

**ZARZĄDZENIE Nr 2802/2023**  
**PREZYDENTA MIASTA ŁODZI**  
**z dnia 27 grudnia 2023 r.**

**w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Podchorążych i Złotno oraz zachodniej granicy miasta Łodzi.**

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) oraz art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890 i 2029) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. poz. 1688), w wykonaniu uchwały Nr LXX/2098/22 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 21 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Podchorążych i Złotno oraz zachodniej granicy miasta Łodzi

**zarządzam, co następuje:**

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

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

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.

**PREZYDENT MIASTA**

**Hanna ZDANOWSKA**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Podchorążych i Złotno oraz zachodniej granicy miasta Łodzi.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Podchorążych i Złotno oraz zachodniej granicy miasta Łodzi został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 29 września 2023 r. do 20 października 2023 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 3 listopada 2023 r., **wpłynęło 7 uwag.**

**Uwaga 1**

- wpłynęła dnia 10 października 2023 r. (złożona podczas dyskusji publicznej),
- złożona przez ██████████,
- dotyczy działki nr 97/8, obr. P-40.

**Treść uwagi:**

Składająca uwagę wnosi o przeznaczenie nieruchomości na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

**Wyjaśnienie:**

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Obszar wskazany w uwadze, 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.), stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Podstawowym celem Studium w jednostce oznaczonej symbolem "O" jest zachowanie otwartego krajobrazu miasta, ochrona systemu przyrodniczego oraz przywrócenie walorów przyrodniczych tam, gdzie zostały one zdegradowane.

Mając zatem na uwadze wymóg zachowania zgodności kierunków polityki przestrzennej określony dla przedmiotowego obszaru w Studium z ustaleniami planu miejscowego uwaga w zakresie przeznaczenia działki na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie może być uwzględniona.

### **Uwaga 2**

- wpłynęła dnia 10 października 2023 r. (złożona podczas dyskusji publicznej),
- złożona przez ██████████,
- dotyczy działek nr: od 8/4 do 8/11 oraz 8/13, obr. P-40.

#### **Treść uwagi:**

Składająca uwagę wnosi o przeznaczenie działek 8/4 – 8/11 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz o rezygnację z projektowanej przepompowni ścieków na działce 8/13.

**Prezydent Miasta Łodzi postanowił częściowo uwzględnić uwagę.**

#### **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 wskazany w uwadze, 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.), stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Podstawowym celem Studium w jednostce oznaczonej symbolem "O" jest zachowanie otwartego krajobrazu miasta, ochrona systemu przyrodniczego oraz przywrócenie walorów przyrodniczych tam, gdzie zostały one zdegradowane.

Mając zatem na uwadze wymóg zachowania zgodności kierunków polityki przestrzennej określony dla przedmiotowego obszaru w Studium z ustaleniami planu miejscowego uwaga w zakresie przeznaczenia działek 8/4 – 8/11 na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie może być uwzględniona.

W zakresie rezygnacji z projektowanej przepompowni ścieków na działce 8/13 uwaga została uwzględniona.

### **Uwaga 3**

- wpłynęła dnia 10 października 2023 r. (złożona podczas dyskusji publicznej),
- złożona przez ██████████,
- dotyczy działki nr 8/13, obr. P-40.

#### **Treść uwagi:**

Składający uwagę wnosi o przeznaczenie nieruchomości na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz o rezygnację z projektowanej przepompowni ścieków.

**Prezydent Miasta Łodzi postanowił częściowo uwzględnić uwagę.**

#### **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 wskazany w uwadze, 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.), stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Podstawowym celem Studium w jednostce oznaczonej symbolem "O" jest zachowanie otwartego krajobrazu miasta, ochrona systemu przyrodniczego oraz przywrócenie walorów przyrodniczych tam, gdzie zostały one zdegradowane.

Mając zatem na uwadze wymóg zachowania zgodności kierunków polityki przestrzennej określony dla przedmiotowego obszaru w Studium z ustaleniami planu miejscowego uwaga w zakresie przeznaczenia działki na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie może być uwzględniona.

W zakresie rezygnacji z projektowanej przepompowni ścieków uwaga została uwzględniona.

#### **Uwaga 4**

- wpłynęła dnia 26 października 2023 r.,
- złożona przez ██████████
- dotyczy działek nr: 500, 509, 73/21, 73/12, obr. P-40.

#### **Treść uwagi:**

*„Zwracamy się z prośbą o wyłączenie działek wspomnianych wyżej z obszaru wyłączonego z możliwości zabudowy. Na działce nr 500, której jesteśmy właścicielami, obecnie prowadzimy budowę domu mieszkalnego jednorodzinnego wraz z urządzeniami budowlanymi – nr pozwolenia na budowę DPRG- UA-V. 173.2023. Pragniemy gospodarować działką nr. 500 zgodnie z wydanymi warunkami zabudowy. Dla działek 509, 73/21, 73/12, których jesteśmy współwłaścicielami, chcielibyśmy mieć możliwość utwardzenia nawierzchni dróg dojazdowych do naszej posesji, budowania infrastruktury mediów itp.”*

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

#### **Wyjaśnienie:**

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Obszar wskazany w uwadze, 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.), stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Podstawowym celem Studium w jednostce oznaczonej symbolem "O" jest zachowanie otwartego krajobrazu miasta, ochrona systemu przyrodniczego oraz przywrócenie walorów przyrodniczych tam, gdzie zostały one zdegradowane.

Mając zatem na uwadze wymóg zachowania zgodności kierunków polityki przestrzennej określony dla przedmiotowego obszaru w Studium z ustaleniami planu miejscowego uwaga

w zakresie wykluczenia przedmiotowych działek z obszaru wyłączonego z możliwości zabudowy (lokalizacji budynków) nie może być uwzględniona.

Jednocześnie należy podkreślić, że wejście w życie planu miejscowego nie powoduje wygaśnięcia ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę. Realizacja przedsięwzięcia budowlanego w oparciu o takie pozwolenie jest możliwa.

Ponadto zgodnie z zapisami Studium projekt planu uwzględnia zabudowę istniejącą ustalając dla niej katalog możliwych działań budowlanych (m.in. remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę do określonych planem parametrów). Przez zabudowę istniejącą w projekcie planu rozumie się zarówno budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, jak i budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

W zakresie możliwości realizacji dróg dojazdowych do posesji, utwardzenia ich nawierzchni oraz realizacji infrastruktury technicznej projekt planu dopuszcza takie przeznaczenie terenu zgodnie z ustaleniami § 15 ust. 2 pkt 2 lit. a i b projektu planu, cyt.: „przeznaczenie uzupełniające: a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, b) teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami (...)”.

#### **Uwaga 5**

- wpłynęła dnia 31 października 2023 r.,
- złożona przez ██████████,
- dotyczy działki nr 8/13, obr. P-40.

#### **Treść uwagi:**

1) „Planowany projekt mpzp jest wewnętrznie sprzeczny, skoro zakłada zakaz zabudowy, a jednocześnie na działce będącej moją własnością zaprojektowano przepompownię ścieków, co oznacza, że działka 8/13 utraci przeznaczenie rolnicze, a jednocześnie zgodnie z założeniami planu nie będzie możliwości innej jej zabudowy. Umiejscowienie projektu przepompowni ścieków jest całkowicie nieuzasadnione, skoro projekt mpzp nie zakłada przeznaczenia pobliskich terenów pod zabudowę, to niecelowe jest umiejscowienie przepompowni ścieków, bo i tak nie będzie z oczywistych przyczyn zapotrzebowania na inwestycję tego rodzaju. Natomiast jeśli mieliby z niej korzystać mieszkańcy północnej strony ul. Podchorążych (gdzie dla przykładu w rejonie ul. Szczecińskiej/Podchorążych Miasto zezwoliło na dużą inwestycję deweloperską), to należy uwzględnić przepompownię ścieków po stronie ulicy dopuszczającej zabudowę. W przeciwnym razie należy potraktować uwzględnienie w projekcie mpzp umiejscowienia projektowanej przepompowni ścieków jako całkowicie dowolne i rażąco naruszające moją własność, gdyż projekt przepompowni spowoduje w sposób oczywisty spadek wartości gruntów oraz możliwość realnego wykorzystania ziemi na cele prywatne. Podczas dyskusji publicznej, jaka odbyła się w dniu 10.10.2023 r. przedstawiciel UMŁ stwierdził, że naniesienie elementu sieci kanalizacyjnej w postaci przepompowni ścieków ma jedynie charakter informacyjny, gdyż nie jest pewne czy ta infrastruktura powstanie w miejscu oznaczonym w mpzp. Wobec powyższego niecelowe jest umieszczenie takiego elementu w projekcie, gdyż jego naniesienie bez pewności co do docelowego umieszczenia stanowi jedynie ograniczenie w dysponowaniu nieruchomością i rzeczywiste zablokowanie możliwości obrotu tą działką, bez realnej potrzeby dla usług publicznych. W uzasadnieniu projektu mpzp nie ma wzmianki o przepompowni ścieków, ani planowanej infrastrukturze kanalizacyjnej, nie zamieszczono



*także żadnej argumentacji, dlaczego element projektu przepompowni ścieków został umiejscowiony na terenie działki 8/13 stanowiącej moją własność, a nie na terenie innych działek. **Wnioskuje o usunięcie elementu projektowanej przepompowni ścieków naniesionego na działce 8/13 stanowiącej moją własność. Skoro jest to element informacyjny, nie ma potrzeby umieszczania tego elementu w projekcie mpzp na terenie mojej własności;***

- 2) *Przeznaczenie całego projektowanego obszaru wyłącznie jako tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej jest niezasadne z uwagi na to, że obecna struktura funkcjonalno-przestrzenna obszaru objętego planem oraz bezpośrednio sąsiadujących terenów (ul. Podchorążych/Szczecińska) nie wyklucza możliwości wyznaczenia w tym rejonie miasta jednostki funkcjonalno-przestrzennej przewidzianej dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej – w części projektu mpzp bezpośrednio w ciągu ulicznym wzdłuż ul. Podchorążych po jej południowej stronie. Wyodrębnienie pasa możliwej zabudowy w ciągu ulicznym wzdłuż ul. Podchorążych nie spowoduje naruszenia ciągłości korytarza ekologicznego, wskazanego na rysunku planu w zakresie swobodnego przepływu mas powietrza oraz migracji roślin i zwierząt, w stosunku do planowanej powierzchni. Nie będzie także sprzeczne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, gdyż ten obszar objęty projektem mpzp uznanego w całości za rolny funkcji takiej w rzeczywistości już od dawna nie pełni, zaś w tej części projektowanego obszaru nie występują grunty o najwyższych walorach przyrodniczych i krajobrazowych. Jak wynika z mapy projektowanej struktury przestrzennej – uznano zabudowę mieszkalną po północnej stronie ul. Podchorążych, natomiast teren w ciągu ulicznym od strony południowej (w tym działka 8/13) został zakwalifikowany – jako teren wyłączony spod zabudowy. Nie ma przeszkód, aby w projektowanym planie wskazano możliwy maksymalny zasięg (od ul. Podchorążych) rozwoju terenów pod budownictwo jednorodzinne z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo istniejącej już zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, co projekt planu uwzględnia i sankcjonuje istniejącą zabudowę. Zgodnie z zapisami projektu Studium, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej stanowią dopuszczalne przeznaczenie terenów w obrębie tej jednostki, co potwierdza istniejąca już zabudowa po tej stronie ulicy. Ewentualna, projektowana na tym obszarze zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna powinna nawiązywać do charakteru otoczenia. Taki kierunek zagospodarowania tej części miasta nie będzie sprzeczny z zapisami Studium. Mając na uwadze niewielki obszar, jakiego uwaga dotyczy można ja uwzględnić stosując zasadę „uzupełnienia” istniejących struktur przestrzennych. Dotychczas przez wiele lat przedmiotowe tereny miały ustalone faktyczne przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, z czego do tej pory skorzystało wielu sąsiadów, zabudowując działki sąsiednie i tworząc tym samym częściowo zabudowę zorganizowaną. Zmiana dotychczasowego przeznaczenia wpłynie na zaburzenie funkcjonowania terenu pozostawiając go w chaotycznej, jedynie częściowej zabudowie wzdłuż ul. Podchorążych. W celu realizacji celów mieszkaniowych niektórzy właściciele działek wzdłuż ul. Podchorążych wystąpili o warunki zabudowy, które w sposób jednoznaczny pozwalają na zabudowę ww. działek budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, gdyż projektowane uzbrojenie działek jest wystarczające dla realizacji zamierzonego celu budowlanego, działki pozostają zlokalizowane na terenie, który posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej. Warto dodać, że w obecnej chwili działki pozostają zakwalifikowane jako użytki rolne z klasyfikacją jako najsłabszej klasy gleby, co znacznie obniża ich funkcjonalne wykorzystanie pod uprawę i rozwój roślin i prowadzenie działalności rolniczej. **Wnoszę o uwzględnienie powyższej uwagi poprzez przeznaczenie w projekcie mpzp***

*na wskazanym obszarze pasa terenu o szerokości 80 m od ul. Podchorążych na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wykupienie przez miasto Łódź pozostałej części działki oraz wnoszę o uwzględnienie w „Skutkach finansowych wprowadzenia tego planu” obniżenia wartości działek usytuowanych wzdłuż ul. Podchorążych oraz oczywistego spadku możliwości ich wykorzystania dla aktualnych i przyszłych właścicieli. Wnoszę również do władz miasta Łodzi o przekazanie pełnej dokumentacji budowlano – projektowej związanej z budową przepompowni ścieków usytuowanej na działce nr 8/13. Informację dotyczącą okresu istnienia obiektu budowlanego, który jest planowany na ww. działce, a który obejmuje mpzp. ”.*

**Prezydent Miasta Łodzi postanowił częściowo uwzględnić uwagę.**

#### **Wyjaśnienie:**

Ad. 1

W zakresie pkt 1 uwaga została uwzględniona.

Ad. 2

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 wskazany w uwadze, 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.), stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Podstawowym celem Studium w jednostce oznaczonej symbolem "O" jest zachowanie otwartego krajobrazu miasta, ochrona systemu przyrodniczego oraz przywrócenie walorów przyrodniczych tam, gdzie zostały one zdegradowane.

Mając zatem na uwadze wymóg zachowania zgodności kierunków polityki przestrzennej określony dla przedmiotowego obszaru w Studium z ustaleniami planu miejscowego uwaga w zakresie przeznaczenia działki na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie może być uwzględniona.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cyt.: „uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu (...)”. Pozostałe wątki poruszone w tej części uwagi nie dotyczą ustaleń planu miejscowego, w związku z czym nie mogą być uwzględnione ze względów formalnych.

#### **Uwaga 6**

- wpłynęła dnia 3 listopada 2023 r.,
- złożona przez ██████████,
- dotyczy całego obszaru objętego planem.

#### **Treść uwagi:**

*„Wnoszę o dopuszczenie zabudowy zagrodowej na terenach rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej – przynajmniej w niewielkiej odległości od ciągów komunikacyjnych. Z powodu tego, że na przestrzeni lat charakter okolicy zmienił się z rolnej na mieszkalną oraz*

wymiany pokoleniowej - brakuje rolników, którzy mogliby wykorzystać rolnie działki objęte przystąpieniem. Brak możliwości zabudowy zagrodowej jeszcze bardziej zniechęca potencjalnych rolników do prowadzenia działalności rolnej.

Ponadto, na rysunku planu: brak informacji o pochodzeniu mapy zasadniczej dla terenów m. Konstantynów Łódzki; brak symbolu granicy powiatu pomiędzy m. Łódź i gm. Aleksandrów Łódzki; na mapie zasadniczej dla terenów m. Łodzi oznaczenia rodzaju budynków niezgodne z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków oraz z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 23 lipca 2021 r. w sprawie bazy danych obiektów topograficznych oraz mapy zasadniczej”.

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

**Wyjaśnienie:**

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Obszar wskazany w uwadze, 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.), stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Podstawowym celem Studium w jednostce oznaczonej symbolem "O" jest zachowanie otwartego krajobrazu miasta, ochrona systemu przyrodniczego oraz przywrócenie walorów przyrodniczych tam, gdzie zostały one zdegradowane.

Mając zatem na uwadze wymóg zachowania zgodności kierunków polityki przestrzennej określony dla przedmiotowego obszaru w Studium z ustaleniami planu miejscowego uwaga w zakresie przeznaczenia działki na cele zabudowy zagrodowej nie może być uwzględniona.

W zakresie zarzutu braku informacji na rysunku planu o pochodzeniu mapy zasadniczej dla terenów miasta Konstantynów Łódzki należy zauważyć, że informacja taka znajduje się na projekcie rysunku planu zgodnie z wymogiem § 7 ust. 1 pkt 4 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 2404).

W zakresie zarzutu braku na rysunku planu symbolu granicy powiatu pomiędzy miastem Łódź i gminą Aleksandrów Łódzki należy zauważyć, że zgodnie z § 7 ust. 1 ww. rozporządzenia symbol granicy powiatu nie stanowi obowiązkowego elementu rysunku planu.

Ponadto zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cyt.: „uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu (...)”. Kwestia oznaczeń na mapie zasadniczej nie dotyczy ustaleń planu miejscowego, w związku z czym uwaga w tym zakresie nie może być uwzględniona ze względów formalnych.

**Uwaga 7**

- wpłynęła dnia 3 listopada 2023 r.,
- złożona przez [REDAKTOR] reprezentowanych przez [REDAKTOR]



– dotyczy działki nr 97/8, obr. P-40.

**Treść uwagi:**

*„(...) wnoszę o wprowadzenie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zmiany polegającej na zmianie przeznaczenia nieruchomości z 4RN-ZN na tereny z dopuszczalną zabudową mieszkaniową jednorodzinną.*

*Projekt planu dla całego terenu objętego planem przewiduje zakaz lokalizacji budynków, zaś dla terenu 4RN-ZN przewiduje jako przeznaczenie podstawowe – tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej. Jednocześnie plan dopuszcza remont, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych do maksymalnej powierzchni 150 m<sup>2</sup>. Powyższy zakaz jest sprzeczny z obecnym sposobem zagospodarowania terenu i z trwającymi procesami inwestycyjnymi, które są na różnym etapie – na etapie uzyskiwania warunków zabudowy, projektowania, pozyskania pozwolenia na budowę oraz budowy. Teren z typowego obszaru rolniczego ulega przekształceniu charakteru na teren rozproszonej zabudowy mieszkaniowej i trwa od kilku lat. Elementem tych przemian jest m.in. podział dawnej nieruchomości rolnej, z której powstała działka nr 97/8, na typowe działki budowlane wraz z wydzieloną drogą dojazdową do tych działek. Teren ten od wielu lat nie jest i nie będzie użytkowany rolniczo, o czym świadczy sposób zagospodarowania tego terenu, jak również wielkość i kształt działek wydzielonych z istniejących niegdyś gospodarstw rolnych, co jest widoczne na załączniku graficznym do projektu planu. Działka wnioskodawców jest druga od strony ul. Pancerniaków, na kolejnych dwóch działkach oraz na działce nr 97/12 są już posadowione budynki mieszkalne jednorodzinne na różnym etapie inwestycji. W rzeczywistości na terenie o przeznaczeniu 4RN-ZN w okolicy występują jedynie dwa pasy terenów typowo rolnych: działka nr 96 zlokalizowana na granicy miasta oraz działka nr 99/9. Tereny zabudowane domami jednorodzinnymi znajdują się, co prawda w najbliższej okolicy, w większości jednak poza obszarem objętym planem, nie można jednakże pominąć ich w rozważaniach nad przeznaczeniem terenu. Fragmentaryczność obszaru może bowiem sugerować, iż funkcja mieszkaniowa nie jest wykonywana w rozpatrywanej okolicy, co jednakże nie jest zgodne z prawdą, ponieważ tereny o zabudowie typowo mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowane są zarówno po drugiej stronie ul. Pancerniaków, jak i tuż za działką nr 99/9. W taki też sposób zaczął być zagospodarowywany pas działek sąsiadujących z działką nr 97/8. Charakter okolicy ulega zatem zmianie, pewne procesy są w toku, do działek lub w ich niedaleką okolicę zostały doprowadzone media charakterystyczne dla terenów mieszkaniowych: sieć wodociągowa, energia elektryczna, gaz, światłowód, sieć telekomunikacyjna. Świadczy to jednoznacznie o zmianie charakteru obszaru i utracenia przez niego dotychczasowych funkcji rolnych i zieleni naturalnej.*

*Uzasadnione jest zatem dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, która korelowałaby z terenami rolnymi czy aktywnymi przyrodniczo. W tym celu należy rozważyć stworzenie enklaw zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w miejscach, gdzie wtórne podziały geodezyjne spowodowały wydzielenie działek budowlanych i rozpoczęcie procesów inwestycyjnych lub też dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o parametrach określonych obecnie w projekcie planu dla rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.”*

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

**Wyjaśnienie:**

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Obszar wskazany w uwadze, 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.), stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Podstawowym celem Studium w jednostce oznaczonej symbolem "O" jest zachowanie otwartego krajobrazu miasta, ochrona systemu przyrodniczego oraz przywrócenie walorów przyrodniczych tam, gdzie zostały one zdegradowane.

Mając zatem na uwadze wymóg zachowania zgodności kierunków polityki przestrzennej określony dla przedmiotowego obszaru w Studium z ustaleniami planu miejscowego uwaga w zakresie przeznaczenia działki na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie może być uwzględniona.

**PREZYDENT MIASTA**

**Hanna ZDANOWSKA**