

ZARZĄDZENIE Nr 2557/2023
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI
z dnia 27 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 dolinie rzeki Jasieniec w rejonie ulic: Rąbieńskiej, Podchorążych i Żłotno.

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/2099/22 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 dolinie rzeki Jasieniec w rejonie ulic: Rąbieńskiej, Podchorążych i Żłotno.

zarządzam, co następuje:

§ 1. Rozpatruję uwagi złożone do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w dolinie rzeki Jasieniec w rejonie ulic: Rąbieńskiej, Podchorążych i Żłotno, 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.

wz. PREZYDENTA MIASTA

Adam PUSTELNIK
Pierwszy Wiceprezydent Miasta

Załącznik
do zarządzenia Nr 2557/2023
Prezydenta Miasta Łodzi

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w dolinie rzeki Jasieniec w rejonie ulic: Rąbieńskiej, Podchorążych i Złotno.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w dolinie rzeki Jasieniec w rejonie ulic: Rąbieńskiej, Podchorążych i Złotno został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 5 września 2023 r. do 26 września 2023 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 10 października 2023 r., wpłynęły **22 uwagi**.

Uwaga 1

- wpłynęła dnia 4 października 2023 r.,
- złożona przez Pana ██████████,
- dotyczy działek nr: 1/2 i 3, obr. P-4.

Treść uwagi:

„Dla terenu oznaczonego na planie symbolem 1PEF-RN-ZN, wnoszę o:

- 1. usunięcie zapisu zezwalającego na budowę elektrowni słonecznej. Umożliwienie budowy elektrowni stoi w sprzeczności z funkcją jaką jest teren zieleni naturalnej. Ponadto teren ten dla lokalnej społeczności pełni funkcję komunikacyjną oraz rekreacyjną o ważnych walorach przyrodniczych, co w przypadku budowy elektrowni słonecznej zostanie mocno ograniczone.*
- 2. Dodanie zapisu wyznaczającego ciąg komunikacji pieszej do końca ul. Legnickiej, na północ, w stronę ul. Rąbieńskiej do przystanków autobusowych Rąbieńska 76 NŻ (1836 i 1837). Utrzymanie możliwości przejścia do wymienionych przystanków jest kluczowe dla mieszkańców osiedla, z uwagi na nieliczne linie autobusowe znajdujące się w okolicy.*
- 3. Dodanie jako funkcji uzupełniającej możliwości lokowania infrastruktury rekreacyjnej w postaci placu zabaw, strefy workout, siłowni itp. W sąsiedztwie przedmiotowego terenu znajdują się przedszkola oraz szkoła, przez co teren ten jest często celem spacerów grup dzieci. Umożliwienie ulokowania instalacji rekreacyjnych na tym terenie jest ważne dla lokalnej społeczności, co pokazały wnioski do Budżetu Obywatelskiego z lat ubiegłych – 2020, 2021 oraz 2022”.*

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.

Wyjaśnienie:

Ad. 1. Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia

6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.) obszarem, na którym jest możliwe rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW (w tym elektrowni słonecznej) jest całe miasto, z wyjątkiem: terenów objętych prawnymi formami ochrony przyrody, jednostek funkcjonalno-przestrzennych oznaczonych w Studium jako L - tereny lasów o powierzchni minimum 3ha oraz Z – tereny zieleni urządzonej o powierzchni minimum 3ha i dolin rzecznych w strefie zurbanizowanej a także lasów, parków, dolin rzecznych, korytarzy i łączników ekologicznych niezależnie od jednostki funkcjonalno-przestrzennej, w której są położone.

Teren oznaczony w projekcie planu symbolem IPEF-RN-ZN jako jeden z niewielu terenów zlokalizowanych na obszarze objętym projektem planu, nie spełnia przesłanek wyłączających tereny z możliwości sytuowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW. Ponadto, nie został on wskazany w Studium jako „teren o najwyższych w skali miasta walorach przyrodniczych i krajobrazowych wymagający podjęcia działań zabezpieczających je przed degradacją”. W związku z powyższym, dopuszczono na nim w ramach przeznaczenia podstawowego m.in. teren elektrowni słonecznej. Ponadto w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację innych przeznaczeń: rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej. Zapisy projektu planu nie przesądza jednak o konieczności realizacji konkretnego przeznaczenia np. budowy elektrowni słonecznej, a jedynie dopuszczają taką możliwość. Z powyższego względu uwaga w tej części nie została uwzględniona.

Ad. 2. Projekt planu jako przeznaczenie uzupełniające dla terenu oznaczonego symbolem IPEF-RN-ZN wskazuje m.in. tereny zieleni urządzonej, w ramach którego dopuszczona jest realizacja ciągu komunikacji pieszej. Projekt nie przesądza jednak o jego konkretnym przebiegu. W związku z powyższym uwaga w tej części nie została uwzględniona.

Ad. 3. Realizacja w ramach terenu oznaczonego symbolem IPEF-RN-ZN infrastruktury rekreacyjnej w postaci placu zabaw, strefy workout, siłowni itp. jest zgodna z przeznaczeniem uzupełniającym – terenem zieleni urządzonej. Nie zachodzi zatem potrzeba dodania określonego w uwadze przeznaczenia uzupełniającego.

Uwaga 2

- wpłynęła dnia 4 października 2023 r.,
- złożona przez Panią [REDAKTOWANE], Panią [REDAKTOWANE] i Panią [REDAKTOWANE],
- dotyczy działek nr: 44/16, 44/15, 44/14, 44/13, 44/12, 44/11, 44/10, 44/9, 44/8, 45/15, 45/27, 45/28, obr. P-2, ul. Podchorążych

Treść uwagi:

„W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi z 2018 r., zmienionym w 2019 r. i 2021 r., Nasza nieruchomość jest położona na terenie o symbolu „O – tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. (...)

Uchwałą z dnia 16 listopada 2022 r. nr LXVIII/2025/22 przystąpiono jednak do zmian ww. Studium w zakresie aktualizacji struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta właśnie w jednostkach „O – tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. (...)

Zmiany te dotyczą:

- 1) uwzględnienia w ww. jednostce istniejących zespołów zabudowy oraz wprowadzenia w innych jednostkach niezbędnych zmian wiążących się z dokonywaną aktualizacją;*
- 2) aktualizacji zagadnień dotyczących obszarów udokumentowanych złóż kopalin, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, terenów zamkniętych i obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z OZE.*

Rada Miasta Łodzi wskazała, że określony – w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia zmian Studium – obszar „O” to jednostki położone w większości poza strefą zurbanizowaną zwartą, które łącznie zajmują powierzchnię około 7306 ha, co stanowi 25% obszaru Łodzi.

W tym miejscu należy zauważyć, co rozumie się przez „obszar zurbanizowany”. Otóż jest to obszar o miejskim charakterze zabudowy i infrastruktury, gdzie wyraźne przekształcenia zabudowy i zagospodarowania związane są z pozarolniczą działalnością gospodarczą lub wynikają z przyjęcia miejskiego stylu życia i pracy. Obszar taki stanowi przeciwieństwo obszaru wiejskiego i oznacza określony stopień urbanizacji na danym terenie.

W obszarze zurbanizowanym nie znajdują się więc tereny wyłączone z zabudowy, tj. tereny aktywne przyrodniczo.

Nasza nieruchomość, co prawda położona jest w jednostce „O”, ale nie można zgodzić się z tym, że położona jest poza strefą zurbanizowaną zwartą (potwierdza to definicja obszaru zurbanizowanego). Nieruchomość bezsprzecznie położona jest na terenie zurbanizowanym – teren przy ul. Podchorążych jest zabudowany i uzbrojony (przewaga zabudowy mieszkaniowej, w tym zwartej (...))

Teren „O”, na którym położona jest Nasza nieruchomość, nie należy więc do większości, która jest położona poza ww. strefą zurbanizowaną zwartą, na którą to większość wskazuje Rada Miasta Łodzi.

Trudno także uznać, że Nasza nieruchomość, na której posadowionych jest kilka budynków, w tym mieszkalnych, nie stanowi nieruchomości zurbanizowanej. Otóż jak najbardziej stanowi. Nieruchomość taka na pewno nie stanowi terenu rolnego, czy leśnego (poza niewielkimi jej częściami znajdującymi się przy terenie wód powierzchniowych i lądowych), o których mowa w projekcie planu miejscowego (przystąpienie nr 331) (...).

Należy w tym miejscu podkreślić, że użytki, które posiada Nasza nieruchomość, nie posiadają klas najlepszych, tj. I-III, które z zabudowy powinny być wyłączone. Klasy użytków to IV-VI. Wśród użytków są także nieużytki. Takie klasy użytków nie wykluczają więc zabudowy.

Poza tym należy zauważyć, że Nasza nieruchomość jest położona pomiędzy strefami ogólnomiejскими: M3 i M4 określonymi w Studium, stanowiącymi tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, w tym na dużych działkach (Mapa Nr 1). Taki stan także potwierdza, że Nasza nieruchomość to nieruchomość położona w terenie zurbanizowanym.

Na uwagę zasługuje także i to, że tak jak wskazała Rada Miasta Łodzi w uzasadnieniu do uchwały w sprawie przystąpienia do projektu planu (przystąpienie nr 331) obszar „objęty projektem planu miejscowego o powierzchni ok. 54 ha zlokalizowany jest w centralnej części osiedla Złotno”. Z powyższego wynika zatem, że Nasza nieruchomość mieści się w obszarze stanowiącym osiedle, a co się z tym wiąże wchodzi w skład terenu zurbanizowanego.

W związku z powyższym zabudowania znajdujące się na Naszej nieruchomości, tj. budynki o funkcji mieszkalnej i gospodarczej z lat 1927 r., 2000 r. i 2001 r., powinny być uwzględnione w ww. jednostce (powinny zostać zmienione kierunki polityki przestrzennej dla Naszej nieruchomości – zmiana taka powinna nastąpić w ramach przystąpienia do prac, jakie rozpoczęło się w listopadzie 2022 r.). Następnie Nasza nieruchomość nie powinna być w planie miejscowym przeznaczona pod tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej, czy tereny lasów – chodzi tutaj nie tylko o działki zabudowane (44/16 i 45/28), ale i o te niezabudowane a posiadające parametry i cechy działki budowlanej (np. działki 44/9, 44/10, 44/11, 44/12, 44/13, 44/14, 44/15, 45/27).

Należy podkreślić, że skoro najpierw (listopad 2022 r.) została podjęta uchwała w sprawie zmiany Studium, dotycząca jednostki „O”, w której to jednostce położona jest Nasza nieruchomość, a następnie (grudzień 2022 r.) została podjęta uchwała w sprawie uchwalenia

planu miejscowego, dla terenu wchodzącego w skład ww. jednostki, to najpierw powinna zostać uchwalona zmiana Studium, polegająca na uwzględnieniu m.in. zabudowań znajdujących się na Naszej nieruchomości oraz faktu, iż niektóre działki wchodzące w skład Naszej nieruchomości posiadają parametry i cechy działki budowlanej. Następnie można dopiero uchwalić plan miejscowy, który z ww. zmianą Studium będzie zgodny”.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 18 ust. 1 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 (...)*”. Zgłoszona uwaga w przeważającej części porusza wątki związane ze zmianą Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, które nie dotyczą ustaleń planu miejscowego, w związku z czym, w tej części uwaga nie może być uwzględniona ze względów formalnych.

Odnosząc się natomiast do części uwagi dotyczącej braku zgody na przeznaczenie wnioskowanych nieruchomości pod tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub tereny zieleni naturalnej należy zauważyć, że zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „*(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)*”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „*ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych*”. Obszar wskazany w uwadze, zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.), stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Mając zatem na uwadze wymóg zachowania zgodności kierunków polityki przestrzennej określonych dla przedmiotowego obszaru w Studium z ustaleniami planu miejscowego uwaga w tej części nie może być uwzględniona.

Należy jednak podkreślić, że zgodnie z zapisami Studium projekt planu ustala katalog możliwych działań budowlanych dla zabudowy istniejącej (m.in. remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę do określonych planem parametrów). Przez zabudowę istniejącą w projekcie planu rozumie się zarówno budynki istniejące jak i budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

Uwaga 3

- wpłynęła dnia 5 października 2023 r.,
- złożona przez Panią [REDAKTOWANE] i Pana [REDAKTOWANE],
- dotyczy działki nr: 19/6, obr. P-2, ul. Rąbieńska 84

Treść uwagi:

„Prosimy o uwzględnienie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego możliwości zabudowy działki numer 16/9 budynkiem mieszkalnym wraz z budynkami gospodarczymi i garażem”.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.

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”. Obszar wskazany w uwadze, zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.), stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Mając zatem na uwadze wymóg zachowania zgodności kierunków polityki przestrzennej określonych dla przedmiotowego obszaru w Studium z ustaleniami planu miejscowego uwaga nie może być uwzględniona.

Uwaga 4

- wpłynęła dnia 5 października 2023 r.,
- złożona przez Panią ██████████,
- dotyczy działki nr: 19/8, obr. P-2, ul. Rąbieńska 84

Treść uwagi:

„Proszę o uwzględnienie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego możliwości zabudowania działki numer 19/8, położonej w obrębie P-2, o adresie Rąbieńska 84, domem jednorodzinnym wraz z budynkami gospodarczymi i garażem”.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.

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”. Obszar wskazany w uwadze, zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.), stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Mając zatem na uwadze wymóg zachowania zgodności kierunków polityki przestrzennej określonych dla przedmiotowego obszaru w Studium z ustaleniami planu miejscowego uwaga nie może być uwzględniona.

Uwaga 5

- wpłynęła dnia 6 października 2023 r.,
- złożona przez VARITEX OSIEDLE ZŁOTNO Sp. z o. o.,

- dotyczy działek nr: 77/9, 77/10, 77/11 (po podziale dz. ew. nr 77/3); 87/1, 87/2, 87/3 (po podziale dz. ew. nr 87); 107/1, 107/2, 107/3 (po podziale dz. ew. nr 107), położonej w Łodzi, ul. Złotno 103, obręb P-3.

Treść uwagi:

„Wnoszę o:

- 1) przeznaczenie nieruchomości składającej się z ww. działek pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej, bliźniaczej i wolnostojącej.
- 2) Wprowadzenie w planie ustaleń zgodnych z ostatecznymi decyzjami Prezydenta Miasta Łodzi: o warunkach zabudowy z dnia 5 marca 2022 r. – DPRG-UA-VII.388.2021 oraz o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania terenu i projektu architektonicznego oraz udzieleniu pozwolenia na budowę z dnia 28 listopada 2022 r. – DPRG-UA-XIV.6740.157.2022, tj.: w zakresie parametrów zabudowy:
 - a) wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji- od 0,23 do 0,30
 - b) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki- od 5,3m do 7,1m
 - c) geometria dachu:
 - kąt nachylenia połaci dachowych- od 1° do 10°
 - wysokość głównej kalenicy/attyk- od 5,3m do 7,1m
 - układ połaci dachowych- dach jednospadowy lub wielospadowy

Uzasadnienie.

Ww. nieruchomości znajdują się w obszarze zainwestowanym od strony wschodniej osiedlem przy ul. Szaserów, a od strony zachodniej zabudową zlokalizowaną wzdłuż ul. Złotno (nr 103 i następne). Część nieruchomości przy ul. Złotno 103, z której wydzielone zostały działki objęte wnioskiem, jest zabudowana. Istnieje więc możliwość wyznaczenia terenu objętego wnioskiem jako terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ponieważ obszar inwestycji położony jest pomiędzy zainwestowanymi nieruchomościami i stanowił będzie dopełnienie istniejących struktur zabudowy (zgodnie z Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Łodzi). Nie bez znaczenia jest okoliczność, że zabudowa nieruchomości objętej wnioskiem może zostać zrealizowana ponieważ wydane decyzje o warunkach zabudowy i pozwolenia na budowę są ostateczne.

Nie zgadzamy się z zawartym w uzasadnieniu zarządzenia Prezydenta Miasta Łodzi nr 759/2023 wyjaśnieniem do rozstrzygnięcia naszego wniosku (wniosek nr 4) złożonego po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu. Prawdziwe jest jedynie stwierdzenie, że „Studium przewiduje możliwość ewentualnego wyznaczenia terenów mieszkaniowych w jednostce, ale w ramach przeznaczenia dopuszczalnego z ograniczeniami, jedynie w uzasadnionych przypadkach (w drodze wyjątku od reguły) tj. w sytuacji istniejącego zainwestowania, które nie zdominuje i nie zburzy ustalonego ogólnego kierunku zagospodarowania.” Całkowicie błędne jest wyjaśnienie, że „Nie jest możliwe włączenie nieruchomości położonych pomiędzy zainwestowanymi nieruchomościami stanowiących dopełnienie istniejących struktur zabudowy, w granice wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ponieważ takich terenów w projekcie planu nie wyznaczono.” Studium umożliwia zastosowanie wyjątku według którego możliwe jest określenie w planie przeznaczenia budowlanego dla nieruchomości położonych pomiędzy zainwestowanymi nieruchomościami jeśli nieruchomość położona jest między takimi nieruchomościami, jak w przypadku nieruchomości objętej uwagą. Nie ma znaczenia wg studium, w jaki sposób zostały określone granice planu który jest sporządzany, czyli to że zainwestowane (sąsiednie) nieruchomości znajdują się poza granicami przystąpienia) nie zmienia faktu, że są one

nieruchomościami już zainwestowanymi, a więc nieruchomość objęta uwagą leżąc pomiędzy nimi może i winna stanowić dopełnienie istniejących struktur zabudowy znajdującej się w bezpośrednim, fizycznym sąsiedztwie”.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.

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”. Obszar wskazany w uwadze, zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.), stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Podstawowym celem Studium w jednostce oznaczonej symbolem „O” jest zachowanie otwartego krajobrazu miasta, ochrona systemu przyrodniczego oraz przywrócenie walorów przyrodniczych tam, gdzie zostały one zdegradowane. Mając zatem na uwadze wymóg zachowania zgodności kierunków polityki przestrzennej określonych dla przedmiotowego obszaru w Studium z ustaleniami planu miejscowego fragment uwagi dotyczący przeznaczenia nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w zabudowie szeregowej, bliźniaczej i wolnostojącej oraz wprowadzenie ustaleń wynikających z wydanej decyzji o warunkach zabudowy oraz pozwolenia na budowę nie może być uwzględniony.

Celem przedmiotowego projektu planu nie jest tworzenie warunków dla rozwoju terenów budowlanych, a zatrzymanie procesów urbanizacji oraz zachowanie i ochrona elementów systemu przyrodniczego miasta. Przedmiotowe nieruchomości położone są na obszarze wskazanym w Studium jako „teren o najwyższych w skali miasta walorach przyrodniczych i krajobrazowych wymagający podjęcia działań zabezpieczających je przed degradacją”, przez który przebiega dolina rzeczna oraz został wyznaczony korytarz ekologiczny. Dodatkowo na części wnioskowanej nieruchomości zlokalizowane są tereny leśne oraz tereny wód.

Jednocześnie należy podkreślić, że zgodnie z art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja o warunkach zabudowy wygasa m.in. jeżeli „dla terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji”. Natomiast wejście w życie planu miejscowego nie powoduje wygaśnięcia ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę. Realizacja przedsięwzięcia budowlanego w oparciu o takie pozwolenie jest możliwa.

Ponadto zgodnie z zapisami Studium projekt planu uwzględnia zabudowę istniejącą ustalając dla niej katalog możliwych działań budowlanych (m.in. remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę do określonych planem parametrów). Przez zabudowę istniejącą w projekcie planu rozumie się zarówno budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, jak i budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

Uwaga 6

- wpłynęła dnia 6 października 2023 r.,
- złożona przez VARITEX OSIEDLE ZŁOTNO Sp. z o. o.,
- dotyczy działek nr: 77/9, 77/10, 77/11 (po podziale dz. ew. nr 77/3); 87/1, 87/2, 87/3 (po podziale dz. ew. nr 87); 107/1, 107/2, 107/3 (po podziale dz. ew. nr 107), położonej w Łodzi, ul. Złotno 103, obręb P-3.

Treść uwagi:

„Kwestionuję jako niejasne przepisy szczegółowe (zawarte w rozdziale 3) projektu planu dotyczące możliwości rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej, usługowej oraz zagrodowej, a także budynków gospodarczych i garaży w zakresie powierzchni zabudowy budynków możliwych do rozbudowy. Wnoszę o doprecyzowanie, że powierzchnia zabudowy istniejących budynków mieszkalnych lub budynków usługowych podlegających rozbudowie może być powiększona o wskazaną powierzchnię i to w odniesieniu do każdego z budynków mieszkalnych, usługowych albo zagrodowych, a dla budynków gospodarczych i garaży łącznie o wskazaną wartość.

Uzasadnienie:

Z aktualnego brzmienia projektu nie wynika czy powierzchnia zabudowy to ma być docelowa powierzchnia jednego budynku, wszystkich budynków łącznie z częścią rozbudowaną czy też jest to powierzchnia zabudowy dotycząca wyłącznie części rozbudowywanej. Nie jest także jasne czy jeśli na działce znajduje się kilka budynków (istniejących) np. w zabudowie szeregowej to powierzchnia zabudowy po rozbudowie ma dotyczyć wszystkich budynków na tej działce, czy też każdego z nich, czy też tak jak wnioskujemy ta powierzchnia zabudowy dotyczy wyłącznie części rozbudowywanej każdego odrębnego budynku”.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.

Wyjaśnienie:

Ustalenia projektu planu zostały sformułowane jednoznacznie poprzez określenie powierzchni zabudowy oraz wysokości zabudowy budynków, a nie części budynków, a także zróżnicowanie parametrów powierzchni zabudowy słowem “łącznie” w przypadku łącznej powierzchni budynków gospodarczych i garaży oraz budynków inwentarskich na działce budowlanej.

Podane parametry maksymalnej powierzchni zabudowy ustalone w projekcie planu dotyczą docelowej powierzchni istniejących budynków wraz z częścią rozbudowywaną (a nie tylko części rozbudowywanej): w przypadku budynków mieszkalnych i usługowych – każdego budynku usytuowanego na działce budowlanej, natomiast w przypadku budynków gospodarczych, garaży oraz budynków inwentarskich - łącznej powierzchni tych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej. Analogicznie w przypadku dopuszczenia nadbudowy, podane parametry maksymalnej wysokości zabudowy dotyczą docelowej wysokości istniejących budynków wraz z częścią nadbudowywaną (a nie tylko części nadbudowywanej). Wprowadzone parametry zabudowy mają na celu ograniczenie możliwości intensyfikacji istniejącej zabudowy oraz zminimalizowanie istniejącego już oddziaływania obiektów kubaturowych na krajobraz przy jednoczesnym umożliwieniu ich niewielkich przekształceń, poprzez ograniczenie możliwości ich rozbudowy i nadbudowy. W związku z powyższym, uwaga nie została uwzględniona.

Uwaga 7

- wpłynęła dnia 6 października 2023 r.,
- złożona przez VARITEX OSIEDLE ZŁOTNO Sp. z o. o.,
- dotyczy działek nr: 77/9, 77/10, 77/11 (po podziale dz. ew. nr 77/3); 87/1, 87/2, 87/3 (po podziale dz. ew. nr 87); 107/1, 107/2, 107/3 (po podziale dz. ew. nr 107), położonej w Łodzi, ul. Złotno 103, obręb P-3.

Treść uwagi:

„Wnoszę o przeznaczenie nieruchomości składającej się z ww. działek w granice terenów, na których możliwe będzie zlokalizowanie elektrowni słonecznej. Wnoszę także o niewyznaczenie strefy ochronnej (pasa wyłączzonego od zabudowy urządzeniami fotowoltaicznymi) oddziaływania elektrowni słonecznej na działkach objętych uwagą, ze względu na to, że takie oddziaływanie nie wystąpi, a jeśli wystąpi to zostanie ograniczone do granic nieruchomości, na której elektrownia zostanie zlokalizowana.

Uzasadnienie:

Nie ma podstaw aby nieruchomość objęta wnioskiem została pozbawiona możliwości zlokalizowania na niej elektrowni słonecznej, jeśli nie zostanie ona przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową”.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.

Wyjaśnienie:

Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.) rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW (w tym elektrowni słonecznej) możliwe jest poza terenami: objętymi prawnymi formami ochrony przyrody, jednostkami funkcjonalno-przestrzennymi oznaczonymi w Studium jako L - tereny lasów o powierzchni minimum 3ha oraz Z – tereny zieleni urządzonej o powierzchni minimum 3ha i dolin rzecznych w strefie zurbanizowanej, a także poza obszarami: lasów, parków, dolin rzecznych, korytarzy i łączników ekologicznych niezależnie od jednostki funkcjonalno-przestrzennej, w której są położone. Powyższe zapisy dopuszczają możliwość realizacji takich inwestycji na pozostałych terenach, jednak nie przesądzają o ich lokalizacji.

W związku z faktem, że głównym celem sporządzenia planu miejscowego jest zachowanie i ochrona elementów systemu przyrodniczego miasta, nie jest możliwa realizacja przedmiotowych inwestycji również na terenach wskazanych w Studium jako „tereny o najwyższych w skali miasta walorach przyrodniczych i krajobrazowych wymagającym podjęcia działań zabezpieczających je przed degradacją”, a także na terenach zadrzewionych oraz w obrębie obszarów zagrożonych powodzią.

Przedmiotowe nieruchomości zlokalizowane są częściowo w zasięgu doliny rzecznej oraz wyznaczonego w Studium korytarza ekologicznego, na części zlokalizowane są grunty leśne oraz wody. Ponadto cały wnioskowany obszar zlokalizowany jest na obszarze wskazanym w Studium jako „teren o najwyższych w skali miasta walorach przyrodniczych i krajobrazowych wymagającym podjęcia działań zabezpieczających je przed degradacją”. W związku z powyższym uwaga nie została uwzględniona.

Uwaga 8

- wpłynęła dnia 9 października 2023 r.,
- złożona przez Panią ██████████,
- dotyczy działek nr: 86/3, 53/19, 53/24, 53/26, obręb P-3.

Treść uwagi:

„Wnosimy o uwzględnienie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w dolinie rzeki Jasieniec w rejonie ulic: Rąbieńskiej, Podchorążych i Złotno (przystąpienie nr 331), w obrębie terenu, na którym są położone działki objęte uwagą, przeznaczenia dopuszczającego możliwość realizacji ekologicznego gospodarstwa z hodowlą koni, owiec itp. oraz prowadzenie agroturystyki. W celu umożliwienia realizacji w/w przeznaczenia wnosimy o uwzględnienie w projekcie planu, będącego przedmiotem niniejszej uwagi, ustaleń w zakresie możliwości realizacji obiektów budowlanych związanych z w/w funkcją, w tym niezbędnych obiektów kubaturowych.

Prosimy o uwzględnienie uwagi w całości lub w części.

Uzasadnienie:

W celu zachowania rolniczego charakteru terenu objętego uwagą, w tym ochrony walorów przyrodniczych tego miejsca wnosimy o umożliwienie w projekcie planu realizacji gospodarstwa ekologicznego związanego z hodowlą koni, owiec itp. W tym celu niezbędne są zapisy dotyczące możliwości realizacji obiektów kubaturowych takich jak np. zagrody dla zwierząt, padoki, budynki gospodarcze, w tym nieduże obiekty przeznaczone do mieszkania dla zwierząt w okresach zimowych. Planowane zagospodarowanie nie zaburzy spójności systemu przyrodniczego. Zapewni możliwość zagospodarowania terenu w sposób zgodny z głównym celem projektu mpzp, czyli z ochroną terenów otwartych poprzez stworzenie połąci łąk i otwartych terenów zielonych niezbędnych do prawidłowego wybiegu i wypasu zwierząt hodowlanych. Ponadto w ramach planowanej inwestycji powstanie miejsce, do którego można zaprosić mieszkańców miasta, a szczególnie dzieci, tak aby umożliwić im kontakt z przyrodą, w tym ze zwierzętami. Prowadzenie działalności rekreacyjno-dydaktycznej w tym zakresie pozwoli mieszkańcom miasta w sposób bezpieczny i zaplanowany korzystać z walorów przyrodniczych tego miejsca, a dla najmłodszych stworzy bazę w której można szerzyć idee związane z ekologią. Dlatego wnosimy o uwzględnienie w projekcie planu, na terenie objętym uwagą, zapisów dopuszczających agroturystykę. Należy nadmienić, że kontakt z przyrodą, w tym kontakt ze zwierzętami, a w szczególności z końmi, umożliwi również prowadzenie np. hipoterapii. Jest to sposób rehabilitacji ruchowej, którego podstawowym elementem jest kontakt z koniem. Konie, które porozumiewają się za pomocą języka ciała, szybko rozpoznają stan osoby, z którą w danej chwili pracują nad zdarzeniem traumatycznym. W literaturze tematu jest wiele opracowań pokazujących jak praca ze zwierzętami wpływa pozytywnie na zwalczanie wszelkiego rodzaju zaburzeń psychicznych zarówno u dzieci jak i u dorosłych. Zatem proponowane przeznaczenie pozwoli nie tylko na ochronę środowiska, ale jednocześnie umożliwi zaspokojenie potrzeb człowieka w zakresie wypoczynku, rekreacji i kontaktu z przyrodą.

Należy nadmienić, że obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego umożliwi realizowanie wnioskowanego przeznaczenia terenu. W Karcie ustaleń dla jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo (w obrębie której znajduje się teren objęty uwagą), jako przeznaczenie dopuszczalne wymieniono tereny rekreacyjno-wypoczynkowe. W strukturze przestrzennej i krajobrazowej dopuszczono przekształcenie gruntów rolnych w tereny o innym użytkowaniu m.in. takie jak agroturystyka, turystyka, czy rekreacja. Zatem, należy stwierdzić,

iz wprowadzenie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, będącego przedmiotem uwagi, ustaleń dotyczących przeznaczenia uzupełniającego obejmującego: prowadzenie ekologicznego gospodarstwa z agroturystyką nie naruszy ustaleń Obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi. Biorąc pod uwagę powyższe oraz fakt, iż proponowane przeznaczenie pozwoli utrzymać rolniczy charakter miejsca – wnosimy uwagę, jak na wstępie”.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.

Wyjaśnienie:

Obszar wskazany w uwadze, zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.), stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Podstawowym celem Studium w tej jednostce jest zachowanie otwartego krajobrazu miasta, ochrona systemu przyrodniczego oraz przywrócenie walorów przyrodniczych tam, gdzie zostały one zdegradowane. Wszelkie funkcje w tej jednostce powinny być podporządkowane walorom przyrodniczym i nie mogą wpływać na ich pogorszenie. Studium dla tych terenów określa jako dopuszczalne przeznaczenie terenu - tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oraz ogrody działkowe a także dopuszcza przekształcenie gruntów rolnych w tereny o innym użytkowaniu takie jak, m.in.: agroturystyka, turystyka, rekreacja, jednak nie upoważnia do umożliwienia realizacji nowej zabudowy. Ponadto, dopuszczalne przeznaczenie terenu określone w Studium jest przeznaczeniem warunkowym, określanym w planie miejscowym w zależności od istniejących uwarunkowań.

Zgodnie z zapisami Studium, głównym celem przedmiotowego projektu planu nie jest tworzenie warunków dla rozwoju terenów budowlanych, a zatrzymanie procesów urbanizacji poprzez wprowadzenie zakazu zabudowy oraz zachowanie i ochrona elementów systemu przyrodniczego. Działania inwestycyjne na tych obszarach zostały ograniczone jedynie do możliwości przekształceń obiektów istniejących i istniejącego zainwestowania, co ma swoje odzwierciedlenie w ustaleniach projektu planu miejscowego.

Należy jednak podkreślić, że dopuszczalne jest korzystanie z tych nieruchomości we wnioskowany sposób, pod warunkiem zachowania zgodności z przeznaczeniami ustalonymi w projekcie planu.

Mając zatem na uwadze wymóg zachowania zgodności kierunków polityki przestrzennej określonych dla przedmiotowego obszaru w Studium z ustaleniami planu miejscowego uwaga nie została uwzględniona.

Uwaga 9

- wpłynęła dnia 9 października 2023 r.,
- złożona przez Pana ██████████,
- dotyczy działek nr 70/3 i 70/4 (dawna działka 70/1), obręb P-3.

Treść uwagi:

„Działając w imieniu własnym niniejszym wnoszę następujące zastrzeżenia do procedury uchwalania Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego nr 331:

- a) w postępowaniu dotyczącym uchwalenia projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego zostały uchylone terminy minimalne związane z procedowaniem planu zagospodarowania przestrzennego nr 331. W tym miejscu należy wskazać że oświadczenie o zamiarze wyłożenia projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego zostało opublikowane na stronie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi w dniu 29 sierpnia 2023 roku – co widnieje w metryce strony dotyczącej uchwalenia projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, gdzie widniała informacja o zamiarze wyłożenia projektu Miejscowego Planu zagospodarowania Przestrzennego w dniu 5 września 2023 roku. Potwierdza to również Pani Magdalena Talar-Wiśniewska w piśmie z dnia 29 września 2023 skierowanym do wnioskującego.

Dowód: pismo MPU w Łodzi z dnia 29 września 2023

W niniejszej sprawie gdzie zastosowanie znajdują przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sposób liczenia terminów jest analogiczny jak w kodeksie postępowania administracyjnego, a więc dzień dokonania czynności nie rozpoczyna biegu terminu. W takim wypadku dniem wyłożenia projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego powinien być 6 września 2023 roku, a nie dzień 5 września 2023. Skutkiem nie dochowania pierwszego terminu jest również nie zachowanie wszystkich pozostałych terminów zawitych zapisanych przez ustawodawcę w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. 2012 poz. 647);

- b) brak doręczenia protokołu z czynności wysłuchania publicznego pomimo złożenia wniosku w dniu 15 września 2023 roku, natomiast zgodnie z §12 pkt. 15 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wydanego na podstawie art. 16 ust. 2 u.p.z.p. czynności debaty publicznej powinna zostać zakończona protokołem, który powinien być dostępny dla każdego. Natomiast organ zakwalifikował wniosek o udostępnienie protokołu z debaty jako wniosek o dostęp do informacji publicznej. Niesporządzenie protokołu z debaty publicznej jest istotnym uchybieniem, które skutkuje nieważnością uchwalonego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego.

Jednocześnie należy wskazać, że nie wyłożenie protokołu debaty publicznej do wglądu dla wszystkich zainteresowanych osób powoduje, że osoby, które nie uczestniczyły w debacie publicznej w dniu 13 września 2023r. nie mogły zapoznać się z protokołem debaty i zająć stanowiska, co do kwestii poruszonych podczas w/w debaty publicznej. Takie osoby nie mogą również w sposób całościowy sformułować swoich uwag w terminie określonym przez MPU w Łodzi tj do dnia 10 października 2023 (termin ostateczny do zgłoszenia uwag do projektu Miejscowego Planu zagospodarowania przestrzennego nr 331);

- c) Wnioskujący złożył wniosek do protokołu do zmianę terminu debaty ponieważ (...) pomimo złożenia wniosku o dostęp do ekspertyzy finansowej nie otrzymał wglądu do ww. ekspertyzy, a co za tym idzie w momencie wysłuchania nie miał możliwości całościowego zapoznania się z projektem Miejscowego Planu zagospodarowania Przestrzennego.nr 331 Natomiast ekspertyza finansowa została udostępniona Panu (...), sąsiadowi wnioskującego dzień po publicznym wysłuchaniu, a co za tym idzie (...) nie miał możliwości jakiegokolwiek odniesienia się do udostępnionej ekspertyzy, która ma kluczowe znaczenie dla uchwalania projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego. Nr 331;

- d) Jednocześnie należy również wskazać na błędy uwidocznione w samym projekcie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, przy działkach 70/3 i 70/4 uwidoczniła została droga, której nadano oznaczenie KDD – droga publiczna dojazdowa do działki ma szerokości 4,3 m, natomiast zgodnie z ustawą powinna mieć co najmniej 5 m, a co za tym idzie obecna szerokość drogi uniemożliwia dojazd do działki właściciela;
- e) W tym miejscu należy również wskazać, że mapa, na której sporządzono projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego jest w skali 1:2000, natomiast zgodnie z art 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mapa powinna mieć 1:1000, co również może stanowić okoliczność przemawiającą za uchyceniem Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego. Okoliczność ta mogła również stanowić przyczynę dla, której Zarząd Dróg i Transportu w Łodzi nie zauważył szerokości drogi przy działkach 70/3 i 70/4 i w sytuacji, w której droga ta jest opisana jako droga o charakterze KDD nie wniósł zastrzeżenia podczas procedury dokonywania uzgodnień i opiniowania projektu planu nr 331;

Biorąc powyższe okoliczności pod uwagę wnoszę o powtórzenie całej procedury uchwalania Miejscowego Planu Zagospodarowania przestrzennego nr 331

Popieram ponadto stanowisko, które zajęłem w piśmie z dnia 14 lutego 2023, które zostało złożone w Miejskiej Pracowni Planistycznej w dniu 15 lutego 2023, a które to zawierało Zastrzeżenia do Miejscowego Planu Zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Miasta Łodzi w Dolinie rzeki Jasieniec w Rejonie ulic: Rąbieńska, Podchorążych i Złotno (nr przystąpienia nr 331) i wnoszę o wyłączenie działek 70/3 i 70/4 (dawna działka 70/1 obręb P-3) z terenu objętego procedowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 331

Dowód: pismo z dnia 14 lutego 2023r. złożonej w MPU w Łodzi w dniu 15 lutego 2023

Uzasadnienie:

- a) W odniesieniu do sposobu liczenia terminów przewidzianych w ustawie w literaturze przedmiotu podnosi się, że przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie normują sposobu obliczania terminów, stąd też zasadnym jest przyjąć, iż w takich przypadkach będą miały zastosowanie przepisy działu I rozdziału 10 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 późn. zm.) – dalej k.p.a (por. R. Hauser, E. Mzyk, Z. Niewiadomski, M. Rzążewska, Ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym, s. 66).

Ponadto jak wskazują A. Plucińska-Filipowicz i A. Kosicki, „wprawdzie w postępowaniu planistycznym uregulowanym w sposób szczególny w komentowanej ustawie przepisy ustawy z 14.06.1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017 r. poz. 1257 ze zm.) bezpośrednio nie mają zastosowania, to jednak nie ma jakichkolwiek podstaw do obliczania ww. terminu na innych niż określone w przepisach kodeksu postępowania administracyjnego zasadach (np. wliczanie do ww. terminu dni wolnych od pracy). Gdyby wolą ustawodawcy było określenie w inny sposób niż w kodeksie postępowania administracyjnego zasad obliczania ww. terminu, to tak jak w kwestii dotyczącej uzgadniania projektu planu miejscowego lub studium (art. 24 ust. 2 i art. 25 ust. 2 u.p.z.p.), zaznaczyłby to wprost w ustawie. Oznacza to, że przekroczenie ww. terminu do składania wniosków i uwag, o których mowa w art. 17 pkt 1 u.p.z.p., powoduje pozostawienie ich bez rozpoznania”[20]. Podobnie wypowiada się J. Dziedzic-Bukowska, stwierdzając, że „jeśli chodzi o kwestię obliczania terminów obwieszczenia, w orzecznictwie sądowym ugruntowany jest pogląd, że wobec braku szczegółowych regulacji w komentowanej ustawie w tym zakresie stosuje się zasady liczenia terminów

określone w art. 57 k. p.a. (por. wyrok WSA w Poznaniu z 1 lipca 2011 r., II SA/Po 482/2011, LexisNexis nr 2627248)”[21].

Reasumując, w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie przewidziano przepisów analogicznych do art. 57 k. p. a. Tym niemniej, mając na względzie całokształt uwarunkowań prawnych, a więc m.in. wynikający z u.p.z.p. obowiązek poszanowania przez organy prawa własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 u.p.z.p.), zasadę wolności zagospodarowania terenu (art. 6 ust. 2 u.p.z.p.), czy wreszcie obowiązek zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa (art. 1 ust. 2 pkt 11 u.p.z.p.), termin na złożenie uwag (wniosków) nie powinien być interpretowany zawężająco.

Tak więc odnosząc się do powyższego zastosowanie znajdzie przepis art. 57 k.p.a., który reguluje sposoby obliczania terminów, a który w odniesieniu do obliczania terminów wyznaczonych w dniach wskazuje, iż w sytuacji gdy początkiem terminu określonego w dniach jest pewne zdarzenie nastąpiło, a upływ ostatniego z wyznaczonej liczby dni uważa się za koniec terminu. Jeżeli więc termin, wyznaczony został przykładowo na 21 dni liczonych od dnia udostępnienia projektu planu miejscowego zdarzeniem, które jest początkiem terminu, będzie dzień doręczenia organowi uzgadniającemu kompletnej dokumentacji, a zatem dnia, w którym doręczenie nastąpiło, nie uwzględnia się przy obliczaniu tego terminu. W razie zatem, gdy zdarzenie to nastąpiło przykładowo w dniu 1 lutego, 21-dniowy termin biegnie od dnia 2 lutego i kończy się z upływem ostatniego dnia terminu, czyli dwudziestego pierwszego dnia, tj. 22 lutego o godz. 00.00. Należy mieć na uwadze, iż w sytuacji, gdy koniec terminu przypada na dzień ustawowo wolny od pracy, za ostatni dzień terminu uważa się najbliższy następujący dzień powszedni.

Odnosząc powyższe rozważania do sposobu procedowania projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania przestrzennego nr 331 w sytuacji w której jak podaje Pani Magdalena Tala- Wisniewska w piśmie z dnia 29 września 2023 przesłanym do wnioskodawcy cyt. : *Ogłoszenie i obwieszczenie o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu ukazały się w dniu 29 sierpnia na łamach Gazety Wyborczej, w biuletynie Informacji Publicznej na stronie www.mpu.lodz.pl, oraz na tablicach Urzędu Miasta Łodzi i Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi . Termin ten został ustalony zgodnie z przytoczoną, wyżej ustawą, czyli 7 dni przed dniem wyłożenia*”. Dzień 29 sierpnia 2023 (dzień dokonania czynności) nie powinien się wliczać do w/w opisanego 7 dniowego terminu i dniem wyłożenia projektu Planu nr 331 do wglądu powinien być dzień 6 września 2023, a nie tak jak zostało zrobione podczas procedowania projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania przestrzennego nr 331 dzień 5 września 2023. W tej sytuacji wszystkie terminy zawite (minimalne) zapisane w ustawie z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Z 2023 poz. 977 z późniejszymi zm.) zostały przekroczone.

- b) Kolejnym zastrzeżeniem do projektu Miejscowego Planu zagospodarowania Przestrzennego jest brak doręczenia protokołu z czynności wysłuchania publicznego pomimo złożenia przez wnioskującego wniosku w dniu 15 września 2023 roku, natomiast zgodnie z §12 pkt. 15 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2023 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wydanego na podstawie art. 16 ust. 2 u.p.z.p. z czynności debaty publicznej powinna zostać zakończona protokołem, który powinien być dostępny dla

każdego. Natomiast organ zakwalifikował wniosek o udostępnienie protokołu z debaty jako wniosek o dostęp do informacji publicznej. Niesporządzenie protokołu z debaty publicznej jest istotnym uchybieniem, które skutkuje nieważnością uchwalonego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego. Zgodnie z §12 pkt. 15 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wydanego na podstawie art. 16 ust. 2 u.p.z.p., dyskusja publiczna jest czynnością planistyczną podlegającą utrwaleniu (udokumentowaniu) w postaci protokołu, którego wzór stanowi załącznik do przedmiotowego zarządzenia. W myśl tej argumentacji rozporządzenie – a precyzyjniej rozporządzenie wraz z załącznikiem – jest aktem przesądzającym o formie dyskusji publicznej. m metodologicznym.

Niesporządzenie protokołu z debaty publicznej jest istotnym uchybieniem, które skutkuje nieważnością uchwalonego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego. Instytucja dyskusji publicznej stanowi, obok możliwości składania uwag i wniosków do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP) oraz dostępu do informacji o toczącym się postępowaniu, instrument urzeczywistniający zasadę partycypacji społeczeństwa w procedurze przyjęcia MPZP. Ustawodawca nie definiuje pojęcia dyskusji publicznej. Nie reguluje także bliżej tej instytucji. Wymaga jednakże, aby została przeprowadzona w trakcie procedury uchwalania MPZP oraz aby udokumentowano jej przebieg poprzez sporządzenie protokołu z jej przebiegu. Protokół musi być sporządzony zgodnie ze wzorem stanowiącym załącznik nr 8 do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) – dalej r.w.z.p.m.p.z.p.

Podobne stanowisko zostało wyrażone w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku z dnia 18 lutego 2014, w sprawie za sygn.. akt II SA/Bk 514/13, w którym stwierdzono, że Ustawa nie definiuje pojęcia publicznej dyskusji i nie przewiduje dla niej jakiegokolwiek szczególnie określonej formuły, nie zawiera też zasad jej przeprowadzania, należałoby więc uznać, iż forma dyskusji, której organizacja jest jednym z obligatoryjnych elementów w procedurze tworzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zależy od jej organizatora, to jest wójta (burmistrza, prezydenta miasta). Organ planistyczny ma swobodę w tym zakresie, przy czym musi zachować warunek, aby z przeprowadzenia dyskusji publicznej został sporządzony protokół, którego wzór określa załącznik nr 8 do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. nr 164, poz. 1587). (...)

- (...) Konkludując, skoro w dokumentacji planistycznej brak jest protokołów z dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie, to przyjęcie należy, że taka dyskusja publicznie faktycznie nie odbyła się. Na skutek tego uchybienia organu planistycznego cele sformalizowanej procedury planistycznej nie mogły być w pełni zrealizowane, a takie uchybienie stanowi bez wątpienia istotne naruszenie trybu postępowania w rozumieniu art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Naruszenie w tym zakresie trybu może bowiem pozostawać w bezpośrednim związku z treścią zaskarżonej uchwały, a na pewno w sposób bezpośredni narusza prawa uczestników procesu planistycznego (zwłaszcza prawa skarżących) do prawidłowego przebiegu procedury planistycznej zagwarantowane im w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

- c) *Wnioskujący złożył wniosek do protokołu o zmianę terminu debaty ponieważ (...) pomimo złożenia wniosku o dostęp do ekspertyzy finansowej nie otrzymał wglądu do ww. ekspertyzy, a co za tym idzie w momencie wysłuchania nie miał możliwości całościowego zapoznania się z projektem Miejscowego Planu zagospodarowania Przestrzennego. Natomiast ekspertyza finansowa została udostępniona sąsiadowi wnioskującego Panu (...) dzień po publicznym wysłuchaniu, a co za tym idzie (...) nie miał możliwości jakiegokolwiek odniesienia się do udostępnionej ekspertyzy, która ma kluczowe znaczenie dla uchwalania projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego.*
- d) *Jednocześnie należy również wskazać na błędy uwidocznione w samym projekcie Miejscowego Planu zagospodarowania Przestrzennego, przy działkach 70/3 i 70/4 uwidoczniła została droga, której nadano oznaczenie KDD – droga publiczna dojazdowa do działki ma szerokości 4,3 m, zgodnie z ustawą powinna mieć 5 m, a co za tym idzie obecna szerokość drogi uniemożliwia dojazd do działki właściciela*
Podsumowując, minimalna szerokość drogi dojazdowej do posesji została określona na 3 metry. Od tej ogólnej zasady zostały jednak przewidziane dwa wyjątki. Gdy droga dojazdowa to ciąg pieszo-jezdny, to wówczas jej szerokość nie może być mniejsza niż 5 metrów. Tak duża różnica nie jest przypadkowa – z drogi korzystać będą zarówno piesi, jak i zmotoryzowani. Drugi wyjątek dotyczy dojścia – jego minimalna szerokość to 4,5 metra. Ponieważ są to minimalne wartości, to możliwe jest zaplanowanie szerszej drogi dojazdowej do posesji – takiej, która pozwoli mieszkańcom korzystać z niej w sposób komfortowy. Wynika to wprost z §14 ust 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- e) *W tym miejscu należy wskazać, że mapa, na której sporządzono projekt Miejscowego Planu zagospodarowania Przestrzennego jest w skali 1:200, natomiast zgodnie z art. 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mapa powinna mieć 1:1000, co również może stanowić okoliczność przemawiającą za uchYLENIEM Miejscowego Planu zagospodarowania Przestrzennego.*
Podobne rozstrzygnięcie znajduje się w Rozstrzygnięciu Nadzorczym nr NK-II.4131.96.2023.ES Wojewody Podlaskiego, w którym możemy przeczytać, że Zgodnie z wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 4 stycznia 2017 r., sygn.. akt. II SA/Gd 610/16: „Z § 12 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika, że wykonanie czynności, o których mowa w art. 17 u.p.z.p., dokumentuje się poprzez sporządzenie dokumentacji prac planistycznych, składającej się z wymienionych dokumentów, przy czym nie ma wśród nich projektu planu. Jednakże czynności, o których mowa w art. 17 u.p.z.p. dotyczą właśnie projektu planu. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza bowiem projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Projekt ten jest następnie opiniowany, uzgadniany, wykładany do publicznego wglądu, i w końcu przedstawiany radzie gminy. Plan zagospodarowania przestrzennego powstaje po wyłożeniu jego projektu do publicznego wglądu. Ostateczna wersja może różnić się od wersji wyłożonej tylko w takim zakresie, w jakim zostały uwzględnione uwagi do projektu wniesione przez zainteresowanych. Z treści art. 17 u.p.z.p. wynika zatem, że projekt planu jest niewątpliwie elementem dokumentacji prac planistycznych i to najważniejszym. Wskazać w tym miejscu należy, że dokonywanie jakichkolwiek zmian w części opisowej lub graficznej uchwalonego planu zagospodarowania przestrzennego w stosunku do jego

projektu wyłożonego do publicznego wglądu, poza przypadkami wskazanymi w art. 17 pkt 13 i art. 19 u.p.z.p. jest niedopuszczalne i stanowi istotne naruszenie trybu sporządzania planu w rozumieniu art. 28 tej ustawy”. Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 27 czerwca 2017 r. sygn.. akt II OSK 1962/16, przedstawił następujące stanowisko: „Przedstawione przepisy nie dają dowolności w wyborze mapy niezbędnej do planowania przestrzennego. Art. 16 ust. 1 u.p.z.p. wprowadza zasadę, że plan miejscowy sporządza się w skali 1:1000 z wykorzystaniem kopii urzędowych map. Musi to być mapa zasadnicza lub katastralna w razie braku zasadniczej, a plan musi być naniesiony na kopii tej właśnie mapy a nie na dowolnej mapie – nawet stworzonej przez geodetów dla celu postępowania planistycznego. Z też względu mapa uzyskana z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, wykorzystana do sporządzenia planu miejscowego nie może być przekazywana poza ośrodkiem dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej, a jej zgodność z oryginałem przechowywanym w tym zasobie powinna potwierdzać klauzula, którą właściwy organ nadaje na kopiach dokumentów udostępnionych z zasobu”.

Ponadto co jest niezwykle ważne w początkowym okresie procedowania projektu Planu nr 331 wnioskodawca wraz z architektem Łukaszem Królikowskim był w Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi i podczas rozmowy z panią Magdaleną Talar-Wiśniewska oraz Panią Agnieszką Strąkowską zaprezentował propozycje przekazania bezpłatnie 1547 m2 swojej działki na rzecz Miasta Łódź i ustanowienie w tym miejscu korytarza Ekologicznego wzdłuż rzeki Jasień. Propozycja ta nie spotkała się z aprobatą Miejskiej Pracowni Urbanistycznej.

Załączniki:

1/ksero pisma MPU w Łodzi z dnia 29 września 2023,

2/ksero pism d nia 14 lutego 2023 złożone w MPU w Łodzi w dniu 15 lutego 2023,

3/ksero Analizy Prognozowanych Skutków Finansowych Uchwalenia Miejscowego Planu zagospodarowania Przestrzennego,

4/ksero pisma z dnia 7 września 2023 złożonego w MPU w Łodzi w dniu 8 września 2023,

5/ksero pisma z dnia 15 września 2023 wniosku o doręczenie protokołu debaty publicznej z dnia 13 września 2023 złożone w MPU w Łodzi w dniu 15 września 2023;

6) mapa przedstawiająca koncepcję zagospodarowania działek 70/3 i 70/4 oraz pasa korytarza ekologicznego, który właściciel jest w stanie przekazać gminie”.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.

Wyjaśnienie:

Projekt planu miejscowego dla ww. obszaru został sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000, która została dopuszczona art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, cyt. „Plan miejscowy sporządza się w skali 1:1000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie map w skali 1:500 lub 1:2000, a w przypadkach planów miejscowych, które sporządza się wyłącznie w celu przeznaczenia gruntów do zalesienia lub wprowadzenia zakazu zabudowy, dopuszcza się stosowanie map w skali 1:5000”.

Odnosząc się natomiast do części uwagi dotyczącej niewłaściwej szerokość drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD należy podkreślić, że projekt planu sankcjonuje istniejący na działce nr ewid. 37/2, obr. P-2, dojazd do istniejących terenów rolniczych. Ponadto projekt planu uzyskał w tym zakresie uzgodnienie Zarządu Dróg i Transportu w Łodzi (pismo

znak: ZDiT-UI.505.58.2023 z dnia 30 maja 2023 r.). Jednocześnie należy podkreślić, że oznaczona symbolem 1KDD droga dojazdowa położona jest wzdłuż granicy projektu planu i ewentualna konieczność jej poszerzenia będzie rozważana w kolejnych opracowywanych dokumentach planistycznych.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 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 (...)”. Pozostałe wątki poruszone w uwadze nie dotyczą ustaleń planu miejscowego, w związku z czym, nie mogą być uwzględnione ze względów formalnych.

Uwaga 10

- wpłynęła dnia 9 października 2023 r.,
- złożona przez Pana [REDAKTOWANE],
- dotyczy działek nr: 86/3, 53/19, 53/24 i 53/26, obręb P-3.

Treść uwagi:

„Wnosimy o uwzględnienie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w dolinie rzeki Jasieniec w rejonie ulic: Rąbieńskiej, Podchorążych i Złotno (przystąpienie nr 331), w obrębie terenu na którym są położone działki objęte uwagą, przeznaczenia dopuszczalnego obejmującego:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej.

Prosimy o uwzględnienie uwagi w całości lub w części.

Uzasadnienie:

Teren objęty uwagą znajduje się obecnie pomiędzy dwoma terenami dla których wydano ostateczne Decyzje o pozwoleniu na budowę:

- pozwolenie na budowę: Decyzja Prezydenta Miasta Łodzi nr DPRG-UA-V.1491.2023 z dnia 16 sierpnia 2023 r dla Inwestycji polegającej na „budowie 8 budynków mieszkalnych wielorodzinnych i budynku handlowego wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, układem komunikacji wewnętrznej z miejscami postojowymi, oraz sieci wodociągowej, na nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Podchorążych b. n., działki ew. 51/2 i 52/8, 53/2, 53/3, 53/4 w obrębie P-3 oraz fr. Działek drogowych nr 24/13, 51/31, 53/212 i 53/214 w obrębie P-2”
- pozwolenie na budowę: Decyzja Prezydenta Miasta Łodzi nr DPRG-UAXIV.2229.2022 z dnia 28.11.2022 dla inwestycji polegającej na budowie budynków jednorodzinnych w zabudowie szeregowej (50 budynków w 11 zespołach) z rozbiórką fundamentów rozpoczętej budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, wewnętrzną drogą dojazdową i układem komunikacji wewnętrznej z miejscami postojowymi ul. Złotno 103 DZ. 87, 107, 77/3.

Zgodnie z zapisami §4.1. pkt. 13) projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w dolinie rzeki Jasieniec w rejonie ulic: Rąbieńskiej, Podchorążych i Złotno (przystąpienie nr 331) – obie wyżej wymienione inwestycje – należy uznać za „zabudowę istniejącą”, gdyż dla obu Inwestycji zostały wydane ostateczne decyzje pozwoleniu na budowę.

Działki o nr 53/19, 53/24, 53/26 stanowią pas szerokości ok. 28m pomiędzy dwiema w/w Inwestycjami. Biorąc pod uwagę powyższe, należy założyć, że teren przeznaczony tylko pod uprawę rolniczą i zielen naturalną w tym miejscu będzie de facto nieużytkowany i będzie podlegał dalszej degradacji i zaśmiecaniu. W związku z powyższym wnosimy o ustalenie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, którego dotyczy uwaga,

przeznaczenia dopuszczalnego obejmującego tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej. Takie przeznaczenie terenu objętego uwagą pozwoli stworzyć ciągłość i spójność przestrzenną krajobrazu. W sposób zaplanowany i uporządkowany uzupełni istniejące struktury zabudowy – wypełni lukę pomiędzy dwoma dużymi inwestycjami mieszkaniowymi.

Należy nadmienić że obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego umożliwia realizację wnioskowanego przeznaczenia terenu. W Karcie ustaleń dla jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo (w obrębie której znajduje się teren objęty uwagą), dopuszcza się możliwość włączenia w granice terenów już zainwestowanych nieruchomości lub ich części położonych pomiędzy zainwestowanymi nieruchomościami, stanowiącymi dopełnienie istniejących struktur zabudowy. Zatem, biorąc pod uwagę powyższe, należy stwierdzić, iż wprowadzenie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, będącego przedmiotem uwagi, w obrębie nieruchomości objętej uwagą, ustaleń dotyczących przeznaczenia dopuszczalnego obejmującego tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej nie naruszy ustaleń Obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi. W związku z powyższym wnosimy uwagę – jak na wstępie”.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.

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”. Obszar wskazany w uwadze, zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.), stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Podstawowym celem Studium w jednostce oznaczonej symbolem „O” jest zachowanie otwartego krajobrazu miasta, ochrona systemu przyrodniczego oraz przywrócenie walorów przyrodniczych tam, gdzie zostały one zdegradowane. 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.

Celem przedmiotowego projektu planu nie jest tworzenie warunków dla rozwoju terenów budowlanych, a zatrzymanie procesów urbanizacji oraz zachowanie i ochrona elementów systemu przyrodniczego miasta. Przedmiotowe nieruchomości położone są na obszarze wskazanym w Studium jako „teren o najwyższych w skali miasta walorach przyrodniczych i krajobrazowych wymagający podjęcia działań zabezpieczających je przed degradacją”.

Ponadto należy dodać, że zgodnie z zapisami Studium projekt planu uwzględnia zabudowę istniejącą (w tym również budynki posiadające w dniu wejścia w życie planu prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę) ustalając dla niej katalog możliwych działań budowlanych (m.in. remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę do określonych planem parametrów).

Uwaga 11

- wpłynęła dnia 9 października 2023 r.,
- złożona przez Pana ██████████,
- dotyczy działek nr: 86/3, 53/19, 53/24 i 53/26, obręb P-3.

Treść uwagi:

„Wnosimy o uwzględnienie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w dolinie rzeki Jasieniec w rejonie ulic: Rąbieńskiej, Podchorążych i Złotno (przystąpienie nr 331), w obrębie terenu na którym są położone działki objęte uwagą, przeznaczenia uzupełniającego obejmującego:

- tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, przeznaczone na cele rekreacji indywidualnej,
- ogrody działkowe.

Prosimy o uwzględnienie uwagi w całości lub w części. W naszej opinii obie formy przeznaczenia będą miały podobne cele oraz formy zagospodarowania przestrzeni. W związku z tym wydaje się zasadne dopuszczenie w projekcie planu obu form przeznaczenia. Jeżeli jednak sporządzający projekt planu uzna, że tylko jedna forma jest zasadna – dopuszczamy możliwość uwzględnienia uwagi w części i dopuszczenia tylko jednej z form w/w przeznaczenia.

Uzasadnienie:

Teren objęty uwagą znajduje się obecnie pomiędzy dwoma terenami dla których wydano ostateczne Decyzje o pozwoleniu na budowę. Realizacja obu zamierzeń budowlanych jest w toku. Działki o nr 53/19, 53/24, 53/26 stanowią pas szerokości ok. 28m pomiędzy oboma Inwestycjami. Biorąc pod uwagę powyższe, należy założyć, że teren przeznaczony tylko pod uprawę rolniczą i zielen naturalną w tym miejscu będzie de facto nieużytkowany i będzie podlegał dalszej degradacji i zaśmiecaniu. W związku z powyższym wnosimy o ustalenie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, którego dotyczy uwaga, przeznaczenia dopuszczalnego obejmującego:

- tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, przeznaczone na cele rekreacji indywidualnej,
- ogrody działkowe.

Tereny rekreacyjno – wypoczynkowe, przeznaczone na cele rekreacji indywidualnej:

W ramach planowanej Inwestycji powstałyby działki o powierzchni do 500m², przeznaczonych na cele rekreacji indywidualnej, z możliwością realizacji wolno stojących parterowych budynków rekreacji indywidualnej rozumianych jako budynki przeznaczone do okresowego wypoczynku, z dużą ilością powierzchni biologicznie czynnej, wraz z niezbędną infrastrukturą i urządzeniami budowlanymi.

Tereny ogrodów działkowych:

W ramach planowanej Inwestycji powstałyby ogrody działkowe zrealizowane zgodnie z ustawą „o rodzinnych ogrodach działkowych”, przeznaczone pod uprawy ogrodowe, wyposażone w urządzenia niezbędne do prowadzenia upraw ogrodowych. W ramach Inwestycji należy przewidzieć możliwość realizacji altan, budynków gospodarczych oraz niezbędnej infrastruktury technicznej (zgodnie z w/w ustawą).

Obie formy przeznaczenia terenu różnią się sposobem realizacji, ale co do zasady będą miały podobne cele oraz formy zagospodarowania przestrzeni. Głównym celem realizacji w/w zamierzeń jest:

- Zaspakajanie potrzeb społeczeństwa w zakresie wypoczynku i rekreacji poprzez umożliwienie prowadzenia upraw ogrodniczych oraz poprzez umożliwienie spędzania wolnego czasu na świeżym powietrzu w obrębie terenów zielonych.
- Przywrócenie społeczności i przyrodzie terenów nieużytkowanych i zdegradowanych. Obecnie teren jest nieużytkowany i podlega degradacji. Po zakończeniu realizacji obu

zamierzeń budowlanych, o których mowa wyżej, degradacja tych terenów się pogłębi. Realizacja na tym obszarze terenów rekreacyjno – wypoczynkowych przeznaczonych na cele rekreacji indywidualnej lub ogrodów działkowych udostępni tereny zielone dla przyszłych użytkowników i pozwoli je zagospodarować w sposób uporządkowany.

- *Ochrona środowiska i przyrody oraz poprawa systemu ekologicznego miasta. Realizacja proponowanych zamierzeń Inwestycyjnych przyczyni się do powstania upraw ogrodowych oraz uporządkowanych terenów zielonych, w ramach których pojawią się rośliny miododajne, rośliny stanowiące pożywienie dla ptaków i innych zwierząt, itp.*
- *Kształtowanie zdrowego otoczenia dla człowieka, w tym poprawa warunków socjalnych dla przyszłych użytkowników.*
- *Tworzenie warunków do udostępniania terenów zielonych dla społeczności lokalnych. Biorąc pod uwagę, że od ul. Podchorążych powstaje zabudowa wielorodzinna, stworzenie na jej „tyłach” terenów rekreacyjno-wypoczynkowych czy ogrodów działkowych – dopełni strukturę kompozycyjno-przestrzenną i umożliwi mieszkańcom korzystanie z terenów zielonych w sposób zaplanowany i uporządkowany.*
- *Integracja społeczna oraz integracja wielopokoleniowa.*
- *Ochrona istniejących elementów systemu przyrodniczego oraz przywrócenie walorów przyrodniczych obszarom nieużytkowanym.*

Obecnie teren objęty uwagą jest nieużytkowany i podlega degradacji. W związku z planowanymi inwestycjami sąsiadującymi z tym terenem należy się spodziewać, że stan ten będzie się pogarszał. Miejsce takie sprzyja rozwojowi zachowań patologicznych. Proponowane rozwiązanie, dopuszczające realizację terenów rekreacyjno-wypoczynkowych przeznaczone na cele rekreacji indywidualnej lub ogrodów działkowych, spowoduje że na terenie objętym uwagą nastąpi powiększenie zasobów zieleni, oraz stworzenie nowych powierzchni, oraz stworzenie nowych powierzchni aktywnych przyrodniczo. Realizacja w tym miejscu sugerowanego w niniejszej uwadze przeznaczenia będzie pozytywnie wpływać na kształtowanie nowych powiązań pomiędzy terenami aktywnymi przyrodniczo, w celu zapewnienia spójności systemu przyrodniczego. Inwestycja przyczyni się do powstania upraw ogrodowych oraz uporządkowanych terenów zielonych, w ramach których pojawią się rośliny miododajne, rośliny stanowiące pożywienie dla ptaków i innych zwierząt itp. Takie przeznaczenie terenu objętego uwagą pozwoli również stworzyć ciągłość i spójność przestrzenną krajobrazu. W sposób zaplanowany i uporządkowany uzupełni struktury kompozycyjno-przestrzenne terenu. Wypełni lukę pomiędzy dwoma dużymi inwestycjami mieszkaniowymi oraz będzie stanowić swoisty bufor pomiędzy trzykondygnacyjną zabudową wielorodzinną, a krajobrazem otwartym. Należy nadmienić, że w związku z realizacją planowanej inwestycji zwiększy się ilość zieleni, w tym zieleni wysokiej oraz niskiej, która stworzy źródło napływu natlenionego powietrza, co wpłynie pozytywnie na naturalne korytarze wymiany mas powietrza w mieście. Natomiast proponowana zabudowa ekstensywna małowalorowa w formie niedużych parterowych budynków gospodarczych altan czy parterowych budynków rekreacji indywidualnej, w żaden sposób nie naruszy ich struktury. Realizacja takich miejsc w tkance miejskiej, poza terenami zieleni publicznej, jest niezwykle ważne.

Podsumowując należy uznać, iż proponowane rozwiązanie, czyli dopuszczenie na terenie objętym uwagą możliwości realizacji terenów rekreacyjno-wypoczynkowych przeznaczonych na cele rekreacji indywidualnej lub ogrodów działkowych jest najlepszym sposobem łączącym potrzeby człowieka w zakresie wypoczynku i rekreacji z potrzebą ochrony środowiska. Proponowane rozwiązanie stanowi najlepszą szansę na ochronę walorów przyrodniczo-krajobrazowych terenu objętego uwagą.

Należy nadmienić że obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego umożliwia realizację wnioskowanego przeznaczenia terenu. W Karcie ustaleń dla jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo (w obrębie której znajduje się teren objęty uwagą), jako przeznaczenie dopuszczalne wymieniono tereny rekreacyjno – wypoczynkowe oraz ogrody działkowe. W strukturze przestrzennej i krajobrazowej dopuszczono przekształcenie gruntów rolnych w tereny o innym użytkowaniu m. in. takie jak rekreacja czy ogrody działkowe. Ponadto w w/w karcie ustaleń dopuszcza się możliwość włączenia w granice terenów już zainwestowanych nieruchomości lub ich części położonych pomiędzy zainwestowanymi nieruchomościami, stanowiąc właśnie dopełnienie istniejących struktur zabudowy. Należy nadmienić, iż teren objęty uwagą znajduje się poza wyznaczonymi w studium korytarzami ekologicznymi.

Zatem, biorąc pod uwagę powyższe, należy stwierdzić, iż wprowadzenie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, będącego przedmiotem uwagi, ustaleń dotyczących przeznaczenia uzupełniającego obejmującego: ogrody działkowe oraz tereny rekreacyjno-wypoczynkowe przeznaczone na cele rekreacji indywidualnej nie naruszy ustaleń Obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi. W związku z powyższym wnosimy uwagę – jak na wstępie”.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.

Wyjaśnienie:

Obszar wskazany w uwadze, zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.), stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Podstawowym celem Studium w tej jednostce jest zachowanie otwartego krajobrazu miasta, ochrona systemu przyrodniczego oraz przywrócenie walorów przyrodniczych tam, gdzie zostały one zdegradowane. Wszelkie funkcje w tej jednostce powinny być podporządkowane walorom przyrodniczym i nie mogą wpływać na ich pogorszenie. Studium dla tych terenów określa jako dopuszczalne przeznaczenie terenu - tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oraz ogrody działkowe a także dopuszcza przekształcenie gruntów rolnych w tereny o innym użytkowaniu takie jak, m.in.: agroturystyka, turystyka, rekreacja, ogrody działkowe. Warto jednak podkreślić, że jest to dopuszczalne przeznaczenie terenu, co nie oznacza konieczności jego uwzględnienia w projekcie planu miejscowego. Dopuszczalne przeznaczenie terenu określone w Studium jest przeznaczeniem warunkowym, określanym w planie miejscowym w zależności od istniejących uwarunkowań pozwalających na określenie tego przeznaczenia i ustalenia jego zasad zagospodarowania.

Zgodnie z zapisami Studium, przedmiotowe nieruchomości położone są na obszarze wskazanym jako „teren o najwyższych w skali miasta walorach przyrodniczych i krajobrazowych wymagający podjęcia działań zabezpieczających je przed degradacją”. Ponadto, głównym celem przedmiotowego projektu planu nie jest tworzenie warunków dla rozwoju terenów budowlanych, a zatrzymanie procesów urbanizacji poprzez wprowadzenie zakazu zabudowy oraz zachowanie i ochrona elementów systemu przyrodniczego. Działania inwestycyjne na tych obszarach zostały ograniczone jedynie do możliwości przekształceń

obiektów istniejących i istniejącego zainwestowania, co ma swoje odzwierciedlenie w ustaleniach projektu planu miejscowego.

Wprowadzenie zaproponowanych w uwadze przeznaczeń uzupełniających wiązałoby się z koniecznością realizacji obiektów kubaturowych, co jest sprzeczne z założeniami projektu planu. Należy jednak podkreślić, że dopuszczalne jest korzystanie z tych nieruchomości w wnioskowany sposób, pod warunkiem zachowania zgodności z przeznaczeniami ustalonymi w projekcie planu a sposób zagospodarowania nie może wpłynąć na pogorszenie walorów przyrodniczo – krajobrazowych.

Mając zatem na uwadze wymóg zachowania zgodności kierunków polityki przestrzennej określonych dla przedmiotowego obszaru w Studium z ustaleniami planu miejscowego uwaga nie została uwzględniona.

Uwaga 12

- wpłynęła dnia 9 października 2023 r.,
- złożona przez Panią [REDAKTOWANE],
- dotyczy działek nr: 86/3, 53/19, 53/24 i 53/26 , obręb P-3.

Treść uwagi:

„Wnosimy o uwzględnienie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w dolinie rzeki Jasieniec w rejonie ulic: Rąbieńskiej, Podchorążych i Złotno (przystąpienie nr 331), w obrębie terenu objętego uwagą, ustaleń dopuszczających rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, ze szczególnym uwzględnieniem urządzeń wykorzystujących energię słoneczną (np. instalacje fotowoltaiczne).

Uzasadnienie:

W obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Łodzi „jednym z podstawowych zadań lokalnej polityki energetycznej miasta powinno być ograniczanie zużycia tradycyjnych nośników energii pierwotnej i zastępowanie jej energią odnawialną”. Kierunek ten jest zgodny z polityką energetyczną Kraju, wyrażoną zarówno w ponadlokalnych opracowaniach planistycznych jak i w obecnie obowiązujących przepisach. Jednocześnie w studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Łodzi zostały ustalone tereny, na których możliwe jest rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW. Zgodnie z ustaleniami studium „obszarem na którym jest możliwe rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW z wykorzystaniem innej energii niż siła wiatru, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu jest całe miasto z wyjątkiem:

- terenów objętych prawnymi formami ochrony przyrody,*
 - jednostek funkcjonalno-przestrzennych oznaczonych w studium jako L-tereny lasów o powierzchni minimum 3ha oraz Z – tereny zieleni urządzonej o powierzchni minimum 3ha i dolin rzecznych w strefie zurbanizowanej,*
 - lasów, parków, dolin rzecznych, korytarzy i łączników ekologicznych niezależnie od jednostki funkcjonalno-przestrzennej, w której są położone,*
- na których nie przewiduje się możliwości rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW wykorzystujących energię słoneczną (instalacje fotowoltaiczne lub instalacje kolektorów słonecznych)”.*

Teren objęty niniejszą uwagą:

- nie jest objęty żadnymi formami prawnej ochrony przyrody,
- nie leży w obrębie jednostek funkcjonalno-przestrzennych oznaczonych w studium jako L - tereny lasów o powierzchni minimum 3ha oraz Z – tereny zieleni urządzonej o powierzchni minimum 3ha i dolin rzecznych w strefie zurbanizowanej,
- nie leży w obrębie lasu, parku, doliny rzecznej, nie leży również w obrębie korytarzy ekologicznych.

Brak jest zatem przeciwwskazań do rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, ze szczególnym uwzględnieniem urządzeń wykorzystujących energię słoneczną (np. instalacje fotowoltaiczne) w obrębie terenu objętego uwagą. Fakt ten potwierdza Rysunek nr 36 znajdujący się w studium, w załączniku nr 12 do uchwały.

Teren objęty uwagą znajduje się w studium w obrębie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Dla w/w jednostki w karcie ustaleń szczegółowych w strukturze przestrzennej i krajobrazowej dopuszczono przekształceń gruntów rolnych w teren o innym użytkowaniu m. in. Takie jak produkcja energii ze źródeł odnawialnych.

Zatem, biorąc pod uwagę powyższe, należy stwierdzić, iż wprowadzenie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, będącego przedmiotem uwagi, ustaleń dopuszczających rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW, ze szczególnym uwzględnieniem urządzeń wykorzystujących energię słoneczną (np. instalacje fotowoltaiczne) nie tylko nie naruszy ustaleń Obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi, ale przede wszystkim umożliwi realizację określonych w nim podstawowych zadań w zakresie polityki energetycznej.

Biorąc pod uwagę powyższe oraz fakt, że wytwarzanie energii ze źródeł odnawialnych jest jednym z podstawowych zadań zarówno lokalnej jak i krajowej polityki energetycznej, wnosimy uwagę jak we wstępie”.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.) rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW (w tym elektrowni słonecznej) możliwe jest poza terenami: objętymi prawnymi formami ochrony przyrody, jednostkami funkcjonalno-przestrzennymi oznaczonymi w Studium jako L - tereny lasów o powierzchni minimum 3ha oraz Z – tereny zieleni urządzonej o powierzchni minimum 3ha i dolin rzecznych w strefie zurbanizowanej a także poza obszarami: lasów, parków, dolin rzecznych, korytarzy i łączników ekologicznych niezależnie od jednostki funkcjonalno-przestrzennej, w której są położone. Powyższe zapisy dopuszczają możliwość realizacji takich inwestycji na pozostałych terenach, jednak nie przesądzają o ich lokalizacji.

W związku z faktem, że głównym celem sporządzenia planu miejscowego jest zachowanie i ochrona elementów systemu przyrodniczego miasta, nie jest możliwa realizacja przedmiotowych inwestycji również na terenach wskazanych w Studium jako „tereny o najwyższych w skali miasta walorach przyrodniczych i krajobrazowych wymagającym

podjęcia działań zabezpieczających je przed degradacją” (w granicach których, zlokalizowane są przedmiotowe nieruchomości), na terenach zadrzewionych oraz w obrębie obszarów zagrożonych powodzią. W związku z powyższym uwaga nie została uwzględniona.

Uwaga 13

- wpłynęła dnia 9 października 2023 r.,
- złożona przez MARISS s.c. [REDACTED],
- dotyczy działek nr: 51/2, 52/8, 53/17, 53/21, 53/22, 53/23, 53/25, 53/18, obręb P-3, ul. Podchorążych

Treść uwagi:

„Wnosimy o uwzględnienie ustaleń dopuszczalnych w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dotyczących możliwości rozbudowy i nadbudowy dla zabudowy istniejącej wielorodzinnej w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w dolinie rzeki Jasieniec w rejonie ulic: Rąbieńskiej, Podchorążych i Złotno (przystąpienie nr 331).

Uzasadnienie:

Informujemy, iż posiadamy prawomocne pozwolenie na budowę: Decyzja Prezydenta Miasta Łodzi nr DPRG-UA-V.1491.2023 z dnia 16 sierpnia 2023r dla Inwestycji polegającej na „budowie 8 budynków mieszkalnych wielorodzinnych i budynku handlowego wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, układem komunikacji wewnętrznej z miejscami postojowymi, oraz sieci wodociągowej, na nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Podchorążych b. n., działki ew. 51/2 i 52/8, 53/2, 53/3, 53/4 w obrębie P-3 oraz fr. działek drogowych nr 24/13, 51/31, 53/212 i 53/214 w obrębie P-2”

Pragniemy poinformować również, iż po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, nastąpił podział działek 53/2, 53/3 i 53/4 – aktualnie są to działki nr: 53/17, 53/21, 53/22, 53/23, 53/25, 53/18.

Zgodnie z zapisami §4.1. pkt. 13) projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w dolinie rzeki Jasieniec w rejonie ulic: Rąbieńskiej, Podchorążych i Złotno (przystąpienie nr 331) – Inwestycję polegającą na budowie 8 budynków mieszkalnych wielorodzinnych i budynku handlowego, o których mowa wyżej – należy uznać za „zabudowę istniejącą”, gdyż dla tej Inwestycji posiadamy ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę.

W ustaleniach szczegółowych w/w projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dla jednostki planistycznej w obrębie, której znajduje się Inwestycja będąca przedmiotem uwagi – tj. 5RN-ZN – w § 16. Ust. 4. Znajdują się ustalenia dopuszczalne w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla zabudowy istniejącej. Powyższe ustalenia dotyczące możliwości rozbudowy i nadbudowy odnoszą się do istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, istniejącej zabudowy usługowej i istniejącej zabudowy zagrodowej. W powyższych zapisach brak jest ustaleń dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi, przewiduje możliwość „wyznaczenia terenów o przeznaczeniu innym niż dopuszczalne lb dopuszczalne z ograniczeniami w poszczególnych jednostkach funkcjonalno-przestrzennych zgodnie z istniejącym użytkowaniem lub funkcją, do której mogą być adaptowane istniejące obiekty”. Ponadto Studium dopuszcza „funkcjonowanie istniejącej zabudowy niezgodnej z przeznaczeniem terenu określonym w kartach ustaleń dla jednostek funkcjonalno-przestrzennych, w granicach istniejącego zagospodarowania. Dla zabudowy tej dopuszcza się

określenie w mpzp możliwości i zasad prowadzenia robót budowlanych.”(Struktura Funkcjonalno-Przestrzenna; Karty ustaleń – karta „Ustalenia ogólne”)/ Zatem należy stwierdzić, iż proponowane w niniejszej uwadze zapisy nie naruszają ustaleń Obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi.

Należy tutaj również przywołać zapisy Kodeksu Postępowania Administracyjnego; zgodnie z art. 7 „W toku postępowania organy administracji publicznej stoją na straży praworządności, z urzędu lub na wniosek stron podejmują wszelkie czynności niezbędne do dokładnego wyjaśnienia stanu faktycznego oraz do załatwienia sprawy, mając na względzie interes społeczny i słuszny interes obywateli.”

Ponadto zgodnie z art. Art. 8 § 1 Kodeksu Postępowania Administracyjnego „ Organy administracji publicznej prowadzą postępowanie w sposób budzący zaufanie jego uczestników do władzy publicznej, kierując się zasadami proporcjonalności, bezstronności równego traktowania”

W związku z powyższym, organ sporządzający projekt planu powinien mieć na względzie wszystkie wydane ostateczne pozwolenia na budowę dla danego obszaru, a kierując się zasadami bezstronności i równego traktowania – ustalenia dopuszczalne w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przede wszystkim możliwość rozbudowy i nadbudowy, dla zabudowy istniejącej powinny być ustalone dla wszystkich typów zabudowy istniejącej na danym terenie.

Ustalenia dopuszczalne dla zabudowy istniejącej, niezgodnej z ustaleniami planu mają na celu zabezpieczenie prawidłowego funkcjonowania istniejących obiektów (które powstały zgodnie z obowiązującymi przepisami) w przyszłości i pozwolą na realizację niezbędnych prac budowlanych gwarantujących ich prawidłowe funkcjonowanie. Biorąc pod uwagę tempo zmian w procesie budowlanym, zmiany w zakresie urządzeń technicznych związanych z budynkami, można założyć, że w przyszłości nieduża rozbudowa lub nadbudowa istniejących obiektów może zagwarantować możliwość polepszenia standardów w istniejących budynkach, bądź po prostu dopasować je do zmieniających się wymagań technicznych. Jak powszechnie wiadomo obowiązujące przepisy stawiają istniejącym oraz projektowanym obiektom coraz bardziej restrykcyjne, a co istotne – zmienne w czasie, wymagania techniczne. Obowiązkiem każdego właściciela obiektu budowlanego jest utrzymywanie go w dobrym stanie technicznym oraz dostosowywanie do obowiązujących przepisów. Brak zapisów dotyczących możliwości rozbudowy czy nadbudowy istniejących w dniu wejścia w życie planu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, może w przyszłości znacząco ograniczyć prawo, a raczej obowiązek, utrzymania tych budynków w zgodzie z obowiązującymi przepisami.

Podsumowując, biorąc pod uwagę ostateczną decyzję Prezydenta Miasta Łodzi nr: DPRG-UA-V.1491.2023 z dnia 16 sierpnia 2023r o pozwoleniu na budowę 8 budynków mieszkalnych wielorodzinnych i budynku usługowego – o której mowa we wstępie, wnosimy o uwzględnienie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, którego dotyczy niniejsza uwaga, ustaleń dopuszczalnych w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla zabudowy istniejącej wielorodzinnej w zakresie możliwości rozbudowy i nadbudowy, ta jak ma to miejsce dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, istniejącej zabudowy usługowej oraz istniejącej zabudowy zagrodowej”.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.

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”. Obszar wskazany w uwadze, zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.), stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Celem przedmiotowego projektu planu, zgodnie z założeniami Studium, nie jest zatem tworzenie warunków dla rozwoju terenów budowlanych, a zatrzymanie procesów urbanizacji oraz zachowanie i ochrona elementów systemu przyrodniczego miasta (przedmiotowe nieruchomości zlokalizowane są w zasięgu doliny rzecznej i korytarza ekologicznego, na obszarze wskazanym w Studium jako „teren o najwyższych w skali miasta walorach przyrodniczych i krajobrazowych wymagający podjęcia działań zabezpieczających je przed degradacją”).

W związku z powyższym, projekt planu ustala katalog możliwych działań budowlanych dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jedynie w zakresie remontu i przebudowy. Przez zabudowę istniejącą w projekcie planu rozumie się zarówno budynki istniejące w dniu wejścia planu w życie, jak i budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego. Wprowadzony katalog działań ma na celu ograniczenie możliwości intensyfikacji istniejącej zabudowy wielorodzinnej oraz zminimalizowanie istniejącego już oddziaływania dużych obiektów kubaturowych na krajobraz, poprzez zakaz ich rozbudowy i nadbudowy. Jednocześnie zapisane w projekcie planu dopuszczenie remontu i przebudowy jest zbieżne z możliwością wykorzystywania terenów w sposób dotychczasowy, wynikającej z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z powyższym, uwaga nie została uwzględniona.

Jednocześnie należy podkreślić, 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.

Uwaga 14

- wpłynęła dnia 9 października 2023 r.,
- złożona przez Pana ██████████,
- dotyczy działek nr: 53/25, 53/26, 86/3, obręb P-3.

Treść uwagi:

„Wnosimy o uwzględnienie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w dolinie rzeki Jasieniec w rejonie ulic: Rąbieńskiej, Podchorążych i Złotno (przystąpienie nr 331), niezbędnych ustaleń dotyczących projektowanej linii kablowej 110kV wraz z linią światłowodową, w szczególności w zakresie wielkości jej strefy ochronnej oraz szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w obrębie w/w strefy.

Uzasadnienie:

Przez teren objęty w/w projektem planu, w tym przez działki objęte niniejszą uwagą przebiega projektowana linia kablowa 110kV wraz z linią światłowodową. Dla przedmiotowej inwestycji uzyskano pozwolenie na budowę: Decyzja Prezydenta Miasta Łodzi nr DPRG-UA-

XIII.1298.2023 z dnia 17.07.2023r. – dla inwestycji obejmującej budowę linii kablowych 110kV wraz z kanalizacją światłowodową (etap II i VI) oraz budowę nowego słupa nr 1 linii w kierunku RPZ Koziny w Łodzi przy ul. Szczecińskiej, Huta Jagodnica, Podchorążych, Rąbieńskiej na terenie działki ewid. Nr 5/4, 24/3, 24/4, 28, 77/1, 78/8, 79/2, 48, 46, 50, 52/1, 56/1, 88/5, 89/3, 90/8, 61/5, 61/4, 64/1, 315/2, 200/4, 198/3, 196/1 obr. P-40; 20, 19, 18, 17/1, 16/1, 16/2, 15, 14, 13/11, 131, 39/1, 39/4, 68/1, 64/1, 60/1, 52/4, 82/1, 82/2, 83, 84, 85/4, 85/3, 87/1, 53/4, 86/3, 66/1 w obr. P-3; 24/13, 53/222, 333, 332, 331, 330, 329, 328, 327, 326, 325, 324, 323, 322, 321, 320, 319, 318, 317, 316, 315, 295, 294, 293, 292, 291, 290, 289, 288, 287, 286, 285, 284, 283, 282, 281, 280, 279, 278, 277, 276, 275, 274, 273, 272, 23/12, 23/21, 1/5 w obr. P-2; 1/2 w obr. P-4.

Przebieg w/w projektowanej linii kablowej 110kV został uwzględniony na rysunku planu, natomiast w części tekstowej brak jest ustaleń w tym zakresie. Co szczególnie istotne, brak jest ustaleń w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu dla stref ochronnych od projektowanej linii kablowej 110kV.

Ponieważ brak jest jednoznacznych przepisów regulujących szerokość pasów ochronnych dla linii elektroenergetycznych – są one ustalane indywidualnie dla danej linii. Strefy ochronne dla linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia powinny być uzgodnione z operatorem systemu przesyłowego i uwzględnione w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zarówno w części rysunkowej jak i w części tekstowej.

W związku z powyższym wnosimy o ustalenie z operatorem systemu przesyłowego wielkości strefy ochronnej dla projektowanej linii kablowej 110kV oraz o ustalenie w treści uchwały szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w obrębie w/w strefy, a następnie o ponownie uzgodnień w tym zakresie. Wnosimy również o ponowne wyłożenie do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego po uwzględnieniu przedmiotowej uwagi. Ustalenia w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu są niezwykle istotne dla właścicieli tych nieruchomości, na których są wprowadzane, a w przypadku linii wysokiego napięcia, są szczególnie ważne ze względów bezpieczeństwa”.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.

Wyjaśnienie:

W projekcie planu zrezygnowano z ustalania szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu terenów dla kabli elektroenergetycznych. Jak podano w uzasadnieniu do projektu uchwały, cyt.: “Podejmując decyzję Prezydent Miasta zważył interes Miasta, gestorów sieci infrastruktury technicznej oraz interesy prywatne właścicieli. Przepis art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym daje organowi planistycznemu upoważnienie do zawarcia w planie miejscowym postanowień, które mogą w konsekwencji w sposób istotny ograniczać lub nawet pozbawić właściciela lub użytkownika wieczystego możliwości wykonywania konstytucyjnie chronionego prawa własności. Jednakże taka poważna ingerencja w prawo własności musi być uzasadniona i proporcjonalna w stosunku do celów, których osiągnięciu ma służyć. Rezygnacja z ww. ustaleń podyktowana jest brakiem powszechnie obowiązujących przepisów prawnych nakazujących wprowadzenie określonych ograniczeń w zagospodarowaniu terenu.” Ww. ograniczenia ustalane są każdorazowo na etapie projektowania sieci kablowej na podstawie aktualnie obowiązujących norm, w zależności od parametrów konstrukcyjnych. Z tego względu nie jest więc zasadne zawarcie takich ograniczeń w projekcie planu. W związku z powyższym uwaga w tym zakresie nie została uwzględniona.

Ponadto należy wskazać, że projekt planu przewiduje możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej (w ramach przeznaczenia uzupełniającego) na większości wyznaczonych terenów, nawet jeśli nie zostały one oznaczone na rysunku planu. Należy również podkreślić, że projekt planu uzyskał pozytywną opinię właściwego operatora systemu przesyłowego w tym zakresie.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 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 (...)”. Pozostałe wątki poruszone w uwadze nie dotyczą ustaleń planu miejscowego, w związku z czym, w tej części uwagi nie mogą być uwzględnione ze względów formalnych.

Uwaga 15

- wpłynęła dnia 9 października 2023 r.,
- złożona przez Pana ██████████,
- dotyczy działek nr: 86/3, 53/19, 53/24, 53/26, obręb P-3.

Treść uwagi:

„Wnosimy o uwzględnienie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w dolinie rzeki Jasieniec w rejonie ulic: Rąbieńskiej, Podchorążych i Złotno (przystąpienie nr 331), przeznaczenia uzupełniającego obejmującego:

- tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, związane z turystyką i rekreacją;
- agroturystykę.

W celu umożliwienia realizacji w/w przeznaczenia wnosimy o uwzględnienie w projekcie planu, będącego przedmiotem niniejszej uwagi, ustaleń w zakresie możliwości realizacji obiektów budowlanych związanych z funkcją rekreacyjno-wypoczynkową, sportową i usługami wspierającymi te funkcje, w tym niezbędnych obiektów kubaturowych.

Prosimy o uwzględnienie uwagi w całości lub w części.

Uzasadnienie:

Wnosimy o umożliwienie na terenie objętym uwagą, realizacji funkcji rekreacyjno – wypoczynkowej związanej z turystyką i aktywnym spędzaniem wolnego czasu wśród zieleni naturalnej oraz możliwość realizacji agroturystyki. Wnosimy o umożliwienie stworzenia miejsca przyjaznego i bezpiecznego do obcowania z naturą, np. w formie agroturystyki, w formie terenów zabaw dziecięcych, terenów sportowych, terenów spełniających funkcje rozrywkowe jak: park rozrywki, park tematyczny, ogród zoologiczny („mini zoo”), ogród botaniczny itp. Intencją naszą jest stworzenie miejsca o funkcji rekreacyjno – wypoczynkowej podporządkowanej walorom przyrodniczym, w którym z dobrodziejstw przyrody mogą korzystać mieszkańcy miasta. Należy tutaj przywołać kilka świetnie zrealizowanych inwestycji o znaczeniu takim, jak wnioskowane w niniejszej uwadze:

- „Sady Klemensa”
- „Dobronianka”
- „Dinopark w Kołacinku”

Są to miejsca, które pokazują, że połączenie ochrony środowiska i potrzeb człowieka w zakresie wypoczynku i rekreacji jest nie tylko możliwe, ale daje wymierne korzyści dla obu stron.

W celu umożliwienia realizacji takiej inwestycji wnosimy o uwzględnienie w projekcie planu, będącego przedmiotem niniejszej uwagi, ustaleń w zakresie możliwości realizacji obiektów budowlanych z funkcją rekreacyjno-wypoczynkową, sportową i usługami wspierającymi te funkcje, w tym niezbędnych obiektów kubaturowych. Wnosimy o możliwość stworzenia bazy polegającej m.in. na wykonaniu ścieżek rowerowych, uporządkowanych ciągów pieszych, urządzeń służących aktywnemu wypoczynkowi, takich jak np. park linowy, siłownia na świeżym

powietrzu, tor przeszkód, labirynt terenowy, plac zabaw dla dzieci, boisko do gry w piłkę, skatepark, tężnie terenowe, plaża itp., ale również miejsc w których można odpocząć, czy urządzić piknik w rodzinnym gronie np. nieduże altany, czy obiekty małej architektury, a także miejsc w których można prowadzić zajęcia dydaktyczne dla dzieci z zakresu ochrony środowiska. W celu stworzenia bezpiecznego i uporządkowanego miejsca sprzyjającego rekreacji wśród terenów otwartych niezbędne będą również takie obiekty jak sanitariaty, budynki gospodarcze, zagrody dla zwierząt, czy kasy biletowe z możliwością realizacji niedużej gastronomii (mogą to być obiekty nietrwale związane z gruntem np. foodtracki). Niezbędne do realizacji wnioskowanej funkcji będzie również infrastruktura techniczna oraz m. in. miejsca parkingowe.

Ustalenia zawarte w projekcie miejscowego planu, będącego przedmiotem uwagi, teren 5RN-ZN jest przeznaczony pod tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej. Biorąc pod uwagę zainwestowanie terenów sąsiednich, przeznaczonych głównie pod zabudowę jednorodziną i wielorodziną, należy założyć, że teren nie będzie uprawiany rolniczo – co ma już miejsce od wielu lat. Pozostawienie terenu, jako zieleni naturalnej, będzie skutkowało tym, że teren będzie nieużytkowany i będzie podlegał degradacji stwarzając miejsce predestynowane do działań patologicznych. W § 5 przedmiotowego planu ustalających zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w pkt. 1 jest mowa o „zachowaniu i ochronie terenów zieleni stanowiących system przyrodniczy miasta Łodzi pełniący rolę rekreacyjno-wypoczynkową”. Natomiast w całej uchwale brak jest jakichkolwiek ustaleń odnoszących się do możliwości realizacji tej właśnie funkcji. Pozostawienie terenu, jako nieużytek w formie zieleni naturalnej, w obrębie której nic nie można zrobić przyczyni się jedynie do powstania miejsc niebezpiecznych, do którego przeciętny mieszkaniec miasta będzie bał się pójść. Należy nadmienić, iż tereny te (nie tylko tereny objęte uwagą, ale w ogóle tereny w ramach jednostki planistycznej 5RN-ZN) są w rękach prywatnych, zatem mogą zostać wygradzone, uniemożliwiając mieszkańcom jakiegokolwiek formy korzystania z tych terenów, a co za tym idzie w żaden sposób nie spełnią wspomnianej wyżej roli rekreacyjno-wypoczynkowej.

W celu ochrony walorów przyrodniczych tego miejsca, co jest najważniejszym celem przedmiotowego planu miejscowego, będzie zatem takie zagospodarowanie terenu, które umożliwi mieszkańcom miasta korzystanie z terenów aktywnych przyrodniczo w sposób zaplanowany i uporządkowany. Proponowany sposób zagospodarowania terenu, czyli realizacja agroturystyki czy terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, w formie terenów zabaw dziecięcych, terenów sportowych, terenów spełniających funkcje rozrywkowe jak: park rozrywki, park tematyczny, ogród zoologiczny („mini zoo”), ogród botaniczny itp. pozwoli stworzyć bezpieczną i atrakcyjną bazę wypoczynkową dla mieszkańców miasta. Takie zagospodarowanie pozwoli również pozyskiwać fundusze na prawidłowe zachowanie walorów przyrodniczych terenu, ze szczególnym uwzględnieniem możliwości otrzymania dotacji pochodzących z Unii Europejskiej. Należy rozważyć rozszerzenie proponowanych zapisów nie tylko w obrębie nieruchomości, będącej przedmiotem uwagi, ale również w obrębie całej jednostki planistycznej 5RN-ZN.

Należy nadmienić, że obowiązujące studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego umożliwi realizację wnioskowanego przeznaczenia. W Karcie ustaleń dla jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo (w obrębie której znajduje się teren objęty uwagą), jako przeznaczenie dopuszczalne wymieniono tereny rekreacyjno – wypoczynkowe. W strukturze przestrzennej i krajobrazowej dopuszczono przekształcenie gruntów rolnych w tereny o innym użytkowaniu m.in. takie jak agroturystyka, turystyka, czy rekreacja. Zatem, biorąc pod uwagę powyższe, należy stwierdzić, iż wprowadzenie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, będącego

przedmiotem uwagi, ustaleń dotyczących przeznaczenia uzupełniającego obejmującego: agroturystykę oraz tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, związane z turystyką i rekreacją nie naruszy ustaleń Obowiązującego Studium Uwarunkowań I Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi. W związku z powyższym wnosimy uwagę – jak na wstępie”.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.

Wyjaśnienie:

Obszar wskazany w uwadze, zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.), stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Podstawowym celem Studium w tej jednostce jest zachowanie otwartego krajobrazu miasta, ochrona systemu przyrodniczego oraz przywrócenie walorów przyrodniczych tam, gdzie zostały one zdegradowane. Wszelkie funkcje w tej jednostce powinny być podporządkowane walorom przyrodniczym i nie mogą wpływać na ich pogorszenie. Studium dla tych terenów określa jako dopuszczalne przeznaczenie terenu - tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oraz ogrody działkowe a także dopuszcza przekształcenie gruntów rolnych w tereny o innym użytkowaniu takie jak, m.in.: agroturystyka, turystyka, rekreacja, ogrody działkowe. Warto jednak podkreślić, że jest to dopuszczalne przeznaczenie terenu, co nie oznacza konieczności jego uwzględnienia w projekcie planu miejscowego. Dopuszczalne przeznaczenie terenu określone w Studium jest przeznaczeniem warunkowym, określanym w planie miejscowym w zależności od istniejących uwarunkowań.

Zgodnie z zapisami Studium, głównym celem przedmiotowego projektu planu nie jest tworzenie warunków dla rozwoju terenów budowlanych, a zatrzymanie procesów urbanizacji poprzez wprowadzenie zakazu zabudowy oraz zachowanie i ochrona elementów systemu przyrodniczego. Działania inwestycyjne na tych obszarach zostały ograniczone jedynie do możliwości przekształceń obiektów istniejących i istniejącego zainwestowania, co ma swoje odzwierciedlenie w ustaleniach projektu planu miejscowego.

Wprowadzenie zaproponowanych w uwadze przeznaczeń uzupełniających wiązałoby się z koniecznością realizacji obiektów kubaturowych, co jest sprzeczne z założeniami projektu planu. Należy jednak podkreślić, że dopuszczalne jest korzystanie z tych nieruchomości w wnioskowany sposób, pod warunkiem zachowania zgodności z przeznaczeniami ustalonymi w projekcie planu.

Mając zatem na uwadze powyższe uwaga nie została uwzględniona.

Uwaga 16

- wpłynęła dnia 9 października 2023 r.,
- złożona przez Panią ██████████,
- dotyczy działek nr: 4/32 i 4/33, obręb P-4, ul. Rąbieńska 62

Treść uwagi:

„Przedmiot uwagi: jako współwłaścicielka wyżej wskazanej nieruchomości, składam uwagi do sporządzonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w dolinie rzeki Jasieniec w rejonie ulic: Rąbieńskiej,

Podchorążych i Złotno, i wnosimy o wyłączenie z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek o nr ewidencyjnym 4/32 i 4/33 w obrębie P-4.

Moją nieruchomość w chwili obecnej z trzech stron otacza nowa zabudowa czterokondygnacyjna wielorodzinna (od północy i wschodu) i jednorodzinna (od południa), ponadto na sąsiedniej działce (w północno-zachodnim narożniku) o nr 4/30 rozpoczęta została budowa pawilonu handlowego.

W ostatniej dekadzie nieruchomości wzdłuż ul. Rąbieńskiej, zarówno po jej północnej jak i południowej stronie, na odcinku od ul. Cedry do rzeki Jasieniec, zostały poddane silnemu procesowi urbanizacji. Dostępność do infrastruktury oraz bliskość zabudowy wielorodzinnej pozwoliła na uzyskiwanie decyzji o warunkach zabudowy i pozwoleń na budowę budynków wielorodzinnych o wysokości od 3 do 5 kondygnacji mieszkalnych. Te lokalizacje są często wybierane przez rodziny z dziećmi oraz osoby w wieku starszym, które cenią sobie ciszę i szukają mieszkań z dala od miejskiego zgiełku.

W obszarze tym zostały utworzone parki: Rotmistrza Witolda Pileckiego oraz w sąsiedztwie Park nad Jasieńcem, które zapewnią mieszkańcom tych osiedli dostęp do terenów zielonych i rekreacyjnych.

Poniższy fragment mapy studium pokazuje stopień zurbanizowania tych terenów (ze wskazaniem jedynie nowo wybudowanych osiedli).

Oczywista wydaje się konieczność zmiany studium i dostosowania jego zapisów do obecnego stanu zagospodarowania.

W tym miejscu wnioskodawca zamieścił rysunek „Fragment mapy głównej studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi – zał. 13 jednostki funkcjonalno – przestrzennej” a także zdjęcia i mapy pokazujące stopień zurbanizowania obszarów zlokalizowanych w sąsiedztwie (osiedla wielorodzinnego art.TEO, osiedla „Siedlisko Złotno”, osiedla „Poleskie Ogrody”, budynku „Złota Kaczka”, budynku wielorodzinnego będącego w trakcie budowy na działce o nr ewid. 55/2 w obrębie P-1, rozpoczętej budowy budynków wielorodzinnych na działce o nr ewid. 70 o powierzchni 0,56 ha, przy zbiegu ulic Rąbieńskiej i Cedry, osiedla „Rąbieńska” przy ul. Rąbieńskiej 60 a także osiedla „Maestria Park” oraz rozpoczętej budowy budynku handlowego na działce nr ewid. 4/30.

W dalszej części wniosku wnioskodawca wyjaśnia: “Poza wymienionymi wyżej osiedlami mieszkalnymi oraz usługami na terenach, które wg. studium są „terenami otwartymi”, występuje tu również liczna zabudowa jednorodzinna zarówno z końca ubiegłego wieku jak i późniejsza. Studium nie odzwierciedla faktów takich, jak zmiany demograficzne, preferencje Łodzian co do miejsca zamieszkania i znaczne zurbanizowanie tych terenów. Tereny zielone i parki powstały tu w sposób naturalny, jako miejsce rekreacji i wypoczynku dla okolicznych mieszkańców. Uchwalenie Planu Zagospodarowania Przestrzennego w takim kształcie, jak w proponowanej Uchwale sprawi, że pomiędzy ładnymi osiedlami z pięknie zagospodarowaną zielenią oraz parkami pozostanie coś, co kiedyś było polem ornym i teraz tylko szpeci otoczenie.

Ponadto zablokowanie postępujących procesów urbanizacji w tym rejonie spowoduje chaos urbanistyczny w postaci osiedli mieszkalnych wielorodzinnych poprzedzielanych prywatnymi działkami, które od lat nie są użytkowane rolniczo. Sąsiedztwo zabudowy wielorodzinnej nie stanowi pożądanego otoczenia dla upraw rolnych nie tylko powodu uciążliwości niektórych prac, ale przede wszystkim z powodu ich notorycznej dewastacji. Obecnie my, jako właściciele jednej z takich nieruchomości borykamy się z ciągłym zaśmiecaniem i dewastacją naszej posesji.

Podkreślenia wymaga również fakt, że sporządzając projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wzięto pod uwagę tego, że na działce 4/30 znajdującej

się przy ul. Rąbieńskiej rozpoczęta została budowa budynku handlowego wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, siecią kanalizacji sanitarnej, układem komunikacji wewnętrznej, totemem reklamowym. Naszym zdaniem miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powinien uwzględniać, że tego typu inwestycja powstanie na nieruchomości, która będzie objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Dla tej inwestycji zostało wydane prawomocne pozwolenie na budowę o nr DPRG-UA-V.1433.2023 (z dnia 3 sierpnia 2023 r.).

Brak aktualizacji studium dla tego obszaru spowoduje bałagan urbanistyczny i doprowadzi do zatrzymania procesu urbanizacji w połowie. Co zaowocuje powstaniem niechlubnej „makabreski urbanistycznej” w tej części miasta.

W mojej ocenie niezrozumiałe jest wprowadzenie zakazu określonego w §15 MPZP, w szczególności zakazu zabudowy. Jak wskazaliśmy wyżej, w okolicy znajduje się mnóstwo budynków wielorodzinnych i jednorodzinnych, a także powstaje budynek handlowy na działce o nr ewidencyjnym 4/30 na terenie obszaru oznaczonego w projekcie MPZP symbolem 1PEF-RN-ZN.

Dlatego wnoszę o niesporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w tak zaproponowanej wersji dla części obszaru miasta Łodzi położonej w dolinie rzeki Jasieniec w rejonie ulic: Rąbieńskiej, Podchorążych i Złotno, i podjęcie nowej uchwały z wyłączeniem działek o nr ewidencyjnych 4/32 i 4/33 w obrębie P-4.

Wskazuję, że zgodnie z art. 14 ust. 5 u.p.z.p. „Przed podjęciem uchwały, o której mowa w ust. 1, wójt, burmistrz albo prezydent miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych”.

W mojej ocenie przepis ten nie został należycie zastosowany.

W obowiązującym studium cały obszar objęty uchwałą o przystąpieniu do planu został oznaczony literą „O” co oznacza „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Należy jednak podkreślić, że uchwała o przystąpieniu do studium nie obejmuje całego terenu który, zgodnie ze studium został wyłączony z zabudowy, a jedynie nieznaczące „kawalki” tego terenu.

Co znamienne uchwała obejmuje dwa niezależne względem siebie obszary, które nie są ze sobą połączone. Przyczyną takiego stanu rzeczy nie jest jednak analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, której w tym przypadku całkowicie zaniechano. Okoliczność, że obszar zaznaczony w studium jako obszar użytkowany rolniczo został w znacznej części zurbanizowany poprzez zabudowę domami jednorodzinными i wielorodzinnymi, została szczegółowo opisana powyżej. Tym samym, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powinien uwzględniać zabudowę istniejącą oraz wydane dla danego terenu decyzje o warunkach zabudowy oraz pozwolenia na budowę. Uchwalenie MPZP dla całego terenu oznaczonego w studium jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo nie jest możliwe. W mojej ocenie, w konsekwencji pobieżnego zbadania stanu zurbanizowania „terenów otwartych” uchwałą zostały objęte wyłącznie tereny niezabudowane, dla których jeszcze nie wydano decyzji PnB (z zastrzeżeniem, że uwzględniono działkę o nr ewidencyjnym 4/30, dla której jest już wydane prawomocne PnB i rozpoczęto na niej prace budowlane). Taka praktyka nie może jednak zostać uznana za właściwą, ani nie może prowadzić do budowania ładu przestrzennego skoro pomija się okoliczność, że zakreślony w studium teren otwarty, w znacznej części został zabudowany i przestał być użytkowany rolniczo.

Uchwalenia MPZP dla dwóch niezależnych od siebie terytorialnie nieruchomości nie będzie prowadziło do zachowania ciągu przestrzennego terenów aktywnych przyrodniczo. Wskazuję także że teren, który obejmuje działki gruntu przy ul. Rąbieńskiej 62 o numerach ewidencyjnych 4/32 i 4/33 (dawniej 4/31) w obrębie P-4 nie jest wykorzystywany rolniczo, tak jak rolniczo nie są wykorzystywane tereny które zostały zabudowane, a zgodnie ze studium były terenami oznaczonymi jako „O”. Trudno także wyobrazić sobie sytuację, w której w wyniku uchwalonego MPZP tym terenom przywrócona zostanie funkcja rolnicza. Uchwalanie obszarów rolnych na terenie osiemsettyśięcznego miasta jest dość absurdalnym celem.

W tym miejscu wskazuję, że moich wątpliwości nie budzi objęcie planem terenów przyległych bezpośrednio do rzeki Jasień. Za oczywiste wydaje się że tereny te i tak nie powinny być zabudowywane z uwagi na ochronę przyrody, w tym źródeł wody oraz ewentualne zagrożenie powodziowe. Musi jednak budzić sprzeciw uchwalenia MPZP, który w związku z tym, że nie może być sprzeczny z uchwalonym studium prowadzi do sytuacji, w której tereny znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie z blokami mieszkalnymi mają być użytkowane rolniczo. Bez wątpienia może to prowadzić w przyszłości do konfliktów między właścicielami terenów rolniczych, a mieszkańcami powstałych lub powstających lokali mieszkalnych.

Przygotowana przez mnie analiza urbanistyczna wykazuje jednoznacznie, że uchwała została podjęta mimo braku dokonania właściwej analizy opisanej w art. 14 ust. 5 u.p.z.p. Brak takiej analizy i określenia zakresu niezbędnych prac planistycznych powoduje, że rozpoczęta ścieżka planistyczna nie może prowadzić do zachowania ładu przestrzennego.

Przeznaczenie terenów działek przy ul. Rąbieńskiej 62 o numerach ewidencyjnych 4/32 i 4/33 (dawniej 4/31) w obrębie P-4 na cele rolnicze (nie mają one bowiem waloru przyrodniczego i nie są zalesione) jest jednoznaczne z określeniem, że celem uchwałodawcy jest doprowadzenie do stanu, w którym pomiędzy osiedlami domów mieszkalnych w mieście, mają jeździć kombajny, traktory i inne sprzęty rolnicze, korzystając w godzinach porannych z tych samych dróg dojazdowych, co ludzie dojeżdżający do pracy w centrum Łodzi.

Nie kwestionuję samego pomysłu organów administracyjnych miasta do ogłoszonego MPZP. Przy czym, objęcie takim procedowaniem terenów moich działek, które z uwagi na to że z obu stron zostały zabudowane osiedlami mieszkalnymi i stanowią nieużytek rolny, nieposiadający żadnych walorów przyrodniczych ani krajobrazowych (podobnie jak działka 4/30), wskazuje, że podjęcie uchwały nie poprzedziło wypełnienia wymogów wynikających z art. 4 oraz 14 ust. 5 u.p.z.p.

Należy także zwrócić uwagę, że zgodnie z treścią lakonicznego uzasadnienia do uchwały LXX/2099/22 z dnia 21 grudnia 2022 r. Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie przystąpienia do sporządzenia MPZP wskazano, że „Celem przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ochrona przed lokalizacją budynków na terenach współtworzących system przyrodniczy Miasta, w tym zapewnienie ciągłości korytarza ekologicznego, jakim jest dolina rzeki Jasieniec. Opracowanie planu miejscowego oraz realizacja jego ustaleń w sposób właściwy zapewni ochronę terenu rzeki Jasieniec oraz terenów otwartych przed niekontrolowanymi procesami urbanizacji”. W tym miejscu należy zwrócić uwagę, że teren objęty przystąpieniem do studium nie jest połączony, a pomiędzy tymi terenami znajdują się osiedla mieszkaniowe, tym samym nie można mówić o zachowaniu ciągłości jakiegokolwiek korytarza ekologicznego w odniesieniu do działek przy ul. Rąbieńskiej 62 o numerach ewidencyjnych 4/32 i 4/33 (dawniej 4/31) w obrębie P-4 (a także 4/30). Oznaczony teren otwarty (z wyłączeniem doliny rzeki Jasieniec) nie posiada też już żadnych walorów przyrodniczych ani krajobrazowych. Mimo iż w uzasadnieniu do przywołanej uchwały wskazano jednym zdaniem na rzekome dokonanie analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium

oraz na przygotowanie materiału geodezyjnego do opracowania planu oraz na rzekome ustalenie niezbędnego zakresu prac planistycznych, w żadnej części uchwały nie ma informacji o wynikach takiej analizy albo o tym w jaki sposób zamierza się zachować „ciągłość korytarza ekologicznego” skoro pomiędzy dwoma obszarami objętymi uchwałą stoją domy, a w przyszłości powstanie budynek handlowy. W uzasadnieniu uchwały oraz obwieszczeniu o wyłożeniu MPZP (ani samym MPZP) nie wskazano też jaki walor przyrodniczy ma kawałek nieużytku ziemi ornej, położonych w granicach miasta i otoczony domami jednorodzinymi. Z uzasadnienia do uchwały nie wynika również by zaplanowano zmianę w studium celem umożliwienia uwzględnienia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zaistniałe zmiany otoczenia obszarów objętych uchwałą.

Część obszaru miasta Łodzi położona w dolinie rzeki Jasieniec w rejonie ulic: Rąbieńskiej, Podchorążych i Złotno przestała stanowić teren otwarty, tracąc tym samym rolę i przeznaczenie, jakie jej przypisywano w studium. Aktualnie, ta część obszaru miasta Łodzi cechuje się liczną zabudową mieszkaniową jednorodziną, jak i wielorodziną, bowiem teren ten stał się przedmiotem zainteresowań deweloperów, którzy postanowili o budowie na tymże obszarze nieruchomości o przeznaczeniu mieszkaniowym. Powstaje tu również budynek handlowy, który nie zapewni powstania jakiegokolwiek korytarza ekologicznego, o który tak bardzo zabiega miasto. Co więcej znajdujące się na obszarze, objętym uchwałą tereny rolnicze, od lat nie są użytkowane zgodnie z ich przeznaczeniem.

Zgodnie z wypisem z ewidencji gruntów teren działki 4/32 i 4/33 stanowi nieużytek, łąki klas IV-V, ziemie rolne klas V-VI i nie posiada dużej wartości rolniczej”.

W tym miejscu Wnioskodawca zamieścił zdjęcie - widok na działki nr ewid. 4/32 i 4/33 od strony ul. Rąbieńskiej.

Biorąc pod uwagę obecny stan zagospodarowania przestrzennego tychże terenów, ustalenia studium uległy dezaktualizacji i zachodzi konieczność ich dostosowania do istniejącego stanu faktycznego. Brak uwzględnienia w pracach planistycznych powyższych okoliczności spowoduje „chaos urbanistyczny” w postaci sąsiedztwa wybudowanych osiedli mieszkaniowych z terenami o charakterze rolniczym, których potencjalne użytkowanie i prowadzenie prac rolnych wiąże się z uciążliwościami dla mieszkańców”.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.

Wyjaśnienie:

Odnosząc się do części uwagi dotyczącej braku zgody na wprowadzanie zakazu zabudowy określonego w § 15 projektu planu oraz uwzględnienia zabudowy istniejącej, a także wydanych decyzji o warunkach zabudowy i pozwoleń na budowę należy zauważyć, że zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Obszar wskazany w uwadze, zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.), stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Mając zatem na uwadze wymóg zachowania zgodności kierunków polityki przestrzennej określonych

dla przedmiotowego obszaru w Studium z ustaleniami planu miejscowego uwaga w tej części nie może być uwzględniona.

Jednocześnie należy podkreślić, 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.

Ponadto zgodnie z zapisami Studium projekt planu uwzględnia zabudowę istniejącą ustalając dla niej katalog możliwych działań budowlanych (m.in. remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę do określonych planem parametrów). Przez zabudowę istniejącą w projekcie planu rozumie się zarówno budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, jak i budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 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 (...)”. Pozostałe wątki poruszone w uwadze nie dotyczą ustaleń planu miejscowego, w związku z czym, w tej części uwagi nie mogą być uwzględnione ze względów formalnych.

Uwaga 17

- wpłynęła dnia 9 października 2023 r.,
- złożona przez RDG 7 sp. z o.o.,
- dotyczy działki nr 4/30, obręb P-4, ul. Rąbieńska 62

Treść uwagi:

„Działając w imieniu RDG 7 sp. z o.o., jako właścicielki działki o nr ewidencyjnym 4/30, składam uwagi do sporządzonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w dolinie rzeki Jasieniec w rejonie ulic: Rąbieńskiej, Podchorążych i Złotno, i wnoszę o uwzględnienie w MPZP, że dla działki oznaczonej nr ewidencyjnym 4/30 zostało wydane 3 sierpnia 2023r. pozwolenie na budowę, które jest już prawomocne (sygnatura PRG-UA-V.1433.2023), a prace budowlane rozpoczęliśmy w dniu 22.08.2023r. (kopia zawiadomienia w załączeniu).

Z przedstawionego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika, że nie wzięto pod uwagę tego, że na działce 4/30 znajdującej się przy ul. Rąbieńskiej, powstaje inwestycja w postaci budynku handlowego wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, siecią kanalizacji sanitarnej, układem komunikacji wewnętrznej, totemem reklamowym. Podkreślenia wymaga, że prace budowlane rozpoczęły się już 22 sierpnia 2023r. (w załączeniu kopia pierwszej strony dziennika budowy).

Zdaniem spółki miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powinien uwzględniać, że tego typu inwestycja powstaje na nieruchomości, która będzie objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Należy również zwrócić uwagę na to, że nieruchomość należąca do naszej spółki, wraz z sąsiadującą działką 4/32 i 4/33, w chwili obecnej są z trzech stron czterokondygnacyjnymi wielorodzinnymi budynkami (od północy i wschodu), a także jednorodzinny (od południa).

W ostatniej dekadzie nieruchomości wzdłuż ul. Rąbieńskiej, zarówno po jej północnej jak i południowej stronie, na odcinku od ul. Cedry do rzeki Jasieniec, zostały poddane silnemu procesowi urbanizacji. Dostępność do infrastruktury oraz bliskość zabudowy wielorodzinne pozwoliła na uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy i pozwoleń na budowę budynków wielorodzinnych o wysokości od 3 do 5 kondygnacji mieszkalnych. Te lokalizacje są często

wybijerane przez rodziny z dziećmi oraz osoby w wieku starszym, które cenią sobie ciszę i szukają mieszkań z dala od miejskiego zgiełku.

W obszarze tym zostały utworzone parki: Rotmistrza Witolda Pileckiego oraz w sąsiedztwie Park nad Jasiońcem, które zapewnią mieszkańcom tych osiedli dostęp do terenów zielonych i rekreacyjnych.

Oczywista wydaje się konieczność zmiany studium i dostosowania jego zapisów do obecnego stanu zagospodarowania, a także wzięcie pod uwagę, że aktualnie na działce należącej do naszej spółki powstaje budynek handlowy.

W ocenie spółki niezrozumiałe jest wprowadzenie zakazu określonych w §15 MPZP, w szczególności zakazu zabudowy. Jak zostało wskazane wyżej, w okolicy znajduje się mnóstwo budynków wielorodzinnych i jednorodzinnych, a także powstaje budynek handlowy na działce należącej do spółki.

Wskazać należy, że zgodnie z art. 14 ust. 5 u.p.z.p. „Przed podjęciem uchwały, o której mowa w ust. 1, wójt, burmistrz albo prezydent miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych.”

W ocenie spółki przepis ten nie został należycie zastosowany.

Na terenie objętym MPZP znajduje się liczna zabudowa jednorodzinna zarówno z końca ubiegłego wieku jak i późniejsza, a także wiele osiedli rodzinnych. Studium nie odzwierciedla faktów takich, jak zmiany demograficzne, preferencje Łoździan co do miejsca zamieszkania i znaczne zurbanizowanie tych terenów. Tereny zielone i parki powstały tu w sposób naturalny, jako miejsce rekreacji i wypoczynku dla okolicznych mieszkańców. Uchwalenie Planu Zagospodarowania Przestrzennego w takim kształcie, jak w proponowanej Uchwale sprawi, że pomiędzy ładnymi osiedlami z pięknie zagospodarowaną zielenią oraz parkami pozostanie coś, co kiedyś było polem ornym i teraz tylko szpeci otoczenie.

Ponadto zablokowanie postępujących procesów urbanizacji w tym rejonie spowoduje chaos urbanistyczny w postaci osiedli mieszkalnych wielorodzinnych poprzedzielanych prywatnymi działkami, które od lat nie są użytkowane rolniczo. Sąsiedztwo zabudowy wielorodzinnej nie stanowi pożądanego otoczenia dla upraw rolnych nie tylko powodu uciążliwości niektórych prac, ale przede wszystkim z powodu ich notorycznej dewastacji.

Brak aktualizacji studium dla tego obszaru spowoduje bałagan urbanistyczny i doprowadzi do zatrzymania procesu urbanizacji w połowie. Co zaowocuje powstaniem niechlubnej „makabreski urbanistycznej” w tej części miasta.

Nasza spółka wnosi o uwzględnienie w MPZP faktu, że dla działki 4/30 należącej do naszej spółki zostało wydane pozwolenie na budowę, które jest już prawomocne, jak również uwzględnienie, że na otaczającym naszą działkę terenie jest wiele budowli wielorodzinnych i jednorodzinnych.

W obowiązującym studium cały obszar objęty uchwałą o przystąpieniu do planu został oznaczony literą „O” co oznacza „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Należy jednak pokreślić, że uchwała o przystąpieniu do studium nie obejmuje całego terenu który, zgodnie ze studium został wyłączony z zabudowy, a jedynie nieznaczące „kawalki” tego terenu.

Co znamienne uchwała obejmuje dwa niezależne względem siebie obszary, które nie są ze sobą połączone. Przyczyną takiego stanu rzeczy nie jest jednak analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, której w tym przypadku całkowicie zaniechano. Okoliczność, że obszar zaznaczony w studium jako obszar użytkowany rolniczo został w znaczącej części

zurbanizowany poprzez zabudowę domami jednorodzinnymi i wielorodzinnymi, została szczegółowo opisana powyżej. A w przyszłości powstanie tam również budynek handlowy. Tym samym, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powinien uwzględniać zabudowę istniejącą oraz wydane dla danego terenu decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje o pozwoleniu na budowę. Uchwalenie MPZP dla całego terenu oznaczonego w studium jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo nie jest możliwe.

Zdaniem spółki, doszło do pobieżnego zbadania stanu zurbanizowania „terenów otwartych” w związku z czym uchwała zostały objęte wyłącznie tereny niezabudowane, dla których jeszcze nie wydano decyzji PnB (z zastrzeżeniem, że uwzględniono działkę należącą do naszej spółki o nr ewidencyjnym 4/30, dla której jest już wydane prawomocne PnB). Taka praktyka nie może jednak zostać uznana za właściwą, ani nie może prowadzić do budowania ladu przestrzennego skoro pomija się okoliczność, że zakreślony w studium teren otwarty, w znacznej części został zabudowany i przestał być użytkowany rolniczo.

Uchwalenia MPZP dla dwóch niezależnych od siebie terytorialnie nieruchomości nie będzie prowadziło do zachowania ciągu przestrzennego terenów aktywnych przyrodniczo. Wskazujemy także że teren, który obejmuje działkę gruntu przy ul. Rąbieńskiej 62 o numerze ewidencyjnym 4/30 w obrębie P-4 nie był wykorzystywany rolniczo (podobnie jak sąsiadujące z naszą nieruchomością działki nr 4/32 i 4/33), tak jak rolniczo nie są wykorzystywane tereny które zostały zabudowane, a zgodnie ze studium były terenami oznaczonymi jako „O”. Trudno także wyobrazić sobie sytuację, w której w wyniku uchwalonego MPZP tym terenom przywrócona zostanie funkcja rolnicza. Uchwalanie obszarów rolnych na terenie osiemsettyśięczonego miasta jest dość absurdalnym celem.

Musi być sprzeciw uchwalenia MPZP, który w związku z tym, że nie może być sprzeczny z uchwalonym studium prowadzi do sytuacji, w której tereny znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie z blokami mieszkalnymi mają być użytkowane rolniczo. Bez wątpienia może to prowadzić w przyszłości do konfliktów między właścicielami terenów rolniczych a mieszkańcami powstałych lub powstających lokali mieszkalnych.

Nasza spółka nie kwestionuje samego pomysłu organów administracyjnych miasta do ogłoszonego MPZP. Przy czym, objęcie takim procedowaniem terenów działki nr 4/30 (a także sąsiadujących z nią działek nr 4/32 i 4/33), które z uwagi na to że z obu stron została zabudowana osiedlami mieszkalnymi i stanowi nieużytek rolny, nieposiadająca żadnych walorów przyrodniczych ani krajobrazowych, wskazuje, że podjęcie uchwały nie poprzedziło wypełnienie wymogów wynikających z art. 4 oraz 14 ust. 5 u.p.z.p.

Biorąc pod uwagę obecny stan zagospodarowania przestrzennego tychże terenów, ustalenia studium uległy dezaktualizacji i zachodzi konieczność ich dostosowania do istniejącego stanu faktycznego. Brak uwzględnienia w pracach planistycznych powyższych okoliczności spowoduje „chaos urbanistyczny” w postaci sąsiedztwa wybudowanych osiedli mieszkaniowych z terenami o charakterze rolniczym, których potencjalne użytkowanie i prowadzenie prac rolnych wiąże się z uciążliwościami dla mieszkańców”.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględniać.

Wyjaśnienie:

W odniesieniu do części uwagi dotyczącej uwzględnienia w projekcie planu budynku handlowego będącego w budowie i posiadającego prawomocne pozwolenie na budowę, uwzględnienia zabudowy istniejącej oraz wydanych decyzji o warunkach zabudowy i pozostałych pozwoleń na budowę, a także braku zgody na wprowadzanie zakazu zabudowy określonego w § 15 projektu planu należy zauważyć, że zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia

27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Obszar wskazany w uwadze, zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.), stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Mając zatem na uwadze wymóg zachowania zgodności kierunków polityki przestrzennej określonych dla przedmiotowego obszaru w Studium z ustaleniami planu miejscowego uwaga w tej części nie została uwzględniona.

Jednocześnie należy podkreślić, 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.

Ponadto zgodnie z zapisami Studium projekt planu uwzględnia zabudowę istniejącą ustalając dla niej katalog możliwych działań budowlanych (m.in. remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę do określonych planem parametrów). Przez zabudowę istniejącą w projekcie planu rozumie się zarówno budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, jak i budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego. Zgodnie z art. 18 ust 1 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 (...)”. Pozostałe wątki poruszone w uwadze nie dotyczą ustaleń planu miejscowego, w związku z czym, w tej części uwagi nie mogą być uwzględnione ze względów formalnych.

Uwaga 18

- wpłynęła dnia 10 października 2023 r.,
- złożona przez Pana ██████████,
- dotyczy działki nr 111/13, obręb P-3.

Treść uwagi:

„Przeznaczenie na działkę budowlaną. W dn. 27.03.2023 r. został złożony wniosek o warunki zabudowy, który został zawieszony na okres 9 miesięcy. Postanowienie nr DPRG-UA.VII-2082023 (w załączeniu). Należy zaznaczyć, że działka 111/13 w obrębie P-3 jest usytuowana bezpośrednio wokół terenów zainwestowanych, na terenie osiedla domów jednorodzinnych. W działce 111/8 P-3 (która jest drogą wewnętrzną) wybudowałem wodociąg, przekazałem na rzecz urzędu miasta. Była to dość kosztowna inwestycja. Jestem rolnikiem, zainwestowałem w budowę wodociągu z myślą postawienia domu na działce 111/13”.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.

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”. Obszar wskazany w uwadze, zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.), stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Podstawowym celem Studium w jednostce oznaczonej symbolem „O” jest zachowanie otwartego krajobrazu miasta, ochrona systemu przyrodniczego oraz przywrócenie walorów przyrodniczych tam, gdzie zostały one zdegradowane. 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.

Celem przedmiotowego projektu planu nie jest tworzenie warunków dla rozwoju terenów budowlanych, a zatrzymanie procesów urbanizacji oraz zachowanie i ochrona elementów systemu przyrodniczego miasta (przedmiotowe nieruchomości położone są na obszarze wskazanym w Studium jako „teren o najwyższych w skali miasta walorach przyrodniczych i krajobrazowych wymagający podjęcia działań zabezpieczających je przed degradacją”, przez który przebiega korytarz ekologiczny).

Uwaga 19

- wpłynęła dnia 9 października 2023 r.,
- złożona przez Pana ██████████,
- dotyczy działek nr: 4/32 i 4/33 (dawniej 4/31), obręb P-4, ul. Rąbieńska 62

Treść uwagi:

„Jako właściciel wyżej wskazanej nieruchomości, składam uwagi do sporządzonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w dolinie rzeki Jasieniec w rejonie ulic: Rąbieńskiej, Podchorążych i Złotno, i wnosimy o wyłączenie z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek o nr ewidencyjnym 4/32 i 4/33 w obrębie P-4.

Naszą nieruchomość w chwili obecnej z trzech stron otacza nowa zabudowa czterokondygnacyjna wielorodzinna (od północy i wschodu) i jednorodzinna (od południa), ponadto na sąsiedniej działce (w północno-zachodnim narożniku) o nr 4/30 rozpoczęta została budowa pawilonu handlowego.

W ostatniej dekadzie nieruchomości wzdłuż ul. Rąbieńskiej, zarówno po jej północnej jak i południowej stronie, na odcinku od ul. Cedry do rzeki Jasieniec, zostały poddane silnemu procesowi urbanizacji. Dostępność do infrastruktury oraz bliskość zabudowy wielorodzinnej pozwoliła na uzyskiwanie decyzji o warunkach zabudowy i pozwoleń na budowę budynków wielorodzinnych o wysokości od 3 do 5 kondygnacji mieszkalnych. Te lokalizacje są często wybierane przez rodziny z dziećmi oraz osoby w wieku starszym, które cenią sobie ciszę i szukają mieszkań z dala od miejskiego zgiełku.

W obszarze tym zostały utworzone parki: Rotmistrza Witolda Pileckiego oraz w sąsiedztwie Park nad Jasieńcem, które zapewnią mieszkańcom tych osiedli dostęp do terenów zielonych i rekreacyjnych.

Poniższy fragment mapy studium pokazuje stopień zurbanizowania tych terenów (ze wskazaniem jedynie nowo wybudowanych osiedli).

Oczywista wydaje się konieczność zmiany studium i dostosowania jego zapisów do obecnego stanu zagospodarowania.

W tym miejscu wnioskodawca zamieścił rysunek „Fragment mapy głównej studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi – zał. 13 jednostki funkcjonalno – przestrzennej” a także zdjęcia i mapy pokazujące stopień zurbanizowania obszarów zlokalizowanych w sąsiedztwie (osiedla wielorodzinnego art.TEO, osiedla „Siedlisko Złotno”, osiedla „Poleskie Ogrody”, budynku „Złota Kaczka”, budynku wielorodzinnego będącego w trakcie budowy na działce o nr ewid. 55/2 w obrębie P-1, rozpoczętej budowy budynków wielorodzinnych na działce o nr ewid. 70 o powierzchni 0,56 ha, przy zbiegu ulic Rąbieńskiej i Cedry, osiedla „Rąbieńska” przy ul. Rąbieńskiej 60 a także osiedla „Maestria Park” oraz rozpoczętej budowy budynku handlowego na działce nr ewid. 4/30.

W dalszej części wniosku wnioskodawca wyjaśnia: “Poza wymienionymi wyżej osiedlami mieszkalnymi oraz usługami na terenach, które wg. studium są „terenami otwartymi”, występuje tu również liczna zabudowa jednorodzinna zarówno z końca ubiegłego wieku jak i późniejsza. Studium nie odzwierciedla faktów takich, jak zmiany demograficzne, preferencje Łodzian co do miejsca zamieszkania i znaczne zurbanizowanie tych terenów. Tereny zielone i parki powstały tu w sposób naturalny, jako miejsce rekreacji i wypoczynku dla okolicznych mieszkańców. Uchwalenie Planu Zagospodarowania Przestrzennego w takim kształcie, jak w proponowanej Uchwale sprawi, że pomiędzy ładnymi osiedlami z pięknie zagospodarowaną zielenią oraz parkami pozostanie coś, co kiedyś było polem ornym i teraz tylko szpeci otoczenie.

Ponadto zablokowanie postępujących procesów urbanizacji w tym rejonie spowoduje chaos urbanistyczny w postaci osiedli mieszkalnych wielorodzinnych poprzedzielanych prywatnymi działkami, które od lat nie są użytkowane rolniczo. Sąsiedztwo zabudowy wielorodzinnej nie stanowi pożądanego otoczenia dla upraw rolnych nie tylko powodu uciążliwości niektórych prac, ale przede wszystkim z powodu ich notorycznej dewastacji. Obecnie my, jako właściciele jednej z takich nieruchomości borykamy się z ciągłym zaśmiecaniem i dewastacją naszej posesji oraz notorycznym naruszaniem prawa własności poprzez wchodzenie i wjeżdżanie pojazdami na nasz teren.

Podkreślenia wymaga również fakt, że sporządzając projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wzięto pod uwagę tego, że na działce 4/30 znajdującej się przy ul. Rąbieńskiej rozpoczęta została budowa budynku handlowego wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, siecią kanalizacji sanitarnej, układem komunikacji wewnętrznej, totemem reklamowym. Naszym zdaniem miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powinien uwzględniać, że tego typu inwestycja powstanie na nieruchomości, która będzie objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Dla tej inwestycji zostało wydane prawomocne pozwolenie na budowę o nr DPRG-UA-V.1433.2023 (z dnia 3 sierpnia 2023 r.).

Brak aktualizacji studium dla tego obszaru spowoduje bałagan urbanistyczny i doprowadzi do zatrzymania procesu urbanizacji w połowie. Co zaowocuje powstaniem niechlubnej „makabreski urbanistycznej” w tej części miasta.

W naszej ocenie niezrozumiałe jest wprowadzenie zakazu określonego w §15 MPZP, w szczególności zakazu zabudowy. Jak wskazaliśmy wyżej, w okolicy znajduje się mnóstwo budynków wielorodzinnych i jednorodzinnych, a także powstaje budynek handlowy na działce o nr ewidencyjnym 4/30 na terenie obszaru oznaczonego w projekcie MPZP symbolem 1PEF-RN-ZN.

Dlatego wnosimy o niesporządzanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w tak zaproponowanej wersji dla części obszaru miasta Łodzi położonej w dolinie rzeki Jasieniec w rejonie ulic: Rąbieńskiej, Podchorążych i Złotno, i podjęcie nowej uchwały z wyłączeniem działek o nr ewidencyjnych 4/32 i 4/33 w obrębie P-4.

Wskazujemy, że zgodnie z art. 14 ust. 5 u.p.z.p. „Przed podjęciem uchwały, o której mowa w ust. 1, wójt, burmistrz albo prezydent miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych”.

W naszej ocenie przepis ten nie został należycie zastosowany.

W obowiązującym studium cały obszar objęty uchwałą o przystąpieniu do planu został oznaczony literą „O” co oznacza „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Należy jednak podkreślić, że uchwała o przystąpieniu do studium nie obejmuje całego terenu który, zgodnie ze studium został wyłączony z zabudowy, a jedynie nieznaczące „kawałki” tego terenu.

Co znamienne uchwała obejmuje dwa niezależne względem siebie obszary, które nie są ze sobą połączone. Przyczyną takiego stanu rzeczy nie jest jednak analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, której w tym przypadku całkowicie zaniechano. Okoliczność, że obszar zaznaczony w studium jako obszar użytkowany rolniczo został w znacznej części zurbanizowany poprzez zabudowę domami jednorodzinnymi i wielorodzinnymi, została szczegółowo opisana powyżej. A w przyszłości powstanie tam również budynek handlowy. Tym samym, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powinien uwzględniać zabudowę istniejącą oraz wydane dla danego terenu decyzje o warunkach zabudowy oraz pozwolenia na budowę. Uchwalenie MPZP dla całego terenu oznaczonego w studium jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo nie jest możliwe. W naszej ocenie, w konsekwencji pobieżnego zbadania stanu zurbanizowania „terenów otwartych” uchwałą zostały objęte wyłącznie tereny niezabudowane, dla których jeszcze nie wydano decyzji PnB (z zastrzeżeniem, że uwzględniono działkę o nr ewidencyjnym 4/30, dla której jest już wydane prawomocne PnB). Taka praktyka nie może jednak zostać uznana za właściwą, ani nie może prowadzić do budowania ładu przestrzennego skoro pomija się okoliczność, że zakreślony w studium teren otwarty, w znacznej części został zabudowany i przestał być użytkowany rolniczo.

Uchwalenia MPZP dla dwóch niezależnych od siebie terytorialnie nieruchomości nie będzie prowadziło do zachowania ciągu przestrzennego terenów aktywnych przyrodniczo. Wskazujemy także, że teren, który obejmuje działki gruntu przy ul. Rąbieńskiej 62 o numerach ewidencyjnych 4/32 i 4/33 (dawniej 4/31) w obrębie P-4 nie jest wykorzystywany rolniczo, tak jak rolniczo nie są wykorzystywane tereny które zostały zabudowane, a zgodnie ze studium były terenami oznaczonymi jako „O”. Trudno także wyobrazić sobie sytuację, w której w wyniku uchwalonego MPZP tym terenom przywrócona zostanie funkcja rolnicza. Uchwalanie obszarów rolnych na terenie osiemsettyśięcznego miasta jest dość absurdalnym celem.

W tym miejscu wskazujemy, że naszych wątpliwości nie budzi objęcie planem terenów przyległych bezpośrednio do rzeki Jasień. Za oczywiste wydaje się że tereny te i tak nie powinny być zabudowywane z uwagi na ochronę przyrody, w tym źródeł wody oraz ewentualne zagrożenie powodziowe. Musi jednak budzić sprzeciw uchwalenia MPZP, który w związku z tym, że nie może być sprzeczny z uchwalonym studium prowadzi do sytuacji, w której tereny znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie z blokami mieszkalnymi mają być użytkowane rolniczo. Bez wątplenia może to prowadzić w przyszłości do konfliktów między właścicielami terenów rolniczych a mieszkańcami powstałych lub powstających lokali mieszkalnych.

Przygotowana przez nas analiza urbanistyczna wykazuje jednoznacznie, że uchwała została podjęta mimo braku dokonania właściwej analizy opisanej w art. 14 ust. 5 u.p.z.p. Brak takiej analizy i określenia zakresu niezbędnych prac planistycznych powoduje, że rozpoczęta ścieżka planistyczna nie może prowadzić do zachowania ład przestrzennego.

Przeznaczenie terenów działek przy ul. Rąbieńskiej 62 o numerach ewidencyjnych 4/32 i 4/33 (dawniej 4/31) w obrębie P-4 na cele rolnicze (nie mają one bowiem waloru przyrodniczego i nie są zalesione) jest jednoznaczne z określeniem, że celem uchwałodawcy jest doprowadzenie do stanu, w którym pomiędzy osiedlami domów mieszkalnych w mieście, mają jeździć kombajny, traktory i inne sprzęty rolnicze, korzystając w godzinach porannych z tych samych dróg dojazdowych, co ludzie dojeżdżający do pracy w centrum Łodzi.

Nie kwestionujemy samego pomysłu organów administracyjnych miasta do ogłoszonego MPZP. Przy czym, objęcie takim procedowaniem terenów naszych działek, które z uwagi na to że z obu stron zostały zabudowane osiedlami mieszkalnymi i stanowią nieużytek rolny, nieposiadający żadnych walorów przyrodniczych ani krajobrazowych (podobnie jak działka 4/30), wskazuje, że podjęcie uchwały nie poprzedziło wypełnienie wymogów wynikających z art. 4 oraz 14 ust. 5 u.p.z.p.

Należy także zwrócić uwagę, że zgodnie z treścią lakonicznego uzasadnienia do uchwały LXX/2099/22 z dnia 21 grudnia 2022 r. Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie przystąpienia do sporządzenia MPZP wskazano, że „Celem przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ochrona przed lokalizacją budynków na terenach współtworzących system przyrodniczy Miasta, w tym zapewnienie ciągłości korytarza ekologicznego, jakim jest dolina rzeki Jasieniec. Opracowanie planu miejscowego oraz realizacja jego ustaleń w sposób właściwy zapewni ochronę terenu rzeki Jasieniec oraz terenów otwartych przed niekontrolowanymi procesami urbanizacji”. W tym miejscu należy zwrócić uwagę, że teren objęty przystąpieniem do studium nie jest połączony, a pomiędzy tymi terenami znajdują się osiedla mieszkaniowe, tym samym nie można mówić o zachowaniu ciągłości jakiegokolwiek korytarza ekologicznego w odniesieniu do działek przy ul. Rąbieńskiej 62 o numerach ewidencyjnych 4/32 i 4/33 (dawniej 4/31) w obrębie P-4 (a także 4/30). Oznaczony teren otwarty (z wyłączeniem doliny rzeki Jasieniec) nie posiada też już żadnych walorów przyrodniczych ani krajobrazowych. Mimo iż w uzasadnieniu do przywołanej uchwały wskazano jednym zdaniem na rzekome dokonanie analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium oraz na przygotowanie materiału geodezyjnego do opracowania planu oraz na rzekome ustalenie niezbędnego zakresu prac planistycznych, w żadnej części uchwały nie ma informacji o wynikach takiej analizy albo o tym w jaki sposób zamierza się zachować „ciągłość korytarza ekologicznego” skoro pomiędzy dwoma obszarami objętymi uchwałą stoją domy, a w przyszłości powstanie budynek handlowy. W uzasadnieniu uchwały oraz obwieszczeniu o wyłożeniu MPZP (ani samym MPZP) nie wskazano też jaki walor przyrodniczy ma kawałek nieużytku ziemi ornej, położonych w granicach miasta i otoczony domami jednorodzinnymi. Z uzasadnienia do uchwały nie wynika również by zaplanowano zmianę w studium celem umożliwienia uwzględnienia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zaistniałe zmiany otoczenia obszarów objętych uchwałą.

Część obszaru miasta Łodzi położona w dolinie rzeki Jasieniec w rejonie ulic: Rąbieńskiej, Podchorążych i Złotno przestała stanowić teren otwarty, tracąc tym samym rolę i przeznaczenie, jakie jej przypisywano w studium. Aktualnie, ta część obszaru miasta Łodzi cechuje się liczną zabudową mieszkaniową jednorodziną, jak i wielorodzinną, bowiem teren ten stał się przedmiotem zainteresowań deweloperów, którzy postanowili o budowie na tymże obszarze nieruchomości o przeznaczeniu mieszkaniowym. Powstaje tu również budynek

handlowy, który nie zapewni powstania jakiegokolwiek korytarza ekologicznego, o który tak bardzo zabiega miasto. Co więcej znajdujące się na obszarze, objętym uchwałą tereny rolnicze, od lat nie są użytkowane zgodnie z ich przeznaczeniem.

Zgodnie z wypisem z ewidencji gruntów teren działki 4/32 i 4/33 stanowi nieużytek, łąki klas IV-V, ziemie rolne klas V-VI i nie posiada dużej wartości rolniczej.

W tym miejscu Wnioskodawca zamieścił zdjęcie - widok na działki nr ewid. 4/32 i 4/33 od strony ul. Rąbieńskiej.

Biorąc pod uwagę obecny stan zagospodarowania przestrzennego tychże terenów, ustalenia studium uległy dezaktualizacji i zachodzi konieczność ich dostosowania do istniejącego stanu faktycznego. Brak uwzględnienia w pracach planistycznych powyższych okoliczności spowoduje „chaos urbanistyczny” w postaci sąsiedztwa wybudowanych osiedli mieszkaniowych z terenami o charakterze rolniczym, których potencjalne użytkowanie i prowadzenie prac rolnych wiąże się z uciążliwościami dla mieszkańców”.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.

Wyjaśnienie:

Odnosząc się do części uwagi dotyczącej braku zgody na wprowadzanie zakazu zabudowy określonego w § 15 projektu planu oraz uwzględnienia zabudowy istniejącej, a także wydanych decyzji o warunkach zabudowy i pozwoleń na budowę należy zauważyć, że zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Obszar wskazany w uwadze, zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.), stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Mając zatem na uwadze wymóg zachowania zgodności kierunków polityki przestrzennej określonych dla przedmiotowego obszaru w Studium z ustaleniami planu miejscowego uwaga w tej części nie została uwzględniona.

Jednocześnie należy podkreślić, 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.

Ponadto zgodnie z zapisami Studium projekt planu uwzględnia zabudowę istniejącą ustalając dla niej katalog możliwych działań budowlanych (m.in. remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę do określonych planem parametrów). Przez zabudowę istniejącą w projekcie planu rozumie się zarówno budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, jak i budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 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 (...)”. Pozostałe wątki poruszone w uwadze nie dotyczą ustaleń planu miejscowego, w związku z czym, w tej części uwagi nie mogą być uwzględnione ze względów formalnych.

Uwaga 20

- wpłynęła dnia 10 października 2023 r.,
- złożona przez Panią [REDAKTOWANE],
- dotyczy działek nr 4/32 i 4/33 (dawniej 4/31), obręb P-4, ul. Rąbieńska 62

Treść uwagi:

„Ja niżej podpisana [REDAKTOWANE], jako współwłaścicielka wyżej wskazanej nieruchomości, składam uwagi do sporządzonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w dolinie rzeki Jasieniec w rejonie ulic: Rąbieńskiej, Podchorążych i Złotno, i wnoszę o wyłączenie z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek o nr ewidencyjnym 4/32 i 4/33 w obrębie P-4.

Nieruchomość w chwili obecnej z trzech stron jest otoczona nową zabudową czterokondygnacyjną wielorodzinną (od północy i wschodu) i jednorodziną (od południa), ponadto na sąsiedniej działce (w północno-zachodnim narożniku) o nr 4/30 rozpoczęta została budowa pawilonu handlowego.

W ostatniej dekadzie nieruchomości wzdłuż ul. Rąbieńskiej, zarówno po jej północnej jak i południowej stronie, na odcinku od ul. Cedry do rzeki Jasieniec, zostały poddane silnemu procesowi urbanizacji. Dostępność do infrastruktury oraz bliskość zabudowy wielorodzinnej pozwoliła na uzyskiwanie decyzji o warunkach zabudowy i pozwoleń na budowę budynków wielorodzinnych o wysokości od 3 do 5 kondygnacji mieszkalnych. Te lokalizacje są często wybierane przez rodziny z dziećmi oraz osoby w wieku starszym, które cenią sobie ciszę i szukają mieszkań z dala od miejskiego zgiełku.

W obszarze tym zostały utworzone parki: Rotmistrza Witolda Pileckiego oraz w sąsiedztwie Park nad Jasińcem, które zapewnią mieszkańcom tych osiedli dostęp do terenów zielonych i rekreacyjnych.

Poniższy fragment mapy studium pokazuje stopień zurbanizowania tych terenów (ze wskazaniem jedynie nowo wybudowanych osiedli).

Oczywista wydaje się konieczność zmiany studium i dostosowania jego zapisów do obecnego stanu zagospodarowania”.

W tym miejscu wnioskodawca zamieścił rysunek „Fragment mapy głównej studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi – zał. 13 jednostki funkcjonalno – przestrzennej” a także zdjęcia i mapy pokazujące stopień zurbanizowania obszarów zlokalizowanych w sąsiedztwie (osiedla wielorodzinnego art.TEO, osiedla „Siedlisko Złotno”, osiedla „Poleskie Ogrody”, budynku „Złota Kaczka”, budynku wielorodzinnego będącego w trakcie budowy na działce o nr ewid. 55/2 w obrębie P-1, rozpoczętej budowy budynków wielorodzinnych na działce o nr ewid. 70 o powierzchni 0,56 ha, przy zbiegu ulic Rąbieńskiej i Cedry, osiedla „Rąbieńska” przy ul. Rąbieńskiej 60 a także osiedla „Maestia Park” oraz rozpoczętej budowy budynku handlowego na działce nr ewid. 4/30.

W dalszej części wniosku wnioskodawca wyjaśnia: “Poza wymienionymi wyżej osiedlami mieszkalnymi oraz usługami na terenach, które wg. studium są „terenami otwartymi”, występuje tu również liczna zabudowa jednorodzinna zarówno z końca ubiegłego wieku jak i późniejsza. Studium nie odzwierciedla faktów takich, jak zmiany demograficzne, preferencje Łodzian co do miejsca zamieszkania i znaczne zurbanizowanie tych terenów. Tereny zielone i parki powstały tu w sposób naturalny, jako miejsce rekreacji i wypoczynku dla okolicznych mieszkańców. Uchwalenie Planu Zagospodarowania Przestrzennego w takim

kształcie, jak w proponowanej Uchwale sprawi, że pomiędzy ładnymi osiedlami z pięknie zagospodarowaną zielenią oraz parkami pozostanie coś, co kiedyś było polem ornym i teraz tylko szpeci otoczenie.

Ponadto zablokowanie postępujących procesów urbanizacji w tym rejonie spowoduje chaos urbanistyczny w postaci osiedli mieszkalnych wielorodzinnych poprzedzielanych prywatnymi działkami, które od lat nie są użytkowane rolniczo. Sąsiedztwo zabudowy wielorodzinnej nie stanowi pożądanego otoczenia dla upraw rolnych nie tylko z powodu uciążliwości niektórych prac, ale przede wszystkim z powodu ich notorycznej dewastacji. Obecnie, jako właścicielka jednej z takich nieruchomości borykam się z ciągłym zaśmiecaniem i dewastacją posesji.

Podkreślenia wymaga również fakt, że sporządzając projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wzięto pod uwagę tego, że na działce 4/30 znajdującej się przy ul. Rąbieńskiej rozpoczęta została budowa budynku handlowego wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, siecią kanalizacji sanitarnej, układem komunikacji wewnętrznej, totemem reklamowym. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powinien uwzględniać, że tego typu inwestycja powstanie na nieruchomości, która będzie objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Dla tej inwestycji zostało wydane prawomocne pozwolenie na budowę o nr DPRG-UA-V.1433.2023 (z dnia 3 sierpnia 2023 r.).

Brak aktualizacji studium dla tego obszaru spowoduje bałagan urbanistyczny i doprowadzi do zatrzymania procesu urbanizacji w połowie. Co zaowocuje powstaniem niechlubnej „makabreski urbanistycznej” w tej części miasta.

Niezrozumiałe jest również wprowadzenie zakazu określonego w §15 MPZP, w szczególności zakazu zabudowy. Jak wskazaliśmy wyżej, w okolicy znajduje się mnóstwo budynków wielorodzinnych i jednorodzinnych, a także powstaje budynek handlowy na działce o nr ewidencyjnym 4/30 na terenie obszaru oznaczonego w projekcie MPZP symbolem 1PEF-RN-ZN.

Dlatego wnoszę o niesporządzanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w tak zaproponowanej wersji dla części obszaru miasta Łodzi położonej w dolinie rzeki Jasieniec w rejonie ulic: Rąbieńskiej, Podchorążych i Złotno, i podjęcie nowej uchwały z wyłączeniem działek o nr ewidencyjnych 4/32 i 4/33 w obrębie P-4.

Zgodnie z art. 14 ust. 5 u.p.z.p. „Przed podjęciem uchwały, o której mowa w ust. 1, wójt, burmistrz albo prezydent miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych”.

Według mnie przepis ten nie został należyście zastosowany.

W obowiązującym studium cały obszar objęty uchwałą o przystąpieniu do planu został oznaczony literą „O” co oznacza „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Należy jednak podkreślić, że uchwała o przystąpieniu do studium nie obejmuje całego terenu który, zgodnie ze studium został wyłączony z zabudowy, a jedynie nieznaczące „kawalki” tego terenu.

Co znamienne uchwała obejmuje dwa niezależne względem siebie obszary, które nie są ze sobą połączone. Przyczyną takiego stanu rzeczy nie jest jednak analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, której w tym przypadku całkowicie zaniechano. Okoliczność, że obszar zaznaczony w studium jako obszar użytkowany rolniczo został w znacznej części zurbanizowany poprzez zabudowę domami jednorodzinnymi i wielorodzinnymi, została szczegółowo opisana powyżej. A w przyszłości powstanie tam również budynek handlowy. Tym samym, miejscowy

plan zagospodarowania przestrzennego powinien uwzględniać zabudowę istniejącą oraz wydane dla danego terenu decyzje o warunkach zabudowy oraz pozwolenia na budowę. Uchwalenie MPZP dla całego terenu oznaczonego w studium jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo nie jest możliwe. W wyniku pobieżnego zbadania stanu zurbanizowania „terenów otwartych” uchwałą zostały objęte wyłącznie tereny niezabudowane, dla których jeszcze nie wydano decyzji PnB (z zastrzeżeniem, że uwzględniono działkę o nr ewidencyjnym 4/30, dla której jest już wydane prawomocne PnB). Taka praktyka nie może jednak zostać uznana za właściwą, ani nie może prowadzić do budowania ładu przestrzennego skoro pomija się okoliczność, że zakreślony w studium teren otwarty, w znacznej części został zabudowany i przestał być użytkowany rolniczo.

Uchwalenia MPZP dla dwóch niezależnych od siebie terytorialnie nieruchomości nie będzie prowadziło do zachowania ciągu przestrzennego terenów aktywnych przyrodniczo. Wskazujemy także, że teren, który obejmuje działki gruntu przy ul. Rąbieńskiej 62 o numerach ewidencyjnych 4/32 i 4/33 (dawniej 4/31) w obrębie P-4 nie jest wykorzystywany rolniczo, tak jak rolniczo nie są wykorzystywane tereny które zostały zabudowane, a zgodnie ze studium były terenami oznaczonymi jako „O”. Trudno także wyobrazić sobie sytuację, w której w wyniku uchwalonego MPZP tym terenom przywrócona zostanie funkcja rolnicza. Uchwalanie obszarów rolnych na terenie osiemsettyśięcznego miasta jest dość absurdalnym celem.

Moich wątpliwości nie budzi objęcie planem terenów przyległych bezpośrednio do rzeki Jasień. Za oczywiste wydaje się że tereny te i tak nie powinny być zabudowywane z uwagi na ochronę przyrody, w tym źródeł wody oraz ewentualne zagrożenie powodziowe. Musi jednak budzić sprzeciw uchwalenia MPZP, który w związku z tym, że nie może być sprzeczny z uchwalonym studium prowadzi do sytuacji, w której tereny znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie z blokami mieszkalnymi mają być użytkowane rolniczo. Bez wątpienia może to prowadzić w przyszłości do konfliktów między właścicielami terenów rolniczych, a mieszkańcami powstałych lub powstających lokali mieszkalnych.

Uchwała została podjęta mimo braku dokonania właściwej analizy opisanej w art. 14 ust. 5 u.p.z.p. Brak takiej analizy i określenia zakresu niezbędnych prac planistycznych powoduje, że rozpoczęta ścieżka planistyczna nie może prowadzić do zachowania ładu przestrzennego.

Przeznaczenie terenów działek przy ul. Rąbieńskiej 62 o numerach ewidencyjnych 4/32 i 4/33 (dawniej 4/31) w obrębie P-4 na cele rolnicze (nie mają one bowiem waloru przyrodniczego i nie są zalesione) jest jednoznaczne z określeniem, że celem uchwałodawcy jest doprowadzenie do stanu, w którym pomiędzy osiedlami domów mieszkalnych w mieście, mają jeździć kombajny, traktory i inne sprzęty rolnicze, korzystając w godzinach porannych z tych samych dróg dojazdowych, co ludzie dojeżdżający do pracy w centrum Łodzi.

Nie kwestionuję samego pomysłu organów administracyjnych miasta do ogłoszonego MPZP. Przy czym, objęcie takim procedowaniem terenów działek, które z uwagi na to że z obu stron zostały zabudowane osiedlami mieszkalnymi i stanowią nieużytek rolny, nieposiadający żadnych walorów przyrodniczych ani krajobrazowych (podobnie jak działka 4/30), wskazuje, że podjęcie uchwały nie poprzedziło wypełnienie wymogów wynikających z art. 4 oraz 14 ust. 5 u.p.z.p.

Należy także zwrócić uwagę, że zgodnie z treścią lakonicznego uzasadnienia do uchwały LXX/2099/22 z dnia 21 grudnia 2022 r. Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie przystąpienia do sporządzenia MPZP wskazano, że „Celem przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ochrona przed lokalizacją budynków na terenach współtworzących system przyrodniczy Miasta, w tym zapewnienie ciągłości korytarza ekologicznego, jakim jest dolina rzeki Jasieniec. Opracowanie planu miejscowego oraz

realizacja jego ustaleń w sposób właściwy zapewni ochronę terenu rzeki Jasieniec oraz terenów otwartych przed niekontrolowanymi procesami urbanizacji”. W tym miejscu należy zwrócić uwagę, że teren objęty przystąpieniem do studium nie jest połączony, a pomiędzy tymi terenami znajdują się osiedla mieszkaniowe, tym samym nie można mówić o zachowaniu ciągłości jakiegokolwiek korytarza ekologicznego w odniesieniu do działek przy ul. Rąbieńskiej 62 o numerach ewidencyjnych 4/32 i 4/33 (dawniej 4/31) w obrębie P-4 (a także 4/30). Oznaczony teren otwarty (z wyłączeniem doliny rzeki Jasieniec) nie posiada też już żadnych walorów przyrodniczych ani krajobrazowych. Mimo iż w uzasadnieniu do przywołanej uchwały wskazano jednym zdaniem na rzekome dokonanie analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium oraz na przygotowanie materiału geodezyjnego do opracowania planu oraz na rzekome ustalenie niezbędnego zakresu prac planistycznych, w żadnej części uchwały nie ma informacji o wynikach takiej analizy albo o tym w jaki sposób zamierza się zachować „ciągłość korytarza ekologicznego” skoro pomiędzy dwoma obszarami objętymi uchwałą stoją domy, a w przyszłości powstanie budynek handlowy. W uzasadnieniu uchwały oraz obwieszczeniu o wyłożeniu MPZP (ani samym MPZP) nie wskazano też jaki walor przyrodniczy ma kawałek nieużytku ziemi ornej, położonych w granicach miasta i otoczony domami jednorodzinnymi. Z uzasadnienia do uchwały nie wynika również by zaplanowano zmianę w studium celem umożliwienia uwzględnienia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zaistniałe zmiany otoczenia obszarów objętych uchwałą.

Część obszaru miasta Łodzi położona w dolinie rzeki Jasieniec w rejonie ulic: Rąbieńskiej, Podchorążych i Złotno przestała stanowić teren otwarty, tracąc tym samym rolę i przeznaczenie, jakie jej przypisywano w studium. Aktualnie, ta część obszaru miasta Łodzi cechuje się liczną zabudową mieszkaniową jednorodzinną, jak i wielorodzinną, bowiem teren ten stał się przedmiotem zainteresowań deweloperów, którzy postanowili o budowie na tymże obszarze nieruchomości o przeznaczeniu mieszkaniowym. Powstaje tu również budynek handlowy, który nie zapewni powstania jakiegokolwiek korytarza ekologicznego, o który tak bardzo zabiega miasto. Co więcej znajdujące się na obszarze, objętym uchwałą tereny rolnicze, od lat nie są użytkowane zgodnie z ich przeznaczeniem.

Zgodnie z wypisem z ewidencji gruntów teren działki 4/32 i 4/33 stanowi nieużytek, łąki klas IV-V, ziemie rolne klas V-VI i nie posiada dużej wartości rolniczej.

W tym miejscu Wnioskodawca zamieścił zdjęcie - widok na działki nr ewid. 4/32 i 4/33 od strony ul. Rąbieńskiej.

“Biorąc pod uwagę obecny stan zagospodarowania przestrzennego tychże terenów, ustalenia studium uległy dezaktualizacji i zachodzi konieczność ich dostosowania do istniejącego stanu faktycznego. Brak uwzględnienia w pracach planistycznych powyższych okoliczności spowoduje „chaos urbanistyczny” w postaci sąsiedztwa wybudowanych osiedli mieszkaniowych z terenami o charakterze rolniczym, których potencjalne użytkowanie i prowadzenie prac rolnych wiąże się z uciążliwościami dla mieszkańców”.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.

Wyjaśnienie:

Odnosząc się do części uwagi dotyczącej braku zgody na wprowadzanie zakazu zabudowy określonego w § 15 projektu planu oraz uwzględnienia zabudowy istniejącej, a także wydanych decyzji o warunkach zabudowy i pozwoleń na budowę należy zauważyć, że zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium

oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...). Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Obszar wskazany w uwadze, zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.), stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Mając zatem na uwadze wymóg zachowania zgodności kierunków polityki przestrzennej określonych dla przedmiotowego obszaru w Studium z ustaleniami planu miejscowego uwaga w tej części nie została uwzględniona.

Jednocześnie należy podkreślić, 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.

Ponadto zgodnie z zapisami Studium projekt planu uwzględnia zabudowę istniejącą ustalając dla niej katalog możliwych działań budowlanych (m.in. remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę do określonych planem parametrów). Przez zabudowę istniejącą w projekcie planu rozumie się zarówno budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, jak i budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 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 (...)”. Pozostałe wątki poruszone w uwadze nie dotyczą ustaleń planu miejscowego, w związku z czym, w tej części uwagi nie mogą być uwzględnione ze względów formalnych.

Uwaga 21

- wpłynęła dnia 10 października 2023 r.,
- złożona przez Panią [REDAKTOWANE],
- dotyczy działek nr 4/32 i 4/33 (dawniej 4/31), obręb P-4, ul. Rąbieńska 62

Treść uwagi:

„Ja niżej podpisana [REDAKTOWANE], jako współwłaścicielka wyżej wskazanej nieruchomości, składam uwagi do sporządzonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w dolinie rzeki Jasieniec w rejonie ulic: Rąbieńskiej, Podchorążych i Złotno, i wnoszę o wyłączenie z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek o nr ewidencyjnym 4/32 i 4/33 w obrębie P-4.

Nieruchomość w chwili obecnej z trzech stron jest otoczona nową zabudową cztero-kondygnacyjną wielorodzinną (od północy i wschodu) i jednorodziną (od południa), ponadto na sąsiedniej działce (w północno-zachodnim narożniku) o nr 4/30 została rozpoczęta budowa pawilonu handlowego.

W ostatniej dekadzie nieruchomości wzdłuż ul. Rąbieńskiej, zarówno po jej północnej, jak i południowej stronie, na odcinku od ul. Cedry do rzeki Jasieniec, zostały poddane silnemu procesowi urbanizacji. Dostępność do infrastruktury oraz bliskość zabudowy wielorodzinnej pozwoliła na uzyskiwanie decyzji o warunkach zabudowy i pozwoleń na budowę budynków wielorodzinnych o wysokości od 3 do 5 kondygnacji mieszkalnych. Te lokalizacje są często

wybijane przez rodziny z dziećmi oraz osoby w wieku starszym, które cenią sobie ciszę i szukają mieszkań z dala od miejskiego zgiełku.

W obszarze tym zostały utworzone parki: Rotmistrza Witolda Pileckiego oraz w sąsiedztwie Park nad Jasiońcem, które zapewnią mieszkańcom tych osiedli dostęp do terenów zielonych i rekreacyjnych.

Poniższy fragment mapy studium pokazuje stopień zurbanizowania tych terenów (ze wskazaniem jedynie nowo wybudowanych osiedli).

Oczywista wydaje się konieczność zmiany studium i dostosowania jego zapisów do obecnego stanu zagospodarowania.

W tym miejscu wnioskodawca zamieścił rysunek „Fragment mapy głównej studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi – zał. 13 jednostki funkcjonalno – przestrzennej” a także zdjęcia i mapy pokazujące stopień zurbanizowania obszarów zlokalizowanych w sąsiedztwie (osiedla wielorodzinnego art.TEO, osiedla „Siedlisko Złotno”, osiedla „Poleskie Ogrody”, budynku „Złota Kaczka”, budynku wielorodzinnego będącego w trakcie budowy na działce o nr ewid. 55/2 w obrębie P-1, rozpoczętej budowy budynków wielorodzinnych na działce o nr ewid. 70 o powierzchni 0,56 ha, przy zbiegu ulic Rąbieńskiej i Cedry, osiedla „Rąbieńska” przy ul. Rąbieńskiej 60 a także osiedla „Maestria Park” oraz rozpoczętej budowy budynku handlowego na działce nr ewid. 4/30.

W dalszej części uwagi wnioskodawca wyjaśnia: „Poza wymienionymi wyżej osiedlami mieszkalnymi oraz usługami na terenach, które wg. studium są „terenami otwartymi”, występuje tu również liczna zabudowa jednorodzinna zarówno z końca ubiegłego wieku jak i późniejsza. Studium nie odzwierciedla faktów takich, jak zmiany demograficzne, preferencje Łodzian co do miejsca zamieszkania i znaczne zurbanizowanie tych terenów. Tereny zielone i parki powstały tu w sposób naturalny, jako miejsce rekreacji i wypoczynku dla okolicznych mieszkańców. Uchwalenie Planu Zagospodarowania Przestrzennego w takim kształcie, jak w proponowanej Uchwale sprawi, że pomiędzy ładnymi osiedlami z pięknie zagospodarowaną zielenią oraz parkami pozostanie coś, co kiedyś było polem ornym i teraz tylko szpeci otoczenie.

Ponadto zablokowanie postępujących procesów urbanizacji w tym rejonie spowoduje chaos urbanistyczny w postaci osiedli mieszkalnych wielorodzinnych poprzedzielanych prywatnymi działkami, które od lat nie są użytkowane rolniczo. Sąsiedztwo zabudowy wielorodzinnej nie stanowi pożądanego otoczenia dla upraw rolnych, nie tylko z powodu uciążliwości niektórych prac, ale przede wszystkim z powodu ich notorycznej dewastacji. Obecnie, jako współwłaścicielka jednej z takich nieruchomości borykam się z ciągłym zaśmiecaniem i dewastacją posesji.

Podkreślenia wymaga również fakt, że sporządzając projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie wzięto pod uwagę tego, że na działce 4/30 znajdującej się przy ul. Rąbieńskiej rozpoczęta została budowa budynku handlowego wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi, siecią kanalizacji sanitarnej, układem komunikacji wewnętrznej, totemem reklamowym. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powinien uwzględniać, że tego typu inwestycja powstanie na nieruchomości, która będzie objęta miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Dla tej inwestycji zostało wydane prawomocne pozwolenie na budowę o nr DPRG-UA-V.1433.2023 (z dnia 3 sierpnia 2023 r.).

Brak aktualizacji studium dla tego obszaru spowoduje bałagan urbanistyczny i doprowadzi do zatrzymania procesu urbanizacji w połowie. Co zaowocuje powstaniem niechlubnej „makabreski urbanistycznej” w tej części miasta.

Niezrozumiałe jest również wprowadzanie zakazu określonego w §15 MPZP, w szczególności zakazu zabudowy. Jak wskazaliśmy wyżej, w okolicy znajduje się mnóstwo

budynków wielorodzinnych i jednorodzinnych, a także powstaje budynek handlowy na działce o nr ewidencyjnym 4/30 na terenie obszaru oznaczonego w projekcie MPZP symbolem 1PEF-RN-ZN.

Dlatego wnoszę o niesporządzanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w tak zaproponowanej wersji dla części obszaru miasta Łodzi położonej w dolinie rzeki Jasieniec w rejonie ulic: Rąbieńskiej, Podchorążych i Złotno, i podjęcie nowej uchwały z wyłączeniem działek o nr ewidencyjnych 4/32 i 4/33 w obrębie P-4.

Zgodnie z art. 14 ust. 5 u.p.z.p. „Przed podjęciem uchwały, o której mowa w ust. 1, wójt, burmistrz albo prezydent miasta wykonuje analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przygotowuje materiały geodezyjne do opracowania planu oraz ustala niezbędny zakres prac planistycznych.”

Według mnie przepis ten nie został należycie zastosowany.

W obowiązującym studium cały obszar objęty uchwałą o przystąpieniu do planu został oznaczony literą „O” co oznacza „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Należy jednak podkreślić, że uchwała o przystąpieniu do studium nie obejmuje całego terenu który, zgodnie ze studium został wyłączony z zabudowy, a jedynie nieznaczące „kawalki” tego terenu.

Co znamienne uchwała obejmuje dwa niezależne względem siebie obszary, które nie są ze sobą połączone. Przyczyną takiego stanu rzeczy nie jest jednak analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, której w tym przypadku całkowicie zaniechano. Okoliczność, że obszar zaznaczony w studium jako obszar użytkowany rolniczo został w znaczącej części zurbanizowany poprzez zabudowę domami jednorodzinnymi i wielorodzinnymi, została szczegółowo opisana powyżej. A w przyszłości powstanie tam również budynek handlowy. Tym samym, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powinien uwzględniać zabudowę istniejącą oraz wydane dla danego terenu decyzje o warunkach zabudowy oraz pozwolenia na budowę. Uchwalenie MPZP dla całego terenu oznaczonego w studium jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo nie jest możliwe. W wyniku pobieżnego zbadania stanu zurbanizowania „terenów otwartych” uchwałą zostały objęte wyłącznie tereny niezabudowane, dla których jeszcze nie wydano decyzji PnB (z zastrzeżeniem, że uwzględniono działkę o nr ewidencyjnym 4/30, dla której jest już wydane prawomocne PnB). Taka praktyka nie może jednak zostać uznana za właściwą, ani nie może prowadzić do budowania ładu przestrzennego skoro pomija się okoliczność, że zakreślony w studium teren otwarty, w znacznej części został zabudowany i przestał być użytkowany rolniczo.

Uchwalenia MPZP dla dwóch niezależnych od siebie terytorialnie nieruchomości nie będzie prowadziło do zachowania ciągu przestrzennego terenów aktywnych przyrodniczo. Wskazujemy także że teren, który obejmuje działki gruntu przy ul. Rąbieńskiej 62 o numerach ewidencyjnych 4/32 i 4/33 (dawniej 4/31) w obrębie P-4 nie jest wykorzystywany rolniczo, tak jak rolniczo nie są wykorzystywane tereny które zostały zabudowane, a zgodnie ze studium były terenami oznaczonymi jako „O”. Trudno także wyobrazić sobie sytuację, w której w wyniku uchwalonego MPZP tym terenom przywrócona zostanie funkcja rolnicza. Uchwalanie obszarów rolnych na terenie osiemsettyśięcznego miasta jest dość absurdalnym celem.

Moich wątpliwości nie budzi objęcie planem terenów przyległych bezpośrednio do rzeki Jasień. Za oczywiste wydaje się że tereny te i tak nie powinny być zabudowywane z uwagi na ochronę przyrody, w tym źródeł wody oraz ewentualne zagrożenie powodziowe. Musi jednak budzić sprzeciw uchwalenia MPZP, który w związku z tym, że nie może być sprzeczny z uchwalonym studium prowadzi do sytuacji, w której tereny znajdujące się w bezpośrednim

sąsiedztwie z blokami mieszkalnymi mają być użytkowane rolniczo. Bez wątplenia może to prowadzić w przyszłości do konfliktów między właścicielami terenów rolniczych, a mieszkańcami powstałych lub powstających lokali mieszkalnych.

Uchwała została podjęta mimo braku dokonania właściwej analizy opisanej w art. 14 ust. 5 u.p.z.p. Brak takiej analizy i określenia zakresu niezbędnych prac planistycznych powoduje, że rozpoczęta ścieżka planistyczna nie może prowadzić do zachowania ładu przestrzennego.

Przeznaczenie terenów działek przy ul. Rąbieńskiej 62 o numerach ewidencyjnych 4/32 i 4/33 (dawniej 4/31) w obrębie P-4 na cele rolnicze (nie mają one bowiem waloru przyrodniczego i nie są zalesione) jest jednoznaczne z określeniem, że celem uchwalodawcy jest doprowadzenie do stanu, w którym pomiędzy osiedlami domów mieszkalnych w mieście, mają jeździć kombajny, traktory i inne sprzęty rolnicze, korzystając w godzinach porannych z tych samych dróg dojazdowych, co ludzie dojeżdżający do pracy w centrum Łodzi.

Nie kwestionuję samego pomysłu organów administracyjnych miasta do ogłoszonego MPZP. Przy czym, objęcie takim procedowaniem terenów działek, które z uwagi na to że z obu stron zostały zabudowane osiedlami mieszkalnymi i stanowią nieużytek rolny, nieposiadający żadnych walorów przyrodniczych ani krajobrazowych (podobnie jak działka 4/30), wskazuje, że podjęcie uchwały nie poprzedziło wypełnienie wymogów wynikających z art. 4 oraz 14 ust. 5 u.p.z.p.

Należy także zwrócić uwagę, że zgodnie z treścią lakonicznego uzasadnienia do uchwały LXX/2099/22 z dnia 21 grudnia 2022 r. Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie przystąpienia do sporządzenia MPZP wskazano, że „Celem przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ochrona przed lokalizacją budynków na terenach współtworzących system przyrodniczy Miasta, w tym zapewnienie ciągłości korytarza ekologicznego, jakim jest dolina rzeki Jasieniec. Opracowanie planu miejscowego oraz realizacja jego ustaleń w sposób właściwy zapewni ochronę terenu rzeki Jasieniec oraz terenów otwartych przed niekontrolowanymi procesami urbanizacji.” W tym miejscu należy zwrócić uwagę, że teren objęty przystąpieniem do studium nie jest połączony, a pomiędzy tymi terenami znajdują się osiedla mieszkaniowe, tym samym nie można mówić o zachowaniu ciągłości jakiegokolwiek korytarza ekologicznego w odniesieniu do działek przy ul. Rąbieńskiej 62 o numerach ewidencyjnych 4/32 i 4/33 (dawniej 4/31) w obrębie P-4 (a także 4/30). Oznaczony teren otwarty (z wyłączeniem doliny rzeki Jasieniec) nie posiada też już żadnych walorów przyrodniczych ani krajobrazowych. Mimo iż w uzasadnieniu do przywołanej uchwały wskazano jednym zdaniem na rzekome dokonanie analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium oraz na przygotowanie materiału geodezyjnego do opracowania planu oraz na rzekome ustalenie niezbędnego zakresu prac planistycznych, w żadnej części uchwały nie ma informacji o wynikach takiej analizy albo o tym w jaki sposób zamierza się zachować „ciągłość korytarza ekologicznego” skoro pomiędzy dwoma obszarami objętymi uchwałą stoją domy, a w przyszłości powstanie budynek handlowy. W uzasadnieniu uchwały oraz obwieszczeniu o wyłożeniu MPZP (ani samym MPZP) nie wskazano też jaki walor przyrodniczy ma kawałek nieużytku ziemi ornej, położonych w granicach miasta i otoczony domami jednorodzinnymi. Z uzasadnienia do uchwały nie wynika również by zaplanowano zmianę w studium celem umożliwienia uwzględnienia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zaistniałe zmiany otoczenia obszarów objętych uchwałą.

Część obszaru miasta Łodzi położona w dolinie rzeki Jasieniec w rejonie ulic: Rąbieńskiej, Podchorążych i Złotno przestała stanowić teren otwarty, tracąc tym samym rolę i przeznaczenie, jakie jej przypisywano w studium. Aktualnie, ta część obszaru miasta Łodzi

cechuje się liczną zabudową mieszkaniową jednorodzinną, jak i wielorodzinną, bowiem teren ten stał się przedmiotem zainteresowań deweloperów, którzy postanowili o budowie na tymże obszarze nieruchomości o przeznaczeniu mieszkaniowym. Powstaje tu również budynek handlowy, który nie zapewni powstania jakiegokolwiek korytarza ekologicznego, o który tak bardzo zabiega miasto. Co więcej znajdujące się na obszarze, objętym uchwałą tereny rolnicze, od lat nie są użytkowane zgodnie ich przeznaczeniem.

Zgodnie z wypisem z ewidencji gruntów teren działki 4/32 i 4/33 stanowi nieużytek, łąki klas IV-V, ziemie rolne klas V-VI i nie posiada dużej wartości rolniczej.

W tym miejscu Wnioskodawca zamieścił zdjęcie - widok na działki nr ewid. 4/32 i 4/33 od strony ul. Rąbieńskiej.

Biorąc pod uwagę obecny stan zagospodarowania przestrzennego tychże terenów, ustalenia studium uległy dezaktualizacji i zachodzi konieczność ich dostosowania do istniejącego stanu faktycznego. Brak uwzględnienia w pracach planistycznych powyższych okoliczności spowoduje „chaos urbanistyczny” w postaci sąsiedztwa wybudowanych osiedli mieszkaniowych z terenami o charakterze rolniczym, których potencjalne użytkowanie i prowadzenie prac rolnych wiąże się z uciążliwościami dla mieszkańców”.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.

Wyjaśnienie:

Odnosząc się do części uwagi dotyczącej braku zgody na wprowadzanie zakazu zabudowy określonego w § 15 projektu planu oraz uwzględnienia zabudowy istniejącej, a także wydanych decyzji o warunkach zabudowy i pozwoleń na budowę należy zauważyć, że zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Obszar wskazany w uwadze, zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.), stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Mając zatem na uwadze wymóg zachowania zgodności kierunków polityki przestrzennej określonych dla przedmiotowego obszaru w Studium z ustaleniami planu miejscowego uwaga w tej części nie została uwzględniona.

Jednocześnie należy podkreślić, 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.

Ponadto zgodnie z zapisami Studium projekt planu uwzględnia zabudowę istniejącą ustalając dla niej katalog możliwych działań budowlanych (m.in. remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę do określonych planem parametrów). Przez zabudowę istniejącą w projekcie planu rozumie się zarówno budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, jak i budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 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 (...).” Pozostałe wątki poruszone w uwadze nie dotyczą ustaleń planu miejscowego, w związku z czym, w tej części uwagi nie mogą być uwzględnione ze względów formalnych.

Uwaga 22

- wpłynęła dnia 13 października 2023 r. (data wysłania 9 października 2023 r.),
- złożona przez Pana ██████████,
- dotyczy działek nr 71/6 i 71/8, obręb P-3.

Treść uwagi:

„Działając w imieniu własnym niniejszym wnoszę następujące zastrzeżenia do procedury uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego nr 331:

- a) w postępowaniu dotyczącym uchwalenia projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego zostały uchybione terminy minimalne związane z procedowaniem projektu planu zagospodarowania przestrzennego nr 331. W tym miejscu należy wskazać że oświadczenie o zamiarze wyłożenia projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego zostało opublikowane na stronie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi w dniu 29 sierpnia 2023 roku – co widnieje w metryce strony dotyczącej uchwalenia projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego, gdzie widniała informacja o zamiarze wyłożenia projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego w dniu 5 września 2023 roku.*

Dowód: zapis widoku strony MPU dla Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego nr 331 w dniu 29 września 2023 o g.06:51

W niniejszej sprawie gdzie zastosowanie znajdują przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sposób liczenia terminów jest analogiczny jak w kodeksie postępowania administracyjnego, a więc dzień dokonania czynności nie rozpoczyna biegu terminu. W takim wypadku dniem wyłożenia projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego powinien być 6 września 2023 roku, a nie dzień 5 września 2023 r. Skutkiem nie dochowania pierwszego terminu jest również nie zachowanie wszystkich pozostałych terminów zawitych zapisanych przez ustawodawcę w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. 2012 poz. 647);

- b) brak doręczenia protokołu z czynności wysłuchania publicznego pomimo złożenia wniosku w dniu 15 września 2023 roku, natomiast zgodnie z §12 pkt. 15 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wydanego na podstawie art. 16 ust. 2 u.p.z.p. czynności debaty publicznej powinna zostać zakończona protokołem, który powinien być dostępny dla każdego. Natomiast organ zakwalifikował wniosek o udostępnienie protokołu z debaty jako wniosek o dostęp do informacji publicznej. Niesporządzenie protokołu z debaty publicznej jest istotnym uchybieniem, które skutkuje nieważnością uchwalonego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego. Jednocześnie należy wskazać, że nie wyłożenie protokołu debaty publicznej do wglądu dla wszystkich zainteresowanych osób powoduje, że osoby, które nie uczestniczyły w debacie publicznej w dniu 13 września 2023r. nie mogły zapoznać się z protokołem debaty i zająć stanowiska, co do kwestii poruszonych podczas w/w debaty publicznej. Takie osoby nie mogą również w sposób całościowy sformułować swoich uwag w terminie zakreślonym przez MPU w łodzi tj do dnia 10 października 2023 (termin ostateczny do*

zgłoszenia uwag do projektu Miejscowego Planu zagospodarowania przestrzennego nr 331);

Biorąc powyższe okoliczności pod uwagę wnoszę o powtórzenie całej procedury uchwalania Miejscowego Planu Zagospodarowania przestrzennego nr 331

Uzasadnienie

a) W odniesieniu do sposobu obliczenia terminów przewidzianych w ustawie w literaturze przedmiotu podnosi się, że przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie normują sposobu obliczania terminów, stąd też zasadnym jest przyjąć, iż w takich przypadkach będą miały zastosowanie przepisy działu I rozdziału 10 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (tekst jedn.: Dz. U. z 2000 r. Nr 98, poz. 1071 z późn. zm.) – dalej k.p.a. (por. R. Hauser, E. Mzyk, Z. Niewiadomski, M. Rzążewska, Ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym, s. 66).

Ponadto jak wskazują A. Plucińska-Filipowicz i A. Kosicki, „wprawdzie w postępowaniu planistycznym uregulowanym w sposób szczególny w komentowanej ustawie przepisy ustawy z 14.06.1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2017 r. poz. 1257 ze zm.) bezpośrednio nie mają zastosowania, to jednak nie ma jakichkolwiek podstaw do obliczania ww. terminu na innych niż określone w przepisach kodeksu postępowania administracyjnego zasadach (np. wliczanie do ww. terminu dni wolnych od pracy). Gdyby wolą ustawodawcy było określenie w inny sposób niż w kodeksie postępowania administracyjnego zasad obliczania ww. terminu, to tak jak w kwestii dotyczącej uzgadniania projektu planu miejscowego lub studium (art. 24 ust. 2 i art. 25 ust. 2 u.p.z.p.), zaznaczyłby to w ustawie. Oznacza to, że przekroczenie ww. terminu do składania wniosków i uwag, o których mowa w art. 17 pkt 1 u.p.z.p., powoduje pozostawienie ich bez rozpoznania”[20]. Podobnie wypowiada się J. Dziedzic-Bukowska, stwierdzając, że „jeśli chodzi o kwestię obliczania terminów obwieszczenia, w orzecznictwie sądowym ugruntowany jest pogląd, że wobec braku szczegółowych regulacji w komentowanej ustawie w tym zakresie stosuje się zasady liczenia terminów określone w art. 57 k. p.a.(por. wyrok WSA w Poznaniu z 1 lipca 2011 r., II SA/Po 482/2011, LexisNexis nr 2627248)”[21].

Reasumując, w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie przewidziano przepisów analogicznych do art. 57 k.p.a. Tym niemniej, mając na względzie całokształt uwarunkowań prawnych, a więc m.in. wynikający z u.p.z.p. obowiązek poszanowania przez organy prawa własności (art. 1 ust. 2 pkt 7 u.p.z.p.), zasadę wolności zagospodarowania terenu (art. 6 ust. 2 u.p.z.p.) czy wreszcie obowiązek zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa (art. 1 ust. 2 pkt 11 u.p.z.p.), termin na złożenie uwag (wniosków) nie powinien być interpretowany zawężająco.

Tak więc odnosząc się do powyższego zastosowanie znajdzie przepis art. 57 k.p.a., który reguluje sposoby obliczania terminów, a który w odniesieniu do obliczania terminów wyznaczonych w dniach wskazuje, iż w sytuacji gdy początkiem terminu określonego w dniach jest pewne zdarzenie, przy obliczaniu tego terminu nie uwzględnia się dnia, w którym zdarzenie nastąpiło, a wpływ ostatniego z wyznaczonej liczby dni uważa się za koniec terminu. Jeżeli więc termin, wyznaczony został przykładowo na 21 dni liczonych od dnia udostępnienia projektu planu miejscowego zdarzeniem, które jest początkiem terminu, będzie dzień doręczenia organowi uzgadniającemu kompletnej dokumentacji, a zatem dnia, w którym doręczenie nastąpiło, nie uwzględnia się przy obliczaniu tego

terminu. W razie zatem, gdy zdarzenie to nastąpiło przykładowo w dniu 1 lutego, 21-dniowy termin biegnie od dnia 2 lutego i kończy się z upływem ostatniego dnia terminu, czyli dwudziestego pierwszego dnia, tj. 22 lutego o godz. 00.00. Należy mieć na uwadze, iż w sytuacji, gdy koniec terminu przypada na dzień ustawowo wolny od pracy, za ostatni dzień terminu uważa się najbliższy następujący dzień powszedni.

Dzień 29 sierpnia 2023 (dzień dokonania czynności) nie powinien się wliczać do w/w opisanego 7 dniowego terminu i dniem wyłożenia projektu Planu nr 331 do wglądu powinien być dzień 6 września 2023, a nie tak jak zostało zrobione podczas procedowania projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania przestrzennego nr 331 dzień 5 września 2023. W tej sytuacji wszystkie terminy zawite (minimalne) zapisane ww ustawie z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz .U. Z 2023 poz. 977 z późniejszymi zm.) zostały przekroczone.

- b) Kolejnym zastrzeżeniem do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego jest brak doręczenia protokołu z czynności wysłuchania publicznego pomimo złożenia przez wnioskującego wniosku w dniu 15 września 2023 roku, natomiast zgodnie z §12 pkt. 15 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wydanego na podst. Art. 16 ust. 2 u.p.z.p. z czynności debaty publicznej powinna zostać zakończona protokołem, który powinien być dostępny dla każdego. Natomiast organ zakwalifikował wniosek o udostępnienie protokołu z debaty jako wniosek o dostęp do informacji publicznej. Niesporządzenie protokołu z debaty publicznej jest istotnym uchybieniem, które skutkuje nieważnością uchwalonego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego. Zgodnie z §12 pkt. 15 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wydanego na podstawie art. 16 ust. 2 u.p.z.p., dyskusja publiczna jest czynnością planistyczną podlegającą utrwaleniu (udokumentowaniu) w postaci protokołu, którego wzór stanowi załącznik do przedmiotowego rozporządzenia. W myśl tej argumentacji rozporządzenie – a precyzyjniej rozporządzenie wraz z załącznikiem – jest aktem przesądzającym o formie dyskusji publicznej. M metodologicznym.

Niesporządzenie protokołu z debaty publicznej jest istotnym uchybieniem, które skutkuje nieważnością uchwalonego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego. Instytucja dyskusji publicznej stanowi, obok możliwości składania uwag i wniosków do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (MPZP) oraz dostępu do informacji o toczącym się postępowaniu, instrument urzeczywistniający zasadę partycypacji społeczeństwa w procedurze przyjęcia MPZP. Ustawodawca nie definiuje pojęcia dyskusji publicznej. Wymaga jednakże, aby została przeprowadzona w trakcie procedury uchwalania MPZP oraz aby udokumentowano jej przebieg poprzez sporządzenie protokołu z jej przebiegu. Protokół musi być sporządzony zgodnie ze wzorem stanowiącym załącznik nr 8 do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) – dalej r.w.z.p.m.p.z.p.

Podobne stanowisko zostało wyrażone w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku z dnia 18 lutego 2014. w sprawie za sygn. akt II SA/Bk 514/13, w którym stwierdzono, że Ustawa nie definiuje pojęcia publicznej dyskusji i nie przewiduje dla niej jakiegś szczególnie określonej formuły, nie zawiera też zasad jej przeprowadzania, należałoby więc uznać, iż forma dyskusji, której organizacja jest

jednym z obligatoryjnych elementów w procedurze tworzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zależy od jej organizatora, to jest wójta (burmistrza, prezydenta miasta). Organ planistyczny ma swobodę w tym zakresie, przy czym musi zachować warunek, aby z przeprowadzenia dyskusji publicznej został sporządzony protokół, którego wzór określa załącznik nr 8 do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. nr 164, poz. 1587). (...)

(...) Konkludując, skoro w dokumentacji planistycznej brak jest protokołów z dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie, to przyjmując należy, że taka dyskusja publiczna faktycznie nie odbyła się. Na skutek tego uchybienia organu planistycznego cele sformalizowanej procedury planistycznej nie mogły być w pełni zrealizowane, a takie uchybienie stanowi bez wątpienia istotne naruszenie trybu postępowania w rozumieniu art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Naruszenie w tym zakresie trybu może bowiem pozostawać w bezpośrednim związku z treścią zaskarżonej uchwały, a na pewno w sposób bezpośredni narusza prawa uczestników procesu planistycznego (zwłaszcza prawa skarżących) do prawidłowego przebiegu procedury planistycznej zagwarantowane om w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym”.

Załączniki:

1/ zapis widoku strony MPU dla Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego nr 331 w dniu 29 września 2023 z godz. 06:51

5/ ksero pisma z dnia 13 września 2023 wniosku o doręczenie protokołu debaty publicznej złożone w MPU w Łodzi w dniu 15 września 2023.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 18 ust. 1 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 (...)”. Wątki poruszone w uwadze nie dotyczą ustaleń planu miejscowego, w związku z czym, nie mogą być uwzględnione ze względów formalnych.

wz. PREZYDENTA MIASTA

**Adam PUSTELNIK
Pierwszy Wiceprezydent Miasta**