

**ZARZĄDZENIE Nr 2446/2023**  
**PREZYDENTA MIASTA ŁODZI**  
**z dnia 13 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 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/2095/22 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 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 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**

**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 Ziemiańskiej i Kolumny.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Ziemiańskiej i Kolumny został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 10 sierpnia 2023 r. do 1 września 2023 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 15 września 2023 r. **wpłynęło 40 uwag**. Złożone uwagi zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji.

**Uwagi Nr 1 i Nr 8 (tej samej treści)**

- wpłynęły 14 września 2023 r.,
- złożone przez [REDAKTOWANA],
- dotyczą działki nr 2/11 w obrębie G-57, przy ulicy Ziemiańskiej w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka nr 2/11, obręb G-57 jest przeznaczona na tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

**Treść uwagi:**

*„Wnoszę o zmianę przeznaczenia mojej działki z terenów rolnych, na tereny z możliwością zabudowy jednorodzinnej. Na działce obok powstał już dom, zabronienie mi budowy domu na mojej własnej ziemi, do której zostały doprowadzone media, jest działaniem na moją szkodę”*

**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 jednorodzinnej stoi w sprzeczności z możliwościami realizacji celów ochrony określonych dla ww. formy ochrony.

#### **Uwagi Nr 2 i Nr 11 (tej samej treści)**

- wpłynęły 14 września 2023 r.,
- złożone przez [REDAKTOWANE]
- dotyczą działki nr 2/11 w obrębie G-57, przy ulicy Ziemiańskiej w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka nr 2/11, obręb G-57 jest przeznaczona na tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

#### **Treść uwagi:**

*„Wnoszę o zmianę studium, które przewiduje na mojej działce działkę rolną. Do działki doprowadzone są media, wydane zostały warunki zabudowy, a wniosek o pozwolenie na budowę został złożony. Ze względu na warunki geologiczne, działka nie nadaje się na uprawę czegokolwiek, a budowa domów jednorodzinnych będzie korzystna nie tylko dla właścicieli terenów, jak i dla miasta, które zyska zadowolonych mieszkańców.”*

**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 3 i Nr 12 (tej samej treści)**

- wpłynęły 14 września 2023 r.,
- złożone przez [REDAKTOWANE],
- dotyczą działki nr 2/11 w obrębie G-57, przy ulicy Ziemiańskiej w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka nr 2/11, obręb G-57 jest przeznaczona na tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

#### **Treść uwagi:**

*„Wnoszę o powtórzenie dyskusji publicznej, zorganizowanie spotkania na żywo, gdzie wyłożony plan będzie mógł być przedstawiony większej ilości osób.”*

**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 i Nr 10 (tej samej treści)**

- wpłynęły 14 września 2023 r.,
- złożone przez [REDAKTOWANE]

- dotyczą działki nr 2/11 w obrębie G-57, przy ulicy Ziemiańskiej w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka nr 2/11, obręb G-57 jest przeznaczona na tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

**Treść uwagi:**

*„Wnoszę o wydłużenie terminu składania uwag do miejscowego planu zagospodarowania np. 338 ze względu na sezon wakacyjny, podczas którego wiele osób było wykluczonych z dyskusji publicznej”*

**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 5 i Nr 9 (tej samej treści)**

- wpłynęły 14 września 2023 r.,
- złożone przez [REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE]
- dotyczą działki nr 2/11 w obrębie G-57, przy ulicy Ziemiańskiej w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka nr 2/11, obręb G-57 jest przeznaczona na tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

**Treść uwagi:**

*„Nie zgadzam się z wyłożonym planem zagospodarowania przestrzennego dla mojej działki. Przed decyzją zakupu tego terenu uzyskałem warunki zabudowy, wniosek o pozwolenie na budowę został złożony 18-ego sierpnia b.r. Chcę się tam zbudować. W drodze dojazdowej do mojej działki, znajdującej się na działce 2/16 zostały poprowadzone media (prąd i gaz) dlatego też wnoszę o nie zatwierdzenie omawianego planu zagospodarowania. W przypadku zatwierdzenia planu zagospodarowania, wartość mojej działki spadnie, przez co będę zmuszony do wystąpienia o odszkodowanie do miasta na podstawie art. 36 UPZP”*

**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 6 i Nr 7 (tej samej treści)**

- wpłynęły 14 września 2023 r.,
- złożone przez [REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE],
- dotyczą działki nr 2/11 w obrębie G-57, przy ulicy Ziemiańskiej w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka nr 2/11, obręb G-57 jest przeznaczona na tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

**Treść uwagi:**

„Wnoszę o porzucenie planu zagospodarowania przestrzennego nr 338. Na ulicy Ziemiańskiej powstał wiadukt, zostały poprowadzone media w drodze. Te inwestycje mogą sugerować iż będą to tereny mieszkalne. Jeśli Plan zagospodarowania wejdzie w życie, możliwe będą pozwy o zadość uczynienie właścicielom ziem, za utratę wartości”

**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.

**Uwaga Nr 13**

- wpłynęła 14 września 2023 r.,
- złożona przez [REDAKT]
- dotyczy całego obszaru objętego planem miejscowym.

**Treść uwagi:**

„Skladam wniosek o zorganizowanie ponownej dyskusji publicznej w formie spotkania w obrębie obszaru G57. Ze względu na to, że było to spotkanie przez Teams nie mogłam wziąć w nim udziału i zostałam pominięta dyskusji. Nie każdy ma możliwość wzięcia udziału w spotkaniu online. Interesuje mnie ten obszar gdyż chciałam zakupić tam działkę w celach budowy domu jednorodzinnego.”

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

**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 (...)”. Uwaga nie dotyczy ustaleń planu miejscowego, w związku z czym nie może być uwzględniona ze względów formalnych.

**Uwaga Nr 14**

- wpłynęła 14 września 2023 r.,
- złożona przez [REDAKT]
- dotyczy całego obszaru objętego planem miejscowym.

**Treść uwagi:**

„Skladam wniosek o zorganizowanie referendum wśród mieszkańców obszaru G57 odnośnie wprowadzenia terenów zielonych. Większość mieszkańców jest temu przeciwna gdyż działa to na naszą szkodę. Każdy z zainteresowanych powinien mieć możliwość wypowiedzenia się w formie głosowania o zasadności przeprowadzonego studium, oraz o przekształceniu obszaru w tereny zielone.

A komu ma to służyć jak nie mieszkańcom?”

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

**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 (...)*”. Uwaga nie dotyczy ustaleń planu miejscowego, w związku z czym nie może być uwzględniona ze względów formalnych.

**Uwaga Nr 15**

- wpłynęła 14 września 2023 r.,
- złożona przez [REDAKTOWANE]
- dotyczy całego obszaru objętego planem miejscowym.

**Treść uwagi:**

*„Skladam uwagę, skargę oraz wniosek o ponowne zorganizowanie dyskusji publicznej dot. planu zagospodarowania 338.*

*Podczas spotkania zostało jasno i wyraźnie stwierdzone, że powinno ono zostać zorganizowane na terenie o którym mowa w planie oraz po godzinie 17:00. Były obecne 3 osoby a z tego co wiem to większa ilość mieszkańców chciała wziąć udział ale przez zorganizowanie tego przez Państwa w NIE DOGODNYM terminie oraz sposobie (spotkanie online) inni mieszkańcy byli WYKLUCZENI, pozbawieni możliwości udziału oraz zdyskryminowani z uwagi, że nie każdy ma możliwości oraz umiejętności aby w takim spotkaniu online wziąć udział.*

*Skoro było przeprowadzone studium, powinni Państwo wiedzieć, że teren zamieszkały jest przez osoby starsze, które nie potrafią się odnaleźć w internetowym świecie i jest to przejaw jawnej dyskryminacji mieszkańców.”*

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

**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 (...)*”. Uwaga nie dotyczy ustaleń planu miejscowego, w związku z czym nie może być uwzględniona ze względów formalnych.

**Uwaga Nr 16**

- wpłynęła 14 września 2023 r.,
- złożona przez [REDAKTOWANE]
- dotyczy całego obszaru objętego planem miejscowym.

**Treść uwagi:**

*„Skladam wniosek o zmianę planu zagospodarowania numer 338, gdyż 100% uczestników dyskusji publicznej było przeciwnych wprowadzeniu terenów zielonych w danym obszarze.”*

**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 nieruchomości 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 nieruchomości położone w granicach planu miejscowego zostały przeznaczone na cele rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej oraz lasów.

### **Uwaga Nr 17**

- wpłynęła 15 września 2023 r.,
- złożona przez ██████████,
- dotyczy działek nr 31/10 i 31/12 w obrębie G-57, przy ulicy Kolumny 568 w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działki nr 31/10 i 31/12, obręb G-57 są przeznaczone na tereny elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

### **Treść uwagi:**

*„Działki których jestem właścicielem zostały podzielone, ogrodzone i uzbrojone w przyłącze prądowe ze względu na chęć budowy domów jednorodzinnych. Na w/w działki otrzymałem warunki zabudowy (decyzja nr DAR-UA-X23032018) były to warunki zbiorcze na które zabiegałem wraz z kuzynem który mieszka obok, niestety zostałem wprowadzony w błąd przez biuro projektowe i wydział urbanistyki. Na podstawie WZ z 2019 roku działka nr 31/6 została podzielona na pięć działek 31/9, 31/10, 31/11, 31/12, 31/13 z czego jedna działka została sprzedana (31/11), po sprzedaży zapewniano mnie że będę mógł wystąpić o pozwolenie na budowę na pozostałe działki tj. 31/10 i 31/12. Po tym jak dowiedziałem się, że wdrażany jest miejski plan zagospodarowania postanowiłem rozpiścić swoje WZ na pozostałe działki. W urzędzie jednak otrzymałem odpowiedź, że jest to niemożliwe gdyż zmienił się obszar z racji sprzedaży jednej z działek i rozpisywanie warunków jest niemożliwe. Otrzymałem jedynie informację, że muszę wystąpić o nowe WZ ale z racji tego że MPU wstrzymuje wszystkie decyzje nie mogłem tego uczynić. Wcześniej nikt z urbanistyki mnie nie informował o tym że po sprzedaży będę musiał wystąpić o nowe warunki zabudowy, zrobiłbym to na pewno ale zostałem wprowadzony w błąd, zapewniano mnie że jest możliwość rozpisania WZ na poszczególne działki.*

*W związku z tym z pośród trzech działek 31/10, 31/11, 31/12 działka nr 31/11 (sprzedana) jest w trakcie budowy a pozostałe dwie zostały zablokowane przez ten sam urząd który wcześniej wydał warunki zabudowy...*

*Dodam również, że działki położone są na granicy wyznaczonego planu zagospodarowania nr 338. W dodatku na działkach 33/2 oraz 33/3 która jest w bardzo bliskim sąsiedztwie moich działek budowany będzie zespół budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej przez PB Developer Paulina Kuśmierczyk (plan nr DPRG-UA-X.371.20223).*

*W związku z sytuacją jaka wynikła zgłaszam uwagę do MPU i proszę o dokładną analizę mapy i przesunięcia granicy wyznaczonego planu nr 338, gdyż jest to niezgodne z wcześniejszymi decyzjami i bardzo niesprawiedliwe w stosunku do mojej osoby.”*

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

**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 (...)”. Uwaga nie dotyczy ustaleń planu miejscowego, w związku z czym nie może być uwzględniona ze względów formalnych.

**Uwaga Nr 18**

- wpłynęła 15 września 2023 r.,
- złożona przez [REDAKTOWANE],
- dotyczy całego obszaru objętego planem miejscowy.

**Treść uwagi:**

*„Skladam wniosek o zorganizowanie ponownej dyskusji publicznej dotyczącej planu zagospodarowania przestrzeni obszaru G57 w godzinach popołudniowych. Ze względu na to, że było to spotkanie w godzinie 15:00-17:30 nie mogłam wziąć w nim udziału i zostałam pominięta dyskusji. Nie każdy ma możliwość wzięcia udziału w spotkaniu o tej godzinie, gdyż pracuję stacjonarnie.”*

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

**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 (...)”. Uwaga nie dotyczy ustaleń planu miejscowego, w związku z czym nie może być uwzględniona ze względów formalnych.

**Uwaga Nr 19**

- wpłynęła 15 września 2023 r.,
- złożona przez [REDAKTOWANE], [REDAKTOWANE],
- dotyczy działki nr 2/9 w obrębie G-57, przy ulicy Kolumny 552B w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka nr 2/9, obręb G-57 jest przeznaczona na tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

**Treść uwagi:**

*„Nie zgadzamy się z założeniami i postanowieniami projektu planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Ziemiańska / Kolumny. Plan zakłada dla powyższego terenu zakaz zabudowy, dopuszczając jedynie remont, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Powyższy zakaz jest sprzeczny z obecnym sposobem zagospodarowania terenu i z trwającymi procesami inwestycyjnymi, które są na różnym etapie – na etapie uzyskiwania warunków zabudowy, projektowania, pozyskiwania pozwolenia na*



*budowę oraz budowy. Cały proces przekształcania charakteru terenu z rolnego na teren rozproszonej zabudowy mieszkaniowej trwa od przynajmniej 15 lat.*

*Z uwagi na istniejącą liczną zabudowę, teren ten obecnie nie stanowi terenów wykorzystywanych rolniczo, nie można się też zgodzić z opinią, iż przeważająca część obszaru to tereny aktywne przyrodniczo: grunty rolne, lasy i tereny zadrzewione. Tak było zapewne 15 lat temu, jednakże od tego czasu zagospodarowanie ewaluowało w stronę terenów zabudowy mieszkaniowej.*

*Jesteśmy właścicielami działki nr 2/9, na której w planie przewidziano teren o symbolu 1RN-ZN, gdzie jako przeznaczenie podstawowe wskazano teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej. Teren ten od kilkunastu lat nie jest i już nie będzie użytkowany rolniczo, o czym świadczy sposób zagospodarowania tego terenu, jak również wielkość i kształt działek wydzielonych z istniejących niegdyś gospodarstw rolnych, co jest widoczne na załączniku graficznym do projektu planu. Teren jest podzielony na działki budowlalne, charakterystyczne dla terenów mieszkaniowych, do których doprowadzone są media: prąd, gaz. Część działek jest już zagospodarowana pod budownictwo jednorodzinne, na części proces inwestycyjny jest w toku. Nasza działka przylega do ul. Ziemiańskiej, która połączona jest z siecią innych dróg publicznych. Z powyższego wynika, że proces urbanizacji tego obszaru postępuje.*

*Uzasadnione jest zatem dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, która korelowałaby z terenami aktywnymi przyrodniczo i celami ochrony środowiska na tym obszarze. W tym celu należy rozważyć stworzenie enklaw zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w miejscach, gdzie wtórne podziały geodezyjne spowodowały wydzielenie działek budowlanych i rozpoczęcie procesów inwestycyjnych.*

*Wnosimy o uwzględnienie okoliczności, iż dla naszej nieruchomości wydana została decyzja z dnia 10 sierpnia 2018 roku o nr DAR-UA-X.1500.2018 o warunkach zabudowy, która jest ostateczna oraz decyzja o pozwoleniu na budowę z dnia 25 lipca 2023 Nr DPRG-UA-IV.1359.2023”.*

**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 stoi w sprzeczności z możliwościami realizacji celów ochrony określonych dla ww. formy ochrony.

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. 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 dla zabudowy istniejącej, którą zdefiniowano jako: „*budynek istniejący w dniu wejścia w życie planu, a także budynek posiadający 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*”.

#### **Uwaga Nr 20**

- wpłynęła 15 września 2023 r.,
- złożona przez [REDAKTURA],
- dotyczy działki nr 2/12 w obrębie G-57, przy ulicy Kolumny w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka nr 2/12, obręb G-57 jest przeznaczona na tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

#### **Treść uwagi:**

*„Nie zgadzamy się z założeniami i postanowieniami projektu planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Ziemiańska / Kolumny. Plan zakłada dla powyższego terenu zakaz zabudowy, dopuszczając jedynie remont, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Powyższy zakaz jest sprzeczny z obecnym sposobem zagospodarowania terenu i z trwającymi procesami inwestycyjnymi, które są na różnym etapie – na etapie uzyskiwania warunków zabudowy, projektowania, pozyskiwania pozwolenia na budowę oraz budowy. Cały proces przekształcania charakteru terenu z rolnego na teren rozproszony zabudowy mieszkaniowej trwa od przynajmniej 15 lat.*

*Z uwagi na istniejącą liczną zabudowę, teren ten obecnie nie stanowi terenów wykorzystywanych rolniczo, nie można się też zgodzić z opinią, iż przeważająca część obszaru to tereny aktywne przyrodniczo: grunty rolne, lasy i tereny zadrzewione. Tak było zapewne 15 lat temu, jednakże od tego czasu zagospodarowanie ewaluowało w stronę terenów zabudowy mieszkaniowej.*

*Jesteśmy właścicielami działki nr 2/12, na której w planie przewidziano teren o symbolu 1RN-ZN, gdzie jako przeznaczenie podstawowe wskazano teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej. Teren ten od kilkunastu lat nie jest i już nie będzie użytkowany rolniczo, o czym świadczy sposób zagospodarowania tego terenu, jak również wielkość i kształt działek*

wydzielonych z istniejących niegdyś gospodarstw rolnych, co jest widoczne na załączniku graficznym do projektu planu. Teren jest podzielony na działki budowlane, charakterystyczne dla terenów mieszkaniowych, do których doprowadzone są media: prąd, gaz. Część działek jest już zagospodarowana pod budownictwo jednorodzinne, na części proces inwestycyjny jest w toku. Nasza działka przylega do ul. Ziemiańskiej, która połączona jest z siecią innych dróg publicznych. Z powyższego wynika, że proces urbanizacji tego obszaru postępuje.

Uzasadnione jest zatem dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, która korelowałaby z terenami aktywnymi przyrodniczo i celami ochrony środowiska na tym obszarze. W tym celu należy rozważyć stworzenie enklaw zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w miejscach, gdzie wtórne podziały geodezyjne spowodowały wydzielenie działek budowlanych i rozpoczęcie procesów inwestycyjnych.

Wskazujemy, że dla naszej nieruchomości wydana została decyzja z dnia 21 grudnia 2018 roku nr DAR-UA-X.2334.2018 o warunkach zabudowy, która jest ostateczna oraz decyzja o pozwoleniu na budowę z dnia 19 sierpnia 2022 roku nr DPRG-UA-II.1533.2022. Rozpoczęliśmy już budowę w oparciu o tę decyzję.”

**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 stoi w sprzeczności z możliwościami realizacji celów ochrony określonych dla ww. formy ochrony.

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. 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 dla zabudowy istniejącej, którą zdefiniowano jako: „*budynek istniejący w dniu wejścia w życie planu, a także budynek posiadający 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*”.

#### **Uwaga Nr 21**

- wpłynęła 15 września 2023 r.,
- złożona przez ██████████ ██████████ ██████████ ██████████,
- dotyczy działki nr 2/10 w obrębie G-57, przy ulicy Kolumny 552B w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka nr 2/10, obręb G-57 jest przeznaczona na tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

#### **Treść uwagi:**

*„Nie zgadzamy się z założeniami i postanowieniami projektu planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Ziemiańska / Kolumny. Plan zakłada dla powyższego terenu zakaz zabudowy, dopuszczając jedynie remont, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Powyższy zakaz jest sprzeczny z obecnym sposobem zagospodarowania terenu i z trwającymi procesami inwestycyjnymi, które są na różnym etapie – na etapie uzyskiwania warunków zabudowy, projektowania, pozyskiwania pozwolenia na budowę oraz budowy. Cały proces przekształcania charakteru terenu z rolnego na teren rozproszonej zabudowy mieszkaniowej trwa od przynajmniej 15 lat.*

*Z uwagi na istniejącą liczną zabudowę, teren ten obecnie nie stanowi terenów wykorzystywanych rolniczo, nie można się też zgodzić z opinią, iż przeważająca część obszaru to tereny aktywne przyrodniczo: grunty rolne, lasy i tereny zadrzewione. Tak było zapewne 15 lat temu, jednakże od tego czasu zagospodarowanie ewaluowało w stronę terenów zabudowy mieszkaniowej.*

*Jesteśmy właścicielami działki nr 2/10, na której w planie przewidziano teren o symbolu 1RN-ZN, gdzie jako przeznaczenie podstawowe wskazano teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej. Teren ten od kilkunastu lat nie jest i już nie będzie użytkowany rolniczo, o czym świadczy sposób zagospodarowania tego terenu, jak również wielkość i kształt działek wydzielonych z istniejących niegdyś gospodarstw rolnych, co jest widoczne na załączniku graficznym do projektu planu. Teren jest podzielony na działki budowlalne, charakterystyczne dla terenów mieszkaniowych, do których doprowadzone są media: prąd, gaz. Część działek jest już zagospodarowana pod budownictwo jednorodzinne, na części proces inwestycyjny jest w toku. Nasza działka przylega do ul. Ziemiańskiej, która połączona jest z siecią innych dróg publicznych. Z powyższego wynika, że proces urbanizacji tego obszaru postępuje.*

*Uzasadnione jest zatem dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, która korelowałaby z terenami aktywnymi przyrodniczo i celami ochrony środowiska na tym obszarze. W tym celu należy rozważyć stworzenie enklaw zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w miejscach, gdzie wtórne podziały geodezyjne spowodowały wydzielenie działek budowlanych i rozpoczęcie procesów inwestycyjnych.*



*Wnosimy o uwzględnienie okoliczności, iż dla naszej nieruchomości wydana została decyzja z dnia 9 października 2020 nr DPRG-UA-X.1521.2020 o warunkach zabudowy, która jest ostateczna.*

**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 stoi w sprzeczności z możliwościami realizacji celów ochrony określonych dla ww. formy ochrony.

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. 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.

**Uwaga Nr 22**

- wpłynęła 15 września 2023 r.,
- złożona przez ██████████ ██████████,
- dotyczy działki nr 27/19 w obrębie G-57, przy ulicy Kolumny 564 w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka nr 27/19, obręb G-57 jest przeznaczona na tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

**Treść uwagi:**

*„W wyłożonym do publicznego wglądu miejscowym planie zagospodarowania terenu działka została oznaczona jako „teren rolniczy z zakazem zabudowy lub teren zielony”. Nie zgadzam*

się z powyższą klasyfikacją. Krótka wizyta na tym terenie pozwala stwierdzić, iż, po pierwsze, nie mamy tam do czynienia z „terenem rolniczym” ani „zielonym”, gdyż na sąsiednich działkach właśnie intensywnie rozwija się w ostatnich latach zabudowa mieszkaniowa. Ponadto, taka klasyfikacja – pozbawiająca możliwości zabudowy działki – jest w moim odczuciu wysoce niesprawiedliwa. Działkę nabyłem w roku 2013. Na mocy błędnych decyzji wydawanych przez GDOŚ, przez wiele lat nie mogłem uzyskać od UMŁ decyzji o warunkach zabudowy. Po wieloletniej batalii sądowej, NSA ostatecznie uchylił zastrzeżenia GDOŚ i warunki zabudowy zostały nam wydane w 2018 r. Teraz miejscowy plan zagospodarowania terenu pozbawi ich nas ponownie.

*Wnioskuje o zakwalifikowanie mojej działki jako „terenu pod zabudowę”.*

### **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 stoi w sprzeczności z możliwościami realizacji celów ochrony określonych dla ww. formy ochrony.

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. 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.

#### **Uwaga Nr 23**

– wpłynęła 15 września 2023 r.,



- złożona przez ██████████,
- dotyczy działek nr 2/18 i 2/19 w obrębie G-57, przy ulicy Ziemiańskiej w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działki nr 2/18 i 2/19, obręb G-57 są przeznaczone na tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

**Treść uwagi:**

*„Wnosimy o zaprojektowanie w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego m. Łodzi przeznaczenia dz. 2/18 i dz. 2/19 jako zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Nasze działki, jak i działki sąsiednie przylegają do ul. Ziemiańskiej. Od 2008 r. kiedy jesteśmy właścicielami nieruchomości, w okolicy zaszły duże zmiany, jeśli chodzi o sposób zagospodarowania nieruchomości. W niedalekiej odległości tereny typowo rolnicze zaczęły zmieniać przeznaczenie na mieszkaniowe, wybudowane zostały nowe budynki mieszkalne, niektóre budowy są w toku, sąsiedzi uzyskali decyzje o warunkach zabudowy z przeznaczeniem terenu jako mieszkaniowego oraz decyzje o pozwoleniu na budowę. My uzyskaliśmy, decyzję o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Do naszych działek podłączone są media, takie jak prąd i gaz. Nasze działki przylegają do ul. Ziemiańskiej, która połączona jest z innymi drogami publicznymi. W naszej ocenie nie ma uzasadnienia dla innego niż mieszkaniowe zagospodarowanie naszych działek. Teren w okolicy naszej działki już dawno utracił walory obszaru typowo rolniczego, obecnie nie jest tam prowadzona działalność rolnicza. Działki rolne zostały podzielone i są przekształcane na nieruchomości mieszkaniowe. Teren został podzielony na małe działki, które są charakterystyczne dla obszarów mieszkaniowych.*

*Wnosimy zatem o uwzględnienie w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego m. Łodzi w zakresie dotyczącym aktualizacji struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta w jednostkach „O” – tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo” obejmującej uwzględnienie istniejących zespołów zabudowy, aby nasze działki nr 2/18 i 2/19 zostały jako działki o przeznaczeniu mieszkaniowym jednorodzinym, zgodnie z obecnie trwającą tendencją zagospodarowania okolicznych nieruchomości.*

*Wnosimy o uwzględnienie okoliczności, iż dla naszej nieruchomości została wydana decyzja z dnia 06.04.2009 roku nr II RUB/138/09 o warunkach zabudowy, która jest ostateczna.*

*Ponadto informuję, że oczekujemy na wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę dwóch budynków mieszkaniowych jednorodzinnych na działkach 2/18 i 2/19.”*

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

**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 (...)”. Uwaga nie dotyczy ustaleń planu miejscowego, w związku z czym nie może być uwzględniona ze względów formalnych.

**Uwagi Nr 24 i Nr 28 (tej samej treści)**

- wpłynęły 18 września 2023 r. (data stempla pocztowego – 15 września 2023 r.),
- złożone przez ██████████ ██████████ ██████████,
- dotyczą działki nr 2/4 w obrębie G-57, przy ulicy Ziemiańskiej w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka nr 2/4, obręb G-57 jest przeznaczona na tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

**Treść uwagi:**

*„Nie zgadzam się z wyłożonym do wglądu publicznego planem zagospodarowania przestrzennego w zakresie braku możliwości nowej zabudowy. Jestem właścicielem działki 2/4 i przed jej zakupem zadbałem o to, aby uzyskać decyzje o warunkach zabudowy. Dla działki została wydana ostateczna decyzja o warunkach zabudowy NR DPRG-UA-X.6739.109.2021 w dniu 29.11.2021 roku przez Prezydenta Miasta Łodzi. Decyzja przewiduje możliwość zabudowy jednorodzinnej i została wydana zgodnie z obowiązującym studium. Zatem, nie wyobrażam sobie sytuacji by w granicach miasta Łodzi, które jest jednym z mocniej rozwijających się miast na terenie Polski, ograniczać ludziom w ich granicach prawo własności i nakazywać uprawę ziem rolnych (bo do tego zmierza w mojej opinii uchwalenie planu).*

*Pragnę zwrócić uwagę na najbliższe otoczenia mojej działki, gdzie powstają nowe domy jednorodzinne, Ja będę ograniczona jedynie do uprawy ziemi na tym terenie. Dodatkowym aspektem na który warto zwrócić uwagę jest fakt, że działka ma VI klasę gruntu. Zgodnie z opinią o pochodzeniu gleb wydana przez Wojewódzkie Biuro Geodezji w Łodzi z dnia 15.06.2023 r. ZNAK WBG/GL/5050/215/543/2023, która stanowi że na przedmiotowej działce występują gleby pochodzenia mineralnego. Są to gleby w typie:*

*- brunatnym wylugowanym wytworze z piasków luźnych (Bw. Pl)*

*Zatem zgodnie z opinią Klasyfikatora Gruntów mgr Agnieszki Słomki – tereny nie nadają się na uprawę rolną jak wskazuje zapis w wyłożonym planie miejscowym. Zatem proszę o doprecyzowanie jakie uprawy rolne są możliwe na wskazanej wyżej VI klasie gruntu ziemi. Dodatkowo w dniu 22 czerwca na mocy zaświadczenia znak ZDG.G.4027.215.2023.1.MSK wydanego przez Łódzki ośrodek geodezji grunt może zostać wyłączony z produkcji rolnej bez konieczności wydawania decyzji zezwalającej na takie wyłączenie.*

*Wnoszę o pozostawienie możliwości chociażby postawienia domów jednorodzinnych do 70m<sup>2</sup>, na które wystarczy zgłoszenie do urzędu (nie ma konieczności uzyskiwania pozwolenia na budowę)”.*

**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 w zakresie umożliwienia realizacji zabudowy. W pozostałym zakresie, tj. wskazania możliwości rolnych jakie są

możliwe na VI klasie gruntu uwagi nie dotyczą ustaleń planu miejscowego, a więc ze względów formalnych 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 stoi w sprzeczności z możliwościami realizacji celów ochrony określonych dla ww. formy ochrony.

Odnosząc się do treści uwag dotyczącej wydanej 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.

#### **Uwagi Nr 25 i Nr 26 (tej samej treści)**

- wpłynęły 18 września 2023 r. (data stempla pocztowego – 15 września 2023 r.),
- złożone przez Pana ██████████ ██████████,
- dotyczą działki nr 2/26 w obrębie G-57, przy ulicy Ziemiańskiej w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka nr 2/26, obręb G-57 jest przeznaczona na tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

#### **Treść uwagi:**

*„Wnoszę o wprowadzenie zmian do planu mających zmierzać do umożliwienia zabudowy zagrodowej dla działek gruntu ówczesznie podzielonych z zamiarem zabudowy. Dla działki została wydana ostateczna decyzją o warunkach zabudowy NR DPRG-UA-X.275.2022 w dniu 28.02.2022 roku przez Prezydenta Miasta Łodzi, do której wydano sprostowanie nr postanowienia DPRG-UA-X.174.2022 z dnia 22 marca 2022, a kolejno przeniesiono na mnie możliwość zabudowy jednorodzinnej i została wydana zgodnie z obowiązującymi wyżej w hierarchii aktami, w tym studium uwarunkowań.*

*Z uwagi na najbliższe otoczenie (na działkach obok budują się domy jednorodzinne), Nie możliwe oraz nie celowe jest prowadzenie prac rolnych na działce, zważywszy na fakt, że działka ma powierzchnię nie cały tysiąc metrów. Zatem ilość przyniesionych z niej pożytków będzie niewspółmierna z kosztem chociażby samych nakładów finansowych związanych z dojazdem do nieruchomości. Dodatkowym aspektem na który warto zwrócić uwagę jest fakt, że działka ma VI klasę gruntu. Zgodnie z opinią o pochodzeniu gleb wydaną przez Wojewódzkie Biuro Geodezji w Łodzi z dnia 15.06.2023 r. ZNAK WBG/5050/215/543/2023, która stanowi że na przedmiotowej działce występują gleby pochodzenia mineralnego. Są to gleby w typie:*

*- brunatnym wylugowanym wytworzone z piasków luźnych (Bw. Pl)*

*Zatem zgodnie z opinią Klasyfikatora Gruntów mgr Agnieszki Słomki – tereny nie nadają się na uprawę rolną jak wskazuje zapis w wyłożonym planie miejscowym. W związku z powyższym nie ma zbyt dużych możliwości upraw rolniczych.*

*Dodatkowo w dniu 22 czerwca na mocy zaświadczenia znak ZDG.G.4027.215.2023.1.MSK wydanego przez Łódzki ośrodek geodezji grunt może zostać wyłączony z produkcji rolnej bez konieczności wydawania decyzji zezwalającej na takie wyłączenie.*

*Jestem właścicielem działki od roku i kupiłam ją w celu zabudowy domu jednorodzinnego, a uchwalenie planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie jaki został wyłożony spowodują brak takiej możliwości. W dniu zakupu nie było informacji o przystąpieniu do uchwalania planu, w związku z powyższym kwota za jaką kupiłam działkę była współmierna do jej wartości. Po wejściu w życie planu działka straci ok 90% swojej wartości. Zatem wnoszę o umożliwienie chociażby dla działek poniżej 3 tys m<sup>2</sup> zabudowy zagrodowej w minimalnym zakresie (takim jaka możliwość rozbudowy dla działek wskazana w planie)."*

**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 mieszkaniowej jednorodzinnej stoi w sprzeczności z możliwościami realizacji celów ochrony określonych dla ww. formy ochrony.

Odnosząc się do treści uwagi dotyczącej wydanej 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.



### **Uwagi Nr 27 i Nr 29 (tej samej treści)**

- wpłynęły 18 września 2023 r. (data stempla pocztowego – 15 września 2023 r.),
- złożone [REDACTED]
- dotyczą działki nr 2/25 w obrębie G-57, przy ulicy Ziemiańskiej w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka nr 2/25, obręb G-57 jest przeznaczona na tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

### **Treść uwagi:**

*„Dla działki została wydana ostateczna decyzją o warunkach zabudowy NR DPRG-UA-X.194.2022 w dniu 15.02.2022 roku przez Prezydenta Miasta Łodzi, do której wydano sprostowanie nr postanowienia DPRG-UA-X.175.2022 z dnia 15 marca 2022, a kolejno przeniesiono na mnie decyzją numer DPRG-UA-X.613.2013 z dnia 31 maja 2023 roku.*

*Z uwagi na najbliższe otoczenie (na działkach obok budują się domy jednorodzinne), nie możliwe oraz nie celowe jest prowadzenie prac rolnych na działce, zważywszy na fakt, że działka ma powierzchnie nie cały tysiąc metrów. Zatem ilość przyniesionych z niej pożytków będzie niewspółmierna z kosztem chociażby samych nakładów finansowych związanych z dojazdem do nieruchomości. Dodatkowym aspektem na który warto zwrócić uwagę jest fakt, że działka ma VI klasę gruntu. Zgodnie z opinią o pochodzeniu gleb wydaną przez Wojewódzkie Biuro Geodezji w Łodzi z dnia 15.06.2023 r. ZNAK WBG/5050/215/543/2023, która stanowi że na przedmiotowej działce występują gleby pochodzenia mineralnego. Są to gleby w typie:*

*- brunatnym wylugowanym wytworzone z piasków luźnych (Bw. Pl)*

*Zatem zgodnie z opinią Klasyfikatora Gruntów mgr Agnieszki Słomki – tereny nie nadają się na uprawę rolną jak wskazuje zapis w wyłożonym planie miejscowym. W związku z powyższym nie ma zbyt dużych możliwości upraw rolniczych.*

*Dodatkowo w dniu 22 czerwca na mocy zaświadczenia znak ZDG.G.4027.215.2023.1.MSK wydanego przez Łódzki ośrodek geodezji grunt może zostać wyłączony z produkcji rolnej bez konieczności wydawania decyzji zezwalającej na takie wyłączenie.*

*Jestem właścicielem działki od roku i kupiłam ją w celu zabudowy domu jednorodzinnego, a uchwalenie planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie jaki został wyłożony spowoduje brak takiej możliwości. W dniu zakupu nie było informacji o przystąpieniu do uchwalania planu, w związku z powyższym kwota za jaką kupiłam działkę była współmierna do jej wartości. Po wejściu w życie planu działka straci ok 90% swojej wartości. Zatem wnoszę o umożliwienie chociażby dla działek poniżej 3 tys m<sup>2</sup> zabudowy zagrodowej w minimalnym zakresie (takim jaka możliwość rozbudowy dla działek wskazana w planie).”*

**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.

Odnosząc się do treści uwagi dotyczącej wydanej 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.

#### **Uwaga Nr 30**

- wpłynęła 20 września 2023 r. (data stempla pocztowego – 15 września 2023 r.),
- złożona przez ██████████ ██████████,
- dotyczy działki nr 34/19 w obrębie G-57, przy ulicy Kolumny 574 w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka nr 34/19, obręb G-57 jest przeznaczona na tereny elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

#### **Treść uwagi:**

*„Nie zgadzam się z wyłożonym do wglądu publicznego planem zagospodarowania przestrzennego w zakresie braku możliwości nowej zabudowy. Plan jest dalece krzywdzący względem właścicieli, którzy przez wiele lat płacą na to podatki, aby później ograniczyć im prawo własności. Wnoszę o umożliwienie zabudowy chociażby w minimalnym zakresie (jak chociażby budowa domu na zgłoszenie do 70m<sup>2</sup>). Wszystkie działki po lewej stronie od wyżej wymienione są zabudowane przez domy jednorodzinne, w związku z czym, chcemy mieć także możliwość praktykowania dalszej zabudowy zgodnie z jej najbliższym sąsiedztwem. Ponadto, proszę o wskazanie możliwości rolnych jakie są możliwe na VI klasie gruntu, aby móc skorzystać z założeń przewidzianych w planie.”*

**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 umożliwienia realizacji zabudowy. W pozostałym zakresie, tj. wskazania możliwości rolnych jakie są możliwe na VI klasie gruntu uwaga nie dotyczy ustaleń planu miejscowego, a więc ze względów formalnych nie może być uwzględniona.

### **Uwaga Nr 31**

- wpłynęła 20 września 2023 r. (data stempla pocztowego – 15 września 2023 r.),
- złożona przez [REDAKCED],
- dotyczy działki nr 2/24 w obrębie G-57, przy ulicy Ziemiańskiej w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka nr 2/24, obręb G-57 jest przeznaczona na tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

### **Treść uwagi:**

*„Dla działki została wydana ostateczna decyzją o warunkach zabudowy NR DPRG-UA-X.194.2022 w dniu 15.02.2022 roku , przez Prezydenta Miasta Łodzi. , a kolejno prawomocne pozwolenie na budowę dla domu jednorodzinnego nr DPRG-UA-IV.1392.2013 z dnia 31 lipca 2023 roku. W decyzji został nakazany nadzór i zgoda wojewódzkiego konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych. Podczas prowadzonych prac wykopaliskowych nie zostały znalezione żadne zabytki, zatem wnoszę o wyłączenie w planie mojej działki ze strefy ochrony archeologicznej oraz zabytku archeologicznego. Ponadto, proszę o zaznaczenie na planie istniejącego ujęcia wody pitnej zgodnie ze wskazanym załącznikiem. Ponadto wnoszę o umożliwienie budowy odnawialnych źródeł energii w postaci fotowoltaiki. ”*

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

### **Wyjaśnienie:**

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 budynkach istniejących, które zdefiniowano jako: „*budynek istniejący w dniu wejścia w życie planu, a także budynek posiadający 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*”.

Wskazane w projekcie planu stanowisko archeologiczne oraz strefa ochrony archeologicznej są elementami, które o ile występują w danym obszarze uwzględniane są każdorazowo w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zostały one wprowadzone w oparciu o dokumentację przedstawioną przez organ właściwy w sprawach

ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, w tym zabytkami archeologicznymi, tj. Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi. Projekt planu został uzgodniony z ww. organem w toku procedury planistycznej, co potwierdza prawidłowość wprowadzonych danych (zasięgów i zapisów).

Wskazane w projekcie planu ujęcia wód podziemnych zostały wprowadzone w oparciu o materiały udostępnione przez organ właściwy w sprawach udokumentowanych złóż kopalin i udokumentowanych ujęć wód podziemnych tj. Marszałka Województwa Łódzkiego. Projekt planu został zaopiniowany pozytywnie przez ww. organ w toku procedury planistycznej, co potwierdza prawidłowość wprowadzonych danych (zasięgów i zapisów). Wyjaśnienia wymaga fakt, że w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniane są udokumentowane ujęcia wód podziemnych, będące w kompetencji Marszałka Województwa Łódzkiego. Dodać należy, że oznaczenie ujęć wód podziemnych nie stanowi ustalenia planu, a jest wyłącznie oznaczeniem o charakterze informacyjnym.

W zakresie możliwości budowy instalacji odnawialnych źródeł energii projekt planu, w całym obszarze dopuszcza lokalizowanie mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii. W związku z tym uwaga jest bezzasadna w zakresie umożliwienia budowy odnawialnych źródeł energii w postaci fotowoltaiki, która stanowi mikroinstalację, czyli której moc jest nie większa niż 50kW. W pozostałym zakresie uwaga nie może być uwzględniona. Działka nr 2/24 w obrębie G-57, której dotyczy uwaga znajduje się w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Źródła Neru”. Dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, czy też elektrowni słonecznych w postaci farm fotowoltaicznych stoi w sprzeczności z możliwościami realizacji celów ochrony określonych dla ww. formy ochrony.

### **Uwaga Nr 32**

- wpłynęła 20 września 2023 r. (data stempla pocztowego – 15 września 2023 r.),
- złożona przez ██████████,
- dotyczy działki nr 2/17 w obrębie G-57, przy ulicy Ziemiańskiej w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka nr 2/17, obręb G-57 jest przeznaczona na tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

### **Treść uwagi:**

*„Nie zgadzam się z wyłożonym do wglądu publicznego planem zagospodarowania przestrzennego dotyczącego niemożliwości nowej zabudowy.*

*Pragnę zwrócić uwagę na najbliższe otoczenia mojej działki, gdzie powstają nowe domy jednorodzinne, Ja będę ograniczony jedynie do uprawy ziemi na tym terenie.*

*Działka nie nadaje się do uprawy rolnej ponieważ ma VI klasę gruntu. Mam dwie córki, które chciały by się pobudować koło mnie na Naszej ojcowiznie. Ograniczenia wynikające z planu uniemożliwiają budowę czegokolwiek nowego w przyszłości. Mam bardzo dużą działkę prawie 3ha , więc możliwości rolne bym miał wyłącznie w celach hodowli zwierząt, a nie samej uprawy, która nie ma racji bytu na tych ziemiach. Wnoszę zatem uwagę do planu w postaci umożliwienia nowej budowy budynku mieszkalnego a także budowy magazynów do przechowywania sprzętu rolniczego oraz obory we wskazanym poniżej zakresie:*

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni całego terenu inwestycji przeznaczonego na zespół zabudowy mieszkaniowej i budynku gospodarczego do 0;
- szerokość elewacji frontowej (od frontów planowanych działek):

- budynku jednorodzinnego od 5m do 21m.
- budynku gospodarczego od 8-22m
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: dla wszystkich budynków w przedziale od 3m do 7m;”

**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 czy też zagrodowej stoi w sprzeczności z możliwościami realizacji celów ochrony określonych dla ww. formy ochrony.

**Uwaga Nr 33**

- wpłynęła 20 września 2023 r. (data stempla pocztowego – 15 września 2023 r.),
- złożona przez ██████████,
- dotyczy działki nr 34/2 w obrębie G-57, przy ulicy Kolumny 574 w Łodzi,
- działka nr 34/2, obręb G-57 znajduje się poza obszarem projektu planu.

**Treść uwagi:**

*„Nie zgadzam się na wyłączenie spod zabudowy działki objętej wnioskiem. Wnoszę o dokonanie zmian w planie, a tym samym pozostawienie terenów rolniczych z możliwością zabudowy zagrodowej.*

*Jeżeli na obszarze są planowane tereny rolnicze to z uwagi na fakt, że do produkcji rolnej będą potrzebne maszyny oraz magazyn, wnoszę o umożliwienie zabudowy zagrodowej. Zapewni to możliwość budowy pomieszczeń gospodarczych przeznaczonych do hodowli zwierząt bądź przechowywania płodów rolnych a także przechowywania do tego niezbędnego sprzętu. Zgodnie z przyjętymi w planie założeniami, niezbędnymi do prac rolniczych będą wskazane budynki gospodarcze. Z uwagi na fakt, że ziemia jest VI klasy, mamy w tym momencie okrojone możliwości na produkcję rolną. Najlepszym rozwiązaniem byłaby budowa ekologicznych ferm drobiu, a brak zabudowy to uniemożliwia. Zatem wnoszę jak na wstępie o możliwość dokonywania zabudowy zagrodowej.”*

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

### **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 (...)*”. Uwaga dotyczy działki nr 34/2 w obrębie G-57, która znajduje się poza obszarem objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Ziemiańskiej i Kolumny i tym samym nie dotyczy ustaleń planu miejscowego i nie może być uwzględniona ze względów formalnych.

### **Uwaga Nr 34**

- wpłynęła 20 września 2023 r. (data stempla pocztowego – 15 września 2023 r.),
- złożona przez ██████████,
- dotyczy działki nr 34/17 w obrębie G-57, przy ulicy Kolumny w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka nr 34/17, obręb G-57 jest przeznaczona na tereny elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

### **Treść uwagi:**

„*Proszę o wyjęcie z planu Mojej działki, gdyż jest ona spójna z zabudową wzdłuż ul. Kolumny. Poczyniłem dużo prac i kosztów związanych z wydzieleniem działki, uzyskałem warunki zabudowy dla działki, wykonałem przyłączyć energetyczne. (...)*” Pan Piotr Kwiatkowski uwagę argumentuje względami osobistymi.

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

### **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 (...)*”. Uwaga nie dotyczy ustaleń planu miejscowego, w związku z czym nie może być uwzględniona ze względów formalnych.

### **Uwaga Nr 35**

- wpłynęła 20 września 2023 r. (data stempla pocztowego – 15 września 2023 r.),
- złożona przez ██████████ ██████████,
- dotyczy działki nr 34/1 w obrębie G-57, przy ulicy Kolumny w Łodzi,
- działka nr 34/1, obręb G-57.

### **Treść uwagi:**

„*Nie zgadzam się na wyłączenie spod zabudowy działki objętej wnioskiem. Wnoszę o dokonanie zmian w planie, a tym samym pozostawienie terenów rolniczych z możliwością zabudowy zagrodowej oraz jednorodzinnej.*

*Jeżeli na obszarze są planowane tereny rolnicze to z uwagi na fakt, że do produkcji rolnej będą potrzebne maszyny oraz magazyn, wnoszę o umożliwienie zabudowy zagrodowej. Zapewni to możliwość budowy pomieszczeń gospodarczych przeznaczonych do hodowli zwierząt bądź przechowywania płodów rolnych a także przechowywania do tego niezbędnego sprzętu.*

Zgodnie z przyjętymi w planie założeniami, niezbędnymi do prac rolniczych będą wskazane budynki gospodarcze. Z uwagi na fakt, że ziemia jest VI klasy, mamy w tym momencie okrojone możliwości na produkcję rolną.

Ponadto, wnosząc o możliwość zabudowy jednorodzinnej, działki zostały podzielone w zamiarem przekazania ich dzieciom, aby te mogły kontynuować tradycje rodzinnej na działkach stanowiących Naszą ojcowiznę.”

**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 (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.

**Uwaga Nr 36**

- wpłynęła 20 września 2023 r. (data stempla pocztowego – 15 września 2023 r.),
- złożona przez ██████████,
- dotyczy działki nr 1/2 w obrębie G-57, przy ulicy Ziemiańskiej w Łodzi,
- działka nr 1/2, obręb G-57 znajduje się poza obszarem projektu planu.

**Treść uwagi:**

- „1) Brak projektowanego wodociągu
- 2) Brak projektowanej kanalizacji
- 3) Brak projektowanego kanału sanitarnego
- 4) Brak projektowanej linii telekomunikacyjnej
- 5) Brak utwardzenia drogi
- 6) Brak uwzględnienia w projekcie budowy chodnika”

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

**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 (...). Uwaga dotyczy działki nr 1/2 w obrębie G-57, która znajduje się poza obszarem objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Ziemiańskiej i Kolumny i tym samym nie dotyczy ustaleń planu miejscowego, w związku z czym nie może być uwzględniona ze względów formalnych.



### **Uwaga Nr 37**

- wpłynęła 20 września 2023 r. (data stempla pocztowego – 15 września 2023 r.),
- złożona przez ██████████,
- dotyczy działek nr 33/2 i 33/3 w obrębie G-57, przy ulicy Kolumny 572 w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działki nr 33/2 i 33/3, obręb G-57 są przeznaczone na tereny elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

### **Treść uwagi:**

*„Nie zgadzam się z projektem wyłożonego Miejscowego planu zagospodarowania terenu, który to wyłącza zakupioną przeze Mnie działkę na tereny wyjęte spod zabudowy (IPEF-RN-ZN). Swój wniosek uzasadniam podjętymi prze mnie działaniami mającymi na celu uzyskanie pozwolenia na budowę zespołu budynków w zabudowie bliźniaczej. Do dnia dzisiejszego dla wskazanej działki zostały wydane następujące decyzje, zgody i opinie, które umożliwiają wybudowanie wyżej wskazanego przedsięwzięcia budowlanego, a wejście w życie planu zgodnego z wyłożonym projektem uniemożliwi mi kontynuowanie prac i będzie wiązało się z bardzo dużą stratą materialną tj.*

- 1) *Wydana decyzja o warunkach zabudowy z dnia 05.09.2023 r. Przez Prezydenta miasta Łodzi DECYZJA NR DPRG-UA-X.1016.2023 dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków jednorodzinnych wolnostojących, budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz budowie budynku handlowo-usługowego, przewidzianej do realizacji w Łodzi przy ul. Kolumny na działkach nr 33/2, nr33/3 w obrębie G-57.*
- 2) *Wydana przez Łódzki Ośrodek Geodezji z dnia 15.09.2023 r decyzja o wyłączeniu wyżej wskazanej działki z produkcji rolnej.*

*Zgodnie z opinią wydaną przez Wojewódzkie Biuro Geodezji w Łodzi z dnia 1/09/2023 r. ZNAK WBG/GŁ/5050/325/790/2023 opinią o pochodzeniu gleb, która stanowi że na przedmiotowej działce występują gleby pochodzenia mineralnego.*

*Są to gleby w typie:*

*- **brunatnym wylugowanym** wytworzone z piasków słabo gliniastych zalegających na piaskach luźnych (BW ps. Pl)*

*- **płowym** wytworzone z piasków gliniastych lekkich zalegających na glinie średniej (A pgl. Gs)*

***Co zgodnie z opinią Klasyfikatora Gruntów mgr Agnieszki Słomki- tereny nie nadają się na uprawę rolną jak wskazuje zapis o przeznaczeniu gruntów w wyłożonym planie miejscowym.***

*Zaś zgodnie z art.10 A ustawy z dnia 03 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj.Dz.U.2022r., poz.2409 z późniejszymi zmianami) -przepisów 2 pt.”*

*Ograniczenie przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne „nie stosuje się do gruntów położonych w granicach administracyjnych miast.*

- 3) *Została podpisana umowa przedwstępna z ŁSI nr U/154/2022 z dnia 17.05.2022 **zobowiązująca** Mnie jako inwestora do budowy sieci wodociągowej na zasadach określonych w umowie i przejęcia przez ŁSI. Inwestor dysponuje decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z dnia 30.01.2023r. nr DPRG-UA-VI.26.P.2023. Co w przypadku uchwalenia planu stanie się bezcelowe.*
- 4) *Prezydent Miasta Łodzi wydał zaświadczenie nr DPRG-UA-XIII.6740.3.435.2023 418333.AW O BRAKU PODSTAW DO WNIESIENIA SPRZECIWU do zamiaru wykonania robót budowlanych , polegających na budowie sieci wodociągowej dla*



*potrzeb nieruchomości przy ulicy kolumny 572 w Łodzi, na dz.ew.nr 105/9, 81/2, 33/3, 33/2 w obrębie G-57*

- 5) *Obsługa komunikacyjna odbywała się będzie przez istniejący zjazd z ulicy Kolumny, który został zaprojektowany i wykonany przez **ZARZĄD DRÓG I TRANSPORTU**, co świadczy o wcześniej zaplanowanej możliwości wydzielenia działki drogowej służącej do obsługi komunikacyjnej dla w/w zespołu budynków mieszkalnych.*
- 6) *Zapewniona przez gestora sieci gazowej zgoda z dnia 04.07.2022 znak WJ00/000096717/0001/2022/00000 możliwość techniczna przyłączenia wyżej wskazanej inwestycji do gazociągu średniego ciśnienia 250 mm*
- 7) *Zapewnienie gestora sieci energetycznej o możliwości -oświadczenie PGE znak 22-D7/WZD/00040/JW. Z dnia 31.07.2023 r.*

*Ponadto Zgodnie z Decyzją o warunkach zabudowy DPRG-UA-X.1016.2023r. z dnia **WYDANĄ PRZEZ PREZYDENTA MIASTA ŁODZI**, w której została przeprowadzona **analiza urbanistyczna**, zgodnej z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588), w której wskazano, że sąsiednie nieruchomości przy ul. Kolumny 574 -576 oraz ul. Platanowej są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w ww. zakresie. **Co świadczy o tym, że pracownia Urbanistyczna opracowująca studium, a w dalszej kolejności wyłożony projekt planu oraz Wydział Urbanistyki Urzędu miasta Łodzi jako organy działające w imieniu Prezydenta miasta Łodzi mają odmienne poglądy na to czy wprowadzony miejscowy plan będzie spójny z istniejącą zabudowa występującą na tym obszarze.***

*W związku z powyższym wyłożony plan nie uwzględnił zabudowy występującej na sąsiednich nieruchomościach, co według mnie budzi zastrzeżenia czy wyłożony Projekt planu nie jest sprzeczny z powszechnie obowiązującym Prawem oraz czy sporządzone studium, które jest prawem wewnątrznie obowiązującym, nie narusza i nie ogranicza prawa własności wynikającej z Konstytucji RP z art. 64 pkt. 3 :*

***„Własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności.”***

**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.

Odnosząc się do treści uwagi dotyczącej wydanej 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.

### **Uwaga Nr 38**

- wpłynęła 20 września 2023 r. (data stempla pocztowego – 15 września 2023 r.),
- złożona przez ██████████,
- dotyczy działki nr 32/2 w obrębie G-57, przy ulicy Kolumny 570 w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka nr 32/2, obręb G-57 jest przeznaczona na tereny elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

### **Treść uwagi:**

*„Wnioskuje o przeznaczenie wskazanego obszaru pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Przeznaczenie tych terenów pod tego typu budownictwo byłoby naturalnym wpisaniem się w istniejące uwarunkowania terenu (zabudowa jednorodzinna). Aktualnie działki widnieją w ewidencji jako rolne, jednak z uwagi na ich klasę żyzności gleby tj. VI, nie ma zbyt wielu możliwości, by uprawiać na nich role.*

*Generalnie tereny przy ul. Kolumny są związane na całej jej długości z zabudową jednorodziną i chcielibyśmy dalej kontynuować tradycje.*

*Oznaczenie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Łodzi, terenów symbolem „O” -tereny otwarte wyłączone spod zabudowy, nie przesądzało dotychczas o możliwości zabudowy. Tereny te już w roku 2018 widniały pod tym symbolem, jednak Urząd miasta Łodzi dotychczas wydawał decyzje o warunkach zabudowy umożliwiające zabudowę jednorodziną. W związku z powyższym zwracam się z uprzejmą prośbą o to, aby uwzględnić założenia wskazane w decyzji dotyczące zabudowy, podczas prac nad zmianami w studium uwarunkowań, aby tym samym umożliwić zabudowę jednorodziną na tych terenach, tak jak to jest na innych odcinkach ul. Kolumny.”*

**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.

Odnosząc się do treści uwagi dotyczącej wydanej 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 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 (...)*. W zakresie, w którym uwaga odnosi się do prac nad zmianami studium uwaga nie dotyczy ustaleń planu miejscowego, w związku z czym nie może być uwzględniona.

#### **Uwaga Nr 39**

- wpłynęła 20 września 2023 r. (data stempla pocztowego – 15 września 2023 r.),
- złożona przez ██████████,
- dotyczy działki nr 31/4 w obrębie G-57, przy ulicy Kolumny w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka nr 31/4, obręb G-57 jest przeznaczona na tereny elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

#### **Treść uwagi:**

*„Proszę o wyjęcie Mojej Działki spod obszaru planu miejscowego, gdyż po dokonanej podziale warunki zabudowy straciły ważność, a w chwili, gdy występowałem o nowe, uzyskałem informacje o przystąpieniu do planu i o tym, iż przyjmowanie wniosków zostało wstrzymane. Wnioskowana działka jest ogrodzona, została wyodrębniona działka drogowa od ul. Kolumny, która służy jako dojazd do działki. Działki nigdy nie były uprawiane i były częścią Naszego gospodarstwa domowego.”*

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

#### **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 (...)*. Uwaga nie

dotyczy ustaleń planu miejscowego, w związku z czym nie może być uwzględniona ze względów formalnych.

#### **Uwaga Nr 40**

- wpłynęła 20 września 2023 r. (data stempla pocztowego – 15 września 2023 r.),
- złożona przez ██████████,
- dotyczy działek nr 33/2 i 33/3 w obrębie G-57, przy ulicy Kolumny w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działki nr 33/2 i 33/3, obręb G-57 są przeznaczone na tereny elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

#### **Treść uwagi:**

*„Nie zgadzam się projektem wyłożonego Miejscowego planu zagospodarowania terenu, który to wyłącza sprzedaną przeze Mnie działkę na tereny wyjęte spod zabudowy (IPEF-RN-ZN). Działki wyżej wskazane są przedmiotem umowy kupna-sprzedaży, w której nowy właściciel będzie mógł odstąpić od zakupu działki ode Mnie jeżeli nie uzyska prawomocnego pozwolenia na budowę, a plan ograniczy mu taką możliwość co będzie wiązało się dla mnie z bardzo dużą stratą pieniężną. Grunty o których mowa, już od dłuższego czasu nie były użytkowane przez ziemię na cele rolnicze, gdyż ziemia jest bardzo słabej jakości u prawa jej, w związku ze zmieniającym się klimatem stała się nieopłacalna ,a wręcz obciążała Mnie finansowo.*

*Ponadto kupująca uzyskała decyzje o warunkach zabudowy z dnia 05.09.2023 r. wydaną Przez Prezydenta miasta Łodzi DECYZJA NR DPRG-UA-X.1016.2023 o treści:*

- 1) *Wydana decyzja o warunkach zabudowy z dnia 05.09.2023 r. Przez Prezydenta miasta Łodzi DECYZJA NR DPRG-UA-X.1016.2023 dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków jednorodzinnych wolnostojących, budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz budowie budynku handlowo-usługowego, przewidzianej do realizacji w Łodzi przy ul. Kolumny na działkach nr 33/2, nr33/3 w obrębie G-57.*
- 2) *Wydana przez Łódzki Ośrodek Geodezji z dnia 15.09.2023 r decyzja o wyłączeniu wyżej wskazanej działki z produkcji rolnej.*

*Zgodnie z opinią wydaną przez Wojewódzkie Biuro Geodezji w Łodzi z dnia 1/09/2023 r. ZNAK WBG/GŁ/5050/325/790/2023 opinią o pochodzeniu gleb, która stanowi że na przedmiotowej działce występują gleby pochodzenia mineralnego.*

*Są to gleby w typie:*

*- **brunatnym wylugowanym** wytworzone z piasków słabo gliniastych zalegających na piaskach luźnych (BW ps. Pl)*

*- **płowym** wytworzone z piasków gliniastych lekkich zalegających na glinie średniej (A pgl. Gs)*

***Co zgodnie z opinią Klasyfikatora Gruntów mgr Agnieszki Słomki- tereny nie nadają się na uprawę rolną jak wskazuje zapis o przeznaczeniu gruntów w wyłożonym planie miejscowym.***

*Zaś zgodnie z art.10 A ustawy z dnia 03 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj.Dz.U.2022r., poz.2409 z późniejszymi zmianami) -przepisów 2 pt.”*

*Ograniczenie przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne „ nie stosuje się do gruntów położonych w granicach administracyjnych miast.*

- 3) *Została podpisana umowa przedwstępna z ŁSI nr U/154/2022 z dnia 17.05.2022 **zobowiązująca** Mnie jako inwestora do budowy sieci wodociągowej na zasadach określonych w umowie i przejęcia przez ŁSI. Inwestor dysponuje decyzją o ustaleniu*



lokalizacji inwestycji celu publicznego z dnia 30.01.2023r. nr DPRG-UA-VI.26.P.2023. Co w przypadku uchwalenia planu stanie się bezcelowe.

- 4) Prezydent Miasta Łodzi wydał zaświadczenie nr DPRG-UA-XIII.6740.3.435.2023 418333.AW O BRAKU PODSTAW DO WNIESIENIA SPRZECIWU do zamiaru wykonania robót budowlanych , polegających na budowie sieci wodociągowej dla potrzeb nieruchomości przy ulicy kolumny 572 w Łodzi, na dz.ew.nr 105/9, 81/2, 33/3, 33/2 w obrębie G-57
- 5) Obsługa komunikacyjna odbywała się będzie przez istniejący zjazd z ulicy Kolumny, który został zaprojektowany i wykonany przez **ZARZĄD DRÓG I TRANSPORTU**, co świadczy o wcześniej zaplanowanej możliwości wydzielenia działki drogowej służącej do obsługi komunikacyjnej dla w/w zespołu budynków mieszkalnych.

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni całego terenu inwestycji przeznaczonego na zespół zabudowy mieszkaniowej i budynku usługowego ustala się do 0,13. Po wydzieleniu z terenu inwestycji działki przeznaczonej na dojazd od ul. Kolumny do poszczególnych budynków, dla pozostałego terenu inwestycji przeznaczonego pod zabudowę ustala się wskaźnik zabudowy w przedziale od 0,07 do 0,17;
- szerokość elewacji frontowej (od frontów planowanych działek):
  - budynku jednorodzinnego od 5m do 21m.
  - łączna szerokość 2 budynków bliźniaczych nie może przekraczać 21m.
  - budynku usługowego 13m +/- 20% (tj. od 10m do 16m).
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: dla wszystkich budynków w przedziale od 3m do 7m;
- geometria dachu: dla głównej bryły wszystkich budynków dach dwu lub wielospadowy nachylenie głównych połaci od 20° do 45°, attyki/kalenice o wysokości – 6,5m do 9m; równoległe/prostopadłe do wschodniej granicy terenu inwestycji;

2. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Inwestycja powinna być zgodna z:

- 1) Ustawą z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2022r., poz.2556);
- 2) Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2023r. poz. 1336);
- 3) Ustawą z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity Dz. U. z 2022r., poz. 2519);
- 4) Ustawą z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 840);
- 5) Ustawą z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j.Dz. U. z 2022r. poz. 2409 ze zm.) Przed wystąpieniem o decyzję o pozwoleniu na budowę należy uzyskać w myśl art.11. ww. ustawy decyzję o wyłączeniu z produkcji rolnej;
- 6) Ustawą z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz.U. z 2022r. poz.2625 ze zm.)

3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

- 1) Zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz z sieci miejskiej na warunkach określonych przez gestora sieci.



Zaopatrzenie w wodę, zgodnie z umową przedwstępną nr U/154/2022 zawartą pomiędzy inwestorem, a Łódzką Spółką Infrastrukturalną z dnia 17.05.2022 zobowiązującą Inwestora do budowy sieci wodociągowej i odpłatne przejęcie przez ŁSI wybudowanej sieci ze środków własnych, na zasadach określonych w umowie.

Odprowadzanie ścieków do projektowanej własnej kanalizacji lokalnej :

- zgodnie z art. 394 ust. 1 pkt 13 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2022, poz.2625 z późn. zm.), wykonanie urządzeń wodnych służących do wprowadzania do ziemi ścieków oczyszczonych w przydomowej oczyszczalni ścieków na potrzeby zwykłego korzystania z wód wymaga zgłoszenia wodnoprawnego;
- zgodnie z § 2 ust. 1 rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 2 lipca 2010r. w sprawie rodzajów instalacji, których eksploatacja wymaga zgłoszenia (Dz. U. z 2019r., poz. 1510) zgłoszenia organowi ochrony środowiska z uwagi na wprowadzenie ścieków do wód lub do ziemi wymagają oczyszczalni ścieków o przepustowości do 5 m<sup>3</sup> na dobę wykorzystywane dla potrzeby własnego gospodarstwa domowego lub rolnego w ramach zwykłego korzystania z wód;
- zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. Z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.), jeżeli ilość ścieków jest większa od 5m<sup>3</sup> na dobę, to ich gromadzenie lub oczyszczanie wymaga pozytywnej opinii właściwego terenowo inspektora ochrony środowiska.

2) Obsługa komunikacyjna inwestycji: z ul. Kolumny przez istniejący zjazd.

3) Dla obsługi planowanej inwestycji należy zapewnić miejsca parkingowe/garażowe i dostawcze dla samochodów poza pasami dróg publicznych w liczbie minimum 2 miejsca postojowe na 60,0m<sup>2</sup> pow. użytkowej mieszkań (dot. funkcji mieszkalnej) oraz w liczbie min.4 miejsca postojowe na 100,0m<sup>2</sup> pow. użytkowej (dot. funkcji usługowo-handlowej). Przy obliczaniu wymaganej liczby stanowisk postojowych dla samochodów, uzależnionej od powierzchni budynku, należy uwzględnić jego powierzchnię użytkową, pomniejszoną o powierzchnię pomieszczeń pomocniczych, technicznych, gospodarczych i technologicznych nieprzeznaczonych na pobyt ludzi, powierzchnię magazynową oraz zaplecze komunikacyjne, w tym powierzchnię garażową.

4) Należy spełnić wymagania wynikające z ustawy z dnia 11 stycznia 2018 r. o elektromobilności i paliwach alternatywnych (t.j. Dz.U z 2023 r. poz. 875).

4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

1) Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023r., poz. 682 z późn. zm.) obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy projektować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając m.in. poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienie dostępu do drogi publicznej.

2) Usunięcie ewentualnych kolizji z istniejącym uzbrojeniem terenu wymaga uzgodnienia z gestorami. Przez teren inwestycji, w odległości ok. 3m od granicy z pasem drogowym ul. Ziemiańskiej, przechodzi gazociąg średniego ciśnienia Dn 250 ( wg. pisma z PSG z dnia 04.07.2022r.) -stąd planowane zmierzenie budowlane należy lokalizować poza strefami kontrolowanymi gazociągu, których szerokość określa Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 13 kwietnia 2013r. (Dz.U. z 2013r. poz. 640).

5. Pozostałe warunki wynikające z charakteru inwestycji:

Projekt budowlany winien być zgodny z:

1) Ustawą z dnia 07.07.1994r. Prawo budowlane (tj. Dz. U. z2023r., poz. 682 z późn. zm.) i rozporządzeniami wykonawczymi, a w szczególności z:

a. rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022r., poz. 1225);

b. rozporządzeniami Ministra Transportu Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 poz. 463)

c. rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2022r. poz.1679)

d. rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 645 t.j.) i rozporządzeniami wykonawczymi

III. Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczone są na mapie stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

#### *Uzasadnienie*

W dniu 05.09.2022r. wnioskodawca- Pani Paulina Kuśmierczyk, złożyła wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków jednorodzinnych wolnostojących, budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz budowie budynku handlowo-usługowego, przewidzianej do realizacji w Łodzi przy ul. Kolumny na działkach nr 33/2, 33/3 w obrębie G-57. Powierzchnia terenu inwestycji- 16720m<sup>2</sup>.

*Parametry inwestycji wynikające z wniosku:*

Budowa do 2 budynków jednorodzinnych wolnostojących, do 36 budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, 1 budynek usługowo-handlowy. W g ostatniej aktualizacji koncepcji zagospodarowania terenu zaktualizowanej dnia 19.07.2023r. : 32 budynki jednorodzinne i 1 usługowo-handlowy.

- powierzchnia zabudowy 4180-5016m<sup>2</sup> (wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki ok. 0,25-0,30)

- wysokość elewacji budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej: 5-8m (2 kondygnacje); wolnostojących- 3-8m (2kondygnacje)

- wysokość elewacji budynku usługowo-handlowego: 5-9m (2 kondygnacje)

- szerokość elewacji frontowej budynków jednorodzinnych (12m-30m)

- szerokość elewacji frontowej budynku usługowego: (28m-48m)

- dach budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej: dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci 15-40°, kalenica o wysokości 8m-10m, 5m-10m ( dla wolnostojących)

- dach budynku usługowego płaski lub dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci 0-40°, kalenica o wysokości 7m-10m

Wniosek spełnia wymogi art. 52 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Teren planowanej inwestycji położony jest na obszarze, dla którego nie ma obecnie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego.

W myśl art. 62 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy można zawiesić na czas nie dłuższy niż 9 miesięcy od dnia złożenia wniosku o ustalenie warunków zabudowy. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta podejmuje postępowanie i wydaje decyzję w sprawie warunków zabudowy, jeżeli:

1) w ciągu dwóch miesięcy od dnia zawieszenia postępowania rada gminy nie podjęła uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego albo

2) w okresie zawieszenia postępowania nie uchwalono miejscowego planu lub jego zmiany.”

W dniu 16.12.2021r. weszło w życie zarządzenie Prezydenta Miasta Łodzi nr 9066/VII/21 zmieniające zarządzenie w sprawie ustalenia harmonogramu sporządzania planów zagospodarowania przestrzennego dla Miasta Łodzi na lata 2019-2024+. Zgodnie z zarządzeniem miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu planowanej inwestycji był przewidziany do uchwalenia w 2022r. Oznaczało to również, że potencjalnie istniała możliwość uchwalenia planu miejscowego w okresie krótszym niż 9 miesięcy od daty złożenia wniosku. Organ zawiesił postępowanie w dniu 21.09.2022r. postanowieniem nr DPRG-UA-X.964.2023. według „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi” przyjętego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienionej uchwałą Nr Vi/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. oraz uchwałą Nr LII/1605/21 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 22 grudnia 2021 r. teren objęty wnioskiem, jest położony na obszarze wyłączonym spod zabudowy. Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Istnieje więc prawdopodobieństwo, iż funkcja terenu w opracowywanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, może być niezgodna z wnioskowanym zamierzeniem. Zawieszenie postępowania było zatem zasadne.

W trakcie zawieszenia postępowania Rada Miejska w Łodzi podjęła w dniu 21 grudnia 2022r. uchwałę nr Nr LXX/2095/22 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Ziemiańskiej i Kolumny (przystąpienie nr 338).

W okresie 9 miesięcy od dnia złożenia wniosku o ustalenie warunków zabudowy nie uchwalono miejscowego planu miejscowego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej teren planowanej inwestycji, zatem w dniu 06.06.2023r. organ podjął postępowanie postępowaniem Nr DPRG-UA-X.371.2023.

Stosowanie do przepisów art.4 ust.2 pkt.2 ww. ustawy ustalenie warunków zabudowy w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Zgodnie z art.53 ust.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano analizy:

1. warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych:

- w toku postępowania przeprowadzono analizę, o której mowa w art.61 pkt 5a, 6 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 203r. poz. 977), i wynikającym z nich Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, której wyniki stanowią integralną część niniejszej decyzji;
- projekt decyzji o warunkach zabudowy został uzgodniony z właściwymi organami, o których mowa w art.53 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

2. stanu prawnego i faktycznego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji:

- właścicielem terenu planowanej inwestycji (działek nr 33/2, 33/3) jest osoba fizyczna
- teren inwestycji wg map ewidencyjnych aktualnych na dzień wydania decyzji jest niezabudowany

Zgodnie z § 3 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół działki budowlanej, której dotyczy wnioski o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy.”

W odniesieniu do przepisów art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdzono:

Zgodnie z art. 61 ust.1 ww. ustawy wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- 1) co najmniej jedna działka sąsiednia dostępna z tej samej drogi publicznej jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;
- 2) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- 3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- 4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art.67 ustawy o której mowa w art.88 ust.;
- 5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.
- 6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
  - a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
  - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
  - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Rozpatrując powyższe wykazano:

Ad 1) – W wyniku przeprowadzonej analizy, zgodnej z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588), wykazano, że sąsiednie nieruchomości są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w ww. zakresie. Warunek tzw. dobrego sąsiedztwa należy uznać za spełniony. Wyniki analizy urbanistycznej stanowią załącznik do niniejszej decyzji.

Ad 2) – Zgodnie z art. 2 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dostęp do drogi publicznej należy rozumieć, jako bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej. Teren inwestycji ma dostęp do drogi publicznej -ul. Kolumny, przez istniejący zjazd. Warunek spełniony.

Ad 3) – Projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego; przedłożono opinie gestorów sieci w zakresie dostaw mediów:



*-sieci gazu- pismo PSG z 04.07.2022r., znak WJ00/000096717/00001/2022/00000 informujące o możliwości technicznej przyłączenia do istniejącego gazociągu średniego ciśnienia 250 mm w ul. Ziemiańskiej, 64 punktów odbioru .*

*- sieci energetycznej- oświadczenie PGE znak 22-D7/WZD/00040/JW. Z dnia 31-07-2023r. dotyczące działek nr 33/2 33/3,*

*- sieci wodociągowej- do wniosku została załączona, umowa przedwstępna nr U/154/2022 z Łódzką Spółką Infrastrukturalną z dnia 17.05.2022 zobowiązującą Inwestora do budowy sieci wodociągowej na zasadach określonych w umowie i przejęcia przez ŁSI. Inwestor dysponuje decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z dnia 30.01.2023r. nr DPRG-UA-VI.26.P.2023. Odprowadzenie ścieków do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, zgodnie z wnioskiem. Warunek spełniony.*

*Ad 4) Zgodnie z wypisem z ewidencji gruntów działki nr 33/2, nr 33/3 obr.G-57 oznaczone jako RV, RVI. Zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 03 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U.2022r., poz. 2409 z późn. zm.) – przepisów rozdziału 2 pt. „Ograniczenie przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne” nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast. Warunek braku konieczności uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne należy uznać za spełniony.*

*Ad 5) – Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi. Warunek należy uznać za spełniony.*

*Ad 6) Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze, w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, ustanowiony został zakaz wznoszenia i utrzymywania obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi (o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy), Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze strefy kontrolnej wyznaczonej po obu stronach gazociągu. Przez teren inwestycji, w odległości ok. 3m od granicy z pasem drogowym ul. Ziemiańskiej, przechodzi gazociąg średniego ciśnienia Dn 250 (wg. Pisma PSG z dnia 04.07.2022r.) stąd planowane zamierzenie budowlane należy lokalizować poza strefami kontrolowanymi gazociągu, których szerokość określa Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 13 kwietnia 2013 r. (Dz.U. z 2013 r. poz. 640). Między wyznaczoną linią zabudowy, a granicą pasa drogowego od ulicy Ziemiańskiej nie będą realizowane wg wniosku żadne roboty ziemne związane z budową i utwardzeniami. Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu. Warunek należy uznać za spełniony.*

*W dniu 16.06.2023r. organ zawiadomił wnioskodawcę o występujących rozbieżnościach pomiędzy wynikami analizy urbanistycznej, a wnioskiem w sprawie ustalenia warunków zabudowy. W odpowiedzi na pismo organu, wnioskodawca wniósł aktualizację koncepcji zagospodarowania terenu oraz prośby o ponowne przeanalizowanie wynikającego z analizy wskaźnika powierzchni zabudowy do powierzchni działki podając za przykład wskaźniki poszczególne działki przy ulicy Platanowej, znajdujące się w obszarze analizowanym. Organ, mimo tego nie znalazł podstaw do zmiany parametrów wynikającego z analizy urbanistycznej, ustalonego dla całego terenu inwestycji na podstawie średnich wskaźników wynikających z analizy, szczegóły uzasadnienia znajdują się w wynikach analizy.*

*Wydział informuje, że z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588) wynika zasada, iż parametry zabudowy objętej decyzją o warunkach zabudowy*



ustala się w oparciu o średnie wartości występujące w obszarze analizowanym. Wyjątkowo, możliwe jest odstępstwo od tej reguły, które uzasadnione być winno wynikami sporządzonej w sprawie analizy urbanistyczno-architektonicznej (por. np. par. 5 ust. 2, par. 6 ust. 2, 7 ust. 4 rozporządzenia). Nie oznacza to jednak, że parametry inwestycji dla której ustalane są warunki zabudowy, mogą być określane przez odniesienie ich zawsze do wartości najwyższych (maksymalnych) występujących w obszarze analizowanym. Odstępstwo bowiem od parametrów średnich winno wynikać (tj. być uzasadnione) przekonywującymi przesłankami zawartymi w analizie urbanistyczno-architektonicznej. Naczelnym zaś celem planowania przestrzennego (art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) projekt decyzji o warunkach zabudowy dla planowanej inwestycji został przekazany do uzgodnienia z:

- Dyrektorem Zarządu Zlewni Wód Polskich w Sieradzu.
- Zarządem Dróg i Transportu w Łodzi

Organ odstąpił od uzyskania opinii operatora systemu przesyłowego elektroenergetycznego, oraz gazowego ponieważ nie zostały spełnione przesłanki z art. 53 ust. 5e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W trakcie postępowania, stosownie do wymogów procedury administracyjnej (zgodnie z art. 61 § 4 i art. 10 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego) Organ zawiadomił strony o toczącym się postępowaniu w sprawie ustalenia warunków zabudowy, zapewniając stronom możliwość otrzymania informacji dotyczących postępowania i zapoznawania się z zebranymi materiałami do dnia wydania decyzji. Zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzenie projektu decyzji powierzono osobie wpisanej na listę izby architektów. Spełnione zostały warunki art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, umożliwiające wydanie decyzji o warunkach zabudowy, a projekt decyzji został uzgodniony z organami, o których mowa w art. 53 ust. 4 ww. ustawy. W związku z powyższym należało orzec jak w sentencji. Organ zwraca uwagę, że niniejsza decyzja ustala warunki zabudowy dla zespołu do budynków jednorodzinnych, natomiast ewentualne wnioski o warunki zabudowy dla pojedynczych budynków mieszkalnych jednorodzinnych na tym terenie lub inny rodzaj obsługi komunikacyjnej, mogą się zakończyć innym rozstrzygnięciem niż niniejsza decyzja.

#### *Pouczenie*

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Organ, który wydał niniejszą decyzję stwierdza wygaśnięcie, jeżeli:

- 1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę
  - 2) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.
- Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łodzi za pośrednictwem, działającego z upoważnienia Prezydenta Miasta Łodzi, Dyrektora Wydziału Urbanistyki i Architektury w Departamencie Planowania i Rozwoju Gospodarczego Urzędu Miasta Łodzi, w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji. W trakcie biegu w/w 14 dniowego terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna. W przypadku naruszenia terminu, określonego w art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, ma prawo do wniesienia do Wojewody Łódzkiego,

*za pośrednictwem działającego z upoważnienia Prezydenta Miasta Łodzi, Dyrektora Wydziału Urbanistyki i Architektury w Departamencie Planowania i Rozwoju Gospodarczego Urzędu Miasta Łodzi, żądania wymierzenia Organowi kary pieniężnej, która ma stanowić dochód budżetu państwa.*

***Mając na uwadze powyższe, proszę o uwzględnienie w projekcie miejscowego planu działek 32/3 i 32/3 jako działki z możliwością zabudowy 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.

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.

**PREZYDENT MIASTA**

**Hanna ZDANOWSKA**