

ZARZĄDZENIE Nr 2624/2023
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI
z dnia 01 grudnia 2023 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Beskidzkiej, Marmurowej, Opolskiej i Adama Hanuszkiewicza.

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 LXVIII/2035/22 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Beskidzkiej, Marmurowej, Opolskiej i Adama Hanuszkiewicza

zarządzam, co następuje:

§ 1. Rozpatruję uwagi złożone do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Beskidzkiej, Marmurowej, Opolskiej i Adama Hanuszkiewicza, 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

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Beskidzkiej, Marmurowej, Opolskiej i Adama Hanuszkiewicza.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Beskidzkiej, Marmurowej, Opolskiej i Adama Hanuszkiewicza został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 29 września 2023 r. do 20 października 2023 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 3 listopada 2023 r. wpłynęło 13 uwag.

Uwaga nr 1

- złożona 3 listopada 2023 r.,
- dotyczy działki 91-610 Łódź, ul. Beskidzka 208, dz. 31/26, obręb W-3.

składają następującą uwagę:

„Na projekcie planu - rysunek nasza działka oznaczona została jako RN-ZN, teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej. Działka posiada ważne pozwolenie na budowę oraz obecnie trwa na niej budowa. Przeznaczeniem tej działki będzie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, a nie teren rolniczy, czy zieleni naturalnej. Na terenie tej działki nigdy nie będzie prowadzona produkcja rolna (powierzchnia działki to 884m²). Ponadto działka została wyłączona z produkcji rolnej w całości, nie było możliwe wyłączenie tylko jej części, co w konsekwencji będzie skutkowało koniecznością zapłaty większego podatku od nieruchomości. Ponadto wszystkie działki od ul. Beskidzkiej 208 do działki 31/26 po obu stronach drogi wewnętrznej posiadają nowo wybudowane domy jednorodzinne (ok. 410m długości). Wprowadzany plan powinien być spójny i zgodny z rzeczywistością, dlatego wnioskujemy o oznaczenie tej działki jako MN Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Działka objęta uwagą 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., znajduje się w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O” (tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo). Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego działkę tę przeznaczono na teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej. Należy podkreślić, że zgodnie z ustaleniami § 17 ust. 3 pkt 2 projektu planu dla zabudowy istniejącej jest dopuszczony remont i przebudowa, a także rozbudowa i nadbudowa na określonych warunkach. Zgodnie z § 4 ust. 1 pkt 14 budynki posiadające w dniu wejścia

w życie planu prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę są traktowane jako zabudowa istniejąca.

Uwaga nr 2

- złożona 3 listopada 2023 r.,
- dotyczy działki ul. Marmurowa 57 dz. Nr ewidencyjny 3, 4/5, obręb W-3, objętej ustaleniami jednostki projektu planu oznaczonej 1RN-ZN.

składa następującą uwagę:

„Wnoszę o uznanie w/w działek jako działki siedliskowe/ z zabudową zagrodową, z uwagi na istniejące i funkcjonujące na terenie działek gospodarstwa rolne (zabudowania z postaci budynków mieszkalnych i gospodarczych). Tym samym wnoszę o oznaczenie tego obszaru jako terenu o przeznaczeniu RM/RU, co umożliwi dalsze funkcjonowanie gospodarstw. Brak możliwości wprowadzania nowej zabudowy na działkach powoduje uniemożliwienie obsługi terenów rolnych. Rozległe tereny rolne wymagają obsługi w postaci m.in. magazynów na produkty rolne, wiat na maszyny rolnicze. Brak możliwości zapewnienia tych budynków na terenach objętych projektem planu spowoduje brak możliwości należytej obsługi i rozwoju terenów rolnych, a tym samym zaniedbania i tworzeniu nieużytków. Ma to swoje negatywne skutki finansowe dla rolników prowadzących działalności rolnicze oraz dla ładu przestrzennego, który zakłada efektywne wykorzystanie terenów zgonie z przeznaczeniem (rolne).

Zgodnie z powyższymi uwagami wnioskuje o wprowadzenie możliwości zabudowy zagrodowej na terenach posiadających już istniejące gospodarstwa w postaci wprowadzania nowych obiektów kubaturowych służących gospodarce rolnej”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Działki objęte uwagą 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., znajdują się w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O” (tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo). Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego działki te przeznaczone na teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

Należy podkreślić, że zgodnie z ustaleniami § 17 ust. 3 pkt 2 projektu planu dla zabudowy istniejącej jest dopuszczony remont i przebudowa, a także rozbudowa i nadbudowa na określonych warunkach. Nie jest natomiast dopuszczona budowa nowych budynków, gdyż takie działania byłyby sprzeczne z ustaleniami Studium.

Uwaga nr 3

- złożona 3 listopada 2023 r.,
- dotyczy działki nr 31/24 obręb W-03 położonej w Łodzi przy ul. Beskidzkiej 208, 91-610 Łódź.

składa następującą uwagę:

„- uważam, że Miejska Pracownia Urbanistyczna powinna odstąpić od prac nad sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Beskidzkiej, Marmurowej, Opolskiej i Adama Hanuszkiewicza podjętych na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Łodzi nr LXVII/1/2035/22 i przystąpić do jego sporządzenia ponownie obejmując cały opisany rejon, a nie wybrane w sposób nieoczywisty tereny oraz przeprowadzić niezbędne konsultacje społeczne, pozwalające w sposób bezkonfliktowy sporządzić dobry plan dla Łodzi i właścicieli nieruchomości,

- uważam, Miejska Pracownia Urbanistyczna powinna skłonić się do złożonego przeze mnie wniosku do planu w dniu 14.12.2023 i ustanowić na działce 31/24 obręb W-03 terenów zabudowy jednorodzinnej na dużych działkach co jest korzystne dla rozwoju miasta Łodzi i właścicieli nieruchomości.

Uzasadnienie:

Miejską Pracownia Urbanistyczna opracowała projekt nie zważając interes społeczny projektu, interes Rady Osiedla, interesy mieszkańców Łodzi jak i interesy właścicieli nieruchomości forsując jedynie jej słuszny plan. Rada Osiedla wielokrotnie składała postulaty do planu. Właściciele nieruchomości złożyli wnioski do planu. Wszystkie postulaty i wnioski zostały odrzucone. MPU zorganizowało dyskusję społeczną, która miała na celu jedynie przedstawienie wykonanego przez MPU planu. Nie możliwe było wprowadzenie jakichkolwiek zmian do planu. Konsultacje odbyły się drogą internetową przez co niektórzy właściciele nie mogli w nich uczestniczyć, a ci co uczestniczyli mieli ograniczone możliwości do zadawania pytań. Żądam ich powtórzenia najlepiej w siedzibie Rady Osiedla, gdzie wszyscy właściciele nieruchomości będą mogli się stawić i uzyskać wyczerpujące odpowiedzi na ich pytania.

Już wyznaczenie samego obszaru do planu budzi wiele kontrowersji. Z obszaru wycięto działkę miejską z przeznaczeniem jej na działalność usługową znajdującą się na terenach uroczyska leśnego, a postulaty społeczeństwa zakwalifikowano do zagrażających środowisku. Nie objęto planem zabudowy znajdującej się wzdłuż ulicy Beskidzkiej, na podstawie której można określić kierunki rozwoju zabudowy na terenach objętych planem. Zabudowa pozwala określić parametry wnioskowanej przez mieszkańców zabudowy. Pokazuje również, że tereny są świetnie skomunikowane z miastem i posiadają dostęp do infrastruktury technicznej. Nierówne traktowanie działek miejskich i terenów prywatnych jest dyskryminacją niezgodną z prawem. Planem objęto działki, które na mocy decyzji podziałowej utraciły charakter rolniczy i były przeznaczone pod zabudowę jednorodziną. Plan w istniejącej formie nie pozwala nawet na rozwój gospodarstw. Możemy jedynie patrzeć i podziwiać jak rosną chwasty. W granicach obszaru objętego sporządzanym projektem planu miejscowego nie występują żadne obiekty ani obszary przyrodnicze i krajobrazowe objęte prawnymi formami ochrony.

Pracownia MPU prowadzi na tym obszarze jednocześnie prace nad planem jak i zmianami w studium. Do obu przystąpienia Rada Osiedla i mieszkańcy złożyli wnioski. Złożony został również wniosek o zawieszenie prac nad planem do czasu zakończenia zmian w studium, który MPU odrzuciła.

Działka 31/24 to obszar 1,0410ha posiada dostęp do drogi publicznej i mediów w postaci prądu, wody i gazu. Posiada dwóch współwłaścicieli. Właściciele nie są rolnikami i nie posiadają żadnych maszyn rolniczych umożliwiających uprawę roli. Działki ze względu na mały obszar nikt nie chce dzierżawić na cele uprawne. Nie ma zatem możliwości, aby te tereny były użytkowne rolniczo, Nie ma możliwości uzyskania z nich dochodu. Jedyna możliwość jej wykorzystania to zabudowa, a najkorzystniejszą dla środowiska jest niska zabudowa jednorodzinna na dużych działkach. Na podstawie decyzji Prezydent Miasta Łodzi

nr 75/U/2023 o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia na działce 31/24 W-03 można zrealizować inwestycję polegającą na budowie domów jednorodzinnych.

Wg decyzji: „Realizacja przedmiotowego przedsięwzięcia nie wpłynie degradująco na stan elementów przyrodniczych i walory krajobrazowe rejonu lokalizacji przedsięwzięcia. W terenie tym brak jest wyróżniających się form rzeźby terenu, czy innych składników przyrody nieożywionej, których struktura mogłaby zostać zaburzona bądź zdegradowana przez realizację inwestycji. Planowane prace nie stanowią zagrożenia dla miejscowych zasobów zarówno różnorodności biologicznej jak i zasobów naturalnych w tym gleby, wody i powierzchni ziemi”. Wnioskowana zabudowa jednorodzinna nie spowoduje trwałych zmian w środowisku poza trwałym zajęciem terenu pod realizację inwestycji i zmianą w zakresie krajobrazu z tytułu nowych naniesień.

Działka 31/24 od wschodu będzie zasłonięta lasem posadzonym wiosną br., na północy znajduje się usługowa działka miejska, od południa zabudowa jednorodzinna, od zachodu tereny których właściciele również chcą przeznaczyć na zabudowę jednorodziną i las. Działka nie posiada zatem walorów krajobrazowych. Wszelkie walory działki dostępne są wyłącznie dla jej właścicieli. Tereny te wraz z miejską działką usługową mogą zostać zagospodarowane spójnie z istniejącą zabudową. Przez moją działkę mogłaby być poprowadzona infrastruktura do działki usługowej miejskiej. Takie rozmowy były prowadzone z Łódzką Spółką Infrastrukturalną, dla której korzystna byłaby zabudowa jednorodzinna podłączona do infrastruktury, która zwiększa opłacalność jej budowy.

Wg Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi - mapa 13 tereny, na których znajduje się działka 31/24 nie są objęte i nie są proponowane do objęcia prawną formą ochrony przyrody. Możliwe jest zatem odstępstwo od zamiaru MPU i ustanowienie na tych terenach zabudowy jednorodzinnej.

Zgodnie z Art. 7. KPA 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. Wnoszę o respektowanie tego artykułu i uwzględnienie mojego interesu oraz interesu społecznego. Uważam, że wspólnie możemy wypracować dobry plan zagospodarowania. Proponowany plan zawiera jedynie interesy Miejskiej Pracowni Urbanistycznej.

Narzucenie właścicielom nieruchomości sposobu z jej korzystania przynoszącym straty rości prawa do odszkodowań.

Uchwalenie planu spowoduje, że właściciele terenu będą zmuszeni, wbrew ich woli, do prowadzenia, przynoszącej straty, rolniczej działalności gospodarczej lub zaprzestaną użytkowania nieruchomości lub wobec braku perspektyw dalszego użytkowania nieruchomości, w przypadku ewentualnego zbycia prawa własności, uzyskają kwotę znacznie poniżej jej rzeczywistej wartości w związku z wprowadzeniem zakazu zabudowy.

Każda z tych alternatyw prowadzi do naruszenia prawa do swobodnego dysponowania, korzystania z przedmiotu własności, a także wyboru sposobu jego zagospodarowania. W efekcie plan naruszy istotę prawa własności, czyli będzie sprzeczny z Art. 64.3 Konstytucji RP.

W związku z powyższym ponownie wnoszę o uchwalenie na działce 31/24 W-03 terenów zabudowy jednorodzinnej na dużych działkach”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

W zakresie wstrzymania prac nad projektem planu, zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cyt.: „uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu,

wyłożonym do publicznego wglądu (...)). Uwaga nie dotyczy ustaleń planu miejscowego, w związku z czym nie może być uwzględniona ze względów formalnych.

Wniosek z dnia 14 grudnia 2022 r. został rozpatrzony zarządzeniem Nr 562/2023 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 14 marca 2023 r. w sprawie rozpatrzenia wniosków złożonych w związku z ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Beskidzkiej, Marmurowej, Opolskiej i Adama Hanuszkiewicza. Wniosek został nieuwzględniony ze względu na sprzeczność wnioskowanego przeznaczenia działki nr 31/24 w obrębie W-3 z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. 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”. Działka objęta wnioskiem zgodnie ze Studium znajdują się w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O” (tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo). Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego działki te przeznaczone na teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

Uwaga nr 4

- złożona 3 listopada 2023 r.,
- dotyczy działki ul. Marmurowa 57 dz. nr ewidencyjny 3, 4/5, obręb W-3, objętej ustaleniami jednostki projektu planu oznaczonej 1RN-ZN.

składa następującą uwagę:

„Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego narusza przepisy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Zgodnie z zapisami ustawy rolnik (prowadzący rolniczą działalność gospodarczą) ma prawo zabudować nieruchomość rolną. (art. 2 ust. 1 pkt 3), nie zmieniając przeznaczenia gruntu.

Wprowadzenie zakazu zabudowy przy jednoczesnym określeniu terenów jako użytkowanych rolniczo pozostaje w sprzeczności. Terenu rolnicze wymagają stałej bezpośredniej obsługi (magazynowanie plonów rolnych, przechowywanie maszyn rolniczych). Brak możliwości zapewnienia zaplecza w postaci budynków do obsługi terenów rolnych w skali odpowiadającej wielkości prowadzonego gospodarstwa (możliwość rozbudowy istniejących budynków tego nie zapewnia) wyklucza ich prawidłowe użytkowanie”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 oraz z 2023 r. poz. 1597 i 1688) nie wprowadza obowiązku dopuszczenia zabudowy każdej nieruchomości rolnej. Przeznaczenie terenów w projekcie planu zostało określone zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 2404), który wśród dopuszczalnych klas przeznaczenia terenu wymienia m.in. „teren rolnictwa z zakazem zabudowy”.

Należy podkreślić, że zgodnie z ustaleniami § 17 ust. 3 pkt 2 projektu planu dla zabudowy istniejącej jest dopuszczony remont i przebudowa, a także rozbudowa i nadbudowa na określonych warunkach. Nie jest natomiast dopuszczona budowa nowych budynków, gdyż takie działania byłyby sprzeczne z ustaleniami Studium.

Uwaga nr 5

- złożona 3 listopada 2023 r.,
- dotyczy działki ul. Opolska dz. nr ewidencyjny 32/1, 33/1, 31/14, 34/5 obręb W-3, nieobjętej planem miejscowym, ujętej w studium jako jednostka „U”.

składa następującą uwagę:

„Wnoszę o włączenie terenu działek 32/1, 33/1, 31/14, 34/5 do opracowania projektu planu miejscowego. Działka pomimo przeznaczenia na schronisko dla psów od kilkunastu lat pozostaje nieużytkowana. Teren całego opracowania ma mieć na celu tworzenie otwartego terenu aktywnego przyrodniczo, a pozostawienie terenu usługowego pozostawia możliwości wprowadzenia dowolnej zabudowy (chociażby osiedla mieszkaniowego na zasadach LEX deweloper).

Zakres planu przyjętego do opracowania oceniam jako stronniczy i wnoszę o równe traktowanie terenów, a także o konsekwentne traktowanie obszarów o charakterze aktywnym przyrodniczo.

Całość obszaru objętego opracowaniem ujęta jest w studium jako 'terenu o najwyższych w skali miasta walorach przyrodniczych i krajobrazowych wymagające podjęcia działań zabezpieczających je przed degradacją'. W związku z tym uważam za konieczne objęcie tego terenu planem miejscowym niniejszym planem miejscowym i określenia terenu zapewniającego jest ochronę pod względem przyrodniczo-krajobrazowym.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

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

Uwaga nr 6

- złożona 3 listopada 2023 r.,
- dotyczy działki ul. Marmurowa 57 dz. nr ewidencyjny 3, 4/5, obręb W-3, objętej ustaleniami jednostki projektu planu oznaczonej 1RN-ZN.

składa następującą uwagę:

„Wnoszę o precyzyjne i jednoznaczne oznaczanie jednostek planu. Określenie jednostki 1RN-ZN opisanej jako „teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej” nie pozwala jednoznacznie odczytać wymagań dla tego terenu. Nie jest jednoznaczne, czy zakaz zabudowy dotyczy terenu rolnego, czy także terenu zieleni naturalnej”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

Przeznaczenie terenów zostało określone zgodnie z załącznikiem nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 2404), który nakazuje określić przeznaczenie z użyciem nie więcej niż trzech klas, których nazwy oddziela się spójnikiem „lub”, a kolejność nazw dostosowuje się według kolejności symboli. Wśród dopuszczalnych klas przeznaczenia terenu ww. rozporządzenie wymienia m.in. „teren rolnictwa z zakazem zabudowy” oraz „teren zieleni naturalnej”. Sformułowanie przeznaczenia terenu w inny sposób byłoby sprzeczne z wymogami rozporządzenia. Uwaga nie może być uwzględniona ze względów formalnych.

Należy podkreślić, że niezależnie od ustaleń dotyczących przeznaczenia terenu § 17 ust. 3 pkt 1 projektu planu ustala zakaz lokalizacji budynków. Zgodnie ze specyfiką norm prawnych aktu prawa miejscowego ustalenia szczegółowe projektu planu odnoszą się do całości terenów, których dotyczą.

Uwaga nr 7

- złożona 3 listopada 2023 r.,

- dotyczy działki ul. Marmurowa 57 dz. nr ewidencyjny 3, 4/5, obręb W-3, objętej ustaleniami jednostki projektu planu oznaczonej 1RN-ZN.

składa następującą uwagę:

„Wnoszę o wyłączenie w/w działek z obszaru objętego przystąpieniem nr 317 do sporządzenia projektu planu miejscowego.

Projekt planu miejscowego zakłada wyłączenie obszarów terenów, które zostały już zmienione/ przekształcone, co potwierdzone i omówione zostało podczas publicznej dyskusji nad założeniami planu. Zgodnie z tą zasadą terenu położone bezpośrednio przy ul. Beskidzkiej pozostają poza opracowaniem planu - jako terenu już przekształcone.

Z przeprowadzonej analizy wynika, że są to tereny funkcjonujące jako gospodarstwa rolne, na terenie których znajdują się budynki mieszkalne i gospodarcze.

W mojej ocenie przedstawiony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego narusza zasady równego traktowania. Działki o nr 3 i 4/5 (a także nieruchomości na działce 4/4) są przekształcone w takim samym stopniu jak budynki położone przy ul. Beskidzkiej. Posiadają przeznaczenie terenów:

Dz. nr 3 - R; Dz. nr 4/5 - R, Br, podobnie jak działki przy ul. Beskidzkiej:

16/5 -R, Br

26/8 - R, B 34/25 - R 31/29 - R 34/26 -R 34/27 - R

Zgodnie z powyższym wnioskuję o wyłączenie działek 3 i 4/5 z obszaru opracowania na tej samej zasadzie wg której działki położone przy ul. Beskidzkiej zostały wyłączone. Działki te posiadają rolnicze przeznaczenie gruntów, oznaczone są w studium jako „O” terenu otarte z zakazem zabudowy, a pomimo tego zostały wyłączone z opracowania planu w celu pozostawienia możliwości wprowadzania na nich zabudowy.

Teren działek 3 i 4/5 jest zmieniony i zabudowany - proszę o wyłączenie terenu z prac nad niniejszym projektem planu kierując się zasadą równego traktowania”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cyt.: „uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu (...)”.

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

Uwaga nr 8

- złożona 3 listopada 2023 r.,
- dotyczy działki ul. Marmurowa 57 dz. nr ewidencyjny 3, 4/5, obręb W-3, objętej ustaleniami jednostki projektu planu oznaczonej 1RN-ZN.

składa następującą uwagę:

„Wnoszę o zawieszenie procedury sporządzania planu miejscowego z uwagi na toczące się równoległe postępowanie dotyczące zmiany studium w zakresie terenów otwartych „O”. Zmiana studium spowodowana jest przekształceniami, które nastąpiły na w/w terenach i koniecznością aktualizacji. W związku z powyższym uważam, że sporządzanie projektu planu w oparciu o nieaktualne dane uważam za działania istotnie naruszające zasady sporządzania planu miejscowego, prowadzone pod presją konieczności objęcia jak największego obszaru miejscowym planem zagospodarowania”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

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

Uwaga nr 9

- złożona 3 listopada 2023 r.,
- dotyczy działki nr 2/10 w obrębie W-3 przy ul. Beskidzkiej 164.

składa następującą uwagę:

„1. Wnoszę o zmianę treści § 17. planu w zakresie przeznaczenia terenu na: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na dużych działkach.

2. W przypadku niewyrażenia zgody na zmianę treści w projekcie planu z uwagi nr 1 wnoszę o udzielenie indywidualnej, pisemnej odpowiedzi na poniższe pytanie:

- w jakiej wysokości stałe odszkodowanie roczne otrzymam w związku z uchwaleniem planu zawierającym ograniczenia mojego prawa własności istniejące w wyłożonym projekcie?

Uzasadnienie

Ad 1. Warunkiem prowadzenia każdej działalności gospodarczej, również małego gospodarstwa rolnego, jakiego jestem właścicielką, jest osiągnięcie dochodu. W obecnym kształcie gospodarstwo przynosi straty. Szansą na osiągnięcie dochodu byłoby zmaksymalizowanie dochodu poprzez intensyfikację produkcji oraz poszerzenie działalności o przechowywanie i przetwarzanie ziemiopłodów. Złożyłam więc wniosek o zgodę by treść planu uwzględniała możliwość posadowienia budynków związanych z zagospodarowaniem produkcji gospodarstwa.

W części „Uwarunkowania” obowiązującej wersji „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi” (zwanego dalej studium), będącego Państwa opracowaniem, można przeczytać: „Przy założeniu, że tereny rolnicze powinny stanowić rezerwę dla rozwoju inwestycyjnego miasta na cele mieszkaniowe lub inne

pozarolnicze i być uruchamiane stopniowo w miarę rzeczywistych potrzeb, należy dążyć do ich zachowania i utrzymania w strukturze terenów aktywnych przyrodniczo. Należy promować i wspierać rozwój funkcji rolniczych...”. Pomimo to wniosek został odrzucony.

W tej sytuacji zrealizowanie wymogów § 17. planu nie jest możliwe, a mianowicie:

- nawet produkcja szklarniowa, mogąca zwiększyć dochód, wymaga inwestycji traktowanej przez prawo budowlane jako budynek produkcyjny, którego postawienie jest zakazane treścią projektu planu,

- władze miasta, odrzucając mój wniosek, uniemożliwiają utrzymanie działalności rolniczej na działce

- prowadzenie gospodarki leśnej, przewidziane w przeznaczeniu uzupełniającym terenu, wymaga dużych nakładów na założenie uprawy, systematycznych działań pielęgnacyjnych, daje dochód po 60 - 80 latach i co najważniejsze jest mało skuteczne w układzie szachownicowym z polami uprawnymi, oraz obniża plony na sąsiadujących polach.

Uważam, że działalność rolnicza wymaga w dzisiejszych czasach nowoczesnego podejścia. Odrzucenie mego wniosku świadczy, że planiści miejscy uważają, że do istnienia działalności rolniczej potrzebny jest jedynie administracyjny nakaz, jak w latach 60-tych ubiegłego wieku.

Na wszelki wypadek dołączam link: https://pl.wikipedia.org/wiki/Gospodarka_nakazowa

Ponieważ nie przewiduję prowadzić działalności według minionych zasad, wnoszę jak na wstępie, o wyważenie proporcji między interesem publicznym i prywatnym z uwzględnieniem prawa własności i rzeczywistych walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez zmianę treści § 17. planu w zakresie przeznaczenia terenu na: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na dużych działkach.

Ad 2. Nieuwzględnienie uwagi nr 1, w przypadku uchwalenia planu, będzie równoznaczne z przymuszaniem przez organ władzy publicznej do prowadzenia niedochodowej działalności gospodarczej. W efekcie doprowadzi to do corocznych strat ponoszonych w związku z realizacją celów wytyczonych przez planistów miejskich. Oczekuję zatem informacji, jaką coroczną rekompensatę przewiduje Urząd Miasta w związku z tym.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

Ad 1. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Działka objęta uwagą 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., znajduje się w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O” (tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo). Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego działkę tę przeznaczono na teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

Ad 2. Zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cyt.: „uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu (...)”. W zakresie pkt 2 uwaga nie dotyczy ustaleń planu miejscowego, w związku z czym nie może być uwzględniona ze względów formalnych.

Uwaga nr 10

- złożona 3 listopada 2023 r.,
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu.

Stowarzyszenie Dolina Łódki – Miasto Dla Ludzi składa następującą uwagę:

„Na podstawie Art. 18.1. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej u.p.z.p) w brzmieniu dotyczącym przygotowywanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi dla obszaru ograniczonego ulicami: Beskidzką, Marmurową, Opolską i A. Hanuszkiewicza (zwanego dalej planem), wnosimy następujące uwagi do projektu uchwały Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie uchwalenia powyższego planu (zwaną dalej uchwałą), dotyczące terenów, oznaczonych w projekcie planu symbolami od 1RN-ZN do 3RN-ZN (zwanym dalej terenem).

1. *Projekt uchwały, w przypadku jej uchwalenia w obecnym brzmieniu, ograniczy właścicieli nieruchomości położonych na obszarze objętym planem w wykonywaniu prawa własności w stopniu powodującym naruszenie istoty tego prawa, co doprowadzi do niezgodności z Art. 64.3. Konstytucji RP.*

2. *Projekt uchwały, w przypadku jej uchwalenia w obecnym brzmieniu, będzie posiadał następujące wady prawne:*

a) *sposób wyznaczenia przebiegu granicy obszaru objętego planem (zwanej dalej granicą) spowoduje, że ograniczenie prawa własności będzie dotyczyć wybranych właścicieli działek położonych na obszarze ograniczonym ulicami: Beskidzką, Marmurową, Opolską i A. Hanuszkiewicza, co jest sprzeczne z Art. 32.1. Konstytucji RP, a szczególnie z Art. 8. k.p.a., oraz Art. 64.2. Konstytucji RP,*

b) *ustalenie w § 17. planu przeznaczenia terenu nie jest zgodne z Art.:1.2.6), 1.2.7), 1.2.9) u.p.z.p. i w konsekwencji pozbawi przedmiotową przestrzeń jedyne waloru ekonomicznego co ujemnie wpłynie na możliwość rozwoju ekonomicznego terenu i sytuację ekonomiczną mieszkańców osiedla, prowadząc do ich dyskryminacji gospodarczej co jest niezgodne Art. 32.1. i 32.2. Konstytucji RP.*

3. *Uważamy, że niezgodności planu z aktami prawnymi wyższego rzędu mogą zostać usunięte, gdy w § 17. planu zmienione zostanie przeznaczenie terenu na: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na dużych działkach. Pierwszy akapit uzasadnienia p. 2(b) w sposób skrótowy odnosi się do tej kwestii.*

4. *W przypadku niezaakceptowania rozwiązania z p.3. w związku z:*

a) *opisanymi w punktach 1. i 2. problemami niezgodności treści projektu uchwały z treścią nadrzędnych aktów prawnych,*

b) *z koniecznością opracowania planu ogólnego gminy, w którym można usunąć sprzeczności między wyznaczonymi w studium kierunkami, a spisanimi w nim uwarunkowaniami,*

wnosimy aby Pani Prezydent Miasta Łodzi podjęła decyzję o skierowaniu do Rady Miejskiej w Łodzi projektu uchwały, czy też wniosku w sprawie uchylecia uchwały nr LXVIII/2035/22R z dnia 16 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi dla obszaru ograniczonego ulicami: Beskidzką, Marmurową, Opolską i A. Hanuszkiewicza.

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego.

W orzecznictwie utrwalony jest pogląd, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podlegają kontroli pod kątem ich zgodności z aktami prawa nadrzędnego, to jest ustawami i Konstytucją RP.

Pot, pkt. nr 1:

Art. 64.3. Konstytucji RP: „Własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności.”

Na wstępie podkreślamy słuszność tezy o nieprzydatności rolniczej terenu, z ekonomicznego punktu widzenia, wyrażoną w opracowanej przez MPU treści uchwały nr LII/1603/21 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 22 grudnia 2021 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi... (zwanego dalej studium),

https://mpu.lodz.pl/files/mpu/public/STUDIUM/obowiazujace/zm_studium_2023/2021_SUIKZ_P_uchwala.pdf

gdzie w oparciu o stan wiedzy z lat 2010-2015 na stronach 81-85 w podrozdziale 6.3.1. części „Uwarunkowania” opisano szczegółowo, że kilkuhektarowe gospodarstwa rolne na glebach klasy V, (charakterystyczne dla przedmiotowego terenu) nie mogą być dochodowe. Zauważono też że: „W strukturach miasta pozostaje jednak znaczna powierzchnia terenów, które przy malejącej tendencji do ich rolniczego użytkowania, stanowią przestrzeń stwarzającą problemy w możliwości jej zagospodarowania...”

Przedmiotowy teren, jeżeli jest obecnie uprawiany rolniczo, tylko by przeciwdziałać degradacji gruntów podlegających presji powszechnych tu obcych gatunków roślin inwazyjnych. Ponieważ w tych uwarunkowaniach działalność rolnicza przynosi straty, niezbędne jest ich pokrywanie z dochodów osiąganych z innych źródeł. Nowe pokolenie, z powyższych względów, nie będzie wiązać swej przyszłości z rolnictwem, nie będzie inwestować w niezbędne w tej branży maszyny i urządzenia, wybierze inną od rolnictwa ścieżkę zawodową. Prowadzi to nieuchronnie w bliższej lub dalszej perspektywie do zaniechania uprawy roli.

W tej sytuacji właściciele złożyli wnioski o przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na dużych działkach, która

- dawałaby możliwość osiedlenia się kolejnego pokolenia na działce rodziców, czego warunkiem jest powyższe przeznaczenie terenu,

- daje na przyszłość możliwość zabudowy terenu, gdy z różnych względów dalsze utrzymywanie rolniczego charakteru nieruchomości nie będzie już wykonalne.

Takie zagospodarowanie terenu wynika wprost z uwarunkowań społecznych, ekonomicznych, demograficznych, przyrodniczych obszaru, jego dobrego skomunikowania z centrum Łodzi i uzbrojenia infrastrukturalnego ul. Beskidzkiej. W pismach Rady Osiedla Dolina Łódki i mieszkańców akcentowano korzyści z takiego rozwiązania, nie tylko dla lokalnej społeczności, ale także dla środowiska przyrodniczego i zgodność z interesem publicznym, a tym bardziej z rozwojem demograficznym, a dalej społecznym naszego miasta.

Jednocześnie z pism tych wynika, że możliwość zabudowy terenu w przyszłości, w opisany sposób, stanowi dla właścicieli istotę prawa własności, gdyż inne zagospodarowanie terenu nie jest możliwe z powodów ekonomicznych.

Pomimo posiadania przez planistów przytoczonej powyżej wiedzy wnioski zostały odrzucone, a w wyłożonym do wglądu projekcie planu dla całego jego obszaru stwierdza się w §17:

1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1RN-ZN do 3RN-ZN obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:... d) teren lasu.”

Uchwalenie planu spowoduje, że właściciele terenu na skutek zmiany uwarunkowań opisanych na wstępie;

- będą zmuszeni, wbrew ich woli, do prowadzenia, przynoszącej straty, rolniczej działalności gospodarczej lub

- zaprzestaną użytkowania nieruchomości lub
- wobec braku perspektyw dalszego użytkowania nieruchomości, w przypadku ewentualnego zbycia prawa własności, uzyskają kwotę znacznie poniżej jej rzeczywistej wartości w związku z wprowadzeniem zakazu zabudowy.

Każda z tych alternatyw prowadzi do naruszenia prawa do swobodnego dysponowania, korzystania z przedmiotu własności, a także wyboru sposobu jego zagospodarowania. W efekcie plan naruszy istotę prawa własności, czyli będzie sprzeczny z Art. 64.3 Konstytucji RP.

Pot, pkt. nr 2 (a).

Art. 32.1. Konstytucji RP: *Wszyscy są wobec prawa równi. Wszyscy mają prawo do równego traktowania przez władze publiczne. Nikt nie może być dyskryminowany w życiu politycznym, społecznym lub gospodarczym z jakiejkolwiek przyczyny.*

Art. 64.2. Konstytucji RP: *Własność, inne prawa majątkowe oraz prawo dziedziczenia podlegają równej dla wszystkich ochronie prawnej.*

Art. 8. k.p.a.:

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

§ 2. Organy administracji publicznej bez uzasadnionej przyczyny nie odstępują od utrwalonej praktyki rozstrzygania spraw w takim samym stanie faktycznym i prawnym.”

Ustalenie przebiegu granicy obszaru objętego projektem planu, które nastąpiło w uchwale nr LXVIII/2035/22R z dnia 16 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia powyższego planu, jest odmienne od przebiegu granic jednorodnego obszaru wyznaczonego w załącznikach mapowych do studium:

-nr 13 - „Kierunki - jednostki funkcjonalno-przestrzenne”: „obszary o wysokich walorach przyrodniczych wymagające ochrony”

-nr 14 - „Kierunki - środowisko przyrodnicze” - pokrywający się z obszarem zał. 13: „tereny o najwyższych w skali miasta walorach przyrodniczych i krajobrazowych, wymagające podjęcia działań zabezpieczających je przed degradacją”.

Granica północną, zachodnią i wschodnią obszaru studium są drogi publiczne, a południowa oddziela obszar od jednostki funkcjonalno-przestrzennej (dalej j.f-p.) „LM”.

Obszar planu jest pomniejszony w stosunku do jednorodnego obszaru ze studium o wiele fragmentów w taki sposób, że niemożliwe jest ustalenie przyczyn takiego pomniejszenia.

Granicy nie wyznaczono według przestrzeni:

- otwartej (nieogrodzonej)
- aktywnej biologicznie
- zabudowanej lub o rozpoczętej budowie
- przyporządkowanej do tej samej j.f-p.
- o jednakowym sposobie aktualnego użytkowania.

W każdej z tych kategorii można znaleźć wyjątki w przebiegu granicy obszaru planu, czyli jest ona wyznaczona w sposób całkowicie uznaniowy i niezależny od ustaleń studium.

O ile uchwała wyznaczająca obszar planu nie rodzi skutków prawnych w sferze ograniczeń prawa własności i w związku z tym nie można kwestionować jej ustaleń, to w połączeniu z uchwalonym na jej podstawie planem już tak, ponieważ obszar planu podlega zakazowi zabudowy, a obszar do niego przylegający nie. Uchwalenie planu łącznie z uchwałą ustalającą przebieg jego granic sankcjonuje więc, że właściciele nieruchomości tak samo użytkowanych i zaliczonych w studium do tego samego obszaru, będą lub nie będą podlegali ograniczeniu prawa własności.

Takie zróżnicowanie jest sprzeczne z Art. 32.1 Konstytucji RP, a szczególnie z Art. 8 KPA, oraz Art. 64.2. Konstytucji RP.

Pot, pkt. 2 (b).

Art.1.2. u.p.z.p. „W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

- 6) walory ekonomiczne przestrzeni;
- 7) prawo własności;
- 9) potrzeby interesu publicznego;"

Art. 32.2. Konstytucji RP: „Nikt nie może być dyskryminowany w życiu politycznym, społecznym lub gospodarczym z jakiegokolwiek przyczyny."

Teren jest nieprzydatny dla gospodarki rolnej, posiada za to szereg walorów, które powodują, że staje się atrakcyjny w przypadku przeznaczenia go pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną na dużych działkach, z dużym udziałem powierzchni biologicznie czynnej.

Wynika to z:

- krótkiego czasu dojazdu do centrum miasta komunikacją miejską,
- pełnego uzbrojenia infrastrukturalnego terenu ul. Beskidzkiej,
- bezpośredniego sąsiedztwa z obszarem zabudowanym wzdłuż ul. Beskidzkiej,
- bliskiego położenia terenu przeznaczonego pod zabudowę usługową,
- dobrego skomunikowania z całą Polską dzięki bliskości wjazdu na autostradę.

Taki wariant jest korzystniejszy dla środowiska, pod warunkiem ustalenia wysokiego współczynnika powierzchni biologicznie czynnej, niż uprawa zbóż, a jednocześnie sprzyjałby rozwojowi gospodarczemu osiedla i pozytywnie wpływałby na poziom życia nie tylko właścicieli, ale też pozostałych jego mieszkańców.

W studium w części „Kierunki”, w rozdziale „2.1. Założenia rozwoju przestrzennego miasta”, na str. 37 władze miasta wyraziły, pogląd: „„Powrót do miasta” to świadoma decyzja skupienia większości wysiłków w obszarze centralnym z równoczesnym ograniczeniem rozwoju na peryferiach miasta”.

W uzasadnieniu do planu napisano: „Celem prac planistycznych była ochrona terenów otwartych przed urbanizacją...” Narzędziem do osiągnięcia zamierzonego celu jest § 17. planu ograniczający prawo własności poprzez ustalenie przeznaczenia rolniczego lub leśnego terenu, oraz wprowadzenie zakazu zabudowy.

W konsekwencji uchwalenia planu kilkadziesiąt hektarów powierzchni osiedla zostanie przeznaczone pod niedochodową, zanikającą działalność gospodarczą, co jest równoznaczne z wyłączeniem terenu z gospodarczego użytkowania i ograniczy osiedle w rozwoju. Wpłyne to negatywnie na jakość życia mieszkańców, a także rozwój demograficzno-społeczny tej dzielnicy Łodzi, co w interpretacji mieszkańców Osiedla Doliny Łódki, pozostaje w sprzeczności z rozwojem naszego miasta, zwłaszcza w kontekście jego wyludniania się.

Jak wcześniej wykazaliśmy, planiści miejscy znają konsekwencje uchwalenia planu dla osiedla, a więc ograniczanie jego rozwoju jest decyzją w pełni świadomą. Konkludując, stwierdzamy, że plan zrealizuje w pełni przytoczony powyżej kierunek działań w studium polegający na stymulowaniu rozwoju wybranych obszarów miasta kosztem hamowania rozwoju obszarów pozostałych. Sedno problemu tkwi jednak w tym, że wszyscy mieszkańcy Łodzi mają te same prawa obywatelskie, a pomimo tego są nierówno traktowani przez władze miasta.

Stoimy na stanowisku, że celowe zróżnicowanie w traktowaniu mieszkańców Łodzi w zależności od tego, czy mieszkają w strefie wielkomiejskiej, czy przy ulicy Beskidzkiej, jest niedopuszczalne i sprzeczne z treścią Art. 32.1, i 32.2. Konstytucji RP.

Ponadto projekt planu nie jest zgodny z Art.: 1.2.6), 1.2.7), 1.2.9) u.p.z.p., ponieważ

- nie uwzględnia jedyne go istotnego waloru ekonomicznego przestrzeni, czyli jego atrakcyjności dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na dużych działkach,
- poprzez ustalenie całkowitego zakazu zabudowy pozbawia teren jedyne go waloru ekonomicznego, degradując go gospodarczo, oraz społecznie i demograficznie (zakaz zabudowy zmusza następne pokolenie do szukania miejsca osiedlenia się poza terenem), a zatem nie uwzględnia potrzeb interesu publicznego lokalnej społeczności,

- § 17. planu w praktyce pozbawia właścicieli prawa własności, czyli nie uwzględnia tego prawa.

Wobec ważkości treści uzasadnienia uważamy, że uwagi zawarte w tym piśmie znajdują swe oparcie merytoryczne we wnioskach składanych przez mieszkańców jak i w toku dyskusji publicznej przeprowadzonej w dniu 5 października 2023 roku i powinny być rozważane przy dalszym procedowaniu przyjmowania projektu MPZP objętego przystąpieniem Nr 317.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

Ad 1, 2 i 4. Zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cyt.: „*uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu (...)*”. W zakresie pkt. 1, 2 i 4 uwaga nie dotyczy ustaleń planu miejscowego, w związku z czym nie może być uwzględniona ze względów formalnych.

Ad 3. 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 objęty projektem planu 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., znajduje się w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostkach funkcjonalno-przestrzennych „O” (tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo) oraz „L” (tereny lasów o powierzchni minimum 3 ha). Przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową byłoby sprzeczne z ustaleniami Studium.

Uwaga nr 11

- złożona 3 listopada 2023 r.,

- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu.

UPP GROUP spółka z o.o. składa następującą uwagę:

„*Wnosi się o:*

Usunięcie naruszenia art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. poprzez dodanie w tekście projektu planu ustaleń dla terenu 1G-RN dotyczących minimalnej liczby miejsc do parkowania.

Usunięcie naruszenia art. 15 ust. 2 pkt 10 u.p.z.p. poprzez dodanie w tekście projektu planu ustaleń dla terenu 1G-RN dotyczących obsługi komunikacyjnej.

Usunięcie naruszenia art. 22 ust. 1 pkt 3 u.o.g.r.l. poprzez usunięcie z §15 tekstu projektu planu obowiązujących ustaleń w zakresie kierunku rekultywacji, w sytuacji gdy przedmiotowy kierunek zgodnie z ww. przepisem jest określany indywidualną decyzją administracyjną właściwego starosty.

Usunięcie naruszenia art. 20 ust. 1 u.p.z.p. poprzez:

a) *usunięcie na rysunku projektu planu terenu oznaczonego symbolem 6L,*

b) *znaczące zmniejszenie na rysunku projektu planu zasięgu terenu oznaczonego symbolem 5L*

w dostosowaniu do:

- *ustaleń studium uikzp Łodzi ,*

- faktycznego zagospodarowania (w tym w szczególności uwzględnienia terenów pozbawionych zadrzewień)
- bonitacji gruntów (w tym w szczególności uwzględnienia terenów niesklasyfikowanych jako lasy).

Usunięcie naruszenia art. 20 ust. 1 u.p.z.p. poprzez uwzględnienie w tekście projektu planu, iż zgodnie ze studium uikzp Łodzi cały obszar objętym zasięgiem projektu planu znajduje się w granicach „obszaru o wysokich walorach przyrodniczych wymagających ochrony”.

Usunięcie §6 pkt 6 lit. a i b tekstu projektu planu jako pozbawionego podstawy prawnej. Korektę legendy rysunku projektu planu poprzez:

a) usunięcie z grupy „Ustalenia obowiązujące wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych” pozycji:

- „obszar górniczy I teren górniczy Łódź - Opolska I”,
- „złóże Łódź - Opolska I”

ze względu na fakt, iż nie są to obowiązujące ustalenia projektu planu,

b) całkowite usunięcie pozycji „Złóże wybilansowane Łódź-Opolska”.

Zmiany w tekście projektu planu celem doprowadzenia do zgodności z zasadami poprawnej legislacji poprzez:

a) zastąpienie użytego w §15 ust. 2 pkt 1 tekstu projektu planu sformułowania „teren górnictwa i wydobywania lub rolnictwa z zakazem zabudowy” sformułowaniem „teren górnictwa i wydobywania lub teren rolnictwa z zakazem zabudowy”,

b) zastąpienie użytego w §6 pkt 1 oraz w §6 pkt 4 lit b tekstu projektu planu rusycyzmu „za wyjątkiem”, prawidłowym sformulowaniem „z wyjątkiem”,

c) przeredagowanie §8 tekstu projektu planu celem doprowadzenia do zgodności z art. 22 ust. 1 pkt 3 u.o.g.r.l.,

d) wykreślenie użytego w: §15 ust. 2 pkt 2 lit. b, §17 ust. 2 pkt 2 lit. b, §18 ust. 2 pkt 2 lit. b tekstu projektu planu słowa „terenów” jako zbędnego,

e) wykreślenie użytego w §15 ust. 3 pkt 1 tekstu projektu planu sformułowania „(po rekultywacji terenów)” jako zbędnego,

f) wykreślenie użytego w §6 pkt 5 lit. c tekstu projektu planu sformułowania „i prowadzenia akcji ratowniczych” jako zbędnego,

g) wykreślenie §10 pkt 2 tekstu projektu planu jako zbędnego,

h) wykreślenie §15 ust. 3 pkt 4 tekstu projektu planu jako zbędnego,

i) przeredagowanie pozbawionych treści normatywnej: §15 ust. 1, §16 ust. 1, §17 ust. 1, §18 ust. 1 tekstu projektu planu, do postaci w której przedmiotowe przepisy nabiorą treści normatywnej,

j) przeredagowanie pozbawionych treści normatywnej: §6 pkt 8 i 9 tekstu projektu planu, do postaci w której przedmiotowe przepisy odpowiednio: umożliwią zrekonstruowanie normy prawnej (pkt 8) oraz nabiorą treści normatywnej (pkt 9),

k) przeredagowanie niezrozumiałego oraz posługującego się niezdefiniowanym w tekście projektu planu skrótami („BRA” i „LUN”), §10 pkt 4 tekstu projektu planu, do postaci umożliwiającej zrekonstruowanie normy prawnej,

l) wylistowanie w tekście projektu planu oznaczeń użytych na rysunku projektu planu z podziałem na ustalenia obowiązujące oraz informacyjne.

Zapewnienie spójności pomiędzy rysunkiem a tekstem projektu planu poprzez przedstawienie na rysunku projektu planu powierzchni ograniczających zabudowę (lub zamieszczenie na rysunku planu informacji, że cały obszar znajduje się w zasięgu tych powierzchni), o których stanowi §10 pkt 4 tekstu projektu planu.

Ustalenie w tekście projektu planu dla terenu oznaczonego symbolem IG-RN:

a) rodzaju eksploatacji - odkrywkowa,

b) rodzaju zabudowy z uwzględnieniem odkrywkowego rodzaju eksploatacji,

c) kąta nachylenia dachu o wartości odpowiadającej realiom gospodarczym, tj. przykładowo w przedziale od 0° do 10° (obecnie, zgodnie z §15 ust. 3 pkt 3 lit. b tekstu projektu planu: od 0° do 45°).

W związku z dopuszczeniem na terenach oznaczonych symbolami 1L-6L obiektów budowlanych związanych z gospodarką leśną określenie dla tych obiektów parametrów zabudowy.

Ustalenie dla dz. ew. 73/1, 73/2, 73/3, 74/1, 74/2, 74/3, 75/1, 75/2, 75/3, obręb W-3 przeznaczenia: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 0, wyłączenie z zasięgu objętego projektem planu dz. ew. 73/1, 73/2, 73/3, 74/1, 74/2, 74/3, 75/1, 75/2, 75/3, obręb W-3 celem uniknięcia alternatywnie:

a) zaskarżenia przedmiotowego planu ze względu na nadużycie władztwa planistycznego poprzez naruszenie zdefiniowanej w art. 32 ust. 1 Konstytucji RP zasady równości,

b) roszczeń odszkodowawczych na gruncie art. 36 u.p.z.p. o wartości kilkunastu milionów złotych.

UZASADNIENIE

Ad. 1

§15 ust. 3 pkt 2 i 3 tekstu projektu planu ustala wskaźniki zagospodarowania terenu oraz parametry kształtowania zabudowy terenu oznaczonego symbolem 1G-RN. W konsekwencji, zgodnie z §15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. konieczne jest także zredagowanie ustaleń dotyczących minimalnej liczby miejsc do parkowania.

Ad. 2

§15 tekstu projektu planu zawierający ustalenia dla terenu górnictwa i wydobywania nie odnosi się jakkolwiek do zasad obsługi komunikacyjnej tego terenu, w tym w szczególności nie precyzuje jakimi dokładnie drogami publicznymi będzie wywożone kruszywo z kopalni. Konieczność redakcji takich ustaleń potwierdza m.in. rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Opolskiego:

„(...) enigmatyczne zapisy planu o obsłudze komunikacyjnej "w nawiązaniu do istniejącego układu dróg wewnętrznych istniejącej cegielni" (obiekt również nieobjęty ustaleniami planu) są niewystarczające do uznania, że uchwała spełnia wymogi art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Biorąc pod uwagę charakter przeznaczenia terenu, który wiąże się z użytkowaniem ciężkich pojazdów samochodowych(...) w planie należało bezwzględnie wskazać drogę publiczną, z którą posiada połączenie wspomniany w § 13 pkt 1 uchwały układ dróg wewnętrznych. (...) długotrwały wywóz urobku wymaga szczególnej jakości dróg publicznych, wpływa też na intensywność i bezpieczeństwo ruchu na drodze i w jej sąsiedztwie. Co więcej - z uwagi na brzmienie art. 17 pkt 6 lit. b tiret trzecie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o możliwości zapewnienia dostępu do określonej drogi publicznej powinien się wypowiedzieć zarządca tej drogi w formie uzgodnienia projektu planu. Przedłożona dokumentacja planistyczna nie zawiera informacji o jakimkolwiek takim wystąpieniu.”

Ad. 3

Ustalenia §15 ust. 3 pkt 1 tekstu projektu planu przesądzają w formie obowiązującego ustalenia rolniczy kierunek rekultywacji terenu oznaczonego symbolem 1G-RN po zakończeniu eksploatacji kruszywa. Tymczasem kierunek rekultywacji (rolny, leśny, Komunalny, wodny, specjalny) zgodnie z art. 22 ust. 1 pkt 3 w związku z art. 5 pkt 1 u.o.g.r.l. określa właściwy starosta w formie indywidualnej decyzji administracyjnej.

Ad. 4

Załącznik nr 1 przedstawia wyrys z rysunku projektu planu. Załącznik nr 2 przedstawia istniejące obecnie zagospodarowanie terenu - zielonym obrysem oznaczono:

- granice terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 6L,
- granice części terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 5L.

W granicach oznaczonych zielonym obrysem brak jest jakichkolwiek zadrzewień, a przedmiotowe grunty nie są sklasyfikowane jako lasy.

Załącznik nr 3 przedstawia wyrys z rysunku kierunków studium uikzp miasta Łodzi - ww. teren 6L i fragment terenu 5L znajdują się w granicach terenu oznaczonego symbolem „O”, dla którego określono główne cele polityki przestrzennej:

- „1. Zachowanie istniejących elementów systemu przyrodniczego.*
- 2. Zachowanie otwartego krajobrazu miasta oraz jego ochrona.*
- 3. Ochrona poszczególnych elementów systemu przyrodniczego.*
- 4. Przywrócenie walorów przyrodniczych obszarom zdegradowanym.”*

W świetle istniejącego zagospodarowania (por. Załącznik nr 2), ustaleń studium (por. Załącznik nr 3) oraz bonitacji gruntów, brak jest jakiegokolwiek uzasadnienia dla wyznaczenia terenu 6L oraz nie jest zasadne wyznaczenie terenu 5L w bieżącym kształcie, tym bardziej że w przypadku znajdujących się wokół nieruchomości o tożsamej sytuacji zarówno prawnej jak i faktycznej ustalono teren o odmiennym przeznaczeniu (symbol 3RN-ZN).

Ad. 5

Cały obszar objęty projektem planu znajduje się w granicach wyznaczonego w studium uikzp Łodzi obszaru o wysokich walorach przyrodniczych wymagających ochrony. Zgodnie z tekstem studium uikzp Łodzi (str. 540) dla przedmiotowego obszaru ustalono:

„(...) przy określaniu zasad zagospodarowania poszczególnych terenów (w mpzp, decyzjach planistycznych), należy przyjąć takie zasady i ograniczenia, które pozwolą na ochronę ich zasobów przyrodniczych oraz zachowanie walorów tych terenów. Należy dążyć do zachowania w ich obrębie istniejącej zieleni, w szczególności zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, zbiorników wodnych, nie przekształcać rzeźby terenu, nie realizować przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem tych, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykaże brak negatywnego wpływu na ochronę przyrody i ochronę krajobrazu danego obszaru.”

Tekst projektu planu w aktualnym brzmieniu narusza powyższe, ponieważ nie zawiera ustaleń dotyczących zachowania istniejącej zieleni, w szczególności zadrzewień śródpolnych i przydrożnych.

Ad. 6

Art. 15 ust. 2 i 3 u.p.z.p. zawierają odpowiednio katalogi: ustaleń obligatoryjnych miejscowego planu (ust. 2) oraz ustaleń fakultatywnych miejscowego planu (ust. 3). Żaden z przedmiotowych przepisów nie zawiera podstawy prawnej umożliwiającej formułowanie w miejscowym planie:

- „nakazu stosowania rozwiązań umożliwiających wykorzystanie lub retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania” - art. 6 pkt 6 lit. a tekstu projektu planu,

- „zakazu stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód” - art. 6 pkt 6 lit. b tekstu projektu planu.

W tym drugim przypadku (art. 6 pkt 6 lit. b) należy także wskazać, że treść przepisu de facto wyklucza jakiegokolwiek rozwiązania techniczne - praktycznie każde rozwiązanie techniczne stwarza możliwość zanieczyszczenia wód (tym bardziej, że nie doprecyzowano czy przepis dotyczy wód podziemnych, roztopowych, czy też opadowych).

Ad. 7a)

Wbrew treści legendy rysunku projektu planu „obszar górniczy I teren górniczy Łódź - Opolska I” oraz „złoże Łódź - Opolska I” nie stanowią obowiązujących ustaleń projektu planu, bowiem to nie miejscowy plan je ustala - są to oznaczenia informacyjne.

Ad. 7b)

Złoże wybilansowane, jest to złoże, które zostało wykreślone z krajowego bilansu zasobów złóż kopalin w Polsce. Brak jest podstaw prawnych, aby takie złoże było oznaczane

na rysunku miejscowego planu (w tym w szczególności nie jest to ustalenie obowiązujące miejscowego planu - por. legenda rysunku projektu planu).

Ad. 8a)

Bieżące sformułowanie §15 ust. 2 pkt 1 tekstu projektu planu nie pozwala rozstrzygnąć, czy przeznaczeniem podstawowym są:

- „tereny górnictwa i wydobywania z zakazem zabudowy” lub „tereny rolnictwa z zakazem zabudowy”,

czy też

- „tereny górnictwa i wydobywania” lub „tereny rolnictwa z zakazem zabudowy”.

Uwaga wnosi o doprecyzowanie tekstu projektu planu celem wykluczenia wątpliwości interpretacyjnych.

Ad. 8b)

Nie wymaga uzasadnienia.

Ad.8c)

Zgodnie z §8 tekstu projektu planu „§ 8. Ustala się granice obszaru wymagającego rekultywacji, (...)dla którego obowiązują zasadyokreślone w przepisach odrębnych.”. Należy wskazać, że nie istnieją przepisy, które w sposób zgeneralizowany regulują zasady rekultywacji obszarów - zgodnie z art. 22 ust. 1 pkt 3 w związku z art. 5 pkt 1 u.o.g.r.l. przedmiotowe zasady każdorazowo, indywidualnie dla danej sprawy, określa w drodze decyzji administracyjnej starosta.

Ad. 8d)

Użyte w: §15 ust. 2 pkt 2 lit. b, §17 ust. 2 pkt 2 lit. b, §18 ust. 2 pkt 2 lit. b tekstu projektu planu zwroty „magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami” nie stanowią „terenów” w rozumieniu projektu planu, zgodnie z tzw. słowniczkiem - §8 ust. 1 pkt 8 tekstu projektu planu.

Ad. 8e)

W §15 ust. 3 pkt 1 tekstu projektu planu wskazano, że „przeznaczenie podstawowe terenu z zakazem zabudowy stosuje się dla terenu DO zakończeniu eksploatacji kruszywana terenie złoża lub iea0 części (po rekultywacji terenu);”. Podkreślona część przedmiotowego przepisu jest wewnętrznie sprzeczna - różnica pomiędzy chwilą „zakończenia eksploatacji kruszywa” a momentem „po rekultywacji terenu” może wynosić nawet kilka lat.

Ad. 8f)

Jest oczywiste, że w trakcie prowadzenia akcji ratowniczych przepisy miejscowych planów nie mają zastosowania - powyższe nie wymaga potwierdzenia w przepisach aktów prawa miejscowego.

Ad. 8g)

W §10 pkt 2 tekstu projektu planu ustalono „zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi we wskazanychna rysunku planu strefach ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych”. Należy wskazać, że w całym obszarze objętym zasięgiem projektu miejscowego planu nie umożliwiono lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, dlatego §10 pkt 2 tekstu projektu planu jest zbędny.

Ad. 8h)

§15 ust. 2 pkt 1 tekstu projektu planu ustala przeznaczenia podstawowe terenu oznaczonego symbolem 1G-RN m.in. jako „tereny górnictwa i wydobywania”. §15 ust. 3 pkt 2 i 3 zawierają wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy zgodnej z ww. przeznaczeniem. W świetle powyższego pozostaje niezrozumiałe (zbędne), jaką treść normatywną zawiera §15 ust. 3 pkt 4 tekstu projektu planu dopuszczający lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych związanych z terenem górnictwa i wydobywania, skoro możliwość lokalizacji m.in. takich obiektów wynika z §15 ust. 2 pkt 1 oraz §15 ust. 3 pkt 2 i 3 tekstu projektu planu.

Ad. 8i)

§15 ust. 1, §16 ust. 1, §17 ust. 1, §18 ust. 1 zostały zredagowane w taki sposób, że jedyną ich treść normatywną stanowi odesłanie do kolejnych ustępów danego paragrafu. Przykładowo, zamiast:

„§ 16. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1L do 6L obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren lasu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - teren infrastruktury technicznej - wyłącznie w zakresie istniejącej linii elektroenergetycznej oraz istniejącego gazociągu.”

zgodnie z zasadami legislacji (=każdy przepis posiada treść normatywną) powyższe można było zredagować:

„§ 16. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1L do 6L w zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren lasu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - teren infrastruktury technicznej - wyłącznie w zakresie istniejącej linii elektroenergetycznej oraz istniejącego gazociągu.”

Ad. 8j)

W aktualnym brzmieniu:

- §6 pkt 8 tekstu projektu planu odwołuje się do bliżej nieokreślonych „dopuszczalnych norm”, co uniemożliwia zrekonstruowanie normy prawnej,

- §6 pkt 9 tekstu projektu planu odwołuje się do dopuszczalnych poziomów określonych w przepisach odrębnych z zakresu środowiska budynkach z pomieszczeniami na pobyt ludzi - skoro istnieją już przepisy, które przedmiotowe poziomy regulują, to treść §6 pkt 9 tekstu projektu planu nie posiada jakiegokolwiek treści normatywnej

Ad. 8k)

Zgodnie z §10 pkt 4 tekstu projektu planu:

„cały obszar planu obejmują powierzchnie ograniczające zabudowę (BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych (LUN), z wyłączeniami oraz możliwością uzyskania odstępstwa od wymogów dotyczących powierzchni ograniczających zabudowę zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu lotnictwa.”

jest niezrozumiałą - po pierwsze, czasownik „obejmować” został zastosowany w sposób mylący - prawidłowo winno być „obszar planu znajduje się w granicach (...)” lub „obszar planu znajduje się w zasięgu (...)”. Po drugie, nie istnieje w polskim prawodawstwie sformułowanie „powierzchnie ograniczające zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych” - por. w szczególności załącznik nr 3 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 26 listopada 2020 r. które posługuje się zwrotem „powierzchnia ograniczająca zabudowę wokół lotniczych urządzeń naziemnych”. Po trzecie, ww. ustalenie tekstu projektu planu posługuje się bliżej niezrozumiałymi skrótami, które nie zostały zdefiniowane w tekście projektu planu (przy czym o ile skrót LUN został zdefiniowany w §2 pkt 5 ww. rozporządzenia, tak całkowicie niejasne, czy, a jeżeli tak to w których dokładnie przepisach odrębnych zdefiniowano skrót BRA).

Ad. 8l)

Tekst miejscowego planu winien wyliczać (spójnie z legendą rysunku planu), które ustalenia miejscowego planu stanowią ustalenia obowiązujące, a które ustalenia informacyjne. Wyłożony do publicznego wglądu tekst projektu planu takiego wyliczenia nie zawiera.

Ad. 9

§10 pkt 4 tekstu projektu planu stanowi o powierzchniach ograniczających zabudowę, które nie zostały przedstawione na rysunku projektu planu, bądź należy zamieścić informację, że cały obszar zawiera się w tych powierzchniach, a ich granice znajdują się poza obszarem objętym planem.

Ad. 10a), 10b), 10c)

Tekst projektu planu całkowicie pomija, iż piasek ze złoże Łódź-Opolska I może być wydobywany wyłącznie metodą odkrywkową. Powyższe stanowi bardzo istotne ustalenie w kontekście zagospodarowania przestrzeni - po pierwsze, kopalnia odkrywkowa ma znacznie większy wpływ na ład przestrzenny niż prace wydobywcze odbywające się pod powierzchnią ziemi. Po drugie, z definicji samej metody odkrywkowej wynika, że na terenie na którym prowadzone jest wydobycie nie jest możliwa lokalizacja jakiegokolwiek trwałej zabudowy. Kopalnia odkrywkowa oznacza rodzaj kopalni, w której (w przeciwieństwie do podziemnej pracy górniczej) proces wydobywczy odbywa się poprzez powierzchniowe odkrywanie i eksploataowanie kolejnych warstw surowca - w miejscu eksploatowanym w ten sposób nie jest możliwe lokalizowanie jakiegokolwiek trwałej zabudowy. W konsekwencji pozostaje niezrozumiałe dla jakiej dokładnie zabudowy tekst projektu planu ustala wskaźniki i parametry zdefiniowane w §15 ust. 3 pkt 2 i 3. Ponadto jest oczywiste, że jakakolwiek zabudowa związana z górnictwem nie cechuje się dachami o kącie nachylenia równym lub zbliżonym do 45° - w konsekwencji korekty wymaga §15 ust. 3 pkt 3 lit. b tekstu projektu planu.

Ad. 11

W §16 ust. 3 pkt 2 tekstu projektu planu dopuszczono dla terenów oznaczonych symbolami 1L-6L „lokalizację obiektów budowlanych związanych z gospodarką leśną, z wyłączeniem budynków”. Tekst projektu planu z naruszenie art. 15 ust. 2 pkt 6 u.p.z.p. nie określa wskaźników i parametrów przedmiotowej zabudowy.

Ad. 12

W grudniu 2023 r. dla dz. ew. 73/1, 73/2, 73/3, 74/1, 74/2, 74/3, 75/1,75/2, 75/3, obręb W-3 planowane jest wydanie decyzji WZ ustalającej warunki zabudowy umożliwiające realizację ok. 25 budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Mając na uwadze powyższe oraz fakt, iż studium uikzp Łodzi dopuszcza „uściślenia wyznaczonych w studium granic jednostek funkcjonalno- przestrzennych” wnosi się o ustalenie w projekcie planu dla ww. działek przeznaczenia: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Ad. 13a)

Załącznik nr 4 przedstawia wyrys z rysunku projektu planu - obrysem koloru fioletowego oznaczono dz. ew. 73/1, 73/2, 73/3, 74/1, 74/2, 74/3, 75/1, 75/2, 75/3, obręb W-3. Równocześnie analiza granic obszaru objętego miejscowym wskazuje na jego nieregularność. W szczególności zwraca uwagę położona w pobliżu ww. działek ewidencyjnych „wyrwa” o długości kilkuset metrów oznaczona na Załączniku nr 4 obrysem koloru pomarańczowego. Przedmiotowy teren, zabudowany w części (poniżej 50% ogólnej liczby działek) budynkami jednorodzinnymi, nie został objęty zasięgiem projektu planu. Zważywszy na bardzo zbliżoną sytuację prawną i faktyczną ww. działek ewidencyjnych oznaczonych obrysem fioletowym i terenu oznaczonego obrysem pomarańczowym, w tym w szczególności mając na uwadze, że dla przedmiotowych działek w grudniu 2023 r. planowane jest wydanie decyzji o warunkach zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wnioskuje się o wyłączenie ww. działek ewidencyjnych z projektu planu. Wskazuje się, że procedowanie przedmiotowego projektu planu dla ww. działek ewidencyjnych, w sytuacji gdy położony w bliskim sąsiedztwie teren o bardzo zbliżonych uwarunkowaniach został z przedmiotowego projektu planu wyłączony stanowić będzie nadużycie władztwa planistycznego poprzez naruszenie zasady równości zdefiniowanej w art. 32 ust. 1 Konstytucji RP. Należy dodać, iż przedmiotowa zasada równości wyznacza granice władztwa planistycznego, którego naruszenie skutkuje uchynieniem miejscowego planu:

„W ramach kształtowania polityki przestrzennej ingerencja w sferę prawa własności musi pozostawać w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, dla osiągnięcia których ustanawia się w akcie prawa miejscowego określone ograniczenia. Przekroczenie bowiem przez organ uprawnień planistycznych przez niezgodne z zasada proporcjonalności i równości ograniczenie prawa własności nieruchomości, stanowi naruszenie zasad sporządzania planu w rozumieniu art. 28 ust. 1 u.p.z.p.”

„Ograniczenie prawa własności jest dopuszczalne pod warunkiem poszanowania zasady proporcjonalności, równości, wyważenia interesu publicznego oraz indywidualnego, co w ocenie Sądu orzekające w niniejszej sprawie miało miejsce. Wobec ustalenia, że akt ten odpowiada prawu”

„Przekroczenie przez organ uprawnień planistycznych przez niezgodne z zasadą proporcjonalności i równości ograniczenie prawa własności nieruchomości, stanowi naruszenie zasad sporządzania planu w rozumieniu art. 28 ust. 1 u.p.z.p.”

„Niedopuszczalne jest również nieuzasadnione różnicowanie sytuacji adresatów rozstrzygnięć planistycznych gminy, godzące w zasadę równości wobec prawa, (por. J. Parchomiuk, Nadużycie władztwa planistycznego gminy, ST 2014/4/22-37, LEX).”

„Rozpoznając niniejszą sprawę Sąd miał ponadto na uwadze, że granice władztwa planistycznego wyznacza także wynikająca z art. 32 ust. 1 Konstytucji RP zasada równości mówiąca, że wszyscy są wobec prawa równi oraz że wszyscy mają prawo do równego traktowania przez władze publiczne. Zdaniem Sądu w zaskarżonym Planie zasada ta została naruszona poprzez określenie przeznaczenia działek Skarżących z wykluczeniem zabudowy (obszar B), przy jednoczesnym wyznaczeniu w Planie terenów, na których dopuszczono realizację zabudowy (obszar A)”

„O przekroczeniu władztwa planistycznego można bowiem mówić jedynie wówczas, gdy rozwiązania planistyczne okażą się dowolne i będą pozbawione uzasadnienia merytorycznego - patrz wyrok NSA z 21 września 2022 r. II OSK 2203/19. Nie jest sporne, iż przekroczenie przez organ uprawnień planistycznych przez niezgodne z zasadą proporcjonalności i równości ograniczenie prawa własności nieruchomości, stanowi naruszenie zasad sporządzania planu w rozumieniu art. 28 ust. 1 u.p.z.p.- porównaj wyrok NSA z dnia 2 czerwca 2021 r.”

Ad. 13b)

Składająca niniejszą uwagę spółka wystąpiła dla dz. ew. 73/1, 73/2, 73/3, 74/1, 74/2, 74/3, 75/1, 75/2, 75/3, obręb W-3o ustalenie warunków zabudowy o parametrach i wskaźnikach odpowiadających ok. 25 budynkom mieszkalnym jednorodzinny. Po przewidzianym przepisami prawa okresie zawieszenia, postępowania administracyjne zostaną podjęte 9 listopada i 16 listopada 2023 roku i w ciągu kilku tygodni (w grudniu 2023 r.) zostaną wydane decyzja WZ. Przedmiotowe decyzje będą ustalać „dotychczasowe przeznaczenie” w rozumieniu statuującego odpowiedzialność odszkodowawczą art. 36 ust. 1 u.p.z.p. Uchwalenie projekt planu, który uniemożliwia realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na ww. działkach, dla których wydano decyzję WZ, będzie równoznaczne z wypełnieniem dyspozycji art. 36 ust. 1 u.p.z.p.:

„Art. 36 1. (...) w związku z uchwaleniem planu miejscowego (...) korzystanie z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe (...)”.

Innymi słowy uchwalenie projektu planu w bieżącym brzmieniu (wykluczającym zabudowę mieszkaniową na dz. ew. 73/1, 73/2, 73/3, 74/1, 74/2, 74/3, 75/1, 75/2, 75/3) skutkować będzie roszczeniami w wysokości kilkunastu milionów złotych, których podstawę prawną stanowią art. 36 ust. 1 u.p.z.p. Zasadność takich roszczeń, w tym w szczególności stwierdzenie, iż „dotychczasowe przeznaczenie” w rozumieniu tego przepisu określa m.in. wydana decyzja WZ, potwierdza bardzo bogate orzecznictwo:

„Sąd ten przyjął, że wykazanie rzeczywiście poniesionej szkody w postaci utraty możliwości zabudowy działki, ciążyło na powódce. Jednak w świetle postanowień art. 36 ust. 1 pkt 1 u.p.z.p. właściciel winien udowodnić, że odszkodowanie za szkodę planistyczną służy naprawie rzeczywistej szkody wynikłej ze zmiany przeznaczenia nieruchomości. Ta zaś w rozpatrywanej sprawie jest niewątpliwa, skoro uprzednio zabudowę terenu uznano w dwóch decyzjach o warunkach zabudowy za dopuszczalną (...).

(...)

Zgodzić się więc należy ze stanowiskiem Sądu Apelacyjnego, że dowód z decyzji o warunkach zabudowy potwierdzał planistyczną podstawę szkody powódki.”

„Użyty w art. 36 ust. 1 u.p.z.p. zwrot "w związku z uchwaleniem planu miejscowego lub jego zmianą" oznacza, że przesłanką powstania roszczeń określonych tym przepisem jest wyłącznie zajście tego zdarzenia prawnego, a nie dalszych zdarzeń czy czynności prawnych lub faktycznych. W przypadku nieuchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez gminę, potencjalna możliwość korzystania z nieruchomości w okresie nieobowiązania planu określa decyzja o warunkach zabudowy (...).”

„(...) w przypadku nieuchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez gminę, potencjalną możliwość korzystania z nieruchomości w okresie nieobowiązania planu określa decyzja o warunkach zabudowy. Sąd Okręgowy słusznie zatem, w celu ustalenia, czy nowy plan ogranicza wykonywanie przez powódkę prawa własności sięgnął do uzyskanej przez nią decyzji o warunkach zabudowy i zauważył, że umożliwiała budynku biurowego z aneksem mieszkalnym. Ma przy tym rację powódka twierdząc w odpowiedzi na apelację, że wbrew stanowisku skarżącego, uzewnętrzniła sposób korzystania z nieruchomości, właśnie wnioskując o ubieganie się o uzyskanie warunków zabudowy.”

„Prawo do zabudowy stanowi element prawa własności, natomiast regulacje planistyczne wraz z innymi szczególnymi regulacjami ustawowymi, stanowią elementy ograniczenia tego prawa i jako takie nie podlegają wykładni rozszerzającej. W sytuacji zatem gdy dla danej nieruchomości nie obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego, sposób korzystania z nieruchomości wyznaczają faktycznie podejmowane przez właściciela czynności w ramach uzyskiwanych decyzji i zezwoleń. W przypadku nieuchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez gminę, potencjalną możliwość korzystania z nieruchomości w okresie nieobowiązania planu określa decyzja o warunkach zabudowy.”

„Rzeczywista szkoda, o której mowa w art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu zagospodarowania przestrzennego, ma miejsce, jeżeli na skutek wejścia w życie planu zagospodarowania przestrzennego utracona została definitywnie możliwość zabudowy nieruchomości, potwierdzona uprzednio decyzją o warunkach zabudowy. (...)

Ocena czy nieruchomość może być wykorzystana w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem powinna się opierać, nie tylko na uprzednim faktycznym jej wykorzystaniu, lecz uwzględniać także należy sposób korzystania potencjalnie dopuszczalny, nawet, jeśli nie został zrealizowany przez uprawnionego. Korzystanie z nieruchomości w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, oznacza korzystanie odpowiadające przeznaczeniu przewidzianemu w miejscowym planie albo w decyzji o warunkach zabudowy.”

„Skoro miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego ustala przeznaczenie terenu (art. 4 ust. 1 upzp), to w przypadku braku dla danego terenu takiego planu, funkcję tą musi przejąć decyzja o warunkach zabudowy (art. 4 ust. 2 ustawy).”

„Decyzja o warunkach zabudowy może wywoływać takie same skutki, jak miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w zakresie określenia sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu.”

„Nie może budzić wątpliwości, że tylko miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i decyzja ustalająca warunki zabudowy określają przeznaczenie działki.”

„Korzystanie natomiast z nieruchomości w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem oznacza, że decydujące jest przeznaczenie nieruchomości bądź w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, bądź w akcie administracyjnym.”

„Jeżeli na danym terenie nie obowiązywał żaden plan miejscowy i w odniesieniu do znajdującej się na tym terenie konkretnej działki gruntu nie wydano decyzji o warunkach zabudowy, nie wyklucza to uznania, że faktyczne przeznaczenie tej nieruchomości to

zabudowa mieszkaniowa” - a contrario - gdyby była decyzja WZ to określałaby przeznaczenie w sposób formalny.

„Jeżeli przed wejściem w życie planu ustalającego, że dana nieruchomość przeznaczona jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, na nieruchomości tej istniała możliwość wzniesienia takiej zabudowy np. po uzyskaniu decyzji o warunkach zabudowy, to przewidziane w nowym planie przeznaczenie - w istocie potwierdzające przeznaczenie dotychczasowe – w rzeczywistości nie ma wpływu na wartość takiej nieruchomości, skoro zarówno przed uchwaleniem planu, jak i po jego uchwaleniu, na tym terenie można wznosić zabudowę mieszkaniową” - czyli zgodnie z rozumowaniem sądu gdyby wydano decyzję WZ to określałaby ona przeznaczenie terenu.

„Korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób dotyczy faktycznego jej użytkowania (eksploatowania), a zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem, oznacza użytkowanie odpowiadające przeznaczeniu przewidzianemu w miejscowym planie albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wydanej na podstawie art. 4 ust. 2 lub art. 59 ust. 1 i 2 u.p.z.p. (...) Za trafne uznać należy stwierdzenie, że w przypadku braku miejscowego planu określenie sposobu zagospodarowania nieruchomości lub zmiana dotychczasowego sposobu dokonywana była decyzją o warunkach zabudowy (...)”.

„Korzystanie zgodne z przeznaczeniem w rozumieniu art. 36 ust. 1 u.p.z.p. oznacza wykorzystywanie nieruchomości w sposób przewidziany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, a w jego braku, w ostatecznej decyzji o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. (...)”

„W sytuacji gdy dla danej nieruchomości nie obowiązuje plan zagospodarowania przestrzennego, sposób korzystania z nieruchomości wyznaczają faktycznie podejmowane przez właściciela czynności w ramach uzyskiwanych decyzji i zezwoleń.

(...)

W przypadku nieuchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez gminę, potencjalna możliwość korzystania z nieruchomości w okresie nieobowiązywania planu określa wyłącznie decyzja o warunkach zabudowy.”

„Korzystanie z nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem oznacza korzystanie z niej w sposób przewidziany w miejscowym planie albo w decyzji o warunkach zabudowy, natomiast korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób dotyczy faktycznego jej użytkowania. Dla oceny zasadności roszczenia opartego na podstawie art. 36 ust. 1 pkt 2 u.p.z.p. konieczne jest ustalenie potencjalnej, ale jednocześnie realnej w okolicznościach sprawy, konkretnej możliwości korzystania z nieruchomości, która została utracona lub istotnie ograniczona.

Z powyższego wynika, że w okresie od utraty mocy planu zagospodarowania przestrzennego z 28.09.1992 r. do uchwalenia nowego planu miejscowego, sposób korzystania z nieruchomości obejmującej działki powódki mogą określać decyzje o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania oraz o pozwoleniu na budowę. Takich decyzji powódka nie przedstawiła.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

W zakresie terenu 1G-RN dla terenu określono parametry i zasady zagospodarowania wymagane przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Teren 1G-RN zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r., jest położony w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, która nie jest przewidziana do rozwoju zabudowy i Studium nie wymaga określania dla niej wskaźników zagospodarowania.

Ustalenia planu dla terenu 1G-RN są potwierdzeniem stanu istniejącego. W związku z powyższym brak jest podstaw do określania minimalnej liczby miejsc do parkowania ze względu na stan faktyczny. Ustalenia dotyczące obsługi komunikacyjnej zostały określone w projekcie planu i są wystarczające dla kontynuacji istniejącego sposobu zagospodarowania nieruchomości. Dane dotyczące złoża, obszaru górniczego i złoża wybilansowanego zostały wprowadzone w oparciu o dane dostarczone przez właściwy okręgowy urząd górniczy. Sposób określenia przeznaczenia terenu jest zgodny z wymogami rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Brak jest przesłanek prawnych wskazujących na konieczność określenia sposobu eksploatacji terenu górniczego. Dachy z zakresu od 0° do 10° są możliwe do realizacji zgodnie z ustaleniami projektu planu.

W zakresie terenów 5L i 6L 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”. Tereny 5L oraz 6L zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r., znajdują się w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostkach funkcjonalno-przestrzennych „O” (tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo) oraz „L” (tereny lasów o powierzchni minimum 3 ha). Przeznaczenie leśne jest zgodne z ustaleniami Studium dla obu tych jednostek funkcjonalno-przestrzennych.

W zakresie wnioskowanych zmian redakcyjnych i legislacyjnych zmiana sformułowania „za wyjątkiem” na „z wyjątkiem” nie jest niezbędna z uwagi na jej brak znaczenia merytorycznego. Wskazanie na przepisy odrębne dla obszaru wymagającego rekultywacji jest poprawne. Zapis § 15 ust. 2 pkt 2 lit. b, § 17 ust. 2 pkt 2 lit. b, § 18 ust. 2 pkt 2 lit. b tekstu projektu planu jest zgodny z wymogami rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Kwestionowane sformułowania „(po rekultywacji terenu)” oraz „i prowadzenia akcji ratowniczych”, a także § 6 pkt 9 projektu planu są zgodne z rozporządzeniem Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” (Dz. U. z 2016 r. poz. 283). § 15 ust. 1, § 16 ust. 1, § 17 ust. 1, § 18 ust. 1 posiadają treść normatywną w postaci przyporządkowania ustaleń do określonych terenów. Pojęcie dopuszczalnych norm, stosowane w rozumieniu powszechnym zgodnie z § 4 ust. 2 projektu planu, nie wymaga doprecyzowania. Zastosowane skróty BRA i LUN odnoszą się do określeń znajdujących się przed nawiasami, w których się znajdują, więc nie jest konieczne ich dodatkowe wyjaśnianie w celu zrekonstruowania normy prawnej.

Lista oznaczeń użytych na rysunku projektu planu z podziałem na ustalenia obowiązujące i informacyjne odnosi się bezpośrednio do oznaczeń użytych na załączniku, na którym znajduje się przedmiotowa legenda. Nie znajduje uzasadnienia przywołanie jej w treści uchwały.

Informacja o tym, że powierzchnie ograniczające zabudowę obejmują cały obszar planu, jest zawarta w tekście projektu planu. Nie znajduje uzasadnienia powtarzanie tej informacji w załączniku do uchwały.

Parametry zabudowy dla obiektów budowlanych związanych z gospodarką leśną zostały określone w ustaleniach ogólnych projektu planu.

W zakresie ustalenia dla dz. ew.: 73/1, 73/2, 73/3, 74/1, 74/2, 74/3, 75/1, 75/2, 75/3, obręb W-3 przeznaczenia: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 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*”. Działki objęte uwagą 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., znajdują się w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O” (tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo). Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego działki te przeznaczono na teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

W zakresie wyłączenia z zasięgu objętego projektem planu dz. ew.: 73/1, 73/2, 73/3, 74/1, 74/2, 74/3, 75/1, 75/2, 75/3, obręb W-3, zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cyt.: „*uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu (...)*”. Uwaga nie dotyczy ustaleń planu miejscowego, w związku z czym nie może być uwzględniona ze względów formalnych.

Uwaga nr 12

- złożona 3 listopada 2023 r.,

- dotyczy działki nr 34/23, obręb W-03 położonej w Łodzi przy ul. Beskidzkiej 210, 91-610 Łódź.

składa następującą uwagę:

„Zakwalifikowanie w/w działki do terenów przewidzianych w planie do zabudowy jednorodzinnej w ramach istniejącego osiedla .

Uzasadnienie:

Działka jest elementem istniejącego osiedla mieszkaniowego, z dostępem do drogi osiedlowej i wybudowanych w tej drodze mediów (z wodociągiem i skrzynką elektryczną). Działka ma powierzchnię 848 mkw i zgodnie z decyzją Urzędu Miasta straciła charakter rolny. Urząd Miasta naliczył i pobrał opłatę adiacencką z tytułu wzrostu wartości po podziale na działki budowlane.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „*(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)*”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „*Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych*”. Działka objęta uwagą 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., znajduje się w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O” (tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo). Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego działkę tę przeznaczono na teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

Uwaga nr 13

- złożona 3 listopada 2023 r.,
- dotyczy działek nr 30/10, 30/11, 30/12, 30/13 oraz 30/9 obręb W-03 położonej w Łodzi przy ul. Beskidzkiej 206, 91-610 Łódź.

składa następującą uwagę:

„Miejska Pracownia Urbanistyczna powinna odstąpić od prac nad w/w planem.

Uzasadnienie:

Zgodnie z Art. 7. KPA 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. Wnoszę o respektowanie tego artykułu i uwzględnienie mojego interesu oraz interesu społecznego w oparciu o następujące przesłanki:

A/ bezprawne praktyki Urzędu Miasta uniemożliwiające lub znacząco utrudniające dysponowanie nieruchomościami (np.: procedowanie pozwoleń na budowę w trybie dopuszczanym przez przepisy - przed uchwaleniem niekorzystnego planu zagospodarowania) z powodu ograniczenia dostępu do drogi publicznej. Urząd Miasta nielegalnie przejął działki wykupywane na poszerzenie drogi i w konsekwencji ograniczył mieszkańcom dostęp do drogi. Cytuję fragment aktu zakupu "pasków" na poszerzenie Beskidzkiej (fragment aktu przy Beskidzka 208 i Beskidzka 206) - w akcie jest bardzo precyzyjnie wskazane:

"pełnomocnik Prezydenta Miasta Łodzi zgodnie z przepisami ustawy (...) oraz ustaleniami (zarządzenie i protokół z rokowań) oświadczają, że działki kupuje na cel publiczny, z przeznaczeniem pod budowę drogi i kanału sanitarnego".

DOTYCZY CAŁEJ DŁUGOŚCI ULICY BESKIDZKIEJ. W moim przypadku jest to działka nr 30/5.

B/ Miejską Pracownia Urbanistyczna zorganizowało pozorne konsultacje i dyskusję społeczną, które miały na celu jedynie przedstawienie wykonanego przez MPU planu. Nie możliwe było wprowadzenie jakichkolwiek zmian do planu.

C/ Miejską Pracownia Urbanistyczna opracowała projekt nie zważając na interes społeczny projektu, interes Rady Osiedla, interesy mieszkańców Łodzi jak i interesy właścicieli nieruchomości forsując jedynie jej słuszny plan. Rada Osiedla wielokrotnie składała postulaty do planu. Właściciele nieruchomości złożyli wnioski do planu. Wszystkie postulaty i wnioski zostały odrzucone.

Uchwalenie planu nie dość, że bezprawne to przede wszystkim szkodliwe dla społeczności lokalnej. Właściciele terenu będą zmuszeni, wbrew ich woli, do prowadzenia przynoszącej straty rolniczej działalności gospodarczej lub zaprzestaną użytkowania nieruchomości. Brak perspektyw dalszego użytkowania nieruchomości będzie prowadził do spadku wartości i wykupów za bezcen.

Każda z tych alternatyw prowadzi do naruszenia prawa do swobodnego dysponowania, korzystania z przedmiotu własności, a także wyboru sposobu jego zagospodarowania. W efekcie plan naruszy istotę prawa własności, czyli będzie sprzeczny z Art. 64.3 Konstytucji RP.

W związku z powyższym wnoszę o uchwalenie na działkach nr 30/10, 30/11, 30/12, 30/13 terenów zabudowy jednorodzinnej. Lub wstrzymanie prac nad planem do czasu usunięcia wad prawnych."

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

W zakresie odstąpienia od prac nad planem, zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cyt.: „uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu (...)”. Uwaga nie dotyczy ustaleń planu miejscowego, w związku z czym nie może być uwzględniona ze względów formalnych.

W zakresie ustalenia dla działek nr 30/10, 30/11, 30/12, 30/13 przeznaczenia terenów zabudowy jednorodzinnej, 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”. Działki objęte uwagą 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., znajdują się w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O” (tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo). Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego działki te przeznaczone na teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

wz. PREZYDENTA MIASTA

Adam PUSTELNIK
Pierwszy Wiceprezydent Miasta