

ZARZĄDZENIE Nr 2803/2023
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI
z dnia 27 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: Feliksińskiej, Ziarnistej, Andrzejki i Rokicińskiej oraz wschodniej granicy miasta Łodzi.

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/2034/22 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: Feliksińskiej, Ziarnistej, Andrzejki i Rokicińskiej oraz wschodniej granicy miasta Łodzi

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: Feliksińskiej, Ziarnistej, Andrzejki i Rokicińskiej oraz wschodniej granicy miasta Łodzi, zgodnie z rozstrzygnięciem, stanowiącym załącznik do niniejszego zarządzenia.

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

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.

PREZYDENT MIASTA

Hanna ZDANOWSKA

Załącznik
do zarządzenia Nr 2803/2023
Prezydenta Miasta Łodzi

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Feliksińskiej, Ziarnistej, Andrzejki i Rokicińskiej oraz wschodniej granicy miasta Łodzi.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Feliksińskiej, Ziarnistej, Andrzejki i Rokicińskiej oraz wschodniej granicy miasta Łodzi został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 20 października 2023 r. do 10 listopada 2023 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 24 listopada 2023 r., wpłynęło 30 uwag.

Uwagi 1-2

- złożone 7 listopada 2023 r.,
- dotyczą działki nr 197, obręb W-38.

██████████ i ██████████ składają następujące uwagi o jednakowym zakresie merytorycznym:

„Proszę o zmianę klasyfikacji gruntu z terenów rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej na grunty z dopuszczeniem możliwości zabudowy domów mieszkalnych jednorodzinnych. Do działki wykonano przyłącze wodociągowe i energetyczne. Nadmieniam, iż byłem inwestorem budowy wodociągu istniejącego na w/w działce wzdłuż ul. Ziarnistej. Wodociąg po zbudowaniu został przekazany Gminie Łódź z ustaleniem służebności dla Miasta. Inwestycja powstała po ustaleniach z przedstawicielami Miasta o dopuszczeniu gruntów w/w pod zabudowę. Proszę o realizację wcześniejszych ustaleń.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwag.

Wyjaśnienie:

W zakresie dopuszczenia 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”. Działka objęta uwagami 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 ww. działkę przeznaczono na teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

Uwagi w pozostałym zakresie nie dotyczą ustaleń planu miejscowego, w związku z czym nie mogą być uwzględnione ze względów formalnych. 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 3

- złożona 7 listopada 2023 r.,
- dotyczy działek nr: 207/14, 207/15, 207/2, 207/3, 207/18, 207/19, 207/5, 207/12, 207/13, 207/8, 207/16, 207/17, 207/10, 207/11, 207/6, obręb W-38.

składają następującą uwagę:

„My niżej podpisani właściciele działek o wyżej wymienionych numerach w Łodzi składamy uwagi odnośnie Projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przystąpienie nr 323. Nie zgadzamy się ze stworzonym w Projekcie założeniem, że nasze działki mają zostać włączone do obszaru 2RN-ZN tj terenów o przeznaczeniu rolniczym z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

Podstawą naszej uwagi jest fakt, że dotychczas podjęliśmy liczne kroki celem uzyskania na owych działkach warunków zabudowy tj:

- podzielenie działek na mniejsze (ok. 3000 m² oraz ok. 1500 m²) z przeznaczeniem na przekształcenie je na działki budowlane

- w porozumieniu i za zgodą Urzędu Miasta Łodzi znaczna część z ww działek została wykarczowana i przygotowana pod działki budowlane

- z własnych środków wybudowaliśmy sieć wodociągową na działce nr 207/6 będącą drogą wewnętrzną do pasa ww działek, by umożliwić wszystkim sąsiadującym działkom doprowadzenia na działki wody. Było to warunkiem koniecznym do uzyskania warunków zabudowy, a ze względu na cmentarz w niedalekiej odległości niemożliwe w inny sposób do zrealizowania (np. wykopanie studni głębinowej).

- większość z właścicieli posiada umowy lub promesy dotyczące przyłączy PSG

- większość z właścicieli posiada umowy lub promesy dotyczące przyłączy PGE.

Ponadto ze względu na bliskie sąsiedztwo wszelakich udogodnień niezbędnych do życia społecznego tj. szkoła podstawowa oraz liceum ogólnokształcące (ok 700m.), przedszkole nr 230 (ok. 1,2 km.), Gminna Przychodnia Zdrowia SPZOZ (ok. 1,1km.) oraz kursujące pojazdy komunikacji miejskiej jesteśmy zdania, że okolica naszych działek jest dobrze zurbanizowana co sprzyja zabudowie jednorodzinnej, którą chcemy na nich wnieść. Co więcej na początku pasa naszych działek, tj na działkach nr 207/12 oraz 207/13 zostały wydane warunki zabudowy i właściciele tych działek są w trakcie realizacji zabudowy jednorodzinnej. Wzdłuż ulicy Ziarnistej oraz w najbliższym sąsiedztwie naszych działek obecnie buduje się bardzo dużo nowych domów jednorodzinnych, co dodatkowo pokazuje, że tereny naszych działek są dobrze uzbrojone.

Nadmieniamy, że zgodnie z Planem Miejscowego Zagospodarowania Przestrzennego Przystąpienie 323 terenami wyłączonymi spod zabudowy nie został objęty obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej znajdujący się w odległości ok 220m.- osiedle „Twins Garden” oraz osiedle znajdujące się przy ul. Rzeźnej. Tu Urząd uwzględnił prawo jednostki w związku z tym my również prosimy by zmieniono przeznaczenie użytkowania naszych działek.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

Uwzględnienie uwagi dotyczącej działek nr 207/14, 207/12 oraz północnego fragmentu działki nr 207/6 nie jest możliwe ze względów formalnych – ww. działki są położone poza granicami obszaru projektu planu.

W zakresie włączenia działek do terenu rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej oraz zmiany ich przeznaczenia.

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.

Uwagi 4-7

- złożone 17 listopada 2023 r.,
- dotyczą działek: uwaga nr 4 – działki nr 203/4, obręb W-38, uwaga nr 5 – działki nr 203/5, obręb W-38, uwaga nr 6 – działki nr 203/6, obręb W-38, uwaga nr 7 – działek nr 203/7, 203/8, obręb W-38.

██████████, ██████████, ██████████, ██████████ składają następujące uwagi o jednakowej treści:

”Wnoszę o przeznaczenie przedmiotowych działek w planie miejscowym jako terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wniosek uzasadniam tym, że taki rodzaj zabudowy stanowiłaby kontynuację funkcji terenów okolicznych. Działka znajduje się w granicach administracyjnych miasta, w pobliżu znajduje się infrastruktura techniczna. Narzucenie tu terenów zielonych narusza zasady życia społecznego, ogranicza rozwój gospodarczy i powoduje degradację własności. Natomiast umożliwienie zabudowy zapewni ład przestrzenny adekwatny do terenów miejskich. Potwierdzają to wydane w ostatnim czasie decyzje o pozwoleniach na budowę dla działek sąsiednich m. in. dla działek nr 482,483,484, 481/1. Z góry dziękuję za pozytywne rozpatrzenie wniosku.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwag.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Działki objęte uwagami 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 ww. działki przeznaczono na teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

Uwaga 8

- złożona 20 listopada 2023 r.,
- dotyczy działki nr 197, obręb W-38.

składa następującą uwagę:

„Proszę o zmianę projektu planu dotyczącego w/w działki z terenów rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej, na tereny dopuszczające zabudowę domów mieszkalnych jednorodzinnych. Wniosek uzasadniam faktem, iż taki rodzaj zabudowy występuje na działkach bezpośrednio przylegających do mojej i stanowiłby kontynuację funkcji okolicznych terenów. Prośbę swoją motywuję faktem iż w roku 2011, po konsultacjach z przedstawicielami miasta, ustalono iż w związku z brakiem funduszy na inwestycję w tym rejonie przez gminę, możemy wybudować infrastrukturę umożliwiającą dopuszczenie zabudowy tych terenów we własnym zakresie. Dysponuję protokółami z narad koordynacyjnych w sprawie usytuowania sieci uzbrojenia terenu z przedstawicielami spółek miejskich i poszczególnych wydziałów urzędu miasta. Będąc wykonawcą - inwestorem na prywatnych nieruchomościach za prywatne pieniądze wraz z sześcioma innymi osobami, został wybudowany wodociąg i linia energetyczna wzdłuż ulicy Ziarnistej. W tamtym okresie czasu, budowy pochłonęły większość moich oszczędności. Po zakończeniu inwestycji, obiekty te zostały przekazane odpowiednim instytucjom w celu dalszej ich eksploatacji. W księgach wieczystych ustanowiono wieczystą służebność na rzecz gminy. Na tych terenach zobowiązaliśmy się do niezabudowywania ich zapewniając swobodny dostęp do infrastruktury. Wykonaliśmy następnie przyłącza sieci energetycznej i wodociągowej do swoich gruntów. Po kilkunastu latach po zgromadzeniu gotówki do rozpoczęcia budowy upragnionego domu „urząd” zmienia wcześniejsze ustalenia i wprowadza zakaz zabudowy na mojej działce. Nadmieniam, iż moja działka z każdej strony jest zabudowana domami mieszkalnymi jednorodzinными co wręcz staje się niepojęte jak kawałek ziemi między budynkami może zostać niedopuszczony do zabudowy. Działka ta jest pierwszą od zachodniej strony proponowanego planu - (od strony centrum miasta). Droga Pani Prezydent od lat będąc zwolennikiem decyzji Pani i większości Rady Miejskiej byłem przekonany, iż wszelkie decyzje są niezbędne dla przyszłości miasta. Nadmieniam, iż jako pracownik dużej korporacji codziennie doradzam grupie kilkuset osób w różnych dziedzinach życia. Nie ukrywam iż mam jakiś wpływ na decyzje osób - potencjalnych wyborców, nie chciałbym zmienić zdania i precyzować w inny sposób wszystkiego czego słuszność sugerowałem i przekonywałem. Wiadomo, iż przeciwnicy zrobią wszystko aby spożytkować każdy mały punkt mogący jakoś oczernić przeciwników. Dlatego zwracam się z prośbą o uwzględnienie mojej prośby i nie pozbawianie mojej osoby wiary w słuszność swoich wcześniejszych wyborów. Ze swojej strony zapewniam o swojej lojalności i proszę o pozytywne rozpatrzenie mojej prośby. Serdecznie pozdrawiam.”

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 ww. działkę przeznaczono na teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

Uwaga 9

- złożona 20 listopada 2023 r.,
- dotyczy działki nr 270/1, obręb W-38.

składa następującą uwagę:

„W związku z planowana zmianą MPZP w obrębie ulicy Feliksińskiej, przy której zlokalizowana jest moja działka wnoszę o dopuszczenie zabudowy usługowej (np. warsztaty mechaniczne, ślusarskie) o powierzchni co najmniej 300 m2 w pasie wzdłuż ul Feliksińskiej a granicą obszaru oznaczonego jako 2RN-ZN.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

Ustalenie w przedmiotowym projekcie planu przeznaczenia fragmentu działki nr 270/1 położonego pomiędzy ul. Feliksińską a granicą terenu rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej o symbolu 2RN-ZN, pokrywającą się z południową granicą obszaru objętego projektem planu, nie jest możliwe z powodów formalnych. Ww. fragment działki nr 270/1 położony jest poza granicami obszaru objętego niniejszym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Feliksińskiej, Ziarnistej, Andrzejki i Rokicińskiej oraz wschodniej granicy miasta Łodzi.

Uwaga 10

- złożona 20 listopada 2023 r.,
- dotyczy działki nr 197, obręb W-38.

składa następującą uwagę:

„Proszę o zmianę projektu planu dotyczącego w/w działki z terenów rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej, na tereny dopuszczające zabudowę domów mieszkalnych jednorodzinnych. Proszę swoją motywuję faktem iż w roku 2011, po konsultacjach z przedstawicielami miasta, ustalono iż w związku z brakiem funduszy na inwestycję w tym rejonie przez gminę, możemy wybudować infrastrukturę umożliwiającą dopuszczenie zabudowy tych terenów we własnym zakresie. Będąc wykonawcą - inwestorem na prywatnych nieruchomościach za prywatne pieniądze wraz z sześcioma innymi osobami, został wybudowany wodociąg i linia energetyczna wzdłuż ulicy Ziarnistej. Wysokie koszty, budowy pochłonęły większość oszczędności, więc musiałem budowę domu odłożyć na przyszłość. Po zakończeniu inwestycji (uzbrojenie terenu), obiekty te zostały przekazane odpowiednim instytucjom w celu dalszej ich eksploatacji. W księgach wieczystych ustanowiono wieczystą służebność na rzecz gminy. Na tych terenach zobowiązaliśmy się do niezabudowywania ich zapewniając swobodny dostęp do medii. Wykonaliśmy następnie przyłącza sieci energetycznej i wodociągowej do swoich gruntów. Po kilkunastu latach po zgromadzeniu gotówki do rozpoczęcia budowy upragnionego domu urząd zmienia wcześniejsze ustalenia i wprowadza zakaz zabudowy na mojej działce.

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 uwagami 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 ww. działki przeznaczone na teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

Uwaga 17

- złożona 20 listopada 2023 r.,
- dotyczy działki nr 107/10, obręb W-38.

składa następującą uwagę:

„Jako właściciel wyżej wymienionej działki, nie zgadzam się ze stworzonym w Projekcie założeniem, że moja działka ma zostać włączona do obszaru terenów o przeznaczeniu rolniczym z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej. Wnoszę o wykluczenie wyżej wymienionej działki z obszaru terenów zielonych.

Dotychczas podjęliśmy liczne kroki celem uzyskania na wspomnianej działce warunków zabudowy:

- podzielenie działek na mniejsze z przeznaczeniem na przekształcenie na działki budowlane
- z własnych środków wybudowaliśmy sieć wodociągowa na działce 207/6 będąca drogą wewnętrzną do pasa działek
- posiadamy umowy lub promesy dotyczące przwłacza PGE lub PSG.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

Uwaga nie uwzględniona ze względów formalnych - w obszarze objętym przedmiotowym projektem planu, a także w całym obrębie W-38, nie istnieje działka o numerze wskazanym w uwadze.

Uwaga 18

- złożona 21 listopada 2023 r.,
- nie został wskazany numer działki, której dotyczy uwaga.

składa następującą uwagę:

„Wnoszę o przeznaczenie przedmiotowych działek w planie miejscowym jako terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wniosek uzasadniam tym, że taki rodzaj zabudowy stanowiły by kontynuacje funkcji terenów okolicznych. Działka znajduje się w granicach administracyjnych miasta, w pobliżu znajduje się infrastruktura techniczna.

Narzucenie tu terenów zielonych narusza zasady życia społecznego, ogranicza rozwój gospodarczy i powoduje degradację własności. Natomiast umożliwienie zabudowy zapewni ład przestrzenny adekwatny do terenów miejskich. Potwierdzają to wydane w ostatnim czasie decyzje o pozwoleniach na budowę dla działek sąsiednich. Z góry dziękuję za pozytywne rozpatrzenie wniosku.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

Uwaga nie została sformułowana precyzyjnie, bowiem brakuje w jej treści numeru działki, której dotyczy.

Niemniej, 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 zielone”, o których pisze wnosząca uwagę, 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., mogą znajdować 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 ww. tereny przeznaczone na teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

Uwagi 19-21 i 30

- uwagi 19-21 złożone 21 listopada 2023 r., uwaga 30 złożona 24 listopada 2023 r.

- dotyczą: uwaga nr 19 - działek nr 994/16, 994/6, 994/17, obręb W-40, uwaga nr 20 – działek nr 994/20, 994/19, 994/18, 994/10, 994/6, obręb W-40, uwaga nr 21 - działek nr 994/14, 994/12, 994/8, 994/5, 994/6, 994/7, 994/9, 994/11, 994/13, 994/15, obręb W-40, uwaga nr 30 – działki nr 994/2, obręb 40.

[REDAKTURA], [REDAKTURA], [REDAKTURA], [REDAKTURA] składają następujące uwagi o jednakowej treści:

„1. Występuje sprzeczność § 1. 1. „Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Feliksińskiej, Ziarnistej, Andrzejki i Rokocińskiej oraz wschodniej granicy miasta Łodzi, zwanego dalej „planem”, oraz § 16. 1. „Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1RN-ZN i 2RN-ZN obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu. 2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe - teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej;” projektu ww. mpzp z ustawą Ustawą z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. 2003 Nr 166 poz. 1612) i zawartą tam definicją miasta, gdzie miasto oznacza – jednostkę osadniczą o przewadze zwartej zabudowy i funkcjach nierolniczych posiadającą prawa miejskie bądź status miasta nadany w trybie określonym odrębnymi przepisami. Miasto Łódź, prawa miejskie nabyło w 1423 r., przez wiele stuleci było miasteczkiem rolniczym, a jej rozwój nastąpił w XIX w i związany był z rozwojem przemysłu i zwiększeniem liczebności ludności miasta. Przedstawiona propozycja w zakresie terenu oznaczonego 1RN-ZN i 2RN-ZN, przez autorów projektu mpzp, kieruje Łódź w ponownie stronę miasteczka rolniczego. Obecnie na ww. terenie nie prowadzi się gospodarki rolnej, lub jest prowadzona w znikomej i zanikającej ilości (teren stanowi część miasta nie wsi), rozwija się za to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, o czym świadczą chociażby podziały nieruchomości, w tym rolnych na działki pod wymienioną zabudowę, realizowane budowy budynków jednorodzinnych, inwestycje w infrastrukturę techniczną, w tym drogi wewnętrzne, jak np. ulica Artemidy.

2. Wnosimy o zmianę zapisów dla terenu oznaczonego symbolem 1RN-ZN i 2RN-ZN w §16. ust. 2, pkt. 1 i wprowadzenie zapisu umożliwiającego realizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Nierówne traktowanie właścicieli nieruchomości - zabudowanych i niezabudowanych - w zakresie

możliwości z korzystania z nieruchomości, co jest niezgodne z i dyskryminuje tych drugich. Wnosimy o zapisy umożliwiające powstanie na tym terenie nowej zabudowy przynajmniej o parametrach tożsamyh z parametrami określonymi w §16. ust. 3, pkt. 2 dla zabudowy istniejącej, w której dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę, czyli umożliwia się ich rozwój.

3. wnosimy sprzeciw wobec zapisu §16. ust. 2 ,pkt. 1 nakładający całkowity zakaz wznoszenia zabudowy na projektowanym terenie rolniczym. Zakaz zabudowy winien dotyczyć określonych parametrów zabudowy, a nie całkowity zakaz zabudowy. Projektując teren rolniczy na terenie miejskim należy mieć na uwadze efektywne prowadzenie gospodarki rolnej na takim terenie, co nieodwrotnie związane jest z wznoszeniem odpowiednich urządzeń i budynków w racjonalnej odległości od terenów produkcji rolnej. W związku z powyższym wnosimy o zmianę ww. zapisu z dopuszczeniem zabudowy.

4. wnosimy o zniesienie wzajemnie sprzecznych zapisów m.in. w rozdziale 2 „Ustalenia dla całego obszaru objętego planem” m.in.:

a) pomiędzy zapisami w §5 w punkcie litery a i b, przywołujących ochronę terenów systemu ekologicznego i walorów krajobrazowych, a punktem 2, w którym dopuszcza się zabudowę wysokości do 30m! - wysokość odpowiadająca 10 kondygnacyjnemu budynkowi wielorodzinnemu.

b) pomiędzy zapisami w §7 pkt. 1 lit. a) zakazujących w obszarze mpzp, ze względu na ochronę krajobrazu, lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a §16. ust. 2, pkt. 1, który nie dopuszcza jakiegokolwiek zabudowy, w tym jednorodzinnej i zagrodowej, która to zabudowa nie jest przedsięwzięciem znacząco oddziałującym na środowisko.

c) pomiędzy zapisami w §16. ust. 2, pkt. 1 oraz §16. ust. 3, pkt. 1, wprowadzający zakaz zabudowy i zakaz lokalizacji budynków, a §16. ust. 3, pkt. 2, lit. a) i b) które dopuszczają remonty, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy ze wskazaniem jednoznacznych parametrów tychże obiektów.

Mając na uwadze powyższe wnosimy o zmianę zapisów w projekcie mpzp, aby nie powodowały dyskryminacji i nierównego traktowania właścicieli nieruchomości. w tym nie pozbawiali ich możliwości pod budownictwo mieszkalne jednorodzinne, które to inwestycji nie są przedsięwzięciami znacząco oddziałującymi na środowisko i zabudową ingerującą w krajobraz. Ponadto zapisy proponowane spowodują realny spadek wartości nieruchomości, co wiązać się będzie z wystąpieniem do Organu uchwalającego o odszkodowanie rekompensujące utraconą wartość.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwag.

Wyjaśnienie:

W zakresie części uwagi dotyczącej wyznaczenia w projekcie planu terenów rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej i możliwości wprowadzenia zabudowy.

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 uwagami 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 ww. działki przeznaczono na teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar położony w całości w granicach administracyjnych miasta Łodzi znajdujący się w rejonie ulic: Feliksińskiej, Ziarnistej, Andrzejki i Rokicińskiej oraz jego wschodniej granicy. Projekt planu jest zgodny z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia

17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W zakresie części uwagi dotyczącej dopuszczenia wybranych działań budowlanych dla istniejącej zabudowy i ograniczeniu jej rozwoju.

Zgodnie z ustaleniami ww. Studium ujętymi w karcie ustaleń dla jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” (tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo) w zakresie działań budowlanych dopuszcza się jedynie funkcjonowanie obiektów istniejących z możliwością rozbudowy istniejących siedlisk oraz zabudowy mieszkaniowej wyłącznie w granicach istniejącego zainwestowania. W związku z powyższym, w przedmiotowym projekcie planu w terenach rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej dopuszczono remont i przebudowę, a także rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy na określonych warunkach. Nie dopuszczono jednocześnie możliwości realizacji nowej zabudowy.

W zakresie części uwagi dotyczącej sprzeczności pomiędzy ustaleniami projektu planu.

Wysokość dla obiektów budowlanych dotyczy infrastruktury technicznej jaka jest dopuszczona ustaleniami projektu planu i może powstać na obszarze objętym granicami planu. Zgodnie z Art. 46 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2023 r. poz. 733 i 1688) *„miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej „planem miejscowym” nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami”*.

W związku z powyższym projekt planu musi przewidywać parametry wysokości zabudowy, chociażby dla budowli, które mogą się pojawić w obszarze projektu planu na podstawie ww. ustawy.

Powyższe nie uniemożliwia jednak ustalania w projekcie planu zasad w zakresie kształtowania standardów zagospodarowania i użytkowania terenów, w tym zachowania i ochrony terenów wspierających system ekologiczny miasta Łodzi, a także ochrony walorów krajobrazowych terenów otwartych i ich roli klimatyczno-biologicznej.

W ustaleniach dla całego obszaru objętego planem ujęty został zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem dróg, przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej, melioracji i zalesień, natomiast w ustaleniach szczegółowych dla terenu rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej zawarto zakaz lokalizacji nowych budynków. Powyższe ustalenia nie stoją ze sobą w sprzeczności –ustalenia rozdziału 2 uchwały dotyczą całego obszaru objętego projektem planu, natomiast ustalenia szczegółowe dla terenów zawarte w rozdziale 3 uchwały dotyczą konkretnych terenów, wzajemnie się uzupełniając i stanowiąc całość.

Ustalenia projektu planu dla terenów rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej zakazują lokalizacji nowych budynków, a dopuszczają działania budowlane dla istniejącej zabudowy umożliwiając jej rozwój, co jest zgodne z ustaleniami obowiązującego Studium ujętymi w karcie ustaleń dla jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” (tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo). Powyższe ustalenia projektu planu nie są ze sobą sprzeczne.

Uwagi 22-24

- złożone 23 listopada 2023 r.,

- dotyczą: uwaga nr 22 - działki nr 207/17, obręb W-38, uwaga nr 23 – działek nr 207/16, 207/19, obręb W-38, uwaga nr 24 - działki nr 207/18, obręb W-38.

██████████, ██████████, ██████████,
██████████ **reprezentowani przez pełnomocnika** ██████████
składają następujące uwagi o jednakowym zakresie merytorycznym:

„W związku z opublikowaniem w Biuletynie informacji Publicznej Urzędu Miasta Łodzi projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w imieniu moich Mocodawców załączając odpis udzielonego mi pełnomocnictwa wnoszę uwagi dotyczące projektu planu jak poniżej.

Działka numer (...), w ewidencji gruntów była dotychczas oznaczona jako grunty orne - R. Przedmiotowa działka znajduje się na terenie oznaczonym na projekcie planu jako 2RN-ZN tj tereny o przeznaczeniu rolniczym z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

Wskazać należy, iż: ujęcie działki jako 2RN-ZN, narusza:

1. Zapisy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania, bowiem działka ta jest ujęta w strefie „0” tereny wyłączone spod zabudowy. Jednakże, Studium dopuszcza istnienie terenów zabudowy mieszkaniowej wyłącznie w granicach istniejącego zainwestowania. inwestycja w celu zabudowy działki domem jednorodzinny jest na zawansowanym etapie, wobec czego należy uznać, iż oznaczenie działki symbolem 2RN-ZN jest nieprawidłowe, bowiem powinno być na niej dopuszczone kontynuowanie inwestycji mieszkaniowej.

2. Art. 1 ust. 2 pkt. 7, art. 1 ust. 3, i art. 6 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt. 7 w.w. ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza prawo własności.

Zgodnie z art. 1 ust. 3. „Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.”

Art. 6 ust. 1. Stanowi, iż ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.

Nabywając działkę w 2021 roku Wnioskodawcy zainwestowali w nią dotychczasowe oszczędności życia z myślą, że powstanie na niej docelowe miejsce zamieszkania. Na działce 207/6, która stanowi drogę wewnętrzną (vide zdjęcia) do pasa podzielonych działek znajduje się sieć wodociągowa, która nie jest naniesiona na mapie dołączonej do projektu planu zagospodarowania przestrzennego, a która została specjalnie wybudowana w celu doprowadzenia wody do sąsiadującego pasa działek, w tym min. do działki nr 207/17.

Doprowadzenie wody do działki było jednym z warunków koniecznych by uzyskać warunki zabudowy, a wykopanie studni głębinowej nie było możliwe ze względu na pobliskie sąsiedztwo cmentarza parafialnego. W związku z tym, właściciele działek sąsiadujących z drogą wewnętrzną nr 207/6 ze środków własnych wybudowali przyłączy wodociągowe umożliwiające im doprowadzenie wody do swoich działek w późniejszym terminie, czego dowodzi promesa wystawiona przez ZWIK w Wiśniowej Górze. Po zakupie, w porozumieniu i przyzwoleniu Urzędu Miasta działka została wykarczowana z drzew i krzewów, a wszystko to w oparciu o założenia studium, które nie wprowadzało na tym terenie zakazu całkowitej zabudowy.

Wobec powyższego należy uznać, że inwestycja w celu zabudowy działki jest w istocie rozpoczęta, a działania w celu uzyskania decyzji o warunkach zabudowy były jej kontynuacją.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi z dnia 28 marca 2018r, z późniejszymi zmianami z dnia 22 grudnia 2021r. odnosi się do zagospodarowania terenów

rolnych w mieście oraz terenów zabudowy mieszkaniowej w granicach istniejącego zainwestowania. Na działce 207/6 została zrealizowana inwestycja w postaci wybudowania sieci wodociągowa własnymi środkami, celem zasilenia działek od 207/17, 207/16, 207/18, 207/19. Dodatkowo PGE Dystrybucja s.a. wydało warunki nr 22-08/WP/01309 z dnia 09.02.2022 oraz przygotowało umowę przyłączeniową dla działki 207/17, z uwagi na fakt, że obowiązujące Studium nie zakazywało zabudowy na tych terenach.

Wnioskodawcy uzyskali również promesę na przyłączy gazu do spółki PSG, a to przy zatoczeniu, że tereny rolnicze powinny stanowić rezerwę dla rozwoju inwestycyjnego miasta na cele mieszkaniowe lub inne pozarolnicze i być uruchamiane stopniowo w miarę rzeczywistych potrzeb. Nadmieniam, że terenami wyłączonymi spod zabudowy nie został w niniejszym planie objęty obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej znajdujący się w odległości ok 220m – osiedle „Twins Garden” oraz osiedle znajdujące się przy ul. Rzeźnej. Tu Urząd uwzględnił prawa jednostki. Wskazać należy, że zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego uchwalonego dnia 28.08.2018 roku uchwałą nr LV/679/18 przez Sejmik Województwa Łódzkiego, Andrespol wraz z miastem Łódź wchodzi w zakres miejskiego obszaru funkcjonalnego Łodzi. Ok 300 m od wjazdu na drogę wewnętrzną prowadzącą do działki 207/17 znajduje się granica gminy miasta Łodzi i gminy Andrespol, za którą zaczynają się o intensywnej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej. W będącej przedłużeniem ulicy Ziarnistej ulicy Żytniej znajduje się kanalizacja, sieć gazowa, wodociągowa i telekomunikacyjna. W odległości ok 700 m od wjazdu na drogę wewnętrzną prowadzącą do działki 207/17 znajduje się szkoła podstawowa oraz liceum ogólnokształcące, w odległości 1,2 km przedszkole nr 230. Ulicą Rokicińską kursują autobusy. Gminna Przychodnia Zdrowia SPZOZ znajduje się w odległości 1,1 km.

Zatem okolice działki 207/18 są dobrze uzbrojone i zurbanizowane, jest na nich dostęp do usług publicznych.

Wszystko powyższe wskazuje, iż wnioskodawcy poczynili daleko idące starania w celu umożliwienia sobie zabudowy działek. Tworząc plan zagospodarowania przestrzennego Gmina Miasto Łódź, nie wyważyła w sposób odpowiedni interesu publicznego i interesów prywatnych wnioskodawców. Nadto, okolica, gdzie istnieje zabudowa, komunikacja, obszary usługowe dawała niemal pewność Wnioskodawcom, że na ich działce nie może zostać wprowadzony zakaz zabudowy.

Brak wyważenia interesu prywatnego i publicznego objawia się tym, iż odebrano właścicielom możliwość zabudowy bez uzasadnionego ważnego powodu.

Nie powinno być ważnym powodem dążenie do zachowania produkcji rolnej na działce, która od lat jest nieużytkiem, była częściowo zalesiona oraz co najważniejsze ma klasę użytków V i VI. Czyli rolniczo jest w zasadzie w ogóle nieopłacalna do wykorzystywania. Grunty tych klas nie podlegają ochronie i nie wymagają decyzji o wyłączeniu z produkcji rolnej (poza gruntami klasy IV pochodzenia organicznego), co ułatwia przekształcenie działek w budowlane.

Wprowadzenie w planie przestrzennym całkowitego zakazu lokalizacji budynków w ramach zabudowy zagrodowej jest zbyt dalekim ograniczeniem prawa własności. Nie może być kształtowane przeznaczenie gruntu w ten sposób, że dopuszcza się wyłącznie uprawę roślin bez jakiegokolwiek części obszaru, gdzie istniałaby możliwość zabudowy. Zwrócić należy w tym miejscu uwagę na fakt, że czymś innym jest całkowity zakaz wznoszenia obiektów budowlanych o określonych parametrach, a czymś innym całkowity zakaz wznoszenia jakichkolwiek budynków.

Efektywne prowadzenie gospodarki rolnej nie jest możliwe bez wznoszenia stosownych urządzeń, czy odpowiednich budynków w racjonalnej odległości od gruntu przeznaczonego pod produkcję rolną. Takie nieproporcjonalne ograniczanie prawa własności przez akt planistyczny zostało zanegowane przez sądownictwo administracyjne por. Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 2 lutego 2023 r. II SA/Gd 781/22 „Zaskarżona natomiast uchwała przewiduje objęcie większej części przedmiotowej działki strefą przeznaczoną do zagospodarowania zielenią, objętą bezwzględną ochroną przyrody i istniejącej rzeźby terenu oraz całkowitym zakazem zabudowy. Wprowadza ponadto ograniczenie zabudowy do jednego budynku na działkę oraz zawiera ustalenia odnoszące się do wskaźników parkingowych. Spółka twierdzi, że zapisy te uniemożliwiają jej realizację zaplanowanej

inwestycji, będącej na zaawansowanym etapie realizacji, co stanowi naruszenie przysługującego jej prawa własności. Z twierdzeniem tym należy się zgodzić, gdyż kwestionowana uchwała wpływa na sytuację prawną skarżącej jako właściciela wskazanej nieruchomości, ograniczając jej uprawnienia, w tym prawo do swobodnego zagospodarowania nieruchomości zgodnie z jej dotychczasowym przeznaczeniem."

(...)

..Gmina sprawując władztwo planistyczne, musi mieć jednak na uwadze, że wprowadzone ograniczenia prawa własności muszą być konieczne ze względu na wartości wyżej cenione np. potrzeba interesu publicznego. Na organie uchwalającym akt planistyczny ciąży każdorazowo obowiązek wyważenia interesów prywatnych i interesu publicznego. W świetle art. 64 ust. 3 Konstytucji RP ingerencja w sferę prawa własności musi pozostawać w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, dla osiągnięcia których ustanawia się określone ograniczenia. Rolą organu planistycznego jest właśnie wyważenie interesu publicznego i interesów prywatnych, tak aby w jak największym stopniu zabezpieczyć i rozwiązać potrzeby wspólnoty, jednak w jak najmniejszym naruszając prawa właścicieli nieruchomości objętych planem. (...) Dokonując ingerencji w sferę prywatnych interesów właścicieli gmina powinna kierować się zasadą proporcjonalności, która wyraża zakaz nadmiernej ingerencji w sferę, praw i wolności jednostki. Nadto posunięcia planistyczne gminy, w wyniku których doszło do naruszenia własności, powinny być rzeczowo uzasadnione, z powołaniem przepisów prawnych, na mocy których nie istnieją inne rozwiązania niż te, które przyjęto w uchwale planistycznej."

Por. Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 19 kwietnia 2023 r., II SA/Gd 594/22 „Jakkolwiek zatem radzie gminy przyznana została kompetencja do ustalania przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu, to wprowadzenie na obszarze gminy określonych ograniczeń w wykonywaniu prawa własności przez ustalenie w akcie prawa miejscowego przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu jest możliwe pod warunkiem, że ograniczenia te gmina wprowadza w odpowiedniej proporcji do celów koniecznych dla zapewnienia racjonalnej gospodarki przestrzennej, stanowiącej element szeroko rozumianego porządku publicznego."

Wnioskodawcy wskazują, iż nie został spełniony aspekt ekonomiczny z realizacją wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jeśli zostanie wprowadzony w życie Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzeni w formie przedstawionej do publicznego wglądu znacznej utracie ulegnie wartość działek, tym bardziej akcentuje to brak poszanowania prawa własności. Podkreślam, że uprzednio działka widniała jako działka rolnicza, ale bez zakazu zabudowy.

Wnioskodawcy zdają sobie sprawę że prawo własności, mimo bowiem, iż podlega konstytucyjnej ochronie, nie jest prawem absolutnym i doznaje szeregu ograniczeń wynikających z ustaw, co jest zgodne z art. 64 ust. 3 i art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. Ograniczenia te dopuszcza Konstytucja RP w art. 64 ust. 3, stanowiącym, iż własność może być ograniczona, tyle że w drodze ustawy i tylko w takim zakresie, w jakim nie narusza to istoty prawa własności, a więc z poszanowaniem zasady proporcjonalności tj. zakazem ingerencji w sferę praw i wolności jednostki nadmiernej w stosunku do chronionej wartości. W niniejszym przypadku taka okoliczność niewątpliwie zachodzi.

Ponadto, Gmina ma obowiązek szczegółowego wykazania okoliczności jakimi się kieruje przy wprowadzaniu postanowień planu, a w szczególności w odniesieniu do wprowadzenia zakazu zabudowy. Ten aspekt jest też podkreślany w orzecznictwie administracyjnym (per. np. Wyrok II SAIWR 127/19 WSA we Wrocławiu z dnia 21 listopada 2019 r., II SAIWR 127/19

"Sąd stwierdził, że zasadność wprowadzenia tego zakazu w odniesieniu do całej powierzchni działek, nie została przez organ planistyczny przekonująco wykazana. Motywów jakimi kierowała się Rada przy wprowadzaniu tego zakazu nie sposób doszukać się w uzasadnieniu do uchwały. Pomimo, że zgodnie z art. 15 ust. 1 u.p.z.p. w stanowiącym obligatoryjny element projektu planu - uzasadnieniu przedstawia się w szczególności sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4, w niniejszej sprawie brak konkretnych wyjaśnień w tym zakresie, w szczególności co do sposobu realizacji wymogu wynikającego z art. 1 ust. 3 u.p.z.p. Według tego przepisu, ustalając przeznaczenie terenu

lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Uzasadnienie zaskarżonej uchwały ogranicza się do ogólnych stwierdzeń(..)"

W niniejszej sprawie również uzasadnienie uchwały wskazuje jedynie ogólnikowo na zgodność ze Studium i rozważenie interesu publicznego oraz prywatnego bez pogłębionej analizy. Jest pustym ogólnikowym sformułowaniem, nie ma szczegółowego wyjaśnienia dlaczego interes właściciela jest niezauważony, całkowicie pominięty.

Nadto, naruszenie art. 6 ust. 1 objawia się tym, iż akt planistyczny ma kształtować sposób wykonywania prawa własności. W niniejszym przypadku z uwagi na wcześniej wymienione naruszenia przepisów, w istocie w ogóle odbiera on prawo wykonywania własności w sposób zamierzony.

W najbliższej okolicy znajdują się inwestycje, nieuwzględnione w projekcie MPZP. Działka 207/12 jest w tej chwili zabudowana, natomiast na działce 207/13 powstają dwa domy mieszkalne jednorodzinne. Intensywność zabudowy dla działki 207/13 wynosi ok $(115 \times 4 = 460 \text{ m}^2) / 1497 \text{ m}^2 = 0,31$. Na załączonych zdjęciach pokazano zarówno istniejący dom jak i fundamenty dwóch wyżej wymienionych budynków.

Podsumowując, struktura funkcjonalno-przestrzenna, wg karty ustaleń ściśle związana ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, obrazuje, że tereny aktywne przyrodniczo, w tym tak jak planowane w przypadku przedmiotowej działki tereny użytkowane Rolniczo (0), widnieją jako strefa terenów wyłączona spod zabudowy, jednak dopuszcza ona pewne wyjątki. W związku z tym przychylenie się do wniosku właściciela, by również i na przedmiotowej działce umożliwić zabudowę zabudową jednorodzinną jest w pełni uzasadnione i nie naruszy interesu publicznego, który jak wiadomo również musi wyważyć organ.

Wobec powyższego wnoszę zmianę planu, o usunięcie zapisu o zakazie zabudowy na obszarze działek objętych uwagami oraz dopuszczenie zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej o niskiej intensywności i dużym udziale zieleni. W ten sposób zostaną zachowane główne cele projektu planu zawarte w jego treści (pkt.3), czyli między innymi, zachowanie i ochrona terenów wspierających system ekologiczny miasta Łodzi, jak również zostanie zachowany interes publiczny, a jednocześnie przy wnioskowanej zmianie planu konstytucyjne prawo własności osoby prywatnej nie zostanie pogwałcone.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwag.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Działki objęte uwagami 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 ww. działki przeznaczono na teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar położony w całości w granicach administracyjnych miasta Łodzi znajdujący się w rejonie ulic: Feliksińskiej, Ziarnistej, Andrzejki i Rokicińskiej oraz jego wschodniej granicy. Projekt planu jest zgodny z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia

17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z ustaleniami ww. Studium ujętymi w karcie ustaleń dla jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” w zakresie działań budowlanych dopuszcza się jedynie funkcjonowanie obiektów istniejących z możliwością rozbudowy istniejących siedlisk oraz zabudowy mieszkaniowej wyłącznie w granicach istniejącego zainwestowania. Biorąc pod uwagę stan faktyczny zagospodarowania działek, o których mowa w treści uwagi (brak istniejącej zabudowy) oraz faktyczne uwarunkowania formalno-prawne (brak wydanych prawomocnych decyzji o pozwolenie na budowę) nie można uznać, że na przedmiotowych działkach istnieje zainwestowanie, którego funkcjonowanie oraz rozwój sankcjonuje Studium.

Należy podkreślić, że zgodnie z ustaleniami 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. Realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jest sprzeczna z funkcją terenów rolniczych i zielonych.

Prawo własności nie jest równoznaczne z prawem do zabudowy. Obszar objęty projektem planu stanowią tereny w przewadze czynne przyrodniczo i projekt planu je takimi pozostawia nie zmieniając faktycznego sposobu ich użytkowania. Plan miejscowy nie ingeruje tym samym we własność, wszystkie działki mogą być użytkowane w dotychczasowy sposób.

W zakresie części uwagi dotyczącej uzasadnienia do projektu planu.

Uzasadnienie do projektu planu zostało sporządzone zgodnie z obowiązującymi przepisami i spełnia wymogi wynikające z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodność z przepisami i kompletność uzasadnienia jest badana przez służby prawne Wojewody Łódzkiego po uchwaleniu planu.

Uwagi 25-26

- złożone 23 i 24 listopada 2023 r.,

- dotyczą działek nr: 1002/6, 1002/7, 1002/8, 1002/9, 1002/10, obręb W-40.

składa następujące uwagi o jednokowej treści:

„Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z p6zn. zm.), w związku z obwieszczeniem z dnia 6 października 2023 r. o wyłożeniu do publicznego wglądu oraz o zamieszczeniu w publicznie dostępnym wykazie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Feliksińskiej, Ziarnistej, Andrzejki i Rokicińskiej oraz wschodniej granicy miasta Łodzi wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz z uzasadnieniem, niniejszym zgłaszam następujące uwagi dotyczące należących do mnie nieruchomości położonych w Łodzi przy ul. Letniej obręb ewidencyjny: W-40 działek o numerach: 1002/6, 1002/7, 1002/8, 1002/9, 1002/10.

Równocześnie, w oparciu o art. 19 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wnoszę o stwierdzenie konieczności dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu miejscowego z uwzględnieniem moich uwag do projektu planu.

Równocześnie, w oparciu o art. 19 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wnoszę o stwierdzenie konieczności dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu miejscowego z uwzględnieniem moich uwag do projektu planu, w szczególności w zakresie zmiany ustalenia przeznaczenia moich działek tj. działek o nr 1002/6, 1002/7, 1002/8, 1002/9, 1002/10, położonych w Łodzi przy ul. Letniej obręb ewidencyjny: W-40 z „terenu rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej” na „teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”.

UZASADNIENIE

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Feliksińskiej, Ziarnistej, Andrzejki i Rokicińskiej oraz wschodniej granicy miasta Łodzi wraz z prognozą oddziaływania na środowisko ustala się przeznaczenie terenu należących do mnie działek jako terenu rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej, który oznaczony został na rysunku planu symbolami 1RN-ZN i 2RN-ZN. Oznacza to zakaz lokalizacji budynków, a dla zabudowy istniejącej dopuszczenia jej remontu lub przebudowy.

Pragnę podkreślić, że na należących do mnie działkach planowałem wzniesić zabudowania jednorodzinne. W tym celu w 2017 r. uzyskałem warunki zabudowy. Działki mają powierzchnię ok. 3.000 m². W celu zapewnienia dojazdu do działek została wydzielona droga dojazdowa, której nadano nazwę „Letnia”. Przy działkach istnieje już odpowiednia infrastruktura techniczna oraz doprowadzone zostały przyłącza do mediów (instalacja wodna, gazowa, prąd, Internet). Uiszczona również została przeze mnie opłata adiacencka. W sąsiedztwie przedmiotowych działek znajduje się osiedle jednorodzinnych budynków mieszkalnych - w tym, po drugiej stronie ulicy Letniej. Dodatkowo, podkreślić należy, że ciąg należących do mnie działek objętych projektem planu, przylega bezpośrednio do ulicy Rzędnej oraz Ziarnistej.

Biorąc pod uwagę fakt, że działki przylegają do ulicy, przy której stworzone zostało już osiedle domów jednorodzinnych (w tym bezpośrednio sąsiadujące z moimi działkami), działki znajdują się blisko ulicy Rzędnej, która jest stosunkowo ruchliwa oraz Ziarnistej, w obrębie działek ani w okolicy nie znajdują się obiekty przyrodnicze wymagające wzmożonej ochrony, utworzenie na działkach stanowiących moją własność terenu rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej jest bezzasadne i nie będzie służyło osiągnięciu celu jakim jest ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu.

Czuję się pokrzywdzony treścią przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ze względu na fakt, iż w przypadku jego uchwalenia pozbawiony zostaną możliwości wykorzystania działek w planowany przeze mnie sposób. Uchwalenie planu z zakazem zabudowy jest jedną z najdalej idących ingerencji w prawo własności. W mojej ocenie, postanowienia planu godzi w moje uprawnienia właścicielskie oraz naruszają zasadę równości oraz proporcjonalności przy jego uchwalaniu. Organ nie wyjaśnił dostatecznie przyczyn, dla których zdecydował się na zmianę przeznaczenia moich działek na tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej, w sytuacji, gdy między innymi w okolicy znajduje się zabudowa mieszkaniowa, a organ miał wiedzę o moich planach inwestycyjnych.

Realizacja władztwa planistycznego gminy powinna w założeniu stanowić wyraz wagi określonych wartości. Z jednej strony występuje chroniona wartości interesu publicznego, wyrażającego się w konieczności zaspokajania przez gminę zbiorowych potrzeb wspólnoty samorządowej w zakresie optymalnego wykorzystania przestrzeni, w zgodzie z zasadą zrównoważonego rozwoju. Z drugiej strony - z uwagi na możliwość bardzo daleko idących ingerencji w sferę jednostki - pojawia się konieczność ochrony interesu indywidualnego. Akty planistyczne w sposób bezpośredni wpływają na sposób wykonywania prawa własności i tak jest również w przypadku należących do mnie nieruchomości.

Gmina sprawując władztwo planistyczne, musi mieć na uwadze, że wprowadzone ograniczenia prawa własności muszą być konieczne ze względu na wartości wyżej cenione. Jak wynika jednak z Prognozy Oddziaływania na Środowisko ustaleń przedmiotowego planu, przy braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, kształtowanie nowej zabudowy i wszelkich procesów inwestycyjnych odbywa się w trybie wydawania decyzji administracyjnych, a więc z ograniczonymi możliwościami przeprowadzenia wieloaspektowych analiz przestrzennych, co może powodować, iż nowe obiekty nie będą w pełni spójne z otoczeniem. Będą wydawane pozwolenia na budowę w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy, które nie będą respektować ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi -- chroniących ten obszar przed zabudową. Ponadto decyzje o warunkach zabudowy ustalają sposób zagospodarowania dla każdej działki osobno, co powoduje zainwestowanie w sposób nieskoordynowany i zagrażający poprzez jednostkowe, a nie kompleksowe rozwiązania ładu przestrzennego. W przypadku braku realizacji

projektowanego planu bardzo prawdopodobnie pojawiłaby się presja budowlana na ten atrakcyjny krajobrazowo i przyrodniczo teren, która mogłaby doprowadzić do degradacji jego walorów.

W mojej ocenie odgórne założenie, iż decyzje administracyjne kształtujące nową zabudowę i procesy inwestycyjne będą wydawane w sprzeczności oraz z pominięciem ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, co w konsekwencji doprowadzi do degradacji walorów terenu, w sposób istotny podważa racjonalność organów administracyjnych w zakresie kształtowania zabudowy.

Ujednoczenie ciągu zabudowy jednorodzinnej wzdłuż ul. Letniej nie spowoduje niekorzystnych zmian w krajobrazie oraz nie doprowadzi do zmniejszenia bioróżnorodności obszaru, zniszczenia lub defragmentacji siedlisk przyrodniczych, zanieczyszczenia wód i gleby oraz powietrza atmosferycznego. Umożliwienie zabudowy należących do mnie działek nie wpłynie znacząco na atrakcyjność oraz bogactwo przyrodnicze terenu. W mojej ocenie jedynie ujednoczyci krajobraz ul. Letniej, jednocześnie zachowując ład przestrzenny, a moje interesy jako jednostki podlegać będą odpowiedniej ochronie. Co znamienne, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest niezgodny z ustaleniami obowiązującego Studium.

Tereny objęte niniejszym planem zostały w studium zaliczone do kategorii „0” - tj. terenów aktywnych przyrodniczo, w tym użytkowanych rolniczo. Zgodnie z założeniami studium, celem wprowadzenia terenów kategorii „0” jest – „Zatrzymanie rozpoczętych procesów urbanizacji poprzez zakaz wyznaczania nowych terenów zabudowy poza terenami istniejącego zainwestowania (dopuszcza się możliwość włączenia w granice tych terenów, nieruchomości lub ich części położonych pomiędzy zainwestowanymi nieruchomościami, stanowiącymi dopełnienie istniejących struktur zabudowy)”.

Dodatkowo, odwołując się do SUIKZP (str. 23):

„Należy zaznaczyć, że oferta terenów pod rozwój zabudowy mieszkaniowej poza Strefą Wielkomiejską powinna być przede wszystkim „uzupełnieniem” istniejących, ale dotychczas nieukształtowanych struktur mieszkaniowych, wymagających interwencji przestrzennych. Celem takich działań jest stworzenie atrakcyjnych, w pełni wyposażonych obszarów rozwoju różnego typu zabudowy mieszkaniowej, na bazie obszarów o już rozpoczętej urbanizacji, z wykorzystaniem istniejącej infrastruktury. Jest to istotne nie tylko z uwagi na aspekt ekonomiczny, ale również przyrodniczy - niekontrolowane rozproszenie zabudowy przyczyniać się może do nadmiernej konsumpcji zasobów środowiska, a w konsekwencji do jego degradacji”

Należy także spojrzeć na to, iż moje działki są częścią „zwartej strefy zurbanizowanej” (SUIKZP, str.19) Studium wprost dopuszcza możliwość włączenia w tereny istniejącego zainwestowania terenów położonych pomiędzy zainwestowanymi nieruchomościami, stanowiącymi dopełnienie istniejących struktur zabudowy.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest niezgodny z tymi założeniami, gdyż projektujący mając możliwości wyłączenia terenów znajdujących się pomiędzy zainwestowanymi nieruchomościami, stanowiącymi dopełnienie struktury zabudowy, nie zastosowało tej opcji.

W wyniku włączenia działek stanowiących moją własność do Projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, na terenach tych będzie występował chaos oraz brak spójności z istniejącym zabudowaniem.

Co warto tutaj przytoczyć, to również zapis z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza: -wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury”

„Art. 2. Ilekroć w ustawie jest mowa o:

1) „ładzie przestrzennym” - należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i kulturowe wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kompozycyjno-estetyczne;

4) „interesie publicznym” - należy przez to rozumieć uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym”.

Ustawa ta wprost mówi o tym, iż w przypadku działek 1002/7, 1002/8, 1002/9 oraz 1002/10 zabudowa jednorodzinna wpisuje się w ład przestrzenny, a ingerencja w postaci wprowadzenia MPZP zaburzy mój interes publiczny.

Projekt planu nie wyjaśnia nadto, dlaczego podjęto decyzje o włączeniu moich terenów do terenów, na których ma obowiązywać MPZP oraz dlaczego nie zdecydowano o wyłączeniu terenów stanowiących moją własność jako „stanowiących dopełnienie struktury zabudowy”.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest sporządzony uwzględnia jedynie interesy Miasta Łodzi, pomijając mój słuszny interes. Jak już wielokrotnie wskazywałem, podjąłem na terenach objętych planem szereg inwestycji, o znacznej wartości. Nieruchomości te uzbrojone są w prąd, wodę, gaz. Ponadto działki te posiadają warunki zabudowy, które przecież po coś zostały wydane. Poczyniłem nakłady w postaci utwardzenia drogi. Co znamienne, wzbogaciłem budżet miasta Łodzi o opłatę adiacencką, którą zmuszony byłem zapłacić w związku z przekształceniami. Z całą pewnością w związku z powyższym chybiony jest argument, jakoby wprowadzenie zakazu zabudowy malejących do mnie terenów był uzasadniony koniecznością ponoszenia przez miasto kosztów ewentualnego zaadaptowania terenów pod zabudowę tj. dostarczenie wody, prądu czy gazu. Wręcz przeciwnie - miasto Łódź może zyskać nowe wpływy do budżetu w postaci podatków.

Opierając się na zapisie, iż „użytki rolne wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego klasy IV,V,VI, nie wymagają uzyskania decyzji o wyłączeniu gruntów z produkcji rolnej” uważam, iż nieważne jak oznaczone są moje działki w SUIKZP jako właściciel gruntów klasy VI (pochodzenia mineralnego) nie musiałem wnioskować o zmianę kategorii gruntu tym bardziej, iż jestem rolnikiem. Dodatkowo, uważam iż poczynione przeze mnie inwestycje na działkach numer 1002/7, 1002/8, 1002/9, 1002/10 standardami wręcz wybiegają ponad definicję „działki budowlanej” pod zabudowę jednorodzinna według obwieszczenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 kwietnia 2022 r. w sprawie ogłoszenia jednolitego tekstu rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie:

§ 14. 1. Do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić dojazd i dojazd umożliwiający dostęp do drogi publicznej, odpowiednie do przeznaczenia i sposobu ich użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej, określonych w przepisach odrębnych. Szerokość jezdni stanowiącej dojazd nie może być mniejsza niż 3 m.

§ 26. 1. Działka budowlana przewidziana pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej i ciepłowniczej, a dla budynków wymienionych w §56 - także telekomunikacyjnej.

Wszystkie moje nieruchomości zostały PRZEZE MNIE przygotowane pod zabudowę. Dlatego też w moim przypadku nie znajdzie zastosowania argument, iż „Podstawą formułowania założeń Studium, za co za tym idzie również wskazania terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy, było przyjęte przez Radę Miejską w Łodzi stanowisko w sprawie modelu rozwoju przestrzennego w Łodzi, uwzględniającego konieczność ograniczenia nadmiernej suburbanizacji, która pociąga za sobą koszty nadmiernie obciążające gminę”. - wyjaśnienia Prezydent Miasta Łodzi na wnioski złożone w związku z przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”.

Zgodnie z ugruntowanym orzecznictwem: „Możliwość wniesienia uwag służy temu, aby ten, którego interes prawny lub uprawnienia zostaną naruszone przez ustalenia uchwalonego w przyszłości miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, mógł jeszcze w trakcie projektowania planu przedstawić do rozważenia swoje racje. Racje te winny zostać wzięte pod rozwagę. Przede wszystkim zaś rada gminy winna rozważyć naruszenie interesu prawnego lub prawa osoby

wnoszącej uwagi; czyniąc to winna uwzględnić te okoliczności, o których była mowa, a więc skonfrontować interes indywidualny z interesem przemawiającym za ustaleniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i uwzględnić okoliczności, które w myśl art. 1 ust. 1 i ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym w zagospodarowaniu przestrzennym się uwzględnia". (Wyrok WSA w Gdańsku z 19.12.2007 r., II SA/Gd 576/07, LEX nr 390849).

Nadto, Gwarancję ochrony praw osób, których interesy mogą zostać naruszone przez uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowi nie tylko ustawowo określony tryb postępowania. Gwarancja taka jest przede wszystkim rzeczywista, a nie pozorna możliwość wpływania na rozwiązania przyjęte w uchwalonym planie. Niemożność wprowadzenia jakichkolwiek zmian do projektu (a ściślej zasad na jakich oparto się tworząc plan zagospodarowania przedmiotowych terenów) sprawia, że gwarantowany ustawowo tryb rozwiązywania konfliktów między interesami obywateli i wspólnoty samorządowej nie spełnił swej roli.

Naruszenie zapisami planu zagospodarowania przestrzennego prawa własności nie polega na tym, że uchwalony plan zagospodarowania przestrzennego "dokonuje zaboru czegokolwiek z nieuchronności właściciela", lecz na tym, że sprzecznie z przepisami prawa powszechnie obowiązującego wpływa na ukształtowanie sposobu wykonywania prawa własności". Naruszenie interesu prawnego więc nie polega na odjęciu jakiejś dotychczasowej wartości prawnej (uprawnienia, możliwości prawnej), ale również na spowodowaniu, że w przyszłości jakaś wartość prawna (uprawnienie, możliwość prawna) nie będzie mogła być realizowana. Rzeczą organu planistycznego jest także wytłumaczenie zainteresowanemu powodów takiego naruszenia.

Z całą pewnością plan narusza moje podstawowe prawa i wolności, pozbawiając mnie możliwości dysponowania dowolnie moją własnością.

Plan ten nadto dyskryminuje mnie jako rolnika, co stanowi poważne naruszenie moich praw, ale i pogwałcenie praw rolników, których działalność jest kluczowa dla funkcjonowania państwa. Na działce 1002/6, która stanowi działkę siedliskową, nie będę mógł prowadzić działalności rolniczej, nie będę mógł rozwijać swojego rolnictwa. Zakaz zabudowy powoduje, iż nie będę mógł na tych terenach postawić nowych budynków, które będą służyły mi do rozwijania mojej działalności.

Nadto jestem dyskryminowany wobec pozostałych właścicieli nieruchomości wzdłuż granicy ulicy Rzeźnej, gdyż ich nieruchomości zostały wyłączone spoza mpzp, natomiast moja nieruchomość, na której stoi dom, budynki gospodarskie, służące mi do prowadzenia działalności, nie zostały wyłączone z planu. Jest to jawne dyskryminowanie rolników oraz świadczy o niedostatecznym zaangażowaniu przez planujących przy sporządzaniu planu i rozeznaniu w objętym planem terenie.

Przygotowany projekt projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został przygotowany w pośpiechu, nie uwzględniając indywidualnie praw każdego z właścicieli. Założenia planu są sprzeczne z moim interesem, nadto uzasadnienie wprowadzenia planu, skupiające się na konieczności ograniczenia nadmiernej suburbanizacji, która pociąga za sobą koszty nadmiernie obciążające gminę w moim przypadku nie może znaleźć zastosowania, gdyż tereny stanowiące moją własność i nie wymagają jakiegokolwiek ingerencji gminy, która naruszyłaby jej budżet, gdyż wszelkie media (gaz, prąd, woda) zostały wprowadzone w ww. tereny przeze mnie i przygotowane do ewentualnej dalszej sprzedaży, bez obciążania budżetu miasta. Co ważne, miasto może jeszcze zyskać w postaci wpływu danin publicznych.

Mając na uwadze powyższe, wnoszę jak na wstępie."

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwag.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Działki objęte uwagami 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 ww. działki przeznaczono na teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

Zgodnie z ustaleniami ww. Studium ujętymi w karcie ustaleń dla jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” w zakresie działań budowlanych dopuszcza się jedynie funkcjonowanie obiektów istniejących z możliwością rozbudowy istniejących siedlisk oraz zabudowy mieszkaniowej wyłącznie w granicach istniejącego zainwestowania. Biorąc pod uwagę stan faktyczny zagospodarowania działek, o których mowa w treści uwag (brak istniejącej zabudowy za wyjątkiem zabudowy siedliskowej zlokalizowanej na działce nr 1002/6) oraz faktyczne uwarunkowania formalno-prawne nie można uznać, że na przedmiotowych działkach istnieje zainwestowanie (za wyjątkiem działki nr 1002/6), którego funkcjonowanie oraz rozwój sankcjonuje Studium. Zgodnie z ustaleniami projektu planu dla istniejącej zabudowy siedliskowej 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.

Projekt planu sankcjonuje istniejącą zabudowę na terenach rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej, pozwalając na jej rozwój funkcjonalno-przestrzenny.

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 określony dla przedmiotowego obszaru w Studium z ustaleniami planu miejscowego uwaga w zakresie przeznaczenia nieruchomości na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie może być uwzględniona.

Decyzja o warunkach zabudowy nie jest narzędziem określającym przeznaczenie terenu, umożliwia ona inwestowanie w okresie, gdy na danym obszarze nie obowiązuje plan miejscowy, jest więc uprawnieniem o ograniczonej trwałości. W przypadku, gdy nie jest zgodna z ustaleniami planu miejscowego, zgodnie z art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stwierdzone jest jej wygaśnięcie.

Uwaga w pozostałym zakresie nie dotyczy ustaleń planu miejscowego. 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 27

- złożona 24 listopada 2023 r.,

składa następującą uwagę:

„W załączeniu przekazuję po raz drugi dwa wnioski, które złożyłam w dniu 15.12.2022 r. Żadnej odpowiedzi na piśmie nie otrzymałam. Takie traktowanie właścicieli nieruchomości – nie ważne jakie są tego powody – jest lekceważeniem przez rządzących. Za czasów PRL o wszelkich zmianach właściciel był informowany. Widać, że za dobrej zmiany i opozycji się zmieniło.

Rodzice całe życie oszczędzali, aby te hektary kupić, a państwo obecnie chce mnie pozbawić możliwości w pewnym sensie posiadania i decydowania o mojej własności. Tak jak za komuny, gorzej niż za PRL.

Może p. Zdanowska i p. Pustelnik zajmą się sprawami, które coś dobrego przyniosą miastu, a nie będą decydować o prywatnych gruntach na obrzeżach miasta.

Jeśli władza chce decydować za mnie, to proszę kupić moje grunty – i wtedy może sobie robić co zechce. A nie po cichu okradać mnie.

Mam nadzieję, że będzie liczyć się obywatel, a nie widzi mi się p. Pustelnika (który udaje, że ciężko pracuje).

Plany zagospodarowania dotyczą bardzo wielu obszarów, które kiedyś były poza granicami miasta, a po przyłączeniu do Łodzi p. Pustelnik chce ingerować i decydować o prywatnej własności obywateli.

Proszę jeszcze raz zapoznać się z pismami z dnia 15.12.2022 r.

PS. Właściciele gruntów nie są informowani o podjętych uchwałach o zagospodarowaniu przestrzennym, ich własności i nie wnoszą uwag. Z informacji na stronie internetowej i gazecie – nie korzystają, bo skąd mają wiedzieć, że U Miasta Łodzi ingeruje w ich własność. A wy jako przedstawiciele Urzędu Miasta – wykorzystujecie ich nieświadomość.”

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.

W zakresie braku odpowiedzi na złożone wnioski.

Wnioski z dnia 15 grudnia 2022 r., o których mowa w treści uwagi, zostały rozpatrzone zarządzeniem Nr 294/2023 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 13 lutego 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: Feliksińskiej, Ziarnistej, Andrzejki i Rokocińskiej oraz wschodniej granicy miasta Łodzi. Przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie przewidują indywidualnego informowania właścicieli nieruchomości m.in. o podejmowaniu przez Radę Miejską uchwał o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego czy o przebiegu procedury formalno-prawnej ich sporządzania.

Wnioski zostały nieuwzględnione ze względu na sprzeczność wnioskowanego przeznaczenia działek 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”. Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego działki, o których mowa we wniosku, pozostawione zostały w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju nowej zabudowy.

Uwagi 28-29

- złożone 24 listopada 2023 r.,
- dotyczą działki nr 266.

Brak obrębu

██████████, ██████████ składają następujące uwagi o jednakowej treści:

„Wnoszę o przeznaczenie przedmiotowych działek w planie miejscowym jako terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wniosek uzasadniam tym, że taki rodzaj zabudowy stanowiłby kontynuację funkcji terenów okolicznych. Działka znajduje się w granicach administracyjnych miasta, w pobliżu znajduje się infrastruktura techniczna. Narzucenie tam terenów zielonych narusza zasady życia społecznego, ogranicza rozwój gospodarczy i powoduje degradację własności. Natomiast umożliwienie zabudowy zapewni ład przestrzenny adekwatny do terenów miejskich. Potwierdzają to wydane w ostatnim czasie decyzje o pozwolenia na budowę dla działek sąsiednich. Proszę o pozytywne rozpatrzenie wniosku.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwag.

Wyjaśnienie:

Uwaga nie została sformułowana precyzyjnie, bowiem brakuje w jej treści numeru obrębu, w którym położona jest przedmiotowa działka.

Działka o numerze wskazanym w treści uwagi, położona w obrębie geodezyjnym W-38 jedynie w części znajduje się w obszarze projektu planu. Pozostała część ww. działki nie jest objęta opracowaniem.

W części objętej projektem planu ww. działka położona jest w granicy terenu rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej o symbolu 2RN-ZN.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Zgodnie 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., ww. fragment działki 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 ww. działkę przeznaczono na teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

Ustalenie w przedmiotowym projekcie planu przeznaczenia pozostałego fragmentu działki położonego pomiędzy ul. Feliksińską a granicą terenu rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej o symbolu 2RN-ZN nie jest możliwe z powodów formalnych. Ww. fragment działki położony jest poza granicami obszaru objętego niniejszym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Feliksińskiej, Ziarnistej, Andrzejki i Rokicińskiej oraz wschodniej granicy miasta Łodzi.

PREZYDENT MIASTA

Hanna ZDANOWSKA