będą kontynuować i rozwijać działalność rolniczą.*

Obecnie pracujący na gospodarstwie rolnicy przechodzą sukcesywnie na emeryturę, pracować zaś będą w gospodarstwie w miarę posiadanych sił i środków.

Uzasadnienie

Występowaliśmy jako rolnicy o zmianę Studium Uwarunkowań i kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi dla terenu przywołanego w uwagach do projektu planu.

Oczekiwaliśmy uwzględnienia wniosku.

Obecnie wobec przedstawionego projektu planu miejscowego, który pozbawia młode pokolenie możliwości budowy domów, czy też zabudowy zagrodowej, jesteśmy bezsilni.

Prosimy o uwzględnienie zgłoszonych uwag.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Przedmiotowa nieruchomość położona jest w obszarze, który w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona 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.) stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Mając zatem na uwadze wymóg zachowania zgodności kierunków polityki przestrzennej określonych dla przedmiotowego obszaru w Studium z ustaleniami planu miejscowego uwagi nie mogą być uwzględnione.

Dodatkowo, podkreślić należy, że celem przedmiotowego projektu planu nie jest tworzenie warunków dla rozwoju terenów budowlanych, a zachowanie i ochrona elementów systemu ekologicznego miasta, które objęte zostały ochroną jako zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Źródła Neru”. Dopuszczenie zabudowy zagrodowej stoi w sprzeczności z możliwościami realizacji celów ochrony określonych dla ww. formy ochrony.

Uwaga Nr 24

- wpłynęła 21 września 2023 r.,
- złożona przez ██████████
- dotyczy działek nr: 87, 88/1 i 88/2 w obrębie G-57, przy ulicy Kolumny i Mozaikowej w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka nr: 87, 88/1 i 88/2, obręb G-57 jest przeznaczona na tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej.

Treść uwagi:

„1) Brak doprecyzowania co za zbiornik wodny jest planowany na fragmencie mojej działki (na mapie jest tylko niebieski kwadracik)

2) Plan zatwierdza kierunki studium które jest obecnie w trakcie zmiany, nastąpiły już konsultacje społeczne, zostały złożone uwagi które pozostały bez rozpatrzenia na tę chwilę, plan więc zatwierdza zapisy nieaktualne studium w trakcie przystąpienia do zmiany

3) Niczym nieuzasadnione strefy zagrożenia powodziowego, powinny być zaktualizowane przed sporządzeniem planu zagospodarowania

Obszary zagrożenia powodziowego dla rzeki Ner przedstawione na mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego (MZP i MRP), wyznaczone zostały w roku 2013 r.

Zmiany na MZP i MRP mogą nastąpić w trybie aktualizacji, o której mowa w art. 171 ust. 8 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne: mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego podlegają przeglądowi co 6 lat oraz w razie potrzeby aktualizacji.

Zgodnie z tym przepisem Wody Polskie przygotowują obecnie projekt pn. „Przegląd i aktualizacja map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego w 3 cyklu planistycznym”. Wynikający z ustawy – Prawo wodne termin dokonania aktualizacji MZP i MRP to 22 grudnia 2025 r.

Aktualizacja MZP i MRP zostanie poprzedzona przeglądem obowiązujących map, którego celem jest identyfikacja istotnych zmian zagrożenia i ryzyka powodziowego oraz ustalenie zakresu obszarowego, dla którego aktualizacja MZP i MRP jest konieczna. (informacje potwierdzone w Państwowym Gospodarstwie Wodnym Wody Polskie, Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej, Departament Ochrony Przed Powodzią i Suszą, Wydział Planowania).

Dyrektywa Powodziowa stanowi, że mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego są poddawane przeglądowi i w razie potrzeby aktualizacji w cyklach 6-letnich, w związku z potrzebą oceny zmian ryzyka powodziowego oraz koniecznością planowania i realizacji działań mających na celu ograniczenie negatywnych konsekwencji powodzi dla zdrowia ludzkiego, środowiska, dziedzictwa kulturowego oraz działalności gospodarczej.

4) Wyznaczony korytarz ekologiczny pokrywa się z granicą nieaktualnej strefy zagrożenia powodzią.

5) Szerokości pasów ochronnych nie zostały nieuzgodnione z gestorami sieci, planiści sami zdecydowali bez konsultacji, w rzeczywistości PGE Dystrybucja SA stosuje węższe pasy

ochronne i nie zgodzi się na służebność na tak szerokim pasie, tym samym projekt planu zawiera szkodę planistyczną.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi wskazuje na przebiegającym w granicach projektu planu odcinku rzeki Ner miejsca lokalizacji projektowanych zbiorników wodnych. Art. 9 ust. 4 ww. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że „*Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych*”. Wskazany na rysunku planu w granicach nieruchomości, których dotyczy uwaga zbiornik wodny jest elementem projektowanym, o nieprzesądzonej lokalizacji i terminie realizacji. Stąd, w projekcie planu wskazana została jedynie jego „orientacyjna lokalizacja” w formie oznaczenia o charakterze informacyjnym. Oznaczenie to nie przesądza o realizacji zbiornika na nieruchomości, na której zamieszczono symbol graficzny. Na obecnym etapie doprecyzowanie lokalizacji zbiornika i jego gabarytów nie jest możliwe. Rezerwa terenu dla lokalizacji zbiorników została przyjęta w szerszym zakresie poprzez ustalone przeznaczenie terenu, tj. rolnictwo z zakazem zabudowy lub wody powierzchniowe śródlądowe lub zieleń naturalna.

Procedowana aktualnie zmiana Studium w zakresie aktualizacji struktury funkcjonalno-przestrzennej Miasta w jednostkach „O - tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo” i wprowadzenia innych niezbędnych zmian jest odrębną procedurą prowadzoną niezależnie od procedury sporządzenia planu miejscowego. Należy zaznaczyć, że plan miejscowy sporządzany jest zgodnie z zapisami obowiązującego Studium, a nie jego projektu, czy koncepcji. Z punktu widzenia realizacji celów ochronnych, jakie projekt planu ma realizować, wskazane jest aby był on przygotowany w możliwie najkrótszym czasie, tj. w oparciu o aktualnie obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.

Wskazane w projekcie planu granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią są elementami, które o ile występują w danym obszarze to uwzględniane są każdorazowo w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zostały one wprowadzone w oparciu o dokumentację pozyskaną od organu sporządzającego mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego, tj. Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie. Projekt planu został uzgodniony z ww. organem w toku procedury planistycznej w zakresie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, co potwierdza prawidłowość wprowadzonych do projektu planu danych (zasięgów i zapisów).

Wskazany w projekcie planu korytarz ekologiczny odzwierciedla zasięg morfologiczny koryta rzeki Ner. Jego granice zostały wyznaczone w oparciu o inne kryteria i inną metodologię niż granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, w związku z czym granice obu elementów nie są ze sobą tożsame.

