ZARZĄDZENIE Nr 298/2024
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI
z dnia 16 lutego 2024 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: Kolumny i Gościniec, autostrady A1 oraz południowej 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, 2029 i 2739), 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/2096/22 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: Kolumny i Gościniec, autostrady A1 oraz południowej 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: Kolumny i Gościniec, autostrady A1 oraz południowej granicy miasta Łodzi, zgodnie z rozstrzygnięciem, stanowiącym załącznik do niniejszego zarządzenia.

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

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.

PREZYDENT MIASTA

Hanna ZDANOWSKA

Załącznik
do zarządzenia Nr 298/2024
Prezydenta Miasta Łodzi

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: Kolumny i Gościniec, autostrady A1 oraz południowej granicy miasta Łodzi.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej **w rejonie ulic: Kolumny i Gościniec, autostrady A1 oraz południowej granicy miasta Łodzi** został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 28 grudnia 2023 r. do 19 stycznia 2024 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 2 lutego 2024 r. **wpłynęło 11 uwag.** Złożone uwagi zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji.

<u>Uwaga Nr 1</u>
- wpłynęła 25 stycznia 2024 r.,
- złożona przez [redacted]
- dotyczy działki nr 148 w obrębie G-57, przy ulicy Kresowych Stanic w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, ww. działka nr 148, obręb G-57 jest przeznaczona na tereny elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

Treść uwagi:
„*Jesteśmy właścicielami tej nieruchomości od 2006 roku. Przedmiotową nieruchomość zamierzamy zagospodarować w ten sposób, iż planujemy na niej wybudować zespół 18 jednorodzinnych budynków mieszkalnych. Aktualnie, został złożony wniosek o warunki zabudowy dla przedmiotowej nieruchomości, w celu sfinalizowania zamiaru zagospodarowania działki. Z uzyskanych informacji wynika, że przystępując do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Kolumny i Gościniec, Autostrady A1 oraz południowej granicy miasta Łodzi, po jego uchwaleniu wykorzystanie przedmiotowej nieruchomości w sposób przez nas zaplanowany będzie utrudniony, czy też wręcz niemożliwy. Zaznaczyć pragniemy, że regularnie opłacamy podatek od nieruchomości i chcielibyśmy przedmiotową nieruchomość użytkować zgodnie ze swoimi zamierzeniami. Planowane zabudowanie przedmiotowej nieruchomości z pewnością nie będzie negatywnie oddziaływać na środowisko. Poza tym w bliskim sąsiedztwie działki, znajdują się budynki mieszkalne.*

Przystępując zatem do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w opisanym rejonie, wnosimy o uwzględnienie w opracowaniu zaplanowanego przez nas

sposobu użytkowania i wykorzystania nieruchomości objętej przedmiotowym planem. Jest to dla nas na tyle istotna sprawa, bowiem w tym kierunku poczyniliśmy odpowiednie działania prawne i ponieśliśmy koszty z tym związane.

Z tych względów wnoszę jak powyżej."

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:
Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *„(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)*". Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „*Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych*". Przedmiotowa nieruchomość położona jest w obszarze, który w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.) stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O". Mając zatem na uwadze wymóg zachowania zgodności ustaleń planu miejscowego z kierunkami polityki przestrzennej określonymi dla przedmiotowego obszaru w Studium uwaga nie może być uwzględniona. Podkreślić należy, że celem przedmiotowego projektu planu nie jest tworzenie warunków dla rozwoju terenów budowlanych, w tym przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

<u>Uwaga Nr 2</u>
- wpłynęła 30 stycznia 2024 r.,
- złożona przez [redacted]
- dotyczy działki nr 196/1 w obrębie G-57, przy ulicy Księcia Jeremiego Wiśniowieckiego „Jaremy" w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, ww. działka nr 196/1, obręb G-57 jest przeznaczona na tereny elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

Treść uwagi:
„*W związku z obwieszczeniem o możliwości składania uwag do sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Kolumny i Gościniec, autostrady A1 oraz południowej granicy miasta Łodzi, zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity 2022 r. poz. 503,1846, 2185, 2747) zwracam się z prośbą o zmianę przeznaczenia działki ew. 196/1 obręb G-57 z terenów rolnych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.*

Powyższa działka położona jest w Łodzi na granicy z gminą Andrespol przy ulicy Wiktora Czajewskiego w obrębie Stróża. Przy działce po stronie gminy usytuowany jest wodociąg, kabel energetyczny niskiego napięcia oraz gazociąg średniego ciśnienia. Uzbrojenie to zostało

zrealizowane dzięki inicjatywie Komitetów Społecznych (z myślą o przyszłej zabudowie tego terenu), przy współudziale Gminy Łódź oraz Gminy Andrespol. Wszystkie strony partycypowały w kosztach tej inwestycji. Po stronie obrębu Stróża działki zabudowane są budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, a plan miejscowy powyższy teren przeznacza pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W Łodzi przy ulicy Księcia Jeremiego Wiśniowieckiego „Jaremy" zrealizowane są budynki mieszkalne jednorodzinne. Ościenna Gmina Brójce teren sąsiadujący z w/w działką przeznacza w swoim studium pod „tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług komercyjnych". Taka zabudowa istnieje już na tym obszarze, jak również zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Przeznaczenie działki 196/1 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną spowodowałoby również wyrównanie z istniejącą i powstającą linią zabudowy zlokalizowanej pomiędzy ulicą Kolumny a ulicą Księcia Jeremiego Wiśniowieckiego „Jaremy" (zabudowa na terenie pominiętym w przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Kolumny i Gościniec, autostrady A1 oraz południowej granicy miasta Łodzi.

W ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 1, pkt 2) przyjmuje się równorzędnie ład przestrzenny oraz zrównoważony rozwój za podstawę działań przy ustalaniu zasad zagospodarowania i zabudowy terenów, a jednocześnie stanowi główną wartość, która jest podstawą działań w planowaniu przestrzennym. Ład przestrzenny, jako stan równowagi jest również jednym z elementów zrównoważonego rozwoju, a w odniesieniu do architektury i urbanistyki, zrównoważonego planowania i projektowania. Zgodnie z art. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w punkcie 1) określono co to jest „ład przestrzenny". Jest to takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość orz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Powyższe pozwala stwierdzić, że wykorzystanie działki ew. 196/1 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zamknie cały układ urbanistyczny tworząc jeden zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zarówno po stronie gminy Andrespol, jak i miasta Łodzi.

Należy też zwrócić uwagę, że ustawowa definicja ładu przestrzennego zawiera pojęcia niedookreślone (nieostre), odnoszące się do układów nienormatywnych, a więc do reguł wynikających z wiedzy naukowej i praktyki, a nie z przepisów prawa. Niemniej pojęcie ład przestrzenny – z faktu istnienia definicji legalnej należy rozpatrywać i oceniać szeroko, w perspektywie zdecydowanie przekraczającej urbanistyczno-architektoniczny punkt widzenia. Zachowanie ładu przestrzennego jest obowiązkiem prawnym, który powinien być wypełniany przy podejmowaniu wszelkich działań i formułowaniu rozstrzygnięć organu działającego w obszarze planowania i zagospodarowania przestrzennego.

Proszę o pozytywne rozpatrzenie wniosku."

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *„(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)*". Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „*Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych*". Przedmiotowa nieruchomość położona jest w obszarze, który w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.) stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O". Mając zatem na uwadze wymóg zachowania zgodności ustaleń planu miejscowego z kierunkami polityki przestrzennej określonymi dla przedmiotowego obszaru w Studium uwaga nie może być uwzględniona. Podkreślić należy, że celem przedmiotowego projektu planu nie jest tworzenie warunków dla rozwoju terenów budowlanych, w tym przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

<u>Uwaga Nr 3</u>

- wpłynęła 2 lutego 2024 r.,
- złożona przez [redacted]
- dotyczy działki nr 139/66 w obrębie G-57, przy ulicy Ks. Wiśniowieckiego „Jaremy" w Łodzi; ponadto z treści uwagi wynika, że dotyczy ona również działek nr 139/45, 139/65 i dalszych położonych w linii równoległej do trasy A1,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka nr 139/66, obręb G-57 jest przeznaczona na tereny elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

Treść uwagi:

„W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

b) teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami,

c) teren lasu.

3. W zakresie warunków zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) zakaz lokalizacji budynków;

2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 50%;

3) wysokość elektrowni słonecznej – maksimum 4,0 m;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

a) dopuszczenie lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych o mocy większej niż moc mikroinstalacji, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii,

b) wprowadza się strefę ograniczeń w zabudowie, oznaczoną na rysunku planu, w której obowiązuje zakaz lokalizacji systemów fotowoltaicznych.

4. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla zabudowy istniejącej ustala się:

1) dopuszczenie remontu i przebudowy;

2) dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na następujących warunkach:

a) powierzchnia zabudowy:

- budynków mieszkalnych – maksimum 150 m2,

- budynków gospodarczych i garaży łącznie – maksimum 50 m2,

b) wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych – maksimum 10,5 m,

- budynków gospodarczych i garaży – maksimum 4,5 m,

c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz o kącie nachylenia do 45° lub dachy płaskie;

3) dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy zagrodowej na następujących warunkach:

a) powierzchnia zabudowy:

- budynków mieszkalnych – maksimum 150 m2,

- budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży łącznie – maksimum 700 m2,

b) wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych – maksimum 10,5 m,

- budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży – maksimum 8,0 m,

c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz o kącie nachylenia do 45° lub dachy płaskie.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) powierzchnię działki – minimum 3000 m²;

2) szerokość frontu działki wzdłuż pasa drogowego – minimum 50 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 90°.

<u>Nasza działka jest położona bezpośrednio przy granicy obszaru objętego projektem planu, jest to ostatnia działka objęta projektem planu.</u>

3. Proponowany sposób zagospodarowania: wyłączenie naszej działki nr 139/66 spod projektu planu tj. przesunięcie granic obszaru objętego planem tak, aby nie obejmował on naszej działki 139/66 (ewentualnie: wyłączenie spod projektu planu oprócz działki nr 139/66 również działek 139/45, 139/65 i dalszych położonych w linii równoległej do trasy A1), tj. cofnięcie granicy obszaru objętego planem w kierunku trasy A1 o szerokość naszej działki 139/66 (ewentualnie: o szerokość wskazanych powyżej działek).

Ewentualnie: proponowany sposób zagospodarowania to MN tereny zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Przedmiot uwagi:

Planowane zmiany (które kwestionujemy) są sprzeczne z obowiązującymi przepisami prawa, w tym w szczególności z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawą Kodeks postępowania administracyjnego, ustawą Kodeks cywilny i Konstytucją RP chroniące prawo własności.

I. *Wskazać wpierw należy, że działka 139/66, obręb G-57, Łódź ul. Ks. Wiśniowieckiego „Jaremy", która jest naszą własnością, powstała w wyniku podziału terenu działki 139/44 dokonanego decyzją nr (...) (w wyniku podziału działki nr 139/44 powstały działki o nr: 139/65, 139/67, 139/68, 139/70). (...).*
Dla wcześniejszej działki nr 139/44 (przed ww. podziałem) Prezydent Miasta Łodzi wydał decyzję nr (...) ustalającą warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków jednorodzinnych (do 7 budynków) wraz z niezbędnym uzbrojeniem terenu i urządzeniami budowlanymi. Prezydent Miasta Łodzi wskazał w decyzji, że sąsiednie nieruchomości (dz. nr 139/38, 139/40, 140/5, 141/1, 142/5, 139/62) są zabudowane, warunek dobrego sąsiedztwa jest spełniony. Zaakceptował pozyskane warunki PGE (...). Prezydent Miasta Łodzi, wydając tę decyzję wskazał, iż integralną część decyzji stanowi analiza urbanistyczna, zgodnie z którą „Na obszarze poddanym analizie występuje zabudowa o podobnej funkcji (tj. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna), która pozwala na określenie wymagań dot. nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. (...) nieruchomość przy ul. Kolumny zlokalizowana jest w pobliżu granicy miasta na obszarze zabudowanym. (...)

Przed zakupem dokonaliśmy dokładnej weryfikacji terenu, zamówiliśmy dodatkowo internetowy raport o terenie z 25.11.2021 r. dot. działki nr 139/66. Wśród pozyskanych danych nie było jakiejkolwiek informacji o tym, ażeby przeznaczenie czy sposób zagospodarowania naszej działki mogłyby ulec zmianie (Raport z 25.11.2021r. w załączeniu).
Na tę działkę nr 139/66 uzyskaliśmy w dniu 18.02.2022 r. warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędnym uzbrojeniem terenu i urządzeniami budowlanymi (decyzja nr ...). Prezydent Miasta Łodzi wskazał w decyzji, że sąsiednie nieruchomości (dz nr 139/38, 139/40, 139/62, 139/2) są zabudowane, warunek dobrego sąsiedztwa spełniony. Zaakceptował pozyskane przez nas warunki PGE (...). Prezydent Miasta Łodzi, wydając tę decyzję wskazał, iż integralną część decyzji stanowi analiza urbanistyczna,, zgodnie z którą „Na obszarze podanym analizie występuje zabudowa o podobnej funkcji (tj. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna), która pozwala na określenie wymagań dot. nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. (...) nieruchomość przy ul. Kolumny zlokalizowana jest w pobliżu granicy miasta na obszarze zabudowanym".
Działkę 139/66, obręb G-57, Łódź ul. Ks. Wiśniowieckiego „Jaremy" z udziałem w drogach dojazdowych (dz. nr 139/69, 139/25, 139/27, 139/28, 139/30) nabyliśmy 19.04.2022 r. (...).

Przeznaczenie terenu w projekcie planu jest niezgodne i stoi w sprzeczności z ww. decyzjami WZ i wydanymi pozwoleniami na budowę, istniejącym sposobem zagospodarowania terenu działki 139/66, jak i zagospodarowaniem terenu w bezpośrednim i dalszym sąsiedztwie.

Przeznaczenie naszej działki nr 139/66 dla celów projektu planu (teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej oraz przeznaczenia uzupełniającego: teren komunikacji drogowej wewnętrznej; teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami; teren lasu), objęcie nas obszarem projektu planu, stanowi zbyt daleko idącą, nieuzasadnioną, ingerencję w prawa właściciela. Takie przeznaczenie oznacza, iż nasza działka zostanie przeznaczona dla ww. celów, co wiązać się będzie m.in. z zakazem zabudowy, pomimo wydania przez Prezydenta Miasta Łodzi ww. decyzji o warunkach zabudowy – w stosunku do naszej działki oraz do działek będących zarówno w bezpośrednim jak i dalszym sąsiedztwie. Brak jest racjonalnego uzasadnienia, aby naszą działkę obejmować projektem planu, aby na terenie naszej działki 139/66 zakazywać lokalizacji budynków w sytuacji aktualnego sposobu zagospodarowania okolicznych terenów, gdzie występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
Niedopuszczalnym jest bowiem, ażeby Prezydent Miasta Łodzi – z jednej strony wydawał decyzję o WZ oraz wskazywał, iż:
- sąsiednie nieruchomości (dz. nr 139/38, 139/40, 140/5, 141/1, 142/5, 139/62, 139/2) są zabudowane oraz że zgodnie z analizą urbanistyczną „Na obszarze podanym analizie występuje zabudowa o podobnej funkcji (tj. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna), która pozwala na określenie wymagań dot. nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. (...) nieruchomość przy ul. Kolumny zlokalizowana jest w pobliżu granicy miasta na obszarze zabudowanym".
- a następnie z drugiej strony zaprzeczał sam sobie i dokonywał zmiany przeznaczenia i zagospodarowania działki wprowadzając m.in. zakaz lokalizacji budynków, czyli odbierając nam wcześniej przyznane prawa, wskazując wbrew temu, co wcześniej podał, iż „(...) obszar ten jest pozbawiony zabudowy (...), „zaproponowane w planie rozwiązania przestrzenne i funkcjonalne są wynikiem analizy obecnego stanu zagospodarowania obszaru oraz potrzeb rozwojowych tej części miasta", „w projekcie planu uwzględniono ochronę istniejącego stanu zagospodarowania terenów poprzez utrzymanie dotychczasowych funkcji (...)".
Powyższe prowadzi do utraty zaufania obywateli do organów Państwa, stanowi naruszenie zasady pogłębiania zaufania obywateli do organów Państwa.
Tymczasem ani nasza działka, ani działki w bezpośrednim i dalszym sąsiedztwie nie są terenami aktywnymi przyrodniczo, ani użytkowane rolniczo. Są to odłogi rolne, ziemia klas IV-VI. Nie są to w żadnej mierze obszary kluczowe dla systemu przyrodniczego. Zaś pokrycie terenu na naszej działce jest roślinność trawiasta, kilka drzew to samosiejki. Zaś pokrycie terenu w promieniu 200 m jest: roślinność trawiasta oraz zabudowa

jednorodzinna. W rejonie naszej działki 139/66 brak też doliny rzecznej – występuje ona po drugiej stronie autostrady A1 i to w większej odległości od drogi, niż nasza działka. Powyższe stanowi faktyczne zagospodarowanie ww. terenu, które to zagospodarowanie podlega ochronie prawnej.

W bliskim sąsiedztwie naszej działki jest MOP Wiśniowa Góra, cztery restauracje McDonald's, stacje paliw czy zewnętrzna siłownia, plac zabaw, stacje do ładowania samochodów elektrycznych, sklep itd., jak również domy jednorodzinne (wybudowane jak i w trakcie realizacji), co konsekwentnie jest pomijane.

Tak poważna ingerencja w prawo własności, jak ta dokonana w stosunku do naszej działki w projekcie planu, nie jest w żaden sposób uzasadniona i nie jest racjonalna, w żaden sposób nie jest proporcjonalna w stosunku do celów, których osiągnięciu ma służyć. Jak już wskazaliśmy, założenia, z których wyszedł organ, co do aktualnego zagospodarowania terenu, jego funkcji i potrzeb rozwojowych, są błędne. Analiza wykonana została w sposób nieprawidłowy i prowadzi tym samym do błędnych wniosków.

II. *Projekt pomija uwarunkowania przestrzenne terenu oraz faktyczne przeznaczenie zarówno naszej działki nr 139/66, jak i okolicznych nieruchomości. Najbliższa sąsiedzka okolica, w tym bezpośrednio graniczącą z naszą działką jest zabudowana domami jednorodzinnymi oraz trwającymi inwestycjami polegającymi na budowie domów jednorodzinnych.*

Nadto w najbliższej okolicy wybudowano stacje paliw płynnych wraz z częścią handlową, restauracją McDonald's, MOP Wiśniowa Góra, siłownia zewnętrzna, plac zabaw, stacje do ładowania samochodów elektrycznych. MOP, stacje paliw oraz restauracje McDonald's znajdują się po obu stronach autostrady. (dokumentacja zdjęciowa w załączeniu).

I tak, wg wiedzy składających uwagi wydano następujące pozwolenie na budowę i zrealizowano następujące inwestycje: (...)."

Składający uwagę wskazali w tym miejscu 11 decyzji o pozwoleniu na budowę.

„Nadto pozwolenie na budowę domu jednorodzinnego wydane również na rzecz działki nr 139/24, 139/68 oraz na rzecz 139/67.

W najbliższym otoczeniu znajdują się również: sklepy, stacje paliw, myjnia, bankomat, 10 przystanków autobusowych, paczkomat czy cztery restauracje McDonald's.

Powyższe świadczy o niedopuszczalnym różnicowaniu sytuacji prawnej właścicieli nieruchomości i rażącym naruszeniu konstytucyjnie zagwarantowanych zasad równości wobec prawa oraz równego traktowania przez organy władzy publicznej. Stanowi naruszenie zasady pogłębiania zaufania obywateli do organów Państwa (art. 32 Konstytucji RP, art. 8 ustawy Kodeks postepowania administracyjnego).

Mając powyższe na uwadze, nie uwzględniono wymogów wynikających z art. 1 ust 2, w tym w szczególności pkt 1, 1a, 6, 7, 10 oraz ust. 3 i 4, art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dokonana przez Miasto analiza obecnego stanu

zagospodarowania obszaru, funkcje czy potrzeby rozwojowe są wadliwe. Organ w żadnej mierze nie zważył interesów prywatnych, w tym naszych.

Działka o nr ew. 139/66 położona jest wzdłuż drogi stanowiącej czytelnie wyodrębnioną jednostkę przestrzenną. Zamierzeniem jest ich zagospodarowanie w formie zabudowy jednorodzinnej o sposobie i charakterze zagospodarowania zbliżonym do już istniejącego w bezpośrednim sąsiedztwie (co opisano powyżej), nie zaś wykorzystanie ww. terenów do celów rolniczych i pozostałych wskazanych w projekcie planu. Należy stwierdzić, iż ustalenie przeznaczenia dla ww. działki jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (czy wyłączenie naszej działki spod granic obszaru projektu planu) stanowiłoby kontynuację tożsamej funkcji już istniejącej na działkach będących w bezpośrednim jak i dalszym sąsiedztwie. Stanowiłoby przestrzenne nawiązanie i uzupełnienie zabudowy.
Nie ulega wątpliwościom, że przeznaczenie działki o nr ewid 139/66 dla celów mieszkaniowych (pozostawienie działki 139/66 poza granicami obszaru objętego planem) będzie stanowiło czytelne uzupełnienie jednostki funkcjonalno-przestrzennej. Ponadto zgodnie z art. 1 ust. 4 pkt. 4 lit. a upzp uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy w sposób stanowiący uzupełnienie już istniejącej zabudowy.

III. *Błędnie w projekcie planu nie uwzględniono szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu wynikających z przebiegu aktualnie występującej infrastruktury technicznej (jak i przyszłej, powstałej w wyniku lokalizacji inwestycji na dz. nr 139/66). Od granicy naszej działki znajduje się napowietrzna linia energetyczna niskiego napięcia 175 m. zaś gaz, światłowód, prąd znajdują się w ulicy dojazdowej, której jesteśmy współwłaścicielami – działki nr 139/25, 139/28, 139/27, 139/30. Zakupiliśmy udziały w drodze po to, aby zrealizować budowę domu jednorodzinnego wraz z niezbędną instalacją techniczną, zgodnie z wydaną decyzją o WZ. Jak wskazaliśmy, na działkę nr 139/66 uzyskaliśmy w dniu 18.02.2022 r. warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędnym uzbrojeniem terenu i urządzeniami budowlanymi (...). Prezydent Miasta Łodzi zaakceptował pozyskane przez nas warunki PGE z 23.12.2021 r. (...) – okoliczności te bezzasadnie zostały pominięte (w załączeniu). Nadto zostały wydane warunki przyłączenia (...) – również dla naszej działki i bezpośrednio sąsiadujących (w załączeniu).*
Argumentacja z pkt I-III i w tym przypadku pozostaje aktualna.
W przypadku wyłączenie naszej działki nr 139/66 spod projektu planu tj. przesunięcia granic obszaru objętego planem tak, aby nie obejmował on naszej działki 139/66 (ewentualnie również działek o nr 139/45, 139/65), tj. cofnięcia granicy obszaru objętego planem w kierunku trasy A1 o szerokość naszej działki (ewentualnie również wskazanych działek) wydaje się, iż uwzględnienie szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu wynikających z przebiegu aktualnie

występującej infrastruktury technicznej (jak i przyszłej, powstałej w wyniku lokalizacji inwestycji na dz. nr 139/66) nie będzie konieczne.

IV. *Tak jak wskazaliśmy, działkę 139/66, obręb G-57, Łódź ul. Ks. Wiśniowieckiego „Jaremy" z udziałem w drogach dojazdowych (dz. nr 139/69, 139/25, 139/27, 139/28, 139/30) nabyliśmy 19.04.2022 r. (...)."*

Składający uwagę przytoczyli w tym miejscu dane na temat otrzymanego kredytu.

„Nasz interes prawny i uprawnienia zostaną w ogromnym stopniu naruszone, poprzez treść uchwały miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
Jeśli zostanie uchwalony plan zgodnie z projektem, zmieniając nasze przeznaczenie i sposób zagospodarowania działki, bank cofnie nam kredyt i będziemy zobowiązanie do niezwłocznego zwrotu całej kwoty kredytu wraz z kosztami, ewentualnymi karami i odsetkami. Nie posiadamy takich środków.
Rozumiemy, że Miasto projektując taki plan wzięło pod uwagę w swoim budżecie konieczność naprawienia naszej szkody, która zostanie nam wyrządzona w wyniku uchwalenia planu i konieczność wypłaty na naszą rzecz kwoty ok. 200.000 PLN wraz z karami i ewentualnymi odsetkami dla banku. Czy Miasto jest w stanie zrealizować planowaną w planie infrastrukturę i posiada środki pozwalające na wypłatę odszkodowań z tytułu ww. poniesionych szkód przez właścicieli nieruchomości, jak również z tytułu spadku wartości nieruchomości w wyniku rozwiązań przewidzianych w planie przestrzennym? Brak zmiany ustaleń planu będzie równoznaczny z odpowiedzialnością odszkodowawczą Miasta, co winno być wykazane w prognozie skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu, która stanowi podstawę dla Prezydenta Miasta Łodzi oraz Rady Miejskiej do świadomego podjęcia decyzji o uchwaleniu przedmiotowego planu.

V. *Ze względu na przytoczoną powyżej argumentację i faktyczne uwarunkowania dotyczące działki nr ew. 139/66 i okolicznych terenów zwracamy się o uwzględnienie naszych uwag."*

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". Mając zatem na uwadze wymóg zachowania zgodności ustaleń planu miejscowego z kierunkami polityki przestrzennej określonymi dla przedmiotowego obszaru w Studium uwaga nie może być uwzględniona. Podkreślić należy, że celem przedmiotowego projektu planu nie jest tworzenie warunków dla rozwoju terenów budowlanych, w tym przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
Odnosząc się do treści uwagi dotyczącej wydanych decyzji o warunkach zabudowy, wyjaśnienia wymaga fakt, że plan miejscowy sporządzany jest w innym trybie niż ustalane są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w formie decyzji. Przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obligują do wydania decyzji każdorazowo, o ile spełnione są warunki określone w ww. ustawie, niezależnie od ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w tym dotyczących wyłączenia terenów spod zabudowy. Zainicjowane w ostatnich latach w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy, procesy budowlane pozostają w sprzeczności z ustalonymi dla przedmiotowego obszaru w obowiązującym Studium kierunkami polityki przestrzennej.

W związku z powyższym, a także z uwagi na to, że pozostałe wątki poruszone w uwadze nie dotyczą ustaleń planu miejscowego, nie może być ona w tym zakresie uwzględniona ze względów formalnych. Należy bowiem zauważyć, że zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cyt.: „*uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu (...)".*

<u>Uwaga Nr 4</u>

- wpłynęła 5 lutego 2024 r. (data stempla pocztowego – 2 lutego 2024 r.),
- złożona przez [redacted]
- dotyczy działek nr 139/65 i 139/66 w obrębie G-57, przy ulicy Księcia Jeremiego Wiśniowieckiego „Jaremy" w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działki nr 139/65 i 139/66, obręb G-57 jest przeznaczona na tereny elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

Treść uwagi:

„Przedmiot uwagi:

1. *Brak uwzględnienia, w projektowanym planie wcześniej wydanych warunków zabudowy.*

Uzasadnienie

Do działki gruntu, położonej przy ul. Kolumny, ul. Księcia Jeremiego Wiśniowieckiego „Jaremy", obręb G-57, o nr ewid. 139/44 (będącej moja własnością) w dniu 03. 12 2020 roku Prezydent Miasta Łodzi wydał decyzję o warunkach zabudowy Nr (...) dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych (do 7 budynków), wraz z uzbrojeniem terenu i urządzeniami budowlanymi (w tym kanalizacji i studni), przewidzianych do realizacji w Łodzi, przy Kolumny 615.

Aktualnie proponuje się, aby część tej działki wyłączyć z prawa zabudowy i przeznaczyć pod teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

Wnoszę o zmniejszenie jednostki 5PEF-RN-ZN o obszary, dla których wydano już warunki zabudowy. Tym samym, w przypadku działek o nr ewid. 139/65 i 139/66 (część działki o nr ewid 139/44), wnoszę o pozostawienie przeznaczenia pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynikającego z wydanych w/w warunków zabudowy. Pozostała część działki o nr 139/44 (aktualnie działki o nr 139/67, 139/68, 139/69 i 139/70) znajdują się poza linia projektowanego planu."

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". Mając zatem na uwadze wymóg zachowania zgodności ustaleń planu miejscowego z kierunkami polityki przestrzennej określonymi dla przedmiotowego obszaru w Studium uwaga nie może być uwzględniona. Podkreślić należy, że celem przedmiotowego projektu planu nie jest tworzenie warunków dla rozwoju terenów budowlanych, w tym przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
Odnosząc się do treści uwagi dotyczącej wydanych decyzji o warunkach zabudowy, wyjaśnienia wymaga fakt, że plan miejscowy sporządzany jest w innym trybie niż ustalane są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w formie decyzji. Przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obligują do wydania decyzji każdorazowo, o ile spełnione są warunki określone w ww. ustawie, niezależnie od ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w tym dotyczących wyłączenia terenów spod zabudowy. Zainicjowane w ostatnich latach w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy, procesy budowlane pozostają w sprzeczności z ustalonymi dla przedmiotowego obszaru w obowiązującym Studium kierunkami polityki przestrzennej.

<u>Uwaga Nr 5</u>
- wpłynęła 5 lutego 2024 r. (data stempla pocztowego – 2 lutego 2024 r.),
- złożona przez [redacted],
- dotyczy działek nr 146/2, 238/3, 253/3, 253/2 i 253/1 w obrębie G-57, przy ulicy Gościniec w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działki nr 146/2, 238/3, 253/3, 253/2 i 253/1 w obrębie G-57 są przeznaczone na tereny elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

Treść uwagi:
„Nie wyrażam zgody na przeznaczenie w/w działek pod zabudowę systemami fotowoltaicznymi. Wnioskuję o wyznaczenie w obszarze 6PEF-RN-ZN oraz 1PEF-RN-ZN terenu pod zabudowę jednorodzinną lub siedliskową możliwą w pasie 100 m od ul. Gościniec. Przeznaczenie terenu, które zostało ujęte w projekcie mpzp celowo wpływa na obniżenie wartości mojej ziemi i nie równoważy interesów publicznych i prywatnych."

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". Jednocześnie Studium dopuszcza lokalizację terenów produkcji energii ze źródeł odnawialnych w obszarze całej gminy, m.in. w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O". Mając na uwadze wymóg zachowania zgodności ustaleń planu miejscowego z kierunkami polityki przestrzennej określonymi dla przedmiotowego obszaru w Studium uwaga nie może być uwzględniona w zakresie przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub siedliskową. Podkreślić należy, że celem przedmiotowego projektu planu nie jest tworzenie warunków dla rozwoju terenów budowlanych, w tym przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zagrodową. Jednocześnie, w oparciu o możliwości jakie daje Studium, część terenów położonych w granicach projektu planu została przeznaczona równorzędnie na teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej. Przeznaczenia te mogą być realizowane łącznie lub zamiennie. Decyzje o ewentualnej realizacji elektrowni słonecznej, jak również o przeznaczeniu terenu pod zieleń naturalną leżą w gestii właścicieli nieruchomości. Działka może być również wykorzystywana w sposób dotychczasowy.

<u>Uwaga Nr 6</u>
- wpłynęła 5 lutego 2024 r. (data stempla pocztowego – 2 lutego 2024 r.),
- złożona przez [redacted]
- dotyczy całego obszaru objętego planem nr 339, w tym działek nr 146/2, 238/3, 253/3, 253/2 i 253/1 w obrębie G-57, przy ulicy Gościniec w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działki nr 146/2, 238/3, 253/3, 253/2 i 253/1 w obrębie G-57 są przeznaczone na tereny elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

Treść uwagi:
„Podważam zapis mówiący o zapewnieniu udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu, poprzez inf na stronie MPU, prasie i tablicy ogłoszeń. Informacja o przystąpieniu do projektu mpzp powinna zostać dostarczona do właścicieli nieruchomości objętych w/w planem w sposób listowny, ponieważ nie każdy ma dostęp do internetu i mediów społecznościowych”.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cyt.: „*uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu (...)”*.Uwaga nie dotyczy ustaleń planu miejscowego, w związku z czym nie może być uwzględniona ze względów formalnych.

<u>Uwaga Nr 7</u>
- wpłynęła 7 lutego 2024 r. (data stempla pocztowego – 2 lutego 2024 r.),
- złożona przez [redacted],
- dotyczy działki nr 146/4 w obrębie G-57,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka nr 146/4, obręb G-57 jest przeznaczona na tereny elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

Treść uwagi:
„*Kwestionuję MPZP z powodu braku możliwości zabudowy siedliskowej, skoro w studium tereny te mają być przeznaczone jako rolne. Prowadzenie gospodarstwa rolnego nierozerwalnie wiąże się z posiadaniem budynków gospodarczych przeznaczonych do produkcji rolnej oraz budynku mieszkalnego*.”

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”. Mając zatem na uwadze wymóg zachowania zgodności ustaleń planu miejscowego z kierunkami polityki przestrzennej określonymi dla przedmiotowego obszaru w Studium uwaga nie może być uwzględniona. Podkreślić należy, że celem przedmiotowego

projektu planu nie jest tworzenie warunków dla rozwoju terenów budowlanych, w tym przeznaczonych pod zabudowę zagrodową.

Uwaga Nr 8
- wpłynęła 7 lutego 2024 r. (data stempla pocztowego – 2 lutego 2024 r.),
- złożona przez [redacted],
- dotyczy całego obszaru planu nr 339.

Treść uwagi:
„*Kwestionuję MPZP z powodu nie uwzględnienia pasa zabudowy odnoszącego się do działek znajdujących się przy drodze asfaltowej uzbrojonej w media*."

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". Mając zatem na uwadze wymóg zachowania zgodności ustaleń planu miejscowego z kierunkami polityki przestrzennej określonymi dla przedmiotowego obszaru w Studium uwaga nie może być uwzględniona. Dodatkowo, podkreślić należy, że celem przedmiotowego projektu planu nie jest tworzenie warunków dla rozwoju terenów budowlanych, w tym przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Uwaga Nr 9
- wpłynęła 7 lutego 2024 r. (data stempla pocztowego – 2 lutego 2024 r.),
- złożona przez [redacted],
- dotyczy całego obszaru planu 339.

Treść uwagi:
„*Kwestionuję zapis w zakresie zasad ochrony krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu, gdzie ustalono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem min. zabudowy systemami fotowoltaicznymi. Instalacje fotowoltaiczne znacząco i w sposób negatywny wpływają na krajobraz w miejscu, w którym zostały umiejscowione. Ponadto instalacje większej mocy stwarzają realne zagrożenie gdyż nie przewidziano oceny oddziaływania na środowisko przekroczenia dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych dla siedlisk ludzkich*."

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". Jednocześnie Studium dopuszcza lokalizację terenów produkcji energii ze źródeł odnawialnych w obszarze całej gminy, m.in. w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O". W oparciu o możliwości jakie daje Studium, część terenów położonych w granicach projektu planu została przeznaczona równorzędnie na teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej. Przeznaczenia te mogą być realizowane łącznie lub zamiennie. Decyzje o ewentualnej realizacji elektrowni słonecznej, jak również o przeznaczeniu terenu pod zieleń naturalną leżą w gestii właścicieli nieruchomości. Działka może być również wykorzystywana w sposób dotychczasowy.

<u>Uwaga Nr 10</u>
- wpłynęła 7 lutego 2024 r. (data stempla pocztowego – 2 lutego 2024 r.),
- złożona przez [redacted],
- dotyczy całego obszaru planu 339.

Treść uwagi:
„*Kwestionuję zapis w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego mówiący o równoważeniu interesów publicznych i prywatnych. W jaki sposób uwzględnione zostały interesy osób prywatnych? Skoro właściciele nieruchomości objętych przystąpieniem nr 339 zostali pozbawieni możliwości zabudowy, tym samym posiadane przez nich działki utraciły na wartości.*"

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:
Zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cyt.: „*uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu (...)"*.Uwaga nie dotyczy ustaleń planu miejscowego, w związku z czym nie może być uwzględniona ze względów formalnych.

<u>Uwaga Nr 11</u>
- wpłynęła 7 lutego 2024 r. (data stempla pocztowego – 2 lutego 2024 r.),
- złożona przez [redacted],
- dotyczy całego obszaru planu 339.

Treść uwagi:
„*Kwestionuję zapis o uwzględnieniu w projekcie planu zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu, poprzez komunikację elektroniczną, informację na stronie MPU, prasy i tablicy ogłoszeń. Przy tak znaczących decyzjach UMŁ dotyczących przeznaczenia posiadanych przez obywateli nieruchomości informacja o przystąpieniu do sporządzania m.p.z.p. powinna zostać przesłana pocztą na adresy mieszkańców, których nieruchomości zostały objęte w/w planem. Jest to możliwe bo UMŁ przesyła na konkretne adresy decyzje o wymiarze podatku.*"

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:
Zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cyt.: „*uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu (...)".* Uwaga nie dotyczy ustaleń planu miejscowego, w związku z czym nie może być uwzględniona ze względów formalnych.

PREZYDENT MIASTA

Hanna ZDANOWSKA