

ZARZĄDZENIE Nr 759/2023
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI
z dnia 05 kwietnia 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 dolinie rzeki Jasieniec w rejonie ulic: Rąbieńskiej, Podchorążych i Złotno.

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 i 572) 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 oraz z 2023 r. poz. 553), w wykonaniu uchwały Nr LXX/2099/22 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 21 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w dolinie rzeki Jasieniec w rejonie ulic: Rąbieńskiej, Podchorążych i Złotno

zarządzam, co następuje:

§ 1. Rozpatruję wnioski złożone w związku z ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w dolinie rzeki Jasieniec w rejonie ulic: Rąbieńskiej, Podchorążych i Złotno, 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

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia wniosków złożonych w związku z ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w dolinie rzeki Jasieniec w rejonie ulic: Rąbieńskiej, Podchorążych i Złotno.

W okresie przewidzianym do składania wniosków, tj. od 20 stycznia 2023 r. do 17 lutego 2023 r. wpłynęło 12 wniosków.

Wniosek 1

- wpłynął dnia 10 lutego 2023 r. (data nadania 9 lutego 2023 r.),
- złożony przez ██████████,
- dotyczy nieruchomości położonej przy ul. Rąbieńskiej 62, działek nr 4/30 i 4/31 (dawniej 4/26) w obrębie P-4.

Wnioskodawca składa następujący wniosek:

„(...) jako współwłaściciel wyżej wskazanej nieruchomości wnioskuję o uchylene uchwały nr LXX/2099/22 z dnia 21 grudnia 2022 r. Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi dla części obszaru miasta Łodzi położonej w dolinie rzeki Jasieniec w rejonie ulic: Rąbieńskiej, Podchorążych i Złotno, i podjęcie nowej uchwały z wyłączeniem działek o nr ewidencyjnych 4/30 i 4/31 w obrębie P-4.

Moją nieruchomość w chwili obecnej z trzech stron otacza nowa zabudowa czterokondygnacyjna wielorodzinna (od północy i wschodu) i jednorodzinna (od południa).

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

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

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

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

W tym miejscu wnioskodawca zamieścił rysunek „Fragment mapy głównej studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi – zał. 13 jednostki funkcjonalno – przestrzennej” a także zdjęcia i mapy pokazujące stopień zurbanizowania obszarów zlokalizowanych w sąsiedztwie (osiedla wielorodzinne art.TEO, osiedla „Siedlisko Złotno”, osiedla „Poleskie Ogrody”, budynku „Złota Kaczka”, budynku wielorodzinnego zlokalizowanego na działce o nr ewid. 55/2 w obrębie P-1, rozpoczętej budowy budynków

wielorodzinnych na działce o nr ewid. 70 o powierzchni 0,56 ha, przy zbiegu ulic Rąbieńskiej i Cedry oraz osiedla „Rąbieńska” a także osiedla „Maestria Park”.

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

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

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

Dlatego wnoszę o uchylenie uchwały nr LXX/2099/22 z dnia 21 grudnia 2022r. Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w dolinie rzeki Jasieniec w rejonie ulic: Rąbieńskiej, Podchorążych i Złotno, i podjęcie nowej uchwały z wyłączeniem działek o nr ewidencyjnych 4/30 i 4/3L w obrębie P-4.

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

W mojej ocenie przepis ten nie został należycie zastosowany.

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

Co znamienne uchwała obejmuje dwa niezależne względem siebie obszary, które nie są ze sobą połączone. Przyczyną takiego stanu rzeczy nie jest jednak analiza dotycząca zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, której w tym przypadku całkowicie zaniechano. Okoliczność, że obszar zaznaczony w studium jako obszar użytkowany rolniczo został w znaczącej części zurbanizowany poprzez zabudowę domami jednorodzinnymi i wielorodzinnymi, została szczegółowo opisana powyżej. Tym samym, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powinien uwzględniać zabudowę istniejącą oraz wydane dla danego terenu decyzje o pozwoleniu na budowę. Uchwalenie MPZP dla całego terenu oznaczonego w studium jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo nie jest możliwe. W naszej ocenie, w konsekwencji pobieżnego badania stanu zurbanizowania „terenów otwartych” uchwałą zostały objęte wyłącznie tereny niezabudowane, dla których jeszcze nie wydano decyzji o pozwoleniu na budowę. Taka praktyka nie może jednak zostać uznana za właściwą, ani nie może prowadzić do budowania ładu przestrzennego skoro

pomija się okoliczność, że zakreślony w studium teren otwarty, w znacznej części został zabudowany i przestał być użytkowany rolniczo.

Przystąpienie do uchwalenia MPZP dla dwóch niezależnych od siebie terytorialnie nieruchomości nie będzie prowadziło do zachowania ciągu przestrzennego terenów aktywnych przyrodniczo. Wskazujemy także, że teren, który obejmuje działki gruntu przy ul. Rąbieńskiej 62 o numerach ewidencyjnych 4/30 i 4/31 (dawniej 4/26) w obrębie P-4 nie jest wykorzystywany rolniczo, tak jak rolniczo nie są wykorzystywane tereny które zostały zabudowane, a zgodnie ze studium były terenami oznaczonymi jako „O”. Trudno także wyobrazić sobie sytuację, w której w wyniku uchwalonego MPZP tym terenom przywrócona zostanie funkcja rolnicza. Uchwalanie obszarów rolnych na terenie osiemsettyśięcznego miasta jest dość absurdalnym celem.

W tym miejscu wskazuję, że moich wątpliwości nie budzi przystąpienie do planu obejmującego tereny przyległe bezpośrednio do rzeki Jasieniec. Za oczywiste wydaje się że tereny te i tak nie powinny być zabudowywane z uwagi na ochronę przyrody, w tym źródeł wody oraz ewentualne zagrożenie powodziowe. Musi jednak budzić sprzeciw przystąpienie do uchwalenia MPZP, który w związku z tym, że nie może być sprzeczny z uchwalonym studium prowadzi do sytuacji, w której tereny znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie z blokami mieszkalnymi mają być użytkowane rolniczo.

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

Przeznaczenie terenów działek przy ul. Rąbieńskiej 62 o numerach ewidencyjnych 4/30 i 4/31 (dawniej 4/26) w obrębie P-4 na cele rolnicze (nie mają one bowiem waloru przyrodniczego i nie są zalesione) jest jednoznaczne z określeniem, że celem uchwałodawczy jest doprowadzenie do stanu, w którym pomiędzy osiedlami domów mieszkalnych w mieście, mają jeździć kombajny, traktory i inne sprzęty rolnicze, korzystając w godzinach porannych z tych samych dróg dojazdowych, co ludzie dojeżdżający do pracy w centrum Łodzi.

Nie kwestionuję samego pomysłu organów administracyjnych miasta do ogłoszonego planu przystępowania do „MPZP związanych z ochroną terenów o walorach przyrodniczych i krajobrazowych” (źródło www.mpu.lodz.pl). Przy czym, objęcie takim procedowaniem terenów moich działek, które z uwagi na to że z obu stron zostały zabudowane osiedlami mieszkalnymi i stanowią nieużytki rolne, nieposiadające żadnych walorów przyrodniczych ani krajobrazowych, wskazuje, że podjęcie uchwały nie poprzedziło wypełnienie wymogów wynikających z art. 4 oraz 14 ust. 5 u.p.z.p.

Zgodnie z treścią lakonicznego uzasadnienia do uchwały „Celem przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ochrona przed lokalizacją budynków na terenach współtworzących system przyrodniczy Miasta, w tym zapewnienie ciągłości korytarza ekologicznego, jakim jest dolina rzeki Jasieniec. Opracowanie planu miejscowego oraz realizacja jego ustaleń w sposób właściwy zapewni ochronę terenu rzeki Jasieniec oraz terenów otwartych przed niekontrolowanymi procesami urbanizacji.” W tym miejscu należy zwrócić uwagę, że teren objęty przystąpieniem do MPZP nie jest połączony, a pomiędzy tymi terenami znajdują się osiedla mieszkaniowe, tym samym nie można mówić o zachowaniu ciągłości jakiegokolwiek korytarza ekologicznego w odniesieniu do działek przy ul. Rąbieńskiej 62 o numerach ewidencyjnych 4/30 i 4/31 (dawniej 4/26) w obrębie P-4. Oznaczony teren otwarty (z wyłączeniem doliny rzeki Jasieniec) nie posiada też już żadnych walorów przyrodniczych ani krajobrazowych. Mimo, iż w uzasadnieniu do uchwały wskazano jednym zdaniem na rzekome dokonanie analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium oraz na przygotowanie materiału geodezyjnego do opracowania planu oraz na rzekome ustalenie niezbędnego zakresu prac planistycznych, w żadnej części uchwały nie ma informacji o wynikach

takiej analizie, albo o tym w jaki sposób zamierza się zachować „ciągłość korytarza ekologicznego” skoro pomiędzy dwoma obszarami objętymi uchwałą stoją domy. W uzasadnieniu nie wskazano też jaki walor przyrodniczy ma kawałek nieużytku ziemi ornej, położony w granicach miasta i otoczony domami jednorodzinnymi. Z uzasadnienia do uchwały nie wynika również by zaplanowano zmianę w studium celem umożliwienia uwzględnienia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zaistniałe zmiany otoczenia obszarów objętych uchwałą.

Część obszaru miasta Łodzi położonej w dolinie rzeki Jasieniec w rejonie ulic: Rąbieńskiej, Podchorążych i Złotno przestała stanowić teren otwarty, tracąc tym samym rolę i przeznaczenie, jakie jej przypisywano w studium. Aktualnie, ta część obszaru miasta Łodzi cechuje się liczną zabudową mieszkaniową jednorodziną, jak i wielorodziną, bowiem teren ten stał się przedmiotem zainteresowań deweloperów, którzy postanowili o budowie na tymże terytorium nieruchomości o przeznaczeniu mieszkaniowym. Co więcej znajdujące się na obszarze, objętym uchwałą tereny rolnicze, od lat nie są użytkowane zgodnie ich przeznaczeniem.

Zgodnie z wypisem z ewidencji gruntów tereny działek 4/30 i 4/31 stanowią nieużytki, łąki klas IV-V, ziemie rolne klas V-VI i nie posiadają dużej wartości rolniczej.”

W tym miejscu wnioskodawca zamieścił zdjęcie przedmiotowych działek nr ewid. 4/30 i 4/31.

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

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić wniosku.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 14 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym granice obszaru objętego projektem planu ustalone są w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego. Każdorazowa zmiana granic obszaru, dla którego sporządza się plan miejscowy, wiąże się z podjęciem nowej uchwały przez radę gminy albo ze zmianą uchwały w zakresie granic obszaru przystąpienia i powtórzeniem co najmniej części z czynności proceduralnych. Takie rozwiązanie może uniemożliwić osiągnięcie celów, jakie przedmiotowy plan miejscowy ma realizować.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Obszar objęty wskazanym we wniosku 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). Na części ww. obszaru studium wskazuje ponadto przebieg korytarzy ekologicznych, które pełnią funkcję łączników przyrodniczych. Zgodnie z ustaleniami Studium, wskazany we wniosku obszar objęty przystąpieniem do sporządzenia planu, będzie pozostawiony w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju nowej zabudowy mieszkaniowej. Należy dodać, że projekt planu

dla zabudowy istniejącej uwzględni katalog możliwych działań budowlanych. Ponadto, dla przedmiotowych działek, projekt planu zgodnie z zapisami Studium oprócz lokalizacji terenów rolnych i zieleni, umożliwi przekształcenie gruntów rolnych w tereny produkcji energii z wykorzystaniem energii słonecznej, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z potrzeby ochrony walorów przyrodniczych obszaru.

Postulat w zakresie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi nie może być uwzględniony ze względów formalnych, gdyż nie dotyczy procedury planistycznej projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Również pozostała część wniosku nie dotyczy zakresu możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określanych na podstawie art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wniosek 2

- wpłynął dnia 13 lutego 2023 r.,
- złożony przez ██████████,
- dotyczy nieruchomości położonej przy ul. Rąbieńskiej 62, działek nr 4/30 i 4/31 (dawniej 4/26) w obrębie P-4.

Wnioskodawca składa następujący wniosek:

„(...) jako współwłaścicielka wyżej wskazanej nieruchomości wnioskuje o uchylenie uchwały nr LXX/2099/22 z dnia 21 grudnia 2022 r. Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi dla części obszaru miasta Łodzi położonej w dolinie rzeki Jasieniec w rejonie ulic: Rąbieńskiej, Podchorążych i Złotno, i podjęcie nowej uchwały z wyłączeniem działek o nr ewidencyjnych 4/30 i 4/31 w obrębie P-4.

Moją nieruchomość w chwili obecnej z trzech stron otacza nowa zabudowa czterokondygnacyjna wielorodzinna (od północy i wschodu) i jednorodzinna (od południa).

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

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

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

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

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

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

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

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

Dlatego wnoszę o uchylenie uchwały nr LXX/2099/22 z dnia 21 grudnia 2022r. Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w dolinie rzeki Jasieniec w rejonie ulic: Rąbieńskiej, Podchorążych i Złotno, i podjęcie nowej uchwały z wyłączeniem działek o nr ewidencyjnych 4/30 i 4/3L w obrębie P-4.

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

W mojej ocenie przepis ten nie został należycie zastosowany.

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

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

Przystąpienie do uchwalenia MPZP dla dwóch niezależnych od siebie terytorialnie nieruchomości nie będzie prowadziło do zachowania ciągu przestrzennego terenów aktywnych przyrodniczo. Wskazujemy także, że teren, który obejmuje działki gruntu przy ul. Rąbieńskiej 62 o numerach ewidencyjnych 4/30 i 4/31 (dawniej 4/26) w obrębie P-4 nie jest wykorzystywany rolniczo, tak jak rolniczo nie są wykorzystywane tereny które zostały zabudowane, a zgodnie ze studium były terenami oznaczonymi jako „O”. Trudno także wyobrazić sobie sytuację, w której w wyniku uchwalonego MPZP tym terenom przywrócona zostanie funkcja rolnicza. Uchwalanie obszarów rolnych na terenie osiemsettyśięczonego miasta jest dość absurdalnym celem.

W tym miejscu wskazuję, że moich wątpliwości nie budzi przystąpienie do planu obejmującego tereny przyległe bezpośrednio do rzeki Jasieniec. Za oczywiste wydaje się że tereny te i tak nie powinny być zabudowywane z uwagi na ochronę przyrody, w tym źródeł wody oraz ewentualne zagrożenie powodziowe. Musi jednak budzić sprzeciw przystąpienie do uchwalenia MPZP, który w związku z tym, że nie może być sprzeczny z uchwalonym studium prowadzi do sytuacji, w której tereny znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie z blokami mieszkalnymi mają być użytkowane rolniczo.

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

Przeznaczenie terenów działek przy ul. Rąbieńskiej 62 o numerach ewidencyjnych 4/30 i 4/31 (dawniej 4/26) w obrębie P-4 na cele rolnicze (nie mają one bowiem waloru przyrodniczego i nie są zalesione) jest jednoznaczne z określeniem, że celem uchwałodawczy jest doprowadzenie do stanu, w którym pomiędzy osiedlami domów mieszkalnych w mieście, mają jeździć kombajny, traktory i inne sprzęty rolnicze, korzystając w godzinach porannych z tych samych dróg dojazdowych, co ludzie dojeżdżający do pracy w centrum Łodzi.

Nie kwestionuję samego pomysłu organów administracyjnych miasta do ogłoszonego planu przystępowania do „MPZP związanych z ochroną terenów o walorach przyrodniczych i krajobrazowych” (źródło www.mpu.lodz.pl). Przy czym, objęcie takim procedowaniem terenów moich działek, które z uwagi na to że z obu stron zostały zabudowane osiedlami mieszkalnymi i stanowią nieużytki rolne, nieposiadające żadnych walorów przyrodniczych ani krajobrazowych, wskazuje, że podjęcie uchwały nie poprzedziło wypełnienie wymogów wynikających z art. 4 oraz 14 ust. 5 u.p.z.p.

Zgodnie z treścią lakonicznego uzasadnienia do uchwały „Celem przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ochrona przed lokalizacją budynków na terenach współtworzących system przyrodniczy Miasta, w tym zapewnienie ciągłości korytarza ekologicznego, jakim jest dolina rzeki Jasieniec. Opracowanie planu miejscowego oraz realizacja jego ustaleń w sposób właściwy zapewni ochronę terenu rzeki Jasieniec oraz terenów otwartych przed niekontrolowanymi procesami urbanizacji.” W tym miejscu należy zwrócić uwagę, że teren objęty przystąpieniem do MPZP nie jest połączony, a pomiędzy tymi terenami znajdują się osiedla mieszkaniowe, tym samym nie można mówić o zachowaniu ciągłości jakiegokolwiek korytarza ekologicznego w odniesieniu do działek przy ul. Rąbieńskiej 62 o numerach ewidencyjnych 4/30 i 4/31 (dawniej 4/26) w obrębie P-4. Oznaczony teren otwarty (z wyłączeniem doliny rzeki Jasieniec) nie posiada też już żadnych walorów przyrodniczych ani krajobrazowych. Mimo, iż w uzasadnieniu do uchwały wskazano jednym zdaniem na rzekome dokonanie analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium oraz na przygotowanie materiału geodezyjnego do opracowania planu oraz na rzekome ustalenie niezbędnego zakresu prac planistycznych, w żadnej części uchwały nie ma informacji o wynikach takiej analizy, albo o tym w jaki sposób zamierza się zachować „ciągłość korytarza ekologicznego” skoro pomiędzy dwoma obszarami objętymi uchwałą stoją domy. W uzasadnieniu

nie wskazano też jaki walor przyrodniczy ma kawałek nieużytku ziemi ornej, położony w granicach miasta i otoczony domami jednorodzinnymi. Z uzasadnienia do uchwały nie wynika również by zaplanowano zmianę w studium celem umożliwienia uwzględnienia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zaistniałe zmiany otoczenia obszarów objętych uchwałą.

Część obszaru miasta Łodzi położonej w dolinie rzeki Jasieniec w rejonie ulic: Rąbieńskiej, Podchorążych i Złotno przestała stanowić teren otwarty, tracąc tym samym rolę i przeznaczenie, jakie jej przypisywano w studium. Aktualnie, ta część obszaru miasta Łodzi cechuje się liczną zabudową mieszkaniową jednorodziną, jak i wielorodzinną, bowiem teren ten stał się przedmiotem zainteresowań deweloperów, którzy postanowili o budowie na tymże terytorium nieruchomości o przeznaczeniu mieszkaniowym. Co więcej znajdujące się na obszarze, objętym uchwałą tereny rolnicze, od lat nie są użytkowane zgodnie ich przeznaczeniem.

Zgodnie z wypisem z ewidencji gruntów tereny działek 4/30 i 4/31 stanowią nieużytki, łąki klas IV-V, ziemie rolne klas V-VI i nie posiadają dużej wartości rolniczej.”

W tym miejscu wnioskodawca zamieścił zdjęcie przedmiotowych działek nr ewid. 4/30 i 4/31.

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

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić wniosku.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 14 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym granice obszaru objętego projektem planu ustalone są w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego. Każdorazowa zmiana granic obszaru, dla którego sporządza się plan miejscowy, wiąże się z podjęciem nowej uchwały przez radę gminy albo ze zmianą uchwały w zakresie granic obszaru przystąpienia i powtórzeniem co najmniej części z czynności proceduralnych. Takie rozwiązanie może uniemożliwić osiągnięcie celów, jakie przedmiotowy plan miejscowy ma realizować.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *„(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”*. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że *„Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”*. Obszar objęty wskazanym we wniosku 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). Na części ww. obszaru studium wskazuje ponadto przebieg korytarzy ekologicznych, które pełnią funkcję łączników przyrodniczych. Zgodnie z ustaleniami Studium, wskazany we wniosku obszar objęty przystąpieniem do sporządzenia planu, będzie pozostawiony w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju nowej zabudowy mieszkaniowej. Należy dodać, że projekt planu dla zabudowy istniejącej uwzględnia katalog możliwych działań budowlanych. Ponadto, dla przedmiotowych działek, projekt planu zgodnie z zapisami Studium oprócz lokalizacji terenów

rolnych i zieleni, umożliwiła przekształcenie gruntów rolnych w tereny produkcji energii z wykorzystaniem słońca, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z potrzeby ochrony walorów przyrodniczych obszaru.

Postulat w zakresie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi nie może być uwzględniony ze względów formalnych, gdyż nie dotyczy procedury planistycznej projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Również pozostała część wniosku nie dotyczy zakresu możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określanych na podstawie art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wniosek 3

- wpłynął dnia 15 lutego 2023 r.,
- złożony przez PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź,
- dotyczy działek nr: 66/1, 64/1, 68/1, 39/1, 67, 60/1, 52/4, 82/1, 82/2, 83, 84, 85/4, 85/3, 86/3, 87, 53/4 w obrębie P-3 oraz działki nr 1/2 w obrębie P-4.

Wnioskodawca składa następujący wniosek:

„Niniejszym wnoszę o wprowadzenie do Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi przebiegu kablowej linii elektroenergetycznej 110 kV wraz z infrastrukturą towarzyszącą realizowanej w ramach przedsięwzięcia „Domknięcie Łódzkiego Ringu Elektroenergetycznego 110 kV”.

Planowana inwestycja, polegająca na budowie kablowej linii energetycznej 110 kV ma istotne znaczenie dla rozwoju energetycznego regionu - stanowi inwestycję celu publicznego w myśl art. 6 pkt. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. 2021 poz. 1899). Podstawowym celem inwestycji jest zapewnienie możliwości rozwoju miasta Łodzi poprzez poprawę warunków zasilania w energię elektryczną oraz zwiększenie bezpieczeństwa energetycznego regionu obejmującego miasto Łódź oraz przyległe miasta, i gminy wchodzące w skład aglomeracji.

W obszarach zurbanizowanych oraz przewidzianych do zainwestowania przewiduje się budowę linii kablowej 110 kV (podziemnej), z obszarem ochronnym szacowanym na 1,5 metra w obie strony od osi linii. Pasy ochronne wprowadzają ograniczenia w zakresie użytkowania terenu. Dopuszcza się użytkowanie zgodnie z przeznaczeniem z uwzględnieniem następujących ograniczeń:

- 1) zakaz sadzenia roślinności wysokiej;*
- 2) budowa i rozbudowa budynków i budowli wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa w tym minimalnych dopuszczalnych odległości od elementów znajdujących się pod napięciem oraz zachowania wymagań dotyczących dopuszczalnego natężenia pola elektrycznego emitowanego przez linię 110 kV.”*

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwzględnić wniosek częściowo.

Wyjaśnienie:

Wniosek został uwzględniony w części dotyczącej dopuszczenia realizacji kablowej linii elektroenergetycznej 110 kV wraz z infrastrukturą towarzyszącą realizowanej w ramach przedsięwzięcia „Domknięcie Łódzkiego Ringu Elektroenergetycznego 110 kV”.

Wniosek nie został uwzględniony w pozostałej części. Szczegółowe wytyczne dotyczące lokalizacji infrastruktury technicznej zostaną określone na dalszym etapie procedury sporządzania planu miejscowego.

Wniosek 4

- wpłynął dnia 14 lutego 2023 r.,
- złożony przez Varitex Osiedle Złotno Sp. z o.o.,
- dotyczy nieruchomości położonej przy ul. Złotno 103, działek nr: 77/9, 77/10, 77/11 (po podziale dz. ew. nr 77/3); 87/1, 87/2, 87/3 (po podziale dz. ew. nr 87); 107/1, 107/2, 107/3 (po podziale dz. ew. nr 107) w obrębie P-3.

Wnioskodawca składa następujący wniosek:

„Wnoszę o:

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

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

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”. Obszar objęty wskazanym we wniosku 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,

proceduralnych. Takie rozwiązanie może uniemożliwić osiągnięcie celów, jakie przedmiotowy plan miejscowy ma realizować.

Zgodnie z art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja o warunkach zabudowy wygasa m.in. jeżeli „dla terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji”. Powyższego przepisu nie stosuje się w przypadku, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę.

Wniosek 6

- wpłynął dnia 15 lutego 2023 r. (data nadania 13 lutego 2023 r.),
- złożony przez ██████████,
- dotyczy nieruchomości położonej przy ul. Rąbieńskiej 62, działki nr 4/30 i 4/31 (dawniej 4/26) w obrębie P-4.

Wnioskodawca składa następujący wniosek:

„(...) jako współwłaścicielka wyżej wskazanej nieruchomości wnioskuję o uchylene uchwały nr LXX/2099/22 z dnia 21 grudnia 2022 r. Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi dla części obszaru miasta Łodzi położonej w dolinie rzeki Jasieniec w rejonie ulic: Rąbieńskiej, Podchorążych i Złotno, i podjęcie nowej uchwały z wyłączeniem działek o nr ewidencyjnych 4/30 i 4/31 w obrębie P-4.

Moją nieruchomość w chwili obecnej z trzech stron otacza nowa zabudowa czterokondygnacyjna wielorodzinna (od północy i wschodu) i jednorodzinna (od południa).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dlatego wnoszę o uchylenie uchwały nr LXX/2099/22 z dnia 21 grudnia 2022r. Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w dolinie rzeki Jasieniec w rejonie ulic: Rąbieńskiej, Podchorążych i Złotno, i podjęcie nowej uchwały z wyłączeniem działek o nr ewidencyjnych 4/30 i 4/3L w obrębie P-4.

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

W mojej ocenie przepis ten nie został należycie zastosowany.

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

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

Przystąpienie do uchwalenia MPZP dla dwóch niezależnych od siebie terytorialnie nieruchomości nie będzie prowadziło do zachowania ciągu przestrzennego terenów aktywnych przyrodniczo. Wskazujemy także, że teren, który obejmuje działki gruntu przy ul. Rąbieńskiej 62 o numerach ewidencyjnych 4/30 i 4/31 (dawniej 4/26) w obrębie P-4 nie jest wykorzystywany rolniczo, tak jak rolniczo nie są wykorzystywane tereny które zostały zabudowane, a zgodnie ze studium były terenami oznaczonymi jako „O”. Trudno także wyobrazić sobie sytuację, w której w

wyniku uchwalonego MPZP tym terenom przywrócona zostanie funkcja rolnicza. Uchwalanie obszarów rolnych na terenie osiemsettyśycznego miasta jest dość absurdalnym celem.

W tym miejscu wskazuję, że moich wątpliwości nie budzi przystąpienie do planu obejmującego tereny przyległe bezpośrednio do rzeki Jasieniec. Za oczywiste wydaje się że tereny te i tak nie powinny być zabudowywane z uwagi na ochronę przyrody, w tym źródeł wody oraz ewentualne zagrożenie powodziowe. Musi jednak budzić sprzeciw przystąpienie do uchwalenia MPZP, który w związku z tym, że nie może być sprzeczny z uchwalonym studium prowadzi do sytuacji, w której tereny znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie z blokami mieszkalnymi mają być użytkowane rolniczo.

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

Przeznaczenie terenów działek przy ul. Rąbieńskiej 62 o numerach ewidencyjnych 4/30 i 4/31 (dawniej 4/26) w obrębie P-4 na cele rolnicze (nie mają one bowiem waloru przyrodniczego i nie są zalesione) jest jednoznaczne z określeniem, że celem uchwałodawczy jest doprowadzenie do stanu, w którym pomiędzy osiedlami domów mieszkalnych w mieście, mają jeździć kombajny, traktory i inne sprzęty rolnicze, korzystając w godzinach porannych z tych samych dróg dojazdowych, co ludzie dojeżdżający do pracy w centrum Łodzi.

Nie kwestionuję samego pomysłu organów administracyjnych miasta do ogłoszonego planu przystępowania do „MPZP związanych z ochroną terenów o walorach przyrodniczych i krajobrazowych” (źródło www.mpu.lodz.pl). Przy czym, objęcie takim procedowaniem terenów moich działek, które z uwagi na to że z obu stron zostały zabudowane osiedlami mieszkalnymi i stanowią nieużytki rolne, nieposiadające żadnych walorów przyrodniczych ani krajobrazowych, wskazuje, że podjęcie uchwały nie poprzedziło wypełnienie wymogów wynikających z art. 4 oraz 14 ust. 5 u.p.z.p.

Zgodnie z treścią lakonicznego uzasadnienia do uchwały „Celem przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest ochrona przed lokalizacją budynków na terenach współtworzących system przyrodniczy Miasta, w tym zapewnienie ciągłości korytarza ekologicznego, jakim jest dolina rzeki Jasieniec. Opracowanie planu miejscowego oraz realizacja jego ustaleń w sposób właściwy zapewni ochronę terenu rzeki Jasieniec oraz terenów otwartych przed niekontrolowanymi procesami urbanizacji.” W tym miejscu należy zwrócić uwagę, że teren objęty przystąpieniem do MPZP nie jest połączony, a pomiędzy tymi terenami znajdują się osiedla mieszkaniowe, tym samym nie można mówić o zachowaniu ciągłości jakiegokolwiek korytarza ekologicznego w odniesieniu do działek przy ul. Rąbieńskiej 62 o numerach ewidencyjnych 4/30 i 4/31 (dawniej 4/26) w obrębie P-4. Oznaczony teren otwarty (z wyłączeniem doliny rzeki Jasieniec) nie posiada też już żadnych walorów przyrodniczych ani krajobrazowych. Mimo, iż w uzasadnieniu do uchwały wskazano jednym zdaniem na rzekome dokonanie analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium oraz na przygotowanie materiału geodezyjnego do opracowania planu oraz na rzekome ustalenie niezbędnego zakresu prac planistycznych, w żadnej części uchwały nie ma informacji o wynikach takiej analizy, albo o tym w jaki sposób zamierza się zachować „ciągłość korytarza ekologicznego” skoro pomiędzy dwoma obszarami objętymi uchwałą stoją domy. W uzasadnieniu nie wskazano też jaki walor przyrodniczy ma kawałek nieużytku ziemi ornej, położony w granicach miasta i otoczony domami jednorodzinnymi. Z uzasadnienia do uchwały nie wynika również by zaplanowano zmianę w studium celem umożliwienia uwzględnienia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zaistniałe zmiany otoczenia obszarów objętych uchwałą.

Część obszaru miasta Łodzi położonej w dolinie rzeki Jasieniec w rejonie ulic: Rąbieńskiej, Podchorążych i Złotno przestała stanowić teren otwarty, tracąc tym samym rolę i przeznaczenie,

jakie jej przypisywano w studium. Aktualnie, ta część obszaru miasta Łodzi cechuje się liczną zabudową mieszkaniową jednorodzinną, jak i wielorodzinną, bowiem teren ten stał się przedmiotem zainteresowań deweloperów, którzy postanowili o budowie na tymże terytorium nieruchomości o przeznaczeniu mieszkaniowym. Co więcej znajdujące się na obszarze, objętym uchwałą tereny rolnicze, od lat nie są użytkowane zgodnie ich przeznaczeniem.

Zgodnie z wypisem z ewidencji gruntów tereny działek 4/30 i 4/31 stanowią nieużytki, łąki klas IV-V, ziemie rolne klas V-VI i nie posiadają dużej wartości rolniczej.”

W tym miejscu wnioskodawca zamieścił zdjęcie przedmiotowych działek nr ewid. 4/30 i 4/31.

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

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić wniosku.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 14 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym granice obszaru objętego projektem planu ustalone są w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego. Każdorazowa zmiana granic obszaru, dla którego sporządza się plan miejscowy, wiąże się z podjęciem nowej uchwały przez radę gminy albo ze zmianą uchwały w zakresie granic obszaru przystąpienia i powtórzeniem co najmniej części z czynności proceduralnych. Takie rozwiązanie może uniemożliwić osiągnięcie celów, jakie przedmiotowy plan miejscowy ma realizować.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *„(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”*. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że *„Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”*. Obszar objęty wskazanym we wniosku 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). Na części ww. obszaru studium wskazuje ponadto przebieg korytarzy ekologicznych, które pełnią funkcję łączników przyrodniczych. Zgodnie z ustaleniami Studium, wskazany we wniosku obszar objęty przystąpieniem do sporządzenia planu, będzie pozostawiony w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju nowej zabudowy mieszkaniowej. Należy dodać, że projekt planu dla zabudowy istniejącej uwzględnia katalog możliwych działań budowlanych. Ponadto, dla przedmiotowych działek, projekt planu zgodnie z zapisami Studium oprócz lokalizacji terenów rolnych i zieleni, umożliwia przekształcenie gruntów rolnych w tereny produkcji energii z wykorzystaniem energii słonecznej, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z potrzeby ochrony walorów przyrodniczych obszaru.

Postulat w zakresie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi nie może być uwzględniony ze względów formalnych, gdyż nie dotyczy procedury planistycznej projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Również pozostała część wniosku nie dotyczy zakresu możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określanych na podstawie art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wniosek 7

- wpłynął dnia 15 lutego 2023 r.,
- złożony przez ██████████,
- dotyczy działek nr 70/3 i 70/4 (dawniej działka 70/1 obręb P-3) w obrębie P-3.

Wnioskodawca składa następujący wniosek:

„1/ wskazuję, że na niniejszej działce numer ewidencyjny 70/3 i 70/4 (dawniej działka 70/1 obręb P-3, w obrębie ewidencyjnym P-3, została wydana decyzja Prezydenta Miasta Łodzi, nr DAR-UA-VII.95.2014 z dnia 20 stycznia 2014 roku ustalającej warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych z wbudowanymi garażami, lokalnej instalacji odprowadzania ścieków, sieci i przyłączy wody, gazu, energii elektrycznej oraz drogi wewnętrznej i zjazdu z ul. Złotno, a także podziale działki nr 70/1, w obrębie P-3, przewidzianej do realizacji w Łodzi, przy ul. Złoto, na fragmentach działek o numerach ewidencyjnych 70/1, 71/6, 37/2, 32/2, 32/4, w obrębie P-3, która została wygaszona ze względu na chęć podziału działki, a także rozszerzenia obszaru decyzji o warunkach zabudowy, która nie obejmowała pierwotnie obszaru całej działki- doszło do odsunięcia od rzeki na 10 m od rzeki na długości całości działki. W związku z powyższym należy wskazać, że decyzja o warunkach zabudowy to decyzja ustalająca warunki zmiany sposobu zagospodarowania terenu poprzez budowę obiektu budowlanego lub wykonanie innych robót budowlanych, zgodnie z art 59 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a co za tym idzie należy uznać, że na działce tej została ustalano zmiana sposobu zagospodarowania terenu poprzez budowę obiektów budowlanych poprzez budowę zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych. W związku z powyższym nie można uznać, że w sytuacji kiedy dla działki tej została pozyskana decyzja o warunkach zabudowy, na podstawie której miały zostać posadowione obiekty budowlane, można uznać ją za działkę aktywną przyrodniczą i rolną.

2/ Należy wskazać, że jako właściciel działki kupując ww. nieruchomość, traktowałem ją jako działkę inwestycyjną, a co za tym idzie przygotowywałem ją do tego, aby w przyszłości zrealizować na niej zamierzenie inwestycyjne, jakim jest budowa zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Wiązało się to z poniesieniem przeze mnie określonych kosztów, takich jak np. ustanowienie na działce ewidencyjnej nr 71/6, obręb P-3 służebności przesyłu, przejazdu, a także możliwości położenia uzbrojenia pasie gruntu o szerokości 6 m. w formie aktu notarialnego, pozyskania uzgodnienia dotyczącego możliwości przesunięcia słupa średniego napięcia znajdującego się na działce, uzyskałem decyzje o pozwoleniu na budowę i przesunięcie słupa, także otworzyłem dziennik budowy pozwalający na przesunięcie ww. słupa. Na podkreślenie zasługuje również, że w związku z planowany zamierzeniem inwestycyjnym ze swojej działki oddałem 4 metry działki na drogę, która w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została już oznaczona jako działka drogowa (dr). Pomimo tego, że nie otrzymałem żadnego ekwiwalentu za przekazanie ww. terenu na działkę drogową. Niezwykle ważne jest, że w sytuacji kiedy wiedziałbym, że moja działka w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zostanie zakwalifikowana jako działka aktywna przyrodniczo i rolna nie byłbym zainteresowany przekazaniem pasa ww nieruchomości na drogę. Jednocześnie moja działka jest w pełni uzbrojona.

3/ Niezwykle ważne jest, to w jakim sąsiedztwie znajduje się moja nieruchomość 70/3 i 70/4, w obrębie ewidencyjnym P-3, bezpośrednio naprzeciwko nieruchomości znajduje się osiedle domów jednorodzinnych wybudowanych przez developera Samson Dom (osiedle West Green), a także z boku działki znajdują się zabudowania mieszkaniowe od strony ulicy Podchorążych .

Natomiast na działce 71/6 w obrębie P-3 jest podobno procedowane Pozwolenie na budowę 26 domów, a co za tym idzie została tam już wydana decyzja o warunkach zabudowy., Należy również wskazać, że po drugiej strony rzeki Jasieniec procedowana jest decyzja o warunkach zabudowy na budowę trzech bloków, pod adresem Złotno 150 w Łodzi. Jednocześnie po drugiej stronie - ul. Podchorążych w Łodzi również wybudowane zostało osiedle domów - Zielone Jasieniec.

4/ Istotną kwestię stanowi również to, że moja nieruchomość została uznana za obszar aktywny przyrodniczo i rolny. W związku z powyższym nasuwają się następujące pytania: na jakiej podstawie organ przygotowujący ww. projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego doszedł do takich wniosków w sytuacji kiedy teren mojej działki nie jest zadrzewiony, na obszarze tym nie występują żadne rośliny, ryby, płazy, gady, ptaki, ssaki, zabytku nieruchome lub ruchome, a także strefy ochrony konserwatorskiej oraz stanowiska archeologiczne. Ziemia ta również nie jest i nie była uprawiana rolniczo od około 20 lat, a co za tym idzie zgodnie z powszechną wiedzą oraz zasadami doświadczenia życiowego należy uznać, że jej wartość, rolnicza, pomimo tego, że zawsze była niska, ponieważ mamy do czynienia z ziemią klasy bonitacyjnej IV b i V, to mając na uwadze, że od wielu lat nie była ona uprawiana to jej wartość rolnicza znacząco spadła. Niezwykle ważne jest, że klasa ziemi była ustalana bardzo dawno, a co za tym idzie należy przypuszczać, że w sytuacji gdyby zbadać obecna, rzeczywistą, klasę gruntu działek 70/3 i 70/4, obręb P3, ziemia ta z dużą dozą prawdopodobieństwa byłaby zakwalifikowana do nieużytków. Mając powyższe na uwadze zasadne byłoby przeprowadzenie raportu oddziaływania na środowisko, aby przed uznaniem mojej działki za aktywną przyrodniczo, które to uznanie zgodnie z powyższą argumentacją zostało dokonane w sposób całkowicie oderwany od rzeczywistego stanu nieruchomości. Należy wskazać, że teren aktywny przyrodniczo stanowi powierzchnię biologicznie czynną lub teren biologicznie czynny, pod takimi pojęciami w aktach prawnych określa się na działce budowanej powierzchnię gruntu, który nie jest zabudowany, natomiast jest pokryty roślinami i umożliwia naturalną retencję wody. Natomiast retencja naturalna jest zdolnością własną środowiska do magazynowania wody w roślinności leśnej (intercepcja wody opadowej w koronach drzew oraz niższych warstwach lasu), w glebie (retencja podziemna), w ciekach wodnych, jeziorach naturalnych oraz w pokrywach ze śniegu i lodu. Należy podkreślić, że jak już zostało powyżej wskazane na niniejszej działce nie znajdują się żadne przyrodnicze uwarunkowania, które pozwalałyby na uznanie mojej nieruchomości za obszar aktywny przyrodniczo. W związku z powyższym należy wskazać, że przed uznaniem mojego terenu za aktywny przyrodniczo zasadne byłoby wcześniejsze przeprowadzenie wizji terenowej i sprawdzenie czy na mojej nieruchomości rzeczywiście występują przesłanki do uznania mojej działki za teren aktywny przyrodniczo. Należy wskazać, że informacje, które znajdują się chociażby w geoportalu są informacjami nieaktualnymi. Niezwykle ważne jest, że jako właściciel nieruchomości jestem w posiadaniu badań geologicznych, z których jasno wynika, że tereny te są całkowicie suche i pomimo wpisania w studium terenów zalewowych, a także wytyczania granic wody stuletniej okoliczności te są całkowicie zdezaktualizowane. Należy wskazać, że od momentu kiedy poczynione zostały ww. ustalenia dotyczące rzeki Jasieniec koryto rzeki zostało zamknięte w rurze, a co za tym idzie wszystkie te okoliczności obecnie są bez znaczenia dla przedmiotowej sprawy, a dodatkowo za działką w stronę ul. Podchorążych w Łodzi znajduje się kanał melioracyjny. Mając powyższe na uwadze, w sytuacji kiedy teren mojej działki zostanie uznany za aktywny przyrodniczo domagam się przedstawienia szczegółowych raportów, opinii, z których jasno będzie wynikać jakie to okoliczności na przestrzeni całego roku pozwalają na uznanie terenu mojej działki za tereny aktywne przyrodniczo. Na podkreślenie zasługuje okoliczność, że mając na uwadze coraz dynamiczniej zmieniające uwarunkowania środowiskowe związane z zmianami klimatycznymi nie można uznać za zasadne tworzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie zdezaktualizowanych opinii, raportów i informacji, które nie odpowiadają rzeczywistej sytuacji. Należy wskazać, że w niniejszej sprawie w sytuacji kiedy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest tworzony z za biurka, bez wcześniejszego

udania się w teren i zweryfikowania rzeczywistej sytuacji na nieruchomości doprowadza to do sytuacji kiedy ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie odpowiadają rzeczywistej sytuacji na działce.

Biorąc wyżej opisane argumenty pod uwagę wnoszę o wyłączenie działek 70/3 i 70/4 (dawna działka 70/1 obręb P- 3, z terenu objętego procedowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 331.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić wniosku.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 14 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym granice obszaru objętego projektem planu ustalone są w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego. Wyłączenie działki z opracowania planu miejscowego oznacza zmianę jego granic. Każdorazowa zmiana granic obszaru, dla którego sporządza się plan miejscowy, wiąże się z podjęciem nowej uchwały przez radę gminy albo ze zmianą uchwały w zakresie granic obszaru przystąpienia i powtórzeniem co najmniej części z czynności proceduralnych. Takie rozwiązanie może uniemożliwić osiągnięcie celów, jakie przedmiotowy plan miejscowy ma realizować.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Obszar objęty wskazanym we wniosku 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). Na części ww. obszaru studium wskazuje ponadto obszary zagrożone zalaniem wodami powodziowymi rzek. Zgodnie z ustaleniami Studium, wskazany we wniosku obszar objęty przystąpieniem do sporządzenia planu, będzie pozostawiony w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju nowej zabudowy mieszkaniowej.

Pozostała część wniosku nie dotyczy zakresu możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określanych na podstawie art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wniosek 8

- wpłynął dnia 16 lutego 2023 r.,
- złożony przez ██████████,
- dotyczy nieruchomości położonej przy ul. Złotno (bez numeru), działka nr 111/14 w obrębie P-3.

Wnioskodawca składa następujący wniosek:

„Wnioskuje o możliwość zabudowy przedmiotowej działki budynkiem mieszkalnym, jednorodziennym, wolnostojącym.

Powierzchnia zabudowy planowanej Inwestycji: ok 160 m², wys. do 7m. (dwie kondygnacje).

Uzasadnienie:

Istniejąca zabudowa w bezpośrednim sąsiedztwie o tym samym przeznaczeniu i parametrach;

Istniejąca infrastruktura techniczna: utwardzony dojazd (dz. 111/8), wszystkie media (zostały wydane promesy zapewniające o możliwości obsługi w zakresie dostaw ee., gazu, wody, odbioru ścieków, itd.)”

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”. Obszar objęty wskazanym we wniosku 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, wskazany we wniosku obszar objęty przystąpieniem do sporządzenia planu, będzie pozostawiony w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju nowej zabudowy mieszkaniowej.

Wniosek 9

- wpłynął dnia 16 lutego 2023 r.,
- złożony przez ██████████,
- dotyczy działki nr 83 w obrębie P-3.

Wnioskodawca składa następujący wniosek:

„Przeznaczenie na działkę budowlaną. W trakcie przygotowania dokumentacja do złożenia wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy.”

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”. Obszar objęty wskazanym we wniosku 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, wskazany we wniosku obszar objęty przystąpieniem do sporządzenia planu, będzie pozostawiony w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju nowej zabudowy mieszkaniowej.

Wniosek 10

- wpłynął dnia 16 lutego 2023 r.,
- złożony przez ██████████,
- dotyczy działki nr 111/13 w obrębie P-3.

Wnioskodawca składa następujący wniosek:

„Przeznaczenie na działkę budowlaną. W załączeniu decyzja o warunkach zabudowy nr DAR-UA-VI.1969.2018 i decyzja Nr 230.2019 zatwierdzająca podział działki 111/6 na dz. 111/12, 111/13, 111/14, 111/15, 111/16.”

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”. Obszar objęty wskazanym we wniosku 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, wskazany we wniosku obszar objęty przystąpieniem do sporządzenia planu, będzie pozostawiony w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju nowej zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie z art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503, 1846, 2185 i 2747 oraz z 2023 r. poz. 553) decyzja o warunkach zabudowy wygasa m.in. jeżeli „dla terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji”.

Wniosek 11

- wpłynął dnia 17 lutego 2023 r.,
- złożony przez ██████████,
- dotyczy działek nr 71/6 i 71/8 w obrębie P-3.

Wnioskodawca składa następujący wniosek:

„1/ wskazuję, że na niniejszej działce numer ewidencyjny 71/6, w obrębie ewidencyjnym P-3, obowiązuje prawomocna decyzja Prezydenta Miasta Łodzi, nr DAR-UA-VII.818.2013 z dnia 28 maja 2013 roku ustalająca warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych. W związku z powyższym należy wskazać, że decyzja o warunkach zabudowy to decyzja ustalająca warunki zmiany sposobu zagospodarowania terenu poprzez budowę obiektu budowlanego lub wykonanie innych robót budowlanych, zgodnie z art 59 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a co za tym idzie należy uznać, że na działce tej została ustalano zmiana sposobu zagospodarowania terenu poprzez budowę obiektów budowlanych poprzez budowę zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych. W związku z powyższym nie można uznać, że w sytuacji kiedy dla działki tej została pozyskana decyzja

o warunkach zabudowy, na podstawie której miały zostać posadowione obiekty budowlane, można uznać ją za działkę aktywną przyrodniczą i rolną.

2/ Należy wskazać, że jako właściciel działki kupując ww. nieruchomość, traktowałem ją jako działkę inwestycyjną, a co za tym idzie przygotowywałem ją do tego, aby w przyszłości zrealizować na niej zamierzenie inwestycyjne, jakim jest budowa zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Wiązało się to z poniesieniem przeze mnie określonych kosztów, min. na pozyskanie warunków dotyczących usunięcia kolizji istniejącej linii średniego napięcia z planowaną zabudową jednorodziną, a dalej uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę linii kablowej SN 15kV z demontażem linii napowietrznej SN!5kV na działce nr 71/6 oraz sąsiadującej nr 70/1. Na podkreślenie zasługuje również, że w związku z planowany zamierzeniem inwestycyjnym ze swojej działki oddałem 4 metry działki na drogę, która w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została już, oznaczona jako działka drogowa (dr). Pomimo tego, że nie otrzymałem żadnego ekwiwalentu za przekazanie ww. terenu na działkę drogową. Niezwykle ważne jest, że w sytuacji kiedy wiedziałbym, że moja działka w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zostanie zakwalifikowana jako działka aktywna przyrodniczo i rolna nie byłbym zainteresowany przekazaniem pasa ww. nieruchomości na drogę. Jednocześnie moja działka jest w pełni uzbrojona.

3/ Niezwykle ważne jest, to w jakim sąsiedztwie znajduje się moja nieruchomość dz. 71/6, w obrębie ewidencyjnym P-3, bezpośrednio naprzeciwko nieruchomości znajduje się osiedle domów jednorodzinnych wybudowanych przez dewelopera Samson Dom (osiedle West Green), a także z boku działki znajdują się zabudowania mieszkaniowe od strony ulicy Podchorążych.

4/ Istotną kwestię stanowi również to, że moja nieruchomość została uznana za obszar aktywny przyrodniczo i rolny. W związku z powyższym nasuwają się następujące pytania: na jakiej podstawie organ przygotowujący ww. projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego doszedł do takich wniosków w sytuacji kiedy teren mojej działki nie jest zadrzewiony, na obszarze tym nie występują żadne rośliny, ryby, plaży, gady, ptaki, ssaki, zabytku nieruchome lub ruchome, a także strefy ochrony konserwatorskiej oraz stanowiska archeologiczne. Ziemia ta również nie jest i nie była uprawiana rolniczo od około 20 lat, a co za tym idzie zgodnie z powszechną wiedzą oraz zasadami doświadczenia życiowego należy uznać, że jej wartość rolnicza, pomimo tego, że zawsze była niska, ponieważ mamy do czynienia z ziemią klasy bonitacyjnej RIVb,RV,LI V, to mając na uwadze, że od wielu lat nie była ona uprawiana to jej wartość rolnicza znacząco spadła. Niezwykle ważne jest, że klasa ziemi była ustalana bardzo dawno, a co za tym idzie należy przypuszczać, że w sytuacji gdyby zbadać obecna, rzeczywistość, klasę gruntu działek 71/6 i 71/8, obręb P3 , ziemia ta z dużą dozą prawdopodobieństwa byłaby zakwalifikowana do nieużytków. Mając powyższe na uwadze zasadne byłoby przeprowadzenie raportu oddziaływania na środowisko, aby przed uznaniem mojej działki za aktywną przyrodniczo, które to uznanie zgodnie z powyższą argumentacją zostało dokonane w sposób całkowicie oderwany od rzeczywistego stanu nieruchomości. Należy wskazać, że teren aktywny przyrodniczo stanowi powierzchnię biologicznie czynną lub teren biologicznie czynny, pod takimi pojęciami w aktach prawnych określa się na działce budowanej powierzchnię gruntu, który nie jest zabudowany, natomiast jest pokryty roślinami i umożliwia naturalną retencję wody. Natomiast retencja naturalna jest zdolnością własną środowiska do magazynowania wody w roślinności leśnej (intercepcja wody opadowej w koronach drzew oraz niższych warstwach lasu), w glebie (retencja podziemna), w ciekach wodnych, jeziorach naturalnych oraz w pokrywach ze śniegu i lodu. Należy podkreślić, że jak już zostało powyżej wskazane na niniejszej działce nie znajdują się żadne przyrodnicze uwarunkowania, które pozwalałyby na uznanie mojej nieruchomości za obszar aktywny przyrodniczo. W związku z powyższym należy wskazać, że przed uznaniem mojego terenu za aktywny przyrodniczo zasadne byłoby wcześniejsze przeprowadzenie wizji terenowej i sprawdzenie czy na mojej nieruchomości rzeczywiście występują przesłanki do uznania mojej

działki za teren aktywny przyrodniczo. Należy wskazać, że informacje, które znajdują się chociażby w geoportalu są informacjami nieaktualnymi. Niezwykle ważne jest, że jako właściciel nieruchomości jestem w posiadaniu badań geologicznych, z których jasno wynika, że tereny te są całkowicie suche i pomimo wpisania w studium terenów zalewowych, a także wytyczania granic wody stuletniej okoliczności te są całkowicie zdezaktualizowane. Należy wskazać, że od momentu kiedy poczynione zostały ww. ustalenia dotyczące rzeki Jasieniec koryto rzeki zostało zamknięte w rurze, a co za tym idzie wszystkie te okoliczności obecnie są bez znaczenia dla przedmiotowej sprawy, a dodatkowo za działką w stronę ul. Podchorążych w Łodzi znajduje się kanał melioracyjny. Mając powyższe na uwadze, w sytuacji kiedy teren mojej działki zostanie uznany za aktywny przyrodniczo domagam się przedstawienia szczegółowych raportów, opinii, z których jasno będzie wynikać jakie to okoliczności na przestrzeni całego roku pozwalają na uznanie terenu mojej działki za tereny aktywne przyrodniczo. Na podkreślenie zasługuje okoliczność, że mając na uwadze coraz dynamiczniej zmieniające uwarunkowania środowiskowe związane z zmianami klimatycznymi nie można uznać za zasadne tworzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie zdezaktualizowanych opinii, raportów i informacji, które nie odpowiadają rzeczywistej sytuacji. Należy wskazać, że w niniejszej sprawie w sytuacji kiedy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest tworzony zza biurka, bez wcześniejszego udania się w teren i zweryfikowania rzeczywistej sytuacji na nieruchomości doprowadza to do sytuacji kiedy ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie odpowiadają rzeczywistej sytuacji na działce.

Biorąc wyżej opisane argumenty pod uwagę wnoszę o wyłączenie działek 71/6 i 71/8, obręb P- 3 z terenu objętego procedowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 331.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić wniosku.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 14 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym granice obszaru objętego projektem planu ustalone są w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego. Wyłączenie działki z opracowania planu miejscowego oznacza zmianę jego granic. Każdorazowa zmiana granic obszaru, dla którego sporządza się plan miejscowy, wiąże się z podjęciem nowej uchwały przez radę gminy albo ze zmianą uchwały w zakresie granic obszaru przystąpienia i powtórzeniem co najmniej części z czynności proceduralnych. Takie rozwiązanie może uniemożliwić osiągnięcie celów, jakie przedmiotowy plan miejscowy ma realizować.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Obszar objęty wskazanym we wniosku 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). Na części ww. obszaru studium wskazuje ponadto obszary zagrożone zalaniem wodami powodziowymi rzek. Zgodnie z ustaleniami Studium, wskazany we wniosku obszar objęty przystąpieniem do sporządzenia planu, będzie pozostawiony w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju nowej zabudowy mieszkaniowej.

Zgodnie z art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja o warunkach zabudowy wygasa m.in. jeżeli „*dla terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji*”.

Pozostała część wniosku nie dotyczy zakresu możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określanych na podstawie art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wniosek 12

- wpłynął dnia 17 lutego 2023 r.,
- złożony przez ██████████,
- dotyczy nieruchomości położonej przy ul. Złotno 121, działki nr 111/3 w obrębie P-3.

Wnioskodawca składa następujący wniosek:

„Decyzja Nr DAR-UA-VII.704.2017 o warunkach zabudowy z dnia 04.05.2017 r.”

Ww. decyzja została załączona do wniosku.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić wniosku.

Wyjaśnienie:

Brak określonego przedmiotu wniosku.

Zgodnie z załącznikiem do wniosku, na przedmiotowej działce została wydana decyzja o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z towarzyszącymi urządzeniami budowlanymi (decyzja nr DAR-UA-VII.704.2017).

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „*(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)*”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „*Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych*”. Obszar objęty wskazanym we wniosku 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, wskazany we wniosku obszar objęty przystąpieniem do sporządzenia planu, będzie pozostawiony w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju nowej zabudowy mieszkaniowej.

Zgodnie z art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym decyzja o warunkach zabudowy wygasa m.in. jeżeli „*dla terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji*”.

PREZYDENT MIASTA

Hanna ZDANOWSKA