

**ZARZĄDZENIE Nr 2811/2023**  
**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 Jędrzejowskiej i Kolumny.**

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) oraz art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890 i 2029), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), w wykonaniu uchwały Nr LXX/2104/22 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 21 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Jędrzejowskiej i Kolumny

**zarządzam, co następuje:**

§ 1. Rozpatruję uwagi złożone do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Jędrzejowskiej i Kolumny, zgodnie z rozstrzygnięciem, stanowiącym załącznik do niniejszego zarządzenia.

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

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.

**PREZYDENT MIASTA**

**Hanna ZDANOWSKA**



*część właścicieli, właśnie ściga się z czasem w celu uzyskania pozwolenia na budowę. Wprowadzenia miejscowego planu w tej formie, pozbawi nas możliwości korzystania z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym jej przeznaczeniem.”*

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

#### **Wyjaśnienie:**

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Przedmiotowa nieruchomość położona jest w obszarze, który w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.) stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”.

Dopuszczenie możliwości realizacji zabudowy jednorodzinnej stoi w sprzeczności z ustaleniami Studium. Podkreślić należy, że celem przedmiotowego projektu planu nie jest tworzenie warunków dla rozwoju terenów budowlanych, a zachowanie i ochrona elementów systemu ekologicznego miasta. Ponadto, wyjaśnienia wymaga fakt, że plan miejscowy sporządzany jest w innym trybie niż ustalane są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w formie decyzji. Przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obligują do wydania decyzji każdorazowo, o ile spełnione są warunki określone w ww. ustawie, niezależnie od ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w tym dotyczących wyłączenia terenów spod zabudowy. Zainicjowane w ostatnich latach w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy, procesy budowlane pozostają w sprzeczności z ustalonymi dla przedmiotowego obszaru w obowiązującym Studium kierunkami polityki przestrzennej.

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

Zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „*Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania.*” Działka nr 78/3 w obrębie G-56 stanowi użytek rolny oznaczony symbolem „R” – grunt orny, zatem przeznaczenia działki pod teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej, wskazane w projekcie planu miejscowego, nie zmieniają, a jedynie utrwalają sposób dotychczasowego wykorzystania terenu.

Należy również dodać, że status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem do zabudowy. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, co oznacza, że zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości może być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym.

### **Uwaga Nr 2**

- wpłynęła 27 listopada 2023 r.,
- złożona przez ██████████
- dotyczy działek nr: 70/1, 71/3, 73/1, 17/1, 19/2, 19/3, 19/4, 21/3, 22/4 w obrębie G-56, przy ulicy Kolumny 424 w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działki nr: 70/1, 71/3, 73/1, 17/1, 19/2, 19/3, 19/4, 21/3, 22/4 w obrębie G-56, są przeznaczone częściowo na tereny:
  - elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej,
  - zieleni naturalnej.

### **Treść uwagi:**

*„Wymienione powyżej działki zostały oznaczone w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego jako „tereny zieleni naturalnej”.*

*Jako właściciel ww. działek nie zgadzam się na zmianę przeznaczenia terenu i wnoszę o uwzględnienie w §18. ust 2. o przeznaczeniu uzupełniającym tych terenów jako rolnych.*

*Wskazuję, że przedmiotowe działki wchodzą w skład gospodarstwa rolnego, które prowadzone jest z pokolenia na pokolenie, począwszy od początku XX wieku. Od samego początku, aż do dnia dzisiejszego, na ww. działkach znajdują się pola uprawne.*

*Potwierdzeniem tego faktu są wypisy w ewidencji gruntów, zgodnie z którymi każda z działek oznaczona jest jako rolna, a dodatkowo dołączam:*

- kopię „Wniosku o przyznanie płatności na rok 2023” (2022 i 2021)
- potwierdzenie kierownika PZDR Brzeziny o uprawie rolnej i prowadzeniu gospodarstwa
- potwierdzenia płacenia podatków od gruntów rolnych

*Zmiana przeznaczenia zagospodarowania z terenu rolnego na teren zieleni naturalnej uniemożliwi mi dotychczasowe, kilkudziesięcioletnie korzystanie z działek na potrzeby prowadzonego przeze mnie gospodarstwa rolnego.*

*Pragnę również nadmienić, iż w skład mojego gospodarstwa wchodzi łącznie 9 działek, które razem dają powierzchnię ok. 14 ha. Dla części działek, tj. 3 (70/1, 71/3, 73/1) o łącznej powierzchni ok. 4 ha, plan przewiduje możliwość dalszego ich zagospodarowywania jako terenów rolniczych. Jednocześnie, z nieznanymi mi przyczyn, pozostałe działki, o powierzchni ok. 10 ha – jak już wskazano – przeznaczone w projekcie na „tereny zieleni naturalnej”.*

*Kolejnym faktem jest brak rzetelnej analizy terenu podczas przygotowania planu zagospodarowania przestrzennego. Wszystkie dane, które Państwo opisują pochodzą z Atlasu Miasta Łodzi z 2002 roku, gdzie opisywane tereny znacząco się zmieniły od tego momentu. Najlepszym przykładem będzie teren ekologiczny „Jeziorko Wiskitno”, gdzie korzystając z szeroko dostępnych źródeł jak np. zdjęcia satelitarne, można stwierdzić, że jeziorko wysycha*

*i z roku na rok zmniejsza swoją powierzchnię. Jako potwierdzenie dołączam zdjęcia z map satelitarnych z 2014 i 2023 roku.*

[zdjęcia satelitarne „Jeziorka Wiskitno” z 2014 r. oraz z 2023 r.]

*Podsumowując, sprzeciwiam się wprowadzeniu zmiany przeznaczenia części działek wchodzących w skład prowadzonego przeze mnie i moją rodzinę od dziesięcioleci gospodarstwa rolnego, z terenów rolniczych na tereny zieleni naturalnej. Wprowadzenie przedmiotowej zmiany uniemożliwi mi dalsze używanie większości terenów (10 z 14 ha), na których prowadzone jest gospodarstwo.*

*Uprzejmie proszę o rozważenie przedstawionej argumentacji, ponowną analizę przeznaczenia zagospodarowania wskazanych na wstępie działek oraz wprowadzenie poprawek w postaci zakwalifikowania przedmiotowych terenów jako rolnicze.”*

Do uwagi załączono 3 załączniki:

1. Wniosek o przyznanie płatności na rok 2023, 2022, 2021,
2. Potwierdzenie kierownika PZDR Brzeziny o uprawie rolnej i prowadzeniu gospodarstwa,
3. Potwierdzenia płacenia podatków od gruntów rolnych.

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

#### **Wyjaśnienie:**

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Przedmiotowa nieruchomość położona jest częściowo w obszarze, który w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.) stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”.

Zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania.”

Przedmiotowa nieruchomość, w granicach której częściowo znajduje się użytek ekologiczny „Jeziorko Wiskitno”, stanowi użytek rolny oznaczony symbolem „R” – grunt orny. Przeznaczenie części nieruchomości w planie miejscowym pod teren zieleni naturalnej nie wywołuje skutku w postaci konieczności zaprzestania dotychczasowego wykorzystania terenu. Decyzja o zmianie sposobu dotychczasowego użytkowania na zgodne z ustalonym w planie przeznaczeniem leży w gestii właścicieli nieruchomości i może nastąpić poprzez zaprzestanie prowadzenia działalności rolniczej.

### Uwaga Nr 3 [uwaga złożona w 2 egzemplarzach]

- wpłynęła 27 listopada 2023 r.,
- złożona przez ██████████
- dotyczy działek nr: 74, 75, 76/7, 76/4, 76/3, 173, 23/1, 24/4 w obrębie G-56, przy ulicy Kolumny 426 w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działki nr: 74, 75, 76/7, 76/4, 76/3, 173, 23/1, 24/4 w obrębie G-56, są przeznaczone częściowo na tereny:
  - elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej,
  - zieleni naturalnej.

#### **Treść uwagi:**

*„Wymienione powyżej działki zostały oznaczone w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego jako „tereny zieleni naturalnej”.*

*Jako właściciel ww. działek nie zgadzam się na zmianę przeznaczenia terenu i wnoszę o uwzględnienie w §18. ust 2. o przeznaczeniu uzupełniającym tych terenów jako rolnych.*

*Wskazuję, że przedmiotowe działki wchodzą w skład gospodarstwa rolnego, które prowadzone jest z pokolenia na pokolenie, począwszy od początku XX wieku. Od samego początku, aż do dnia dzisiejszego, na ww. działkach znajdują się pola uprawne.*

*Potwierdzeniem tego faktu są wpisy w ewidencji gruntów, zgodnie z którymi każda z działek oznaczona jest jako rolna, a dodatkowo dołączam:*

- kopię „Wniosku o przyznanie płatności na rok 2023”
- potwierdzenia płacenia podatków od gruntów rolnych

*Zmiana przeznaczenia zagospodarowania z terenu rolnego na teren zieleni naturalnej uniemożliwi mi dotychczasowe, kilkudziesięcioletnie korzystanie z działek na potrzeby prowadzonego przeze mnie gospodarstwa rolnego.*

*Pragnę również nadmienić, iż w skład mojego gospodarstwa wchodzi łącznie 8 działek, które razem dają powierzchnię ok. 6,30 ha. Dla części działek, tj. 6 ( 74, 75, 76/7, 76/4, 76/3, 173) o łącznej powierzchni ok. 4,5 ha, plan przewiduje możliwość dalszego ich zagospodarowywania jako terenów rolniczych. Jednocześnie, z nieznanymi mi przyczyn, pozostałe działki (24/4, 23/1) o powierzchni ok. 1,80 ha – jak już wskazano – przeznaczono w projekcie na „tereny zieleni naturalnej”.*

*Kolejnym faktem jest brak rzetelnej analizy terenu podczas przygotowywania planu zagospodarowania przestrzennego. Wszystkie dane, które Państwo opisują pochodzą z Atlasu Miasta Łodzi z 2002 roku, gdzie opisywane tereny znacząco się zmieniły od tego momentu. Najlepszym przykładem będzie teren, który Rada Miasta Łodzi nazwała „Jeziorkiem Wiskitno” bez uprzedniego poinformowania mnie jako właściciela, którego rodzina znajduje się tu od kilku pokoleń i z mojej wiedzy rodzinnej wynika że to jest zwykły staw.*

*Podsumowując, sprzeciwiam się wprowadzeniu zmiany przeznaczenia części działek wchodzących w skład prowadzonego przeze mnie i moją rodzinę od dziesięcioleci gospodarstwa rolnego, z terenów rolniczych na tereny zieleni naturalnej. Wprowadzenie przedmiotowej zmiany uniemożliwi mi dalsze używanie terenów (1,80 z 6,30 ha), na których prowadzone jest gospodarstwo.*

*Uprzejmie proszę o rozważenie przedstawionej argumentacji, ponowną analizę przeznaczenia zagospodarowania wskazanych na wstępie działek oraz wprowadzenie poprawek w postaci zakwalifikowania przedmiotowych terenów jako rolnicze.*

Do uwagi załączono 2 załączniki:

1. Wniosek o przyznanie płatności na rok 2023 [załącznik złożono w 2 egzemplarzach],
2. Potwierdzenia płacenie podatków od gruntów rolnych.

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

**Wyjaśnienie:**

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Przedmiotowa nieruchomość położona jest częściowo w obszarze, który w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.) stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”.

Zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „*Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania.*”

Przedmiotowa nieruchomość, w granicach której częściowo znajduje się użytek ekologiczny „Jezioro Wiskitno”, stanowi użytek rolny oznaczony symbolem „R” – grunt orny. Przeznaczenie części nieruchomości w planie miejscowym pod teren zieleni naturalnej nie wywołuje skutku w postaci konieczności zaprzestania dotychczasowego wykorzystania terenu. Decyzja o zmianie sposobu dotychczasowego użytkowania na zgodne z ustalonym w planie przeznaczeniem leży w gestii właścicieli nieruchomości i może nastąpić poprzez zaprzestanie prowadzenia działalności rolniczej.

**PREZYDENT MIASTA**

**Hanna ZDANOWSKA**