

**ZARZĄDZENIE Nr 636/2023**  
**PREZYDENTA MIASTA ŁODZI**  
**z dnia 23 marca 2023 r.**

**w sprawie rozpatrzenia wniosków złożonych w związku z ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Olechówki, położonej w rejonie ulic: Rzgowskiej, Świętego Wojciecha, Nadwodnej, Bałtyckiej, Zygmunta 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) oraz art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747), w wykonaniu uchwały Nr LX/1826/22 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 1 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Olechówki, położonej w rejonie ulic: Rzgowskiej, Świętego Wojciecha, Nadwodnej, Bałtyckiej, Zygmunta i Kolumny

**zarządzam, co następuje:**

§ 1. Rozpatruję wnioski złożone w związku z ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Olechówki, położonej w rejonie ulic: Rzgowskiej, Świętego Wojciecha, Nadwodnej, Bałtyckiej, Zygmunta i Kolumny, zgodnie z rozstrzygnięciem, stanowiącym załącznik do 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 636/2023  
Prezydenta Miasta Łodzi

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia wniosków złożonych w związku z ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Olechówki, położonej w rejonie ulic: Rzgowskiej, Świętego Wojciecha, Nadwodnej, Bałtyckiej, Zygmunta i Kolumny.**

W okresie przewidzianym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. w dniach od 20 czerwca 2022 r. do 11 lipca 2022 r. **wpłynęło 9 wniosków**. Złożone wnioski zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji.

**Wniosek nr 1**

- wpłynął 1 lipca 2022 r.,
- dotyczy działki nr 49/3 obręb G-48.

██████████ wnosi o: „postawienie domu, podniesienie terenu, ogrodzenie terenu, podciągnięcie mediów”.

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

**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 wnioskiem znajdująca się w obszarze objętym przystąpieniem do sporządzenia planu zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r., znajduje się w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O” (tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo). Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego działka, o której mowa we wniosku, będzie pozostawiona w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju nowej zabudowy. Zgodnie ze wskazaniem dokumentu Studium, w obszarze tym należy zachować ciągłość

i spójność przestrzenną krajobrazu otwartego doliny rzeki Olechówki, jako krajobrazu stanowiącego ważny element systemu ekologicznego miasta. W terenach tych nie przewiduje się wyznaczenia nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę. Nie ma zatem ekonomicznego uzasadnienia dla doprowadzenia tutaj infrastruktury technicznej przez gminę.

Przeznaczenie w projekcie planu miejscowego przedmiotowej działki pod budowę domu, poza granicami struktur zabudowy określonymi w Studium, byłoby niezgodne z polityką przestrzennego rozwoju miasta zawartą w Studium.

### **Wniosek nr 2**

- wpłynął 2 lipca 2022 r.,
- dotyczy działki nr 49/3 obręb G-48.

██████████ wnosi o: „podniesienie terenu do wysokości sąsiadujących działek, brak możliwości wjazdu na działkę, zrobienie drogi wjazdowej, wyznaczenie drogi wjazdowej, uzbrojenie działki”.

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

### **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 wnioskiem zlokalizowana w obszarze objętym przystąpieniem do sporządzenia planu zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r., znajduje się w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O” (tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo). Zgodnie z ustaleniami Studium, w projekcie planu miejscowego działka, o której mowa we wniosku, będzie pozostawiona w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju nowej zabudowy. Zgodnie z zapisami obowiązującego Studium, w obszarze tym należy zachować ciągłość i spójność przestrzenną krajobrazu otwartego doliny rzeki Olechówki, jako krajobrazu stanowiącego ważny element systemu ekologicznego miasta oraz zakazać sposobów zagospodarowania wpływających na pogorszenie walorów przyrodniczo-krajobrazowych. W związku z powyższym w projekcie planu nie przewiduje się wyznaczenia nowych terenów budowlanych we wspomnianym obszarze, dlatego też nie ma ekonomicznego uzasadnienia dla wyznaczenia tutaj dróg publicznych oraz doprowadzenia infrastruktury technicznej przez gminę.

### **Wniosek nr 3**

- wpłynął 8 lipca 2022 r.,
- dotyczy działek nr: 14/1, 17/1, 18/1, 19/1, 20/1, 21/1, 22/1, 23/4, 24/2, 25/2, 26/2, 28/5, 29/1, 30/2, 31/2, 32/1 obręb G-46.

**„INTER COMMERCE” Sp. z o.o.** wnosi o:

przeznaczenie wyżej wymienionych działek pod zabudowę mieszkaniową z możliwością zabudowy wielorodzinnej z usługami lub zabudowy jednorodzinnej i bliźniaczej. Ponadto wnosi o ustalenie przebiegu projektowanej ulicy Kolumny klasy G w sposób jak najmniej kolidujący z inwestycjami przewidzianymi na ww. działkach.

Uzasadnienie wniosku:

Teren działek nr 17/1, 18/1, 19/1, 20/1, 21/1, 22/1, 23/4, 24/2, 25/2, 26/2, jak informuje Wnioskodawca, jest zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy [REDAKTOWANE] przeznaczony pod budowę osiedla mieszkaniowego wielorodzinnego z pełną infrastrukturą, terenami zielonymi i rekreacyjnymi. Natomiast teren działek nr 31/2 i 32/1 został zgodnie z decyzjami [REDAKTOWANE] przewidziany pod zabudowę mieszkaniową, jednorodziną lub bliźniaczą. Z tego względu Spółka wnosi o utrzymanie takiego charakteru przedmiotowych działek. Zrealizowanie tej inwestycji, którą, można nazwać małym miasteczkiem (tereny rekreacyjne mają zająć 8380 m<sup>2</sup>, w tym place zabaw i boiska 3650 m<sup>2</sup> oraz tereny spacerowe 4730 m<sup>2</sup>), przyczyni się do rozwoju tej części miasta. Doprowadzenie do skutku planowanej od wielu lat inwestycji będzie niemożliwe z uwagi na projektowany przebieg ulicy Kolumny, która przebiega przez środek terenu inwestycyjnego. Spółka podnosi przy tym, że niemożność zagospodarowania powyższych terenów była spowodowana długotrwałym postępowaniem o uzyskanie warunków zabudowy, o które Spółka ubiegała się od czerwca 2008 r., tj. w czasie, gdy projektowana ulica Kolumny klasy G miała całkowicie inny przebieg, poza granicami ww. działek, wyznaczony w Studium z 2002 r. Plany zagospodarowania miasta Łodzi nie powinny aż tak drastycznie naruszać prawa własności i uniemożliwiać zrealizowania inwestycji, w którą zaangażowano już znaczne środki finansowe. Spółka rozumie potrzeby miasta, jak też bierze pod uwagę, że droga zawsze będzie przebiegać przez czyjeś działki, ale wnoszą o zmianę przebiegu tej ulicy w sposób niekolidujący z planowaną, inwestycją. W załączeniu Spółka przedłożyła projekty zagospodarowania tego terenu i wnosi o przeznaczenie należących do niej działek pod zabudowę mieszkaniową, wielorodzinną, z usługami w parterze, co będzie kompatybilne z sąsiadującą zabudową i nie będzie narażać Spółki na szkodę.

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

**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 wnioskiem zlokalizowane w obszarze objętym przystąpieniem do sporządzenia planu zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r., 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, o których mowa we wniosku, będą pozostawione w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju nowej zabudowy. Zgodnie z zapisami obowiązującego Studium, w obszarze tym należy zachować ciągłość i spójność przestrzenną krajobrazu otwartego doliny rzeki Olechówki, jako krajobrazu stanowiącego ważny element systemu ekologicznego miasta oraz zakazać sposobów zagospodarowania wpływających na pogorszenie walorów przyrodniczo-krajobrazowych. Przeznaczenie w projekcie planu miejscowego przedmiotowych działek pod funkcję budowlaną, poza granicami struktur zabudowy określonymi w Studium, byłoby niezgodne z polityką przestrzennego rozwoju miasta zawartą w Studium.

W obowiązującym Studium jedynie południowe części działek nr 29/1 i 32/1 położone są w granicach jednostki funkcjonalno-przestrzennej „PM” – tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych, co oznacza, że w projekcie planu miejscowego przeznaczone będą na cele budowlane z możliwością realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Jednak ze względu na skalę planowanej inwestycji określoną we wniosku realizacja wnioskowanej funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej w formie osiedla nie będzie możliwa.

Przy sporządzaniu przedmiotowego projektu planu w zakresie układu komunikacyjnego wiążące są ustalenia i kierunek polityki przestrzennej miasta wyrażone w aktualnie obowiązującym Studium, w tym wyznaczone obszary przestrzeni publicznej - korytarz projektowanej ulicy „Konstytucyjnej”.

#### **Wniosek nr 4**

- wpłynął 7 lipca 2022 r.,
- dotyczy działek nr: 10/1, 11/1, 12/1, 13/3, 14/1, 15/1 i 16/3 obręb G-46.

**„SAMER” Sp. z o.o.** na działkach nr: 10/1, 11/1, 12/1, 13/3 planuje realizację zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych w oparciu o:

- 1) wniosek o wydanie warunków zabudowy dla przedmiotowych działek w celu kontynuacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej realizowanej w sąsiedztwie - złożony przez Spółkę SAMER dnia 01.07.2022 r.;

- 2) decyzję o warunkach zabudowy [REDAKTOWANE] przeniesioną na rzecz Spółki SAMER decyzją [REDAKTOWANE], obejmującą swoim zakresem m.in. działki SAMER (o nr ew. 12/1 i 13/3).

Wnioskodawca zwraca uwagę, że:

- 1) zdaniem Spółki przedmiotowa uchwała o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego nie wzięła pod uwagę obecnego stanu prawnego (wydane decyzje o warunkach zabudowy);
- 2) planowana inwestycja celu publicznego polegająca na przebudowie ulicy Kolumny została już uwzględniona w wydanych warunkach zabudowy i nie będzie kolidowała z planowaną zabudową mieszkaniową;
- 3) Spółka zainwestowała znaczące środki finansowe na zakup ww. nieruchomości z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną mając na względzie zarówno wydane warunki zabudowy jak i realizowane w sąsiedztwie podobne inwestycje. W związku z powyższym w przypadku zmiany przeznaczenia gruntu stanie się on bezwartościowy z punktu widzenia celu jakiego miał służyć co narazi Spółkę na poważną stratę;
- 4) zdaniem Wnioskodawcy rejon ulicy Kolumny został staraniem miasta (ze środków publicznych) uzbrojony w niezbędne media, zatem wydaje się celowe, aby poniesione nakłady zostały sensownie wykorzystane przy urbanizacji tej części miasta;
- 5) w porozumieniu z właścicielami sąsiednich działek Spółka planuje zainwestować na ww. terenie znaczące środki finansowe, co poszerzy ofertę mieszkaniową i zwiększy wpływy podatkowe miasta.

Spółka wnosi o wyłączenie z zakresu opracowania planu miejscowego działek o nr ew.: 10/1, 11/1, 12/1, 13/3, 14/1, 15/1 i 16/3 i umożliwienie procedowania wymaganych prawem uzgodnień i zezwoleń.

Wnioskodawca stwierdza, że jeżeli głównym powodem przystąpienia do opracowania planu miejscowego jest zapewnienie korytarza komunikacyjnego ulicy Kolumny, to alternatywnie wnioskuje o ograniczenie zakresu opracowania planu jedynie do tego korytarza.

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

#### **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 wnioskiem zlokalizowane w obszarze objętym przystąpieniem do sporządzenia planu zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r., 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, o których mowa we wniosku, będą pozostawione w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju nowej zabudowy. Zgodnie z zapisami obowiązującego Studium, w obszarze tym należy zachować ciągłość i spójność przestrzenną krajobrazu otwartego doliny rzeki Olechówki, jako krajobrazu stanowiącego ważny element systemu ekologicznego miasta oraz zakazać sposobów zagospodarowania wpływających na pogorszenie walorów przyrodniczo-krajobrazowych. Przeznaczenie w projekcie planu miejscowego przedmiotowych działek pod funkcję budowlaną, poza granicami struktur zabudowy określonymi w Studium, byłoby niezgodne z polityką przestrzennego rozwoju miasta zawartą w Studium.

Należy nadmienić, że proponowane wyłączenie z zakresu opracowania wymienionych we wniosku działek oraz jego ograniczenie tylko do korytarza projektowanej ulicy „Konstytucyjnej” wymagałoby zmiany uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz ponowienia całej procedury do obecnego etapu. Takie rozwiązanie może uniemożliwić osiągnięcie celów, jakie przedmiotowy plan miejscowy ma realizować, tzn. określenie niezbędnego zasięgu dla realizacji projektowanego fragmentu ulicy „Konstytucyjnej” oraz ochronę obszaru przed niekontrolowanymi procesami urbanizacji i ochronę środowiska przyrodniczego.

#### **Wnioski nr 5 i 6**

- wpłynęły 11 lipca 2022 r.,
- dotyczą działek nr 43 i 50 obręb G-46.



wnoszą o uwzględnienie w odniesieniu do nieruchomości zapisów kwalifikujących ten teren do przeznaczenia zgodnego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, w zakresie projektowanej struktury przestrzennej (schemat 1k), zgodnie z którą teren ten przeznaczony jest pod „tereny nieurbanizowane - otwarte (...) z zabudową rozproszoną”.

Wnioskodawcy proponują określenie obszaru jako tereny zieleni wraz z towarzyszącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną, ekstensywną umożliwiającą jego zagospodarowanie na parametrach określonych poniżej.

Uzasadnienie wniosku:

- 1) zgodnie z przeprowadzoną analizą urbanistyczną dla terenu położonego na działkach o nr ew. 43 i 50, dla którego obszar analizowany wyznaczony został na podstawie par. 3 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu. Średni wskaźnik

zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej na tym terenie wynosi 0,15, dla zabudowy bliźniaczej 0,21, dla szeregowej 0,27.

- 2) przedmiotowy teren znajduje się w najbliższym sąsiedztwie działki o nr 54/13, dla której wydana została decyzja o warunkach zabudowy [REDAKTOWANE]  
[REDAKTOWANE] Z przeprowadzonej przy tym postępowaniu analizy urbanistycznej wynika, iż parametry powierzchni zabudowy w stosunku do terenu inwestycji kształtują się na poziomie 0,16. Wyniki powyższej analizy zgodne są więc z wynikami analizy przeprowadzonej dla przedmiotowego terenu;
- 3) z przywołanych powyżej analiz wynika, że teren ten charakteryzuje się dużym udziałem zabudowy mieszkaniowej dla której korzystne byłyby uzupełnienia utrzymujące ład urbanistyczny, a także wykorzystujące istniejącą infrastrukturę oraz zasoby terenu w sposób nie powodujący chaosu przestrzennego, niekontrolowanego rozrastania się, a także ukształtowanie zabudowy w sposób zgodny z kierunkami rozwoju miasta. Zabudowa jednorodzinna będzie jednocześnie przyjazną formą zabudowy realizowanej w poszanowaniu walorów przyrodniczych rzeki Olechówki oraz innych terenów zielonych w tym obszarze. Wnioskowany obszar będzie również przylegał do projektowanej zabudowy od strony ul. Zygmunta tworząc kontynuację zabudowy.
- 4) zdaniem Wnioskodawców teren obecnie, pomimo iż określony jako rolniczy, potencjalnie ma możliwości uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, co zostało potwierdzone wydaną decyzją o warunkach zabudowy dla działki sąsiedniej. Można więc zakwalifikować ten obszar ekonomicznie jako teren nadający się pod zabudowę. Ewentualne zmiany jego parametrów, ograniczające zabudowę, spowodują duży spadek wartości tych gruntów, który niewątpliwie stanie się ciężarem budżetowym w procedurze uchwalania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Według składających wniosek zaplanowanie zabudowy dla przedmiotowego terenu i jej odpowiednie określenie w planie miejscowym będzie korzystne zarówno pod względem ekonomicznym jak i urbanistycznym.

Do wniosków załączono:

1. Rysunki przedstawiające proponowany kształt mpzp na dz. o nr ew. 43 i 50.
2. Analizy urbanistyczne dla dz. o nr ew. 43 i 50.
3. Wyniki analizy urbanistycznej dla dz. o nr ew. 43 i 50.
4. Pełnomocnictwa do reprezentowania właścicieli.
5. Opłaty skarbowe za pełnomocnictwa.

**Wnioski nr 5 i 6 posiadają tę samą treść i zostały rozpatrzone wspólnie.**

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



**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 wnioskiem zlokalizowane są w obszarze objętym przystąpieniem do sporządzenia planu zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r., znajdując 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, o których mowa we wniosku, będą pozostawione w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju nowej zabudowy. Zgodnie z zapisami obowiązującego Studium, w obszarze tym należy zachować ciągłość i spójność przestrzenną krajobrazu otwartego doliny rzeki Olechówki, jako krajobrazu stanowiącego ważny element systemu ekologicznego miasta oraz zakazać sposobów zagospodarowania wpływających na pogorszenie walorów przyrodniczo-krajobrazowych. Przeznaczenie w projekcie planu miejscowego przedmiotowych działek pod funkcję budowlaną, poza granicami struktur zabudowy określonymi w Studium, byłoby niezgodne z polityką przestrzennego rozwoju miasta zawartą w Studium.

**Wniosek nr 7**

- wpłynął 13 lipca 2022 r.,
- dotyczy działek nr: 14/1, 15/1 i 16/3 obręb G-46.

██████████ stwierdza, że pozbawiono go swobody korzystania z własności w sposób sprzeczny z zasadami kontynuacji planowania przestrzennego. Przedmiotowe działki stanowią ostatnią kontynuację wcześniejszego zainwestowania. Zmiana studium dokonana uchwałą Rady Miejskiej w Łodzi Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. uniemożliwia realizację zamiaru inwestycyjnego.

Wnioskodawca informuje, że posiada ostateczne decyzje ustalające warunki zabudowy, które dają możliwość przejścia do drugiej fazy procesu inwestycyjnego, tj. projektowania i wystąpienia do właściwego organu o zatwierdzenie projektów budowlanych i udzielenie pozwoleń na budowę. Zainteresowany wnosi zatem o uwzględnienie w zapisach mpzp, inwestycji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej znajdującej się w trakcie realizacji projektowej, dla której wcześniej pozyskane i opłacone zostały promesy wskazane w ostatecznych decyzjach ustalających warunki zabudowy. Zabudowa wielorodzinna wymaga wielu działań i nakładów ze strony projektantów jak inwestorów. Uniemożliwienie zakończenia procesu inwestycyjnego, w zgodzie z obecnymi wymaganiami może doprowadzić zdaniem Wnioskodawcy do

gigantycznych strat finansowych inwestorów i firmy biorące w nim udział. Wzrastająca inflacja uzasadnia potrzebę stabilności również w procesach planistycznych podejmowanych w trybie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wnioskodawca prosi o uwzględnienie niniejszego wniosku.

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

#### **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 wnioskiem zlokalizowane w obszarze objętym przystąpieniem do sporządzenia planu zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r., 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, o których mowa we wniosku, będą pozostawione w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju nowej zabudowy. Zgodnie z zapisami obowiązującego Studium, w obszarze tym należy zachować ciągłość i spójność przestrzenną krajobrazu otwartego doliny rzeki Olechówki, jako krajobrazu stanowiącego ważny element systemu ekologicznego miasta oraz zakazać sposobów zagospodarowania wpływających na pogorszenie walorów przyrodniczo-krajobrazowych. Przeznaczenie w projekcie planu miejscowego przedmiotowych działek pod funkcję budowlaną, poza granicami struktur zabudowy określonymi w Studium, byłoby niezgodne z polityką przestrzennego rozwoju miasta zawartą w Studium.

#### **Wniosek nr 8**

- wpłynął 13 lipca 2022 r.,
- dotyczy działek nr: 14/1, 15/1 i 16/3 obręb G-46.

████████████████████ stwierdzają, że zgodnie z miejscowym ogólnym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, który obowiązywał w latach 1993-2003 powyższe działki wchodziły w skład jednostki urbanistycznej nr 20.09.07MR1.9 - tereny mieszkaniowe. W ostatnich latach z budżetu miasta w ulicy Kolumny zrealizowana została kanalizacja sanitarna i wodociągi za kilka milionów złotych w celu możliwości realizowania budownictwa wielorodzinnego przy tej ulicy. Ponadto informują, że aktualnie za centrum handlowym przy ul. Kolumny realizowane jest już osiedle budynków wielorodzinnych, które bezpośrednio

sąsiaduje z wymienionymi działkami. Dla ww. działek otrzymano prawomocną decyzję „w-z” [REDAKTOWANE] dla budownictwa wielorodzinnego zgodnie z ww. ogólnym planem zagospodarowania przestrzennego oraz realizowanym osiedlem na zasadzie sąsiedztwa. Wnioskodawcy informują również o prowadzonych pracach projektowych związanych z otrzymaniem pozwolenia na budowę. Zgodnie z ogłoszeniem składają wniosek do prowadzonych prac nad nowym planem miejscowym, aby w tym planie uwzględnić ustalenia poprzedniego planu oraz otrzymane wskaźniki dla budownictwa wielorodzinnego w ww. decyzji „w-z” z 2021 roku.

Nadmieniają również, że brak uwzględnienia złożonego wniosku w opracowywanym planie skutkować będzie złożeniem pozwu do sądu o odszkodowanie przez miasto Łódź za poniesione straty z tytułu obniżenia wartości gruntu, opracowania dokumentacji „w-z” i projektów budowlanych, utratę zysku za sprzedaż mieszkań w budynkach wielorodzinnych na ww. działkach.

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

#### **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 wnioskiem zlokalizowane w obszarze objętym przystąpieniem do sporządzenia planu zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r., 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, o których mowa we wniosku, będą pozostawione w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju nowej zabudowy. Zgodnie z zapisami obowiązującego Studium, w obszarze tym należy zachować ciągłość i spójność przestrzenną krajobrazu otwartego doliny rzeki Olechówki, jako krajobrazu stanowiącego ważny element systemu ekologicznego miasta oraz zakazać sposobów zagospodarowania wpływających na pogorszenie walorów przyrodniczo-krajobrazowych. Przeznaczenie w projekcie planu miejscowego przedmiotowych działek pod funkcję budowlaną, poza granicami struktur zabudowy określonymi w Studium, byłoby niezgodne z polityką przestrzennego rozwoju miasta zawartą w Studium.

### **Wniosek nr 9**

- wpłynął 13 lipca 2022 r.,
- dotyczy działek nr: 14/1, 15/1 i 16/3 obręb G-46.

██████████ wnosi o zmianę przeznaczenia terenu ze strefy wyłączonej spod zabudowy na dopuszczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Uzasadnienie wniosku:

Składająca wniosek informuje, że obecnie prowadzony jest proces inwestycyjny w oparciu o wydaną decyzję ██████████ o warunkach zabudowy ██████████ dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami na działkach nr: 14/1, 15/1 i 16/3. Rejon ulicy Kolumny jest uzbrojony w niezbędne media. Jak stwierdza składająca wniosek w ostatnim czasie w ulicy Kolumny ze środków publicznych została wybudowana kanalizacja sanitarna.

Zdaniem składającej wniosek zrealizowana budowa sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Kolumny świadczy o perspektywie urbanizacji tej części miasta i pokrywa się z założeniami planowanej inwestycji na działkach nr: 14/1, 15/1 i 16/3 zlokalizowanych przy tej ulicy. Jeżeli głównym powodem przystąpienia do opracowania planu miejscowego jest zapewnienie korytarza komunikacyjnego ulicy Kolumny, to składająca wniosek sugeruje, aby ograniczyć zakres opracowania planu jedynie do tego korytarza.

Ponadto zainteresowana wnioskuje o uwzględnienie zapisu w opracowywanym planie miejscowym „o przeznaczenia ww. terenu ze strefy wyłączonej spod zabudowy wg Studium, na dopuszczenie terenu pod zabudowę mieszkalną wielorodzinną”.

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

### **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 wnioskiem zlokalizowane w obszarze objętym przystąpieniem do sporządzenia planu zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r., 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, o których mowa we wniosku, będą pozostawione w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju nowej zabudowy. Zgodnie z zapisami obowiązującego Studium, w obszarze tym należy zachować ciągłość i spójność

przestrzenną krajobrazu otwartego doliny rzeki Olechówki, jako krajobrazu stanowiącego ważny element systemu ekologicznego miasta oraz zakazać sposobów zagospodarowania wpływających na pogorszenie walorów przyrodniczo-krajobrazowych. Przeznaczenie w projekcie planu miejscowego przedmiotowych działek pod funkcję budowlaną, poza granicami struktur zabudowy określonymi w Studium, byłoby niezgodne z polityką przestrzennego rozwoju miasta zawartą w Studium.

Należy nadmienić, że proponowane ograniczenie zakresu sporządzania planu wymagałoby zmiany uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz ponowienia całej procedury do obecnego etapu. Takie rozwiązanie może uniemożliwić osiągnięcie celów, jakie przedmiotowy plan miejscowy ma realizować, tzn. określenie niezbędnego zasięgu dla realizacji projektowanego fragmentu ulicy „Konstytucyjnej” oraz ochronę obszaru przed niekontrolowanymi procesami urbanizacji i ochronę środowiska przyrodniczego.

**PREZYDENT MIASTA**

**Hanna ZDANOWSKA**