

ZARZĄDZENIE Nr 308/2024
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI
z dnia 21 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: Tomasza Judyma, Krzysztofa Cedry, Rąbieńskiej i Cieplarnianej.

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 LX/1815/22 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 1 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Tomasza Judyma, Krzysztofa Cedry, Rąbieńskiej i Cieplarnianej

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: Tomasza Judyma, Krzysztofa Cedry, Rąbieńskiej i Cieplarnianej, 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 308/2024
Prezydenta Miasta Łodzi

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Tomasza Judyma, Krzysztofa Cedry, Rąbieńskiej i Cieplarnianej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Tomasza Judyma, Krzysztof Cedry, Rąbieńskiej i Cieplarnianej został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 18 września do 9 października 2023 r. Termin składania uwag upłynął dnia 23 października 2023 r. w ustawowym terminie wpłynęło 17 uwag. Złożone uwagi zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji.

Uwaga nr 1

- wpłynęła dnia 21 października 2023 r.,
- złożona przez Panią [REDAKTOWANA],
- dotyczy terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9ZN.

Treść uwagi:

Zgodnie z § 17 ust. 4 dla terenu 9ZN w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się minimalną powierzchnię działki na 10000 m².

Mając na uwadze znaczne rozdrobnienie działek na tym terenie i fakt, że zdecydowana większość działek nie spełnia tego kryterium, zapis w znaczący sposób ogranicza prawo do zarządzania posiadanymi nieruchomościami. Wnioskuje o usunięcie tego zapisu dla terenu 9ZN lub zmianę minimalnej powierzchni na bardziej realistyczną wartość 2000m².

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Obowiązek określenia w planie miejscowym szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości wynika z art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Scalenie i podział stanowi jeden spójny proces odbywający się na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906 i 2029), a nie na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obliguje do formułowania ustaleń dla procedury scalania i podziału. Należy podkreślić, że zapis ten nie ma wpływu na możliwość dokonania podziału nieruchomości na wniosek prywatnego właściciela.

Uwaga nr 2

- wpłynęła dnia 23 października 2023 r.,
- złożona przez Panią [REDAKTOWANA] reprezentowaną przez adwokata Pana [REDAKTOWANA],
- dotyczy całości projektu planu miejscowego oraz działki nr 53 w obrębie P-1.

Treść uwagi:

Cytuję: „Niniejszym, działając w imieniu Pani (...), składałam uwagi do projektu *Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Tomasza Judyma, Krzysztofa Cedry, Rąbieńskiej i Ciepłarnianej* (nr przystąpienia 298) (dalej „Projekt” lub „Projekt MPZP”). Wskazuję, że Pani (...) jest współwłaścicielką działki ewidencyjnej oznaczonej nr 53 jedn. ewid. Łódź-Polesie obręb 106104_9.0001, P-1 stanowiącej m. in. grunty rolne zabudowane oraz grunty orne o symbolu klas użytku RIV. Determinuje to część z niżej zamieszczonych uwag.

Wszystkie uwagi uznać należy za dotyczące całości Projektu.

Wyjaśniam, że:

- uwagi Pani (...) przesłane przeze mnie drogą mailową oraz na skrzynkę Epuap są tożsame i nie wymagają odrębnego rozpoznania,
- podkreślenia w tekście pochodzą od autora niniejszego pisma.

1. Uwaga I – rozumienie pojęcia terenu zieleni naturalnej (ZP) w Projekcie Planu wyłącza traktowanie go jako zieleni urządzonej, tereny rolnicze oraz tereny rekreacji.

1.1. Przedmiotowy Projekt MPZP posługuje się pojęciem „teren zieleni naturalnej” i odpowiadającym mu oznaczeniem ZN. Projekt MPZP nie definiuje „zieleni naturalnej”. Skoro jednak Projekt MPZP posługuje się także pojęciem „terenów zieleni urządzonej”, to oznacza, że desygnaty tych dwóch pojęć należą do zbiorów rozłącznych. Jest to konstatacja istotna z perspektywy oceny możliwości ingerencji w zieleni leżącą na terenach ZN.

1.2. Jak wynika to z §4 ust. 2 Projektu, w przypadku braku definicji danego pojęcia w ramach MPZP lub w przepisach należy znaczenia określone w MPZP rozumieć zgodnie z rozumieniem powszechnym. Z punktu widzenia aktu planistycznego kluczowe jest to, jak rozumie jego treść sam podmiot sporządzający (Gmina Łódź), skoro to on będzie plan ten stosował i dokonywał jego autointerpretacji. W omawianym tu zakresie rozumienie to można odkodować na podstawie treści dokumentów powiązanych z przedmiotowym Projektem. I tak:

1.2.1. W związku z Projektem MPZP została przygotowana prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń przedmiotowego Projektu (z września 2023 roku) (dalej „Prognoza”). Na s. 17 Prognozy stwierdzono m.in. że: „(...) aktualną roślinnością naturalną, czyli taką która rozwinęłaby się w obecnych warunkach środowiska po ustaniu ingerencji człowieka jest w większości grąd subkontynentalny Wynika zatem z Prognozy, że roślinność naturalną cechuje to, że rozwija się bez ingerencji człowieka.

1.2.2. Na potrzeby obowiązującego *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi* (wprowadzonego uchwałą nr LXIX1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 roku) (niżej „Studium”) sporządzone zostało *Opracowanie Ekofizjograficzne* (z kwietnia 2017 r). Na s. 126 tego dokumentu stwierdzono m. in. że „Poza terenami dolin rzecznych system przyrodniczy miasta współtworzą w podstawowym zakresie także tereny: zieleni naturalnej (łąki, lasy), zieleni urządzonej (parki, skwery, ogrody dydaktyczne), ogrody działkowe, cmentarze, tereny sportowo-rekreacyjne oraz otwarte terenu użytkowane rolniczo.”

1.2.3. Nadto na s. 127 w/w *Opracowania* stwierdzono, że parki leśne lub przyrodnicze mogą być zakładane „na bazie istniejących terenów spontanicznie rozwijającej się zieleni naturalnej na działkach nieużytkowanych (...)”.

- 1.3. Powyższe (pkt. 1.2.1-3) wypowiedzi zawarte w dokumentach Miasta pozwalają podsumować, iż zieleń naturalna to taka, która:
- i. rozwija się spontanicznie,
 - ii. rozwija się bez ingerencji człowieka,
 - iii. nie jest terenami sportowo-rekreacyjnymi,
 - iv. jest innego rodzaju zielenią niż tereny użytkowane rolniczo,
 - v. nie jest zielenią urządzoną.
- 1.4. Tak przyjęte przez Miasto wąskie rozumienie pojęcia „zieleni naturalnej”, z którego desygnatów wyeliminowano tereny rolnicze oraz tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, doprowadziło do szeregu niepożądanych skutków. Zwłaszcza, że granice dopuszczalnego uzupełniającego zagospodarowania terenów ZN i ZP zostały także bardzo okrojone. Rozszerzenie rozumienia pojęcia „zieleni naturalna” lub rozbudowanie zakresu możliwego zagospodarowania uzupełniającego eliminowałoby szereg wad Projektu MPZP i eliminowało potrzebę zgłaszania niektórych z niżej zamieszczonych uwag.
- 2. Uwaga II - sprzeczność Projektu ze Studium i przekroczenie granic władztwa planistycznego przez eliminację możliwości rolniczego wykorzystania terenów oznaczonych symbolami ZN**
- 2.1. W Studium teren, który obejmuje Projekt MPZP, położony jest w jednostce funkcjonalno-przestrzennej oznaczonej symbolem „O” (dalej także jako „Jednostka O”) definiowanej jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Studium określa różne typy jednostek funkcjonalno-przestrzennych obejmujących tereny systemu przyrodniczego miasta, zróżnicowane pod względem aktywności przyrodniczej. Są to lasy, parki, tereny użytków rolnych, tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, ogrody działkowe i cmentarze. Dopuszczalne przez Studium przeznaczenie terenu w Jednostce O zostało określone m. in. jako tereny rolne, rekreacyjno-wypoczynkowe, ogrodów działkowych oraz eksploatacji powierzchniowej kopalin. Na tym terenie Studium dopuszcza także możliwość zabudowy (z ograniczeniami) w zakresie związanym z istniejącą produkcją rolną.
- 2.2. Pomimo powyższego Projekt MPZP eliminuje możliwość rolniczego wykorzystywania terenów oznaczonych symbolem ZN. Jak wyżej wywiedziono nie stosuje on legalnej (określonej uchwałą) definicji pojęcia „terenu zieleni naturalnej”, jako obejmującego również tereny rolnicze, ani nie wprowadza innego oznaczenia tego terenu (co byłoby dopuszczalne), ani też nie przewiduje dodatkowego rolniczego zainwestowania gruntów. Przedmiotowy obszar sprowadzony został wyłącznie do takiego, który może porastać (cyt.) „*spontanicznie rozwijającą się*” roślinnością. Czyli do terenu całkowicie odmiennego od terenu eksploatowanego rolniczo, dla którego ingerencja człowieka ma znaczenie kluczowe.
- 2.3. W ramach planowania przestrzennego jest oczywiście możliwe ograniczenie funkcji terenu. Nie może ono być jednak dowolne, gdyż granice wprowadzania ograniczeń w zakresie prawa własności wyznacza zasadność (celowość) takiego działania - tylko w tym zakresie mieści się gminne władztwo planistyczne. Zupełnie nie jest wiadome dlaczego w Projekcie zrezygnowano z zapisów powołujących na działalność rolniczą w sytuacji, w której przewiduje ją Studium. Naruszono w ten sposób przepisy art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej „upzp”) oraz art. 31 ust. 1 Konstytucji RP.
- 2.4. Wprowadzenie w Projekcie MPZP oznaczeń mieszanych - odpowiadających przewidzianym w Studium w Jednostce O formom zagospodarowania - nie naruszyłoby zasad sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a w szczególności art. 15 ust. 2 pkt 1 upzp oraz rozporządzenia

Ministra Rozwoju i Technologii z 17.12.2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Załącznik nr 1 do tego rozporządzenia określa bowiem jedynie podstawowe oznaczenia graficzne i literowe dotyczące przeznaczenia terenów, które należy stosować na projekcie rysunku planu miejscowego. Oznacza to możliwość wprowadzenia w projekcie planu innych oznaczeń przeznaczenia terenów, w szczególności oznaczeń dotyczących terenów, których przeznaczenie ma mieć charakter mieszany. Równocześnie, zgodnie z poglądem Naczelnego Sądu Administracyjnego wyrażonym w uzasadnieniu wyroku z 13.12.2006 r. sygn. akt II OSK 1278/06, „przeznaczenie terenu może wynikać z określonej specyfiki danych terenów, niejednokrotnie zaś, z braku ustawowego zakazu, nie można wykluczyć mieszanego przeznaczenia”. Takie mieszane przeznaczenie w przedmiotowym przypadku, wobec treści Studium, byłoby wskazane i pozwoliłoby na uniknięcie zarzutu nadużycia władztwa planistycznego.

2.5. Uprzedzając ewentualną przeciwstawną argumentację, należy zauważyć, że powyższego wywodu nie da się odeprzeć stwierdzeniem, że Projekt MPZP nie wprowadza nakazu likwidacji użytków rolnych. Otóż, mając na uwadze zapisy Studium, należy stwierdzić, że za prawidłowe należałoby uznać takie rozwiązania, które nie tylko pozwalają na kontynuację funkcji, ale także na rozpoczęcie działalności rolniczej na terenie, który ma do tego odpowiednią kwalifikację (w szczególności o odpowiedniej klasie bonitacji - np. RIV).

3. Uwaga III - zarzut sprzeczności ze Studium poprzez brak objęcia Prognozą przesłanek decydujących o celowości utrzymania działalności rolniczej na terenie MPZP

3.1. Zgodnie ze Studium w jednostkach funkcjonalno-przestrzennych oznaczonych symbolem O wskazano jako kierunek działań „kontynuację rolniczego sposobu użytkowania terenów przede wszystkim w obrębie zwartych kompleksów gleb o wysokiej przydatności rolniczej (gleby klas bonitacyjnych I-IV)” (vide karta dla Jednostek O). W związku z tym w ramach Prognozy powinna zostać dokonana ocena celowości zachowania na przedmiotowym obszarze działalności rolniczej. W tym celu winna zostać wzięta pod uwagę klasyfikacja gleb położonych na obszarze Projektu.

3.2. Na terenie objętym Projektem MPZP występują użytki rolne o klasach wskazanych w Studium - w szczególności w obszarze 4ZP, 5ZP, 10ZN, 9ZN. Tymczasem Prognoza element ten zupełnie pominęła. Nie ma w niej w ogóle mowy o klasach bonitacji terenów. MPZT nie może odchodzić od zaleceń Studium (ograniczać ich w sposób bezrefleksyjny, dowolny i niczym nieuzasadniony. Nie może przede wszystkim odchodzić od zapisów Studium bez zbadania zachodzenia/niezachodzenia przesłanek, które zgodnie z tym Studium nakazują kontynuację określonej funkcji terenu. Okoliczność ta jest szczególnie istotna dla składającej niniejsze uwagi właścicielki gruntów położonych na terenie Projektu MPZP, gdyż posiada ona użytki w IV klasie bonitacji.

4. Uwaga IV - sprzeczność przeznaczenia terenów oznaczonych symbolem ZP ze Studium poprzez brak możliwości lokalizacji obiektów rekreacji oraz zapisy wymuszające degradację istniejącego zagospodarowania rekreacyjnego.

4.1. Jak wyżej wykazano, tereny zieleni naturalnej (ZN), to tereny samokształtujące swoją florę bez ingerencji człowieka. Przy ul. Judyma, w obszarze 8ZN Projektu, znajduje się m. in. plac sportowy. Jest on też uwidoczony na mapie Studium. Stanowi on teren bez wątplenia rekreacyjno-wypoczynkowy. Tereny oznaczone w Studium symbolem „O”, to tereny, na których dopuszczalne przeznaczenie to m. in. funkcja rekreacyjno-wypoczynkowa. A zatem obecna lokalizacja tego placu jest zgodna ze Studium, a co za tym idzie przeznaczenie tego terenu w MPZP pod tego typu obiekty rekreacyjno-wypoczynkowe nie naruszałoby zapisów Studium. Aby nie popaść w sprzeczność,

a równocześnie uelastyczyć w tym kierunku treść MPZP, uchwałodawca powinien zatem albo tereny zieleni naturalnej (ZN) opisać jako tereny przeznaczone m. in. do przystosowywania do potrzeb aktywnej rekreacji, albo wyraźnie przewidzieć kontynuację istniejącego zainwestowania rekreacyjnego z możliwością jego modernizacji i rozbudowy. Proponowane w Projekcie rozwiązanie prowadzić będzie do degradacji obecnej funkcji placu, a przez to jest sprzeczne ze Studium, które nakazuje uzupełniać istniejącą bazę rekreacyjno-sportowa (s. 355 Studium) - a nie ją ograniczać. Warto jeszcze raz przypomnieć, że wg Prognozy obszar ten (obszar zieleni naturalnej) ma być porośnięty „*roślinnością naturalną, czyli taką która rozwinęłaby się w obecnych warunkach środowiska po ustaniu ingerencji człowieka*”. W odniesieniu do przedmiotowego placu sportowego, w warunkach narzuconych przez MPZP, oznacza to konkretnie, iż nie będą tam możliwe działania polegające np. na stworzeniu potrzebnej w takich miejscach „kontrolowanej” nawierzchni trawiastej o narzuconym składzie gatunkowym i parametrach przystosowanych do wzmożonej eksploatacji rekreacyjnej.

5. Uwaga V - zarzut naruszenia art. 14 ust. 3 upzp

- 5.1. Zgodnie z art. 14 ust. 3 upzp „*Plan miejscowy, w wyniku którego następuje zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, sporządza się dla całego obszaru wyznaczonego w studium*”. Należy zauważyć, że wymóg ten pozostawiono pomimo eliminacji z ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych obowiązku uzyskiwania zgody stosownego organu administracji na odrolnienie.
- 5.2. Przedstawiony Projekt nakazu powyższego nie realizuje. Projekt MPZP, który wyłącza - jak wyżej wykazano - działalność rolniczą, dotyczy tylko fragmentu przedmiotowej Jednostki „O”, dla której w Studium przewidziano m. in. funkcje rolnicze. W związku z takim wrywkowym ujęciem, nie obejmującym całego obszaru tej Jednostki O, nie zostaje spełniony nakaz ustawodawcy zmierzającego do tego, aby zmiany przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze przeprowadzać w sposób skoordynowany i uwzględniający kompleks terenów, z którego ma zostać wyłączona część o nierolniczym przeznaczeniu.
- 5.3. Konsekwencje niezastosowania nakazu art. 14 ust. 3 upzp w odniesieniu do Projektu MPZP można łatwo dostrzec. Otóż granice Projektu MPZP w północno-wschodnim „narożniku” Planu zostały określone wg zupełnie niezrozumiałych kryteriów. Nie wzięto mianowicie pod uwagę, że pozostaje tam fragment Jednostki O o wymiarach zaledwie ok. 150x150 m (odcinek do ul. Traktorowej), który - skoro nie zostaje objęty MPZP - powinien pozwalać na taką działalność rolniczą. Prowadzi to do rozdrobnienia terenów o funkcjach rolniczych i pozostawiania ich „skrawków” pozbawionych wartości produkcyjnej.

6. Uwaga VI - zarzut przekroczenia władztwa planistycznego w kontekście ustalenia granic MPZP

- 6.1. Działania planistycznych gminy nie może cechować dowolność również w odniesieniu do terenów będących jej własnością. Tymczasem trudno w inny sposób, jak zwykła przypadkowość wytłumaczyć to dlaczego Projekt MPZP obejmuje jedynie fragment wyżej wskazanego placu sportowego położonego w obszarze 8ZN. Jest to zabieg planistycznie niezrozumiały w sytuacji, jeżeli Studium kładzie wyraźny nacisk na rozwijanie terenów sprzyjających rekreacji. Pozostawienie części placu poza zakresem działania przedmiotowego MPZP powoduje oczywiste komplikacje przy próbie zainwestowania tego jego fragmentu.

7. Uwaga VII - naruszenie władztwa planistycznego oraz sprzeczność ze Studium poprzez ograniczenie maksymalnej wysokości budynków

- 7.1. Naruszenie władztwa planistycznego dokonane zostało także przez ograniczenie możliwości nadbudowy istniejącej zabudowy w obszarach ZN - co do budynków jednorodzinnych do wysokości 9 m, a co do budynków gospodarczych do 5 m (§17 ust. 3 lit. b). Studium przewiduje możliwość lokalizowania w Jednostce O budynków mieszkalnych o wysokości do 10,5 m. Ograniczenie tej wysokości w Projekcie o 1,5 metra nie znajduje żadnego uzasadnienia - nie zostało także w żaden sposób wyjaśnione oraz uargumentowane. Uznać należy zatem, że stanowi ono dowolną ingerencję w prawo własności już istniejących budynków jednorodzinnych, co do których MPZP dopuszcza nadbudowę (§17).
- 8. Uwaga VIII - zarzut naruszenia władztwa planistycznego w odniesieniu do możliwości modyfikowania istniejącej zieleni urządzonej na terenach objętych symbolem ZN**
- 8.1. Na terenach objętych oznaczeniem ZN znajdują się budynki jednorodzinne i wielorodzinne. Z oczywistych przyczyn towarzyszy im zieleń urządzona. Eliminując z obszarów oznaczonych ZN inne zagospodarowanie niż zieleń naturalna (rozumiana przez Miasto w sposób opisany w pkt. 1.2 i 1.3.) projektowany MPZP uniemożliwia przekształcanie obecnej zieleni urządzonej w inną zieleń urządzonej poprzez zmianę jej kompozycji, zagospodarowania terenu czy wprowadzenie nowych gatunków. Przeciwdziałałoby to bowiem przewidzianemu przez Projekt „spontanicznemu” rozwojowi roślinności na tym terenie. Po raz kolejny zatem uwidacznia się to, jak wąskie granice pojęcia „zieleni naturalnej”, bez ich zdefiniowania dostosowanego do charakteru przedmiotowego terenu lub odpowiednio szerokiego (a zgodnego ze Studium) opisanie dodatkowych dopuszczalnych sposobów zagospodarowania, prowadzić będą do niedopuszczalnego ograniczenia prawa własności.
- 9. Uwaga IX - zarzut naruszenia procedury uchwalania MPZP poprzez brak sporządzenia właściwej prognozy oddziaływania na środowisko (art. 17 pkt. 4 upzp).**
- 9.1. Ustawa (art. 17 pkt. 4) nakłada na Prezydenta Miasta obowiązek sporządzenia projektu planu miejscowego wraz z m. in. prognozą jego oddziaływania na środowisko. Nakaz ten nie oznacza możliwości sporządzenia jakiegokolwiek prognozy tylko takiej, która spełnia kryteria ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (art. 51 i n). Przedstawiona wraz z Projektem Prognoza wymogów tych nie spełnia.
- 9.2. Na s. 17 (akapit drugi od dołu) Prognozy omówiona została aktualna szata roślinna przedmiotowego terenu i jej zmiany przy przyjęciu rozwoju roślinności o charakterze naturalnym. Omawiany fragment tekstu kończy stwierdzenie *Jest to jednak mało prawdopodobny wariant określający możliwe zmiany w obrębie środowiska przyrodniczego*.
- 9.3. Prognoza oddziaływania na środowisko powinna skupiać się na perspektywach rozwoju środowiska a nie wskazywać tylko warianty mało prawdopodobne. Przedmiotowa prognoza nie informuje jakiego typu roślinności można się spodziewać w ramach jej rozwoju na tym terenie ani nawet nie kształtuje alternatywnych hipotez odnośnie do tego jak będzie się kształtować zieleń naturalna, stanowiąca przecież - jak zakłada Projekt - dominujące przeznaczenie większości obszaru przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego. Kluczowa w Prognozie kwestia pozostaje bez odpowiedzi, a informacyjny cel opracowania nie zostaje spełniony.
- 9.4. Mankamentów Prognozy dotyczyła też, wyżej podniesiona i omówiona, kwestia braku zwrócenia uwagi na klasy bonitacji gleb na tym terenie.
- 10. Uwaga X- naruszenie art. 15 ust. 2 pkt. 6 upzp poprzez brak określenia współczynnika intensywności zabudowy.**

10.1. Jak wynika z Prognozy współczynnika intensywności zabudowy dla przedmiotowego terenu nie określono ze względu na zakaz lokowania tam nowej zabudowy (s. 9 Prognozy). Tymczasem zgodnie z §17 ust. 3 pkt. 5 Projektu MPZP dopuszczono możliwość rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków jednorodzinnych. W odniesieniu do tego rodzaju inwestycji określono jednak jedynie powierzchnię zabudowy oraz wysokość maksymalną. Określenie maksymalnej wysokości i współczynnika powierzchni zabudowy nie sprawia, że zbyteczne staje się określenie współczynnika intensywności zabudowy. Innymi słowy, nawet pomijając dyskusję, czy w miejscowym planie w jakimkolwiek przypadku jest dopuszczalne pomijanie zapisów dotyczących intensywności zabudowy (co nie jest oczywiste), to w przedmiotowej sprawie jej określenie było konieczne z uwagi na przewidzianą w Projekcie MPZP możliwość zmiany wielkości, liczby kondygnacji i powierzchni istniejących budynków.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Tereny ZN – zieleni naturalnej, zostały wyznaczone w zgodności z obowiązującym 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.), które wskazało obszar objęty planem, jako tereny wyłączone spod zabudowy aktywne przyrodniczo, w tym użytkowany rolniczo, oznaczone symbolem „O”, tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, oznaczone symbolem „RW” oraz tereny ogrodów działkowych, oznaczone symbolem „D”. Obszar objęty przedmiotowym projektem planu miejscowego stracił rolny charakter, wobec powyższego wyznaczenie terenów rolnych byłoby bezzasadne. Zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem.

W projekcie planu tereny ZP – zieleni urządzonej zostały wyznaczone na obszarach, na których rada gminy podjęła decyzje o utworzeniu parków gminnych „Park nad Jasieniem” i Park im. Rotmistrza Witolda Pileckiego”, w granicach których znajdują się również tereny lasów, oznaczone w planie symbolem L. Wyznaczenie powyższych przeznaczeń jest zgodne z kierunkami zagospodarowania określonymi w Studium w ramach jednostki funkcjonalno-przestrzennej oznaczonej symbolem „O”, w której dopuszcza się przekształcenie terenów rolnych w tereny o innym użytkowaniu, m.in. takie jak: lasy, rekreacja, czy parki.

W ustaleniach projektu planu miejscowego dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP – tereny zieleni urządzonej nie zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych.

Obszar placu sportowego położony przy ul. Tomasza Judyma dawno utracił swój charakter rekreacyjno-sportowy i obecnie pełni rolę placu do parkowania. W uwarunkowaniach do Studium uwzględniających istniejący stan zagospodarowania obszar dawnego placu sportowego został zakwalifikowany jako tereny zieleni nieurządzonej niskiej. Z tych względów został w projekcie planu miejscowego przeznaczony na teren zieleni naturalnej (8ZN).

Projekt planu miejscowego zakłada możliwość funkcjonowania istniejącej zabudowy ustalając katalog możliwych działań budowlanych (remont, przebudowa, rozbudowa, nadbudowa do określonych planem parametrów). W projekcie planu miejscowego zabudowę istniejącą rozumie się jako budynek istniejący w dniu wejścia w życie planu, a także budynek posiadający w tej dacie prawo do realizacji na podstawie m.in. ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę,

o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa. W wyznaczonych w projekcie planu miejscowego terenach ZN ustalono zakaz lokalizacji budynków. Dlatego też w projekcie planu nie zostały określone zasady kształtowania nowej zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu.

Parametry dla istniejącej zabudowy zostały uśrednione i dostosowane do parametrów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej występującej w obszarze objętym granicami przedmiotowego projektu planu.

Pozostałe wątki poruszane w uwadze wykraczają poza zakres projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu i nie mogą być uwzględnione, gdyż zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagi może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu.

Uwaga nr 3

- wpłynęła dnia 23 października 2023 r.,
- złożona przez Panią [REDAKTOWANA] oraz Pana [REDAKTOWANA],
- dotyczy działki nr 45 w obrębie P-1, położonej przy ul. Cieplarnianej 7A.

Treść uwagi:

Cytuję: „Przedmiotem uwagi jest przeznaczenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego stanowiącej naszą własność działki nr 45, w obrębie P-1 w Łodzi przy ul. Cieplarnianej 7a, na tereny zielone i tym samym wprowadzenie zakazu jej zabudowy.

Takie rozstrzygnięcie pozostaje w całkowitej sprzeczności z treścią ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę 5 budynków mieszkalnych, którą się legitymujemy, a która jednoznacznie wskazuje na budowlany charakter naszej nieruchomości.

Problematycznym jednak jest, że na skutek wejścia planu miejscowego, nie będziemy mogli zmodyfikować uzyskanego pozwolenia na budowę i uzyskać pozwolenia zamiennego zwłaszcza, że nasze zamierzenia inwestycyjne co do tej nieruchomości uległy zmianie i chcielibyśmy ją przeznaczyć na jeden, bądź maksymalnie dwa domy zabudowane w sposób rezydencjonalny, z dodatkowymi obiektami infrastruktury sportowej, czy też rekreacji indywidualnej, w tylnej części działki.

Z tego też względu wnosimy o dokonanie zmiany w planie przeznaczenia podstawowego, a przynajmniej uzupełniającego naszej działki, poprzez wskazanie przeznaczenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jak również w części działki, której nie obejmuje pozwolenie na budowę, jako tereny o przeznaczeniu na rekreację i wypoczynek, usług sportu, ogrodów działkowych, a także tereny lokalizacji budynków rekreacji indywidualnej.

Wnosimy też o zmianę w zakresie warunków zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez wykreślenie zakazu lokalizacji budynków i zakazu lokalizacji obiektów i urządzeń sportowo rekreacyjnych we wskazanych na rysunku planu obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi 10%.

Nadto, wnosimy o zmianę zapisów w zakresie dopuszczenia rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej poprzez zwiększenie powierzchni zabudowy do maksimum 300 m², a budynków gospodarczych i garaży do łącznie maksimum 100 m².

Przedmiotem naszej uwagi są również zapisy dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. Z tego też względu wnosimy o dokonanie zmiany w planie poprzez wskazanie jako minimalnej powierzchni działki 500 m², bez określania szerokości frontu działki wzdłuż pasa drogowego.

Uzasadniając swoje uwagi i wnioski wskazujemy na fakt uzyskanego i funkcjonującego w obrocie prawnym ostatecznego pozwolenia na budowę, które jednak determinuje naszą

działkę jako teren budowlany. Nadto, wskazujemy na ustalenia studium, zgodnie z którym tereny w głębi naszej działki, które w przyszłości także chcielibyśmy zagospodarować na sposób, o którym powyżej, określone były jako tereny rekreacji i wypoczynku, usług sportu, ogrodów działkowych, a także tereny lokalizacji budynków rekreacji indywidualnej. Wskazując na zdecydowane pokrzywdzenie nas zapisami projektowanego planu miejscowego, wnosimy o jego zmianę zgodnie z powyższymi uwagami.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

W obowiązującym 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. działka o numerze ewidencyjnym 45 zlokalizowana jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostkach funkcjonalno-przestrzennych „RW” obejmującej „tereny rekreacyjno-wypoczynkowe” oraz „O” obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Zgodnie z ustaleniami Studium w projekcie planu miejscowego tereny te w całości pozostawiono w strukturze terenów nie przewidywanych dla rozwoju zabudowy.

Zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych wynika z przepisów odrębnych z zakresu ochrony wód oraz ochrony przed powodzią i został wprowadzony w celu zapewnienia ochrony ludności i mienia przed powodzią.

W projekcie planu miejscowego nie wyznacza się nowych terenów budowlanych, w związku z czym parametry dla istniejącej zabudowy zostały uśrednione i dostosowane do parametrów większości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej występującej w obszarze objętym granicami przedmiotowego projektu planu.

Obowiązek określenia w planie miejscowym szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości wynika z art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Scalenie i podział stanowi jeden spójny proces odbywający się na podstawie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, a nie na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obliuguje do formułowania ustaleń dla procedury scalania i podziału. Należy podkreślić, że zapis ten nie ma wpływu na możliwość dokonania podziału nieruchomości na wniosek prywatnego właściciela.

Uwaga nr 4

- wpłynęła dnia 23 października 2023 r.,
- złożona przez Panią [REDAKTOWANA], Pana [REDAKTOWANA], Panią [REDAKTOWANA], Pana [REDAKTOWANA], Panią [REDAKTOWANA], Pana [REDAKTOWANA], Panią [REDAKTOWANA], Pana [REDAKTOWANA] i Panią [REDAKTOWANA],
- dotyczy działek nr 56 i 57 w obrębie P-1, położonych przy ul. Krzysztofa Cedry 3.

Treść uwagi:

Cytując: „Jako właściciele nieruchomości oznaczonej numerami ewid. 56 i 57 położonej przy ul. K. Cedry 3 w Łodzi, mając na względzie treść ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i wyłożony do publicznego wglądu projekt składamy następujące uwagi do

projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla powyżej określonej części miasta Łodzi stanowiącego przystąpienie nr 298:

1. Na naszej nieruchomości, tj. działce ewidencyjnej nr 56 znajduje się stary drewniany dom, w którym zamieszkują 3 rodziny. Dom ten przez ok. 60 lat nie był remontowany z powodu bezwzględneho zakazu zabudowy i remontów. Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi już dawno temu uwzględniał budowę drogi (przedłużenia ulicy Wojska Polskiego) przez niemal całą naszą nieruchomość.

Dlatego z uwagi na te plany nie mieliśmy możliwości dokonania podziału nieruchomości, ani przeprowadzania gruntownych niezbędnych remontów istniejącego już domu, rozbudowy, ani przebudowy tego budynku.

Z uwagi na wieloletni brak remontów nasz dom jest w coraz gorszym stanie technicznym. Projekt wyłożonej do publicznego wglądu uchwały Rady Miejskiej w Łodzi w § 17 ust. 3 pkt 5 dopuszcza rozbudowę istniejących już budynków mieszkalnych, co naszej sytuacji nie poprawia.

W naszej ocenie, z uwagi na bliską odległość dzielącą nasz dom z planowaną budową drogi obawiamy się, że maszyny budowlane pracujące przy budowie drogi spowodują uszkodzenie konstrukcji naszego domu, który może się wówczas zawalić.

W projekcie uchwały wskazują Państwo na możliwość dalszego korzystania z pozostałej części nieruchomości w dotychczasowy sposób, tymczasem jako mieszkańcy domu obawiamy się pozostania w nim podczas realizacji inwestycji drogowej. W naszej ocenie nie jest możliwe dalsze prawidłowe korzystanie z nieruchomości. Zatem nadane w projekcie uchwały prawo do rozbudowy i przebudowy istniejących budynków, w kontekście wielu lat zakazu jakichkolwiek napraw, jest prawem jedynie iluzorycznym, mającym jedynie sprawiać wrażenie sprawiedliwości społecznej, uwzględnienia interesu obywateli i proporcjonalności. W konsekwencji, wbrew treści uzasadnienia uchwały i wymogom ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt nie uwzględnia wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Tym samym, przystąpienie do realizacji projektu budowy drogi bez wykonania opinii specjalisty z zakresu budownictwa stanowi duże zagrożenie dla naszego życia i zdrowia.

W związku z tym apelujemy o rozwałę i wnioskujemy o zweryfikowanie przedmiotowego projektu w tym zakresie.

2. Realizacja projektowanej drogi spowoduje duże zmiany w zakresie gospodarki wodami podziemnymi. Dotychczas korzystaliśmy z wody pitnej pobieranej z naszych studni głębinowych. W obliczu zbliżającej się realizacji inwestycji drogowej istnieje uzasadniona obawa o utrzymanie wody w studniach. **Pozbawienie nas, mieszkańców domu przy ul. Cedry 3 wody pitnej uniemożliwi nam korzystanie z naszej nieruchomości.** W uzasadnieniu do projektu (pkt I ust. 1 ppkt 12) uchwały wskazano, iż w projekcie planu oraz w trakcie jego sporządzania uwzględniono potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej oraz określenie zasad jej przebudowy i rozbudowy w granicach obszaru objętego projektem planu, umożliwiającą obsługę istniejącej zabudowy. Zwracamy jednak uwagę, że **na zamieszkałym przez nas odcinku ulicy K. Cedry nie ma zaplanowanej sieci wodociągowej.** Wodociąg biegnący od ul. Rąbieńskiej skręca w ul. Cieplarnianą.
3. Nadto, budowa drogi jest zaplanowana przez znaczną część naszej nieruchomości, w konsekwencji, część nieruchomości oznaczona jako działka o numerze ewid. 57 pozostawiona po drugiej stronie projektowanej drogi przestanie mieć dla nas znaczenie, stracimy z nią komunikację, nie będziemy mieli możliwości korzystania z niej, zwłaszcza, że z uwagi na ograniczenia wynikające z planu miejscowego, **nie można tam wybudować**

żadnego obiektu budowlanego. Stanowi to daleko idące ograniczenie prawa własności i niepowetowaną stratę.

4. **Nam - właścicielom nieruchomości oraz mieszkańcom budynku przy ul. Cedry 3 przez lata konsekwentnie zakazywano tak potrzebnych remontów naszego drewnianego domu, tymczasem na sąsiedniej działce niedawno rozpoczęto budowę osiedla mieszkaniowego na terenach w założeniu projektu zielonych. Stanowi to istotne naruszenie zasady równości.**

Przepis art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera katalog kwestii jakie należy mieć na uwadze w procesie planowania ładu przestrzennego. Przy tym ustawodawca nie wskazuje, aby którakolwiek z tych kwestii miała prymat nad innymi. Ustalając przeznaczenie terenu konieczne jest zachowanie stosownej proporcji pomiędzy potrzebą uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego a interesami właścicieli nieruchomości, których ten ład dotyczy.

Zachowanie tej zasady proporcjonalności będzie mieć kluczowe znaczenie dla oceny czy określone rozstrzygnięcie nie wykracza poza granice władztwa planistycznego, co stanowiłoby nadużycie tego władztwa planistycznego.

Powyżej opisane ograniczenia bezsprzecznie naruszają zasady proporcjonalności ingerencji w prawo własności. Tym samym zasadny jest wniosek o zweryfikowanie projektu i uwzględnienie zawartych w niniejszym piśmie uwag.”

Do niniejszego pisma w załączeniu złożono następujące dokumenty:

1. odpis księgi wieczystej [REDAKTOWANE]
2. zdjęcia domu (3 sztuki)
3. pismo UMŁ z 17.04.1996 r.
4. pismo [REDAKTOWANE] do UMŁ z dnia 22.04.2010 r.
5. pismo [REDAKTOWANE] do UMŁ z dnia 12.01.1994 r.
6. pismo [REDAKTOWANE] do UMŁ z dnia 01.09.2004 r.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Uwaga jest bezzasadna, gdyż projekt planu miejscowego przewiduje:

- wyposażenie terenów w infrastrukturę techniczną w oparciu o istniejące systemy oraz jej rozbudowę i przebudowę,
- możliwość remontu, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

Pozostałe wątki poruszane w uwadze wykraczają poza zakres projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu i nie mogą być uwzględnione, gdyż zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagi może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu.

Uwaga nr 5

- wpłynęła dnia 23 października 2023 r.,
- złożona przez Pana [REDAKTOWANE],
- dotyczy całości projektu planu miejscowego.

Treść uwagi:

Cytuję: „DOTYCZY: OBSZAR CAŁEGO PLANU - RYSUNEK PLANU I POWIĄZANIA RYSUNKU Z TEKSTEM

Uwaga 1. Brak powiązania tekstu planu i rysunku planu w zakresie nazewnictwa terenów.

Na rysunku planu opisy oznaczeń terenów nie odpowiadają opisom przeznaczenia w tekście planu. Na rysunku stosowana jest liczba pojedyncza w nazwie „teren” w tekście używane jest wyłączenie określenie „tereny”. Przykład sugestywny: na rysunku „L - teren lasów” (sugeruje jeden teren wiele lasów), w tekście „tereny lasu” (sugeruje interpretowanie jako wielu terenów z jednym lasem).

Uwaga 2. Brak powiązania tekstu planu i rysunku planu w zakresie stref kontrolowanych gazociągu.

W legendzie rysunku planu wprowadzono oznaczenie „strefa kontrolowana od gazociągu”. W tekście §11.1 jest mowa o „strefach...”. W §11.2 - znowu jest mowa o „strefie”. Ustalenia planu nie mogą wprowadzać takich różnic w nazewnictwie. Plan musi być spójny.

Uwaga 3. Niewłaściwie wyznaczone na rysunku strefy kontrolowane od gazociągu.

- na rysunku wyznaczone strefy nie są zwymiarowane,
- ponadto wyznaczono je w sposób nieczytelny,
- wyznaczono je tylko w terenach 9ZN, 7ZN i 3L,
- nie ma takich stref w terenach 1KDG, 1KDD chociaż przepisy odrębne nie czynią żadnych odstępstw dla dróg. Powyższe jest więc niezgodne z przepisami odrębnymi dla sieci gazowych, które dla stref kontrolowanych zakazują wznoszenia wszelkich obiektów budowlanych lub wprowadzania drzew, a te mogą przecież pojawić się także w pasach drogowych.

DOTYCZY: OBSZAR CAŁEGO PLANU - WADLIWY PODZIAŁ OBSZARU PLANU NA TERENY NIEUWZGLĘDNIAJĄCY TEŻ PRZEPISÓW ODREBNYCH ORAZ FAKTYCZNEJ ZABUDOWY

Uwaga 4. Wyznaczone na rysunku w terenie „3L- teren lasu” - gazociągi i sieci kanalizacji sanitarnej są sprzeczne z przeznaczeniem terenu 3L teren lasu.

Ustalenia dla terenu §18.3.1 odsyłające do stosowania dla terenu 3L przepisów odrębnych dotyczących lasów oraz ustalenia §18.3.3 i 4 dopuszczające przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej i realizację urządzeń wodnych są sprzeczne z przepisami o lasach. Zgodnie z przepisami ustawy o lasach, lasem nie jest grunt z sieciami gazowymi czy z kanalizacją sanitarną, ani też grunt z wszelkimi urządzeniami wodnymi. Plan narusza tym samym przepisy odrębne.

Uwaga 5. Rysunek planu i tekst planu ustalają fałszywe przeznaczenie jako ZN - tereny zieleni naturalnej. Jest to przeznaczenie nieprawdziwe, gdyż tekst dopuszcza tam zabudowę. Mało tego - plan dopuszcza tylko zabudowę jednorodziną, mimo iż w obszarze planu są inne rodzaje zabudowy.

Tekst planu w §17 dopuszcza istniejącą zabudowę jednorodziną. Dopuszczenie tylko zabudowy jednorodzinnej jest niezgodne z faktyczną zabudową obszaru. Plan nie uwzględnia różnorodności tej zabudowy.

W obszarze planu są działki z zabudową usługową, zabudową ogrodów działkowych, zabudową mieszkaniowo - usługową, zabudową garażami a nawet zabudową wielorodzinną. Plan nie uwzględnia żadnej z tych form. W obszarze planu są:

- zabudowa usługowa, mieszkaniowo - usługowa - działki nr 48/3, 49/4, 49/2, 50/8,
- zabudowa ogrodów działkowych - działka nr 48/5,
- zabudowa garażami, gospodarcza, inna niezdefiniowana - działki nr 49/5, 50/4, 57, 53,
- zabudowa wielorodzinną - budowane osiedle art Teo - działki nr 50/3 - 50/11,
- zabudowa wielorodzinną - w trakcie pozwolenie na budowę działki nr 50/4 i 50/56.

Takie podejście do istniejącej zabudowy jest skandalicznym lekceważeniem właścicieli, inwestorów.

Nieprawidłowe jest usankcjonowanie w planie wyłącznie zabudowy jednorodzinnej. Nie wiadomo z czego wynika taka gloryfikacja zabudowy jednorodzinnej, gdy w kompleksach wielorodzinnych będzie mieszkać kilkadziesiąt może kilkaset razy więcej osób? Co się stanie z pozostałą zabudową, którą plan pomija i jej nie dopuszcza? Jakim zasadom zabudowy podlegać będą istniejące budynki niemieszczące się w definicji jednorodzinnej?

Nie można sobie wyobrazić prawidłowego funkcjonowania zrealizowanego osiedla wielorodzinnego, które powstaje na terenie ZN. Ustalenia planu nie pozwolą w przyszłości na jakiegokolwiek roboty budowlane dla zrealizowanych budynków wielorodzinnych, nawet dotyczące robót remontowych wymuszających zmianę konstrukcji dachu z nadbudową, czy nawet niewielką rozbudowę o szyb windy czy przedsionek klatki schodowej.

Uwaga 6. Wyznaczenie terenów ZN - zieleni naturalnej na działkach zabudowanych, czy to usługowych, czy mieszkalno-usługowych, także wielorodzinnych, ogrodów działkowych oznacza, że nastąpi rażące obniżenie wartości gruntów.

Uwaga 7. Wymagane jest przedstawienie (udostępnienie w czasie wyłożenia i zbierania uwag i przedstawienie Radzie Miejskiej) ustaleń Prognozy skutków finansowych ustaleń planu miejscowego prezentujących, jakie koszty poniesie budżet miasta z tytułu zmniejszenia wartości gruntów zabudowanych, a przeznaczanych w planie pod zielen naturalną.

Uwaga 8. Wymaga się wyłączenia z terenów ZN wszystkich terenów zabudowy – i ustalenia dla tych terenów odrębnych jednostek urbanistycznych (terenów planu) z przeznaczeniem pod zabudowę, odpowiednio do faktycznej zabudowy, czyli np. terenów zabudowy jednorodzinnej, terenów zabudowy usługowej, terenów zabudowy wielorodzinnnej itd.

Wydzielenie terenów zabudowy jest konieczne, by w sposób jawny i jednoznaczny ustalić przeznaczenie terenów. Tylko takie rozplanowanie pozwoli na prawidłowe ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania.

Nie spowoduje to naruszenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, uchwalonego 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. Ustalenia dla Studium pozwalają na wprowadzanie takiego przeznaczenia.

Uwaga 9. W sytuacji ewidentnego braku zgodności / nienaruszalności studium z istniejącym użytkowaniem danych działek należy bezwzględnie wyłączyć takie działki z obszaru planu miejscowego.

Sztuczne fałszowanie przeznaczenia, by zachować iluzję zgodności ze studium, przeczy prawidłowemu planowaniu przestrzennemu. Gdy istniejące zainwestowanie wymagające bezwzględnego usankcjonowania mija się z ustaleniami studium i nie da się zrobić planu godzącego stan faktyczny ze studium, to lepiej jest zmienić studium, albo nie obejmować planem zabudowanych obszarów. Nie ma nic gorszego aniżeli tworzenie planu miejscowego łamiącego wszelkie zasady planowania. Nie można na siłę sporządzać projektu planu miejscowego tylko po to, by realizować jakieś harmonogramy sporządzania planów.

Plan miejscowy wpływa na wartości gruntów, kształtuje prawo wykonywania własności. Nie można tak sobie żonglować przeznaczeniem i lekceważąco podchodzić do prawa własności.

Dla sporządzającego plan nie ma wielkiego znaczenia czy namaluje na mapie plamę zieloną, czy brązową. Winien on jednak brać odpowiedzialność za podejmowane decyzje ważące na prawach majątkowych innych ludzi, bo te kolorowe plamy na rysunku planu, mogą zniweczyć czyjeś życie.

Może są to górnolotne określenia, ale wynikają one z lekceważenia praw właścicieli gruntów objętych planem miejscowym.

Wprowadzanie przeznaczenia niepozwalającego na utrzymanie istniejącej zabudowy godzi przecież w interesy właścicieli i obniża wartość gruntów. Czy Rada Miejska zgadza się na wypłaty odszkodowań z tytułu obniżenia wartości gruntów?

Uwaga 10. Falszowanie faktycznego przeznaczenia powoduje niemożność prawidłowego stosowania ustaleń planu np. w zakresie klasyfikacji akustycznej terenów ZN:

Przepis §6.9 planu określa na przykład, że w planie „wskazuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową”, co oczywiście jest nieprawdą. Rysunek planu nie wskazuje przecież żadnej zabudowy, której mają dotyczyć ustalenia przepisu w zakresie ochrony przed hałasem.

Uwaga 11. Ukrywanie w terenach ZN faktycznej zabudowy przeczy zasadom planowania przestrzennego, w tym art. 1.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: wymaganiom ładu przestrzennego, wymaganiom ochrony środowiska, uwzględnianiu walorów ekonomicznych przestrzeni, gdyż plan nie pozwala na odróżnienie faktycznych terenów zieleni naturalnej od tych zabudowanych.

Uwaga 12. Iluzoryczne i bez znaczenia są zapisy planu §5.1 mówiące o zachowaniu i ochronie terenów wspierających system ekologiczny miasta, m.in. dolina rzeki Jasieniec, ochronie krajobrazu otwartego terenów współtworzących strefę rekreacyjno-wypoczynkową, czy też o zapewnieniu właściwych relacji przestrzennych i środowiskowych pomiędzy sąsiednimi terenami inwestycyjnymi a terenami otwartymi, aktywnymi przyrodniczo. Nie da się realizować ustalonych w planie zasad ochrony w/w elementów środowiska, gdy tereny zieleni naturalnej ZN są de facto terenami zabudowy.

Uwaga 13. Dopuszczenia istniejącej zabudowy ustalone dla terenów ZN zieleni naturalnej wprowadzają odmienne, wzajemnie sprzeczne przeznaczenie terenów. Teren zieleni naturalnej nie może być jednocześnie terenem zabudowy.

Zgodnie z zasadami sporządzania planu miejscowego, tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania należy wydzielać liniami rozgraniczającymi.

Uwaga 14. Przepisy planu dotyczące terenów ZN zieleni naturalnej, dopuszczające faktyczną zabudowę jednorodziną, są wzajemnie sprzeczne.

Przepisy §4.1.6 wprowadzają definicję przeznaczenia terenu jako:

6) przeznaczenie terenu to obiekty budowlane i urządzenia budowlane oraz zagospodarowanie tworzące całość funkcjonalną, określone ustaleniami planu na danym terenie odpowiednio:

- 1. przeznaczenie podstawowe - przeznaczenie, które przeważa na danej działce, przy czym wymóg ten nie obowiązuje w przypadku realizacji dróg wewnętrznych, infrastruktury technicznej i wód powierzchniowych,*
- 2. przeznaczenie uzupełniające - przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe na danej działce, a w przypadku dróg wewnętrznych, infrastruktury technicznej i wód powierzchniowych - przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe w danym terenie;*

Dla terenów ZN zieleni naturalnej przepisy szczegółowe planu - w §17.2 ustalają natomiast:

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - teren 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.

Jak widać żaden przepis określający przeznaczenie terenów ZN zawarty w §17 nie określa przeznaczenia pod zabudowę jednorodziną. Zabudowa ta jest jednak dozwolona, o czym stanowi §17.3. 4 i 5.

Jak się więc mają do siebie ustalone przepisy szczegółowe dla terenów ZN w odniesieniu do definicji przeznaczenia zawartej w §6 mówiące o tworzeniu całości funkcjonalnej?

Niespójność ustaleń § 17 ustalającego zasady zagospodarowania i zabudowy dla terenów ZN świadczy wyłącznie o tym, że obecne ustalenia nie mogą się ostać, a z terenów ZN należy wyodrębnić tereny zabudowy.

Uwaga 15. Sugeruje się zmianę przebiegu drogi 2KDZ, tak by nie niszczyła ona istniejących siedlisk.

Można przesunąć teren w kierunku linii 110 kV wykorzystując tym samym strefę ochronną linii dla lokalizacji korytarza drogowego.

DOTYCZY: OBSZAR CAŁEGO PLANU - TEKST PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO

Uwaga 16. Brak definicji „zabudowy” nie pozwala na jednoznaczne zrozumienie planu.

Np. w §4.1.12 - definicja wysokości zabudowy odnosi się do obiektu budowlanego. Kolejny przepis §4.1.13 definiując zabudowę istniejącą odwołuje się do budynku istniejącego. Przepis §5.3 dla zakazu lokalizacji zabudowy - zakazuje tymczasowych obiektów budowlanych. Przepis §5.4 ustala wysokość zabudowy maksimum 30 m dla obiektów budowlanych niewskazanych w ustaleniach szczegółowych. Natomiast w ustaleniach szczegółowych nie ma określonej wysokości dla obiektów budowlanych innych niż budynki.

Uwaga 17. Ad. §4. 1.13 - definicja „zabudowy istniejącej” jest niewłaściwa.

Definicja sprowadza pojęcie zabudowy tylko do budynków istniejących w dniu wejścia w planu czyli tych, które istnieją i mają przy tym swoje określone gabaryty. Skoro ustalenia planu zezwalają na przyszłościową rozbudowę, nadbudowę po wejście planu w życie, to budynek przewidywany do takich robót nie będzie mógł być nazwany „zabudową istniejącą”. Planowana rozbudowa czy nadbudowa nie będzie mogła być zrealizowana, gdyż nowa kubatura czy powierzchnia zabudowy nie będzie już tą istniejącą w dniu wejścia planu w życie (plan dopuszcza tylko tą istniejącą). Nie będzie więc możliwości realizacji tych robót budowlanych prowadzących do zmiany parametrów budynków w stosunku do tych z momentu wejścia w życie planu. Zapisy §17 ust. 3 pkt. 5 są zatem niewykonalne. Nie da się rozbudować budynku zachowując jednocześnie gabaryty istniejącej zabudowy (tylko taka jest przecież dopuszczona).

Uwaga 18. Ustalenia §5 wbrew tytułowi, nie wprowadzają żadnych zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

W przywołanym przepisie są wyłącznie cele, nie zaś zasady. Przepisy są ponadto całkowicie zbędne jako nienadające się do stosowania, nie wnoszące żadnych konkretnych i egzekwowlanych wymagań. Są też niezgodne z zasadami zapisów planu miejscowego, które mają określać nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia, a nie życzenia czy postulaty.

Uwaga 19. Ad §5 pkt. 2 - ustalony „zakaz lokalizacji punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu” jest zbędny.

Wymienione zakazy są całkowicie zbędne, gdyż ustalenia planu nie przewidują przeznaczenia umożliwiającego lokalizowanie punktów zbierania i przetwarzania odpadów, ani też innego magazynowania, czy innych usług. Utrzymanie zapisu rodzi pytanie, czy w obszarze planu można lokalizować inne obiekty do magazynowania czy przetwarzania towarów innych niż odpady.

Uwaga 20. Ad §7.2 - tekst wprowadza strefy ochrony archeologicznej. Użycie liczby mnogiej wymusza szukanie na rysunku kolejnych stref, natomiast znajduje się tylko jedną taką strefę.

Uwaga 21. Ad §8 ustalenia wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie zawierają dla wszystkich wymienionych terenów przestrzeni publicznych wymaganych ustaleń w zakresie zasad umieszczania tymczasowych obiektów usługowych, urządzeń technicznych i zieleni. Stanowi to naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego - wg §4 pkt. 6 rozporządzenia MRiT z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404). Jest także istotne np. w kontekście umieszczania w pasach drogowych kiosków, także gastronomicznych, które deprecjonują otoczenie.

Uwaga 22. Ad § 11.2 - plan zakazuje lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi we wskazanych na rysunku planu strefach ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych. **Plan nie określa jednakże, jak należy traktować istniejące budynki przeznaczone na pobyt ludzi, a zlokalizowane w tychże strefach ochronnych - vide budynek mieszkalny dz. nr 45.**

Uwaga 23. Ad §16.1 przepis określa że „Dla terenów: 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP i 5ZP obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu”. Czy z takiego zapisu wynika, że dla tych terenów nie obowiązują przepisy ogólne wcześniejszych rozdziałów?

Uwaga 24. Ad 16.3 określa wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w terenach 2ZP i 4ZP jako minimum 60%. Powstaje pytanie, na co zostanie przeznaczone pozostała część terenu, by w terenach planowanego parku utwardzić lub zabudować 40% terenu i czy taki teren będzie nadal terenem zieleni.

Uwaga 25. Ad 16.3. 2, 3, 4 - to ustalenia określające, czego zakazuje się w terenach ZP, a zakazuje się budynków, lokalizacji obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych w obszarach powodziowych. Zakazuje się też wg §16.2.2.b magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami Dopuszcza się zaś urządzenia wodne.

Żaden przepis § 16 nie określa jednak, co można lokalizować w terenach ZP. Nie wiadomo, czy można np. lokalizować wszelkie budowle i urządzeń sportowo-rekreacyjnych. Jeżeli można, to powstaje pytanie dlaczego nie można zlokalizować np. budynku sanitariatu. Wynika z powyższego także to, że można lokalizować to, co nie jest zakazane, a więc chyba oczyszczalnie ścieków, silosy, strzelnice sportowe, tory gokartowe.

DOTYCZY: OBSZARU PLANU - §17 tekstu planu - ustaleń dla terenów 1-12 ZN - najbardziej kontrowersyjnych i rażąco wadliwych ustaleń

Uwaga 26. Ad. §17.1 - przepis określa że „Dla terenów: 1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN, 7ZN, 8ZN, 9ZN, 10ZN, 11ZN i 12ZN obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu”.

Czy z takiego zapisu wynika, że dla tych terenów nie obowiązują przepisy ogólne wcześniejszych rozdziałów?

Uwaga 27. Ad. § 17.2 przepis ustala przeznaczenie terenu jako:

1. *przeznaczenie podstawowe - teren 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.*

Żaden przepis określający przeznaczenia nie ujawnia, ani też nie ustala przeznaczenia dla zabudowy istniejącej w tych terenach, którą dopuszczają kolejne przepisy §17.3.4 i 5.

Uwaga 28. Ad §17.3.1 - przywołany przepis określa „zakaz lokalizacji budynków”.

Kolejne przepisy §17.3.4 i 5 dopuszczają zaś remonty i przebudowę zabudowy istniejącej, dopuszczają rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Powyższe jest rażąco nieprawidłowością, gdyż zapisy zakazujące i następne dopuszczające zabudowę wzajemnie się wykluczają.

Uwaga 29. Ad §17.3. 5 - dopuszczenia rozbudowy i nadbudowy dotyczą wyłącznie istniejącej zabudowy jednorodzinnej. Nie pozwalają, jednakże na istniejących przecież siedliska na realizację jakiegokolwiek nowego budynku. Powyższe godzi w prawa właścicieli, ogranicza ich bezwzględne prawo do poprawy swoich warunków mieszkaniowych.

Uwaga 30. Ad §17.3.4- dla istniejącej zabudowy dopuszcza się wyłącznie remont i przebudowę.

Kolejny przepis §17.3. 5 dopuszcza rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Powyższe jest skandalicznym ograniczeniem. W terenach ZN znajdują się przecież też inne rodzaje zabudowy niż jednorodzinna. Jest to zabudowa usługowa, mieszkalno-usługowa,

zabudowa rekreacyjna w ogrodach działkowych, zespoły zabudowy garażowej czy gospodarczej. Powstaje zabudowa wielorodzinna.

Jakim prawem te inne rodzaje zabudowy nie są sankcjonowane i dlaczego plan nie przewiduje możliwości żadnych działań budowlanych dla takiej zabudowy. Dlaczego preferowana jest zabudowa jednorodzinna, której dano prawo chociażby do rozbudowy i nadbudowy?

Dlaczego zabudowa usługowa czy wielorodzinna nie mają prawa być rozbudowane, dlaczego nie mają prawa powstawać nowe budynki.

Jeżeli inwestor budujący duże osiedle wielorodzinne ponosi ogromne nakłady na jego budowę, w tym uzbrojenie, to jakim prawem zamknie mu się drogę do uzupełniania osiedla o kolejne budynki przewidywane np. w następnych etapach inwestycyjnych?

Uwaga 31. ad. §17.3.5c - wprowadzone ustalenia dla dachów, dla których nakazano „dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połąci dachowych do 45° lub dachy płaskie” są niejasne. Nie wiadomo, czy jednakowe kąty mają być stosowane na wszystkich budynkach na działce, czy może dotyczą połąci na jednym budynku.

Uwaga 32. w kontekście dopuszczenia zabudowy wraz z jej rozbudową niezrozumiale jest odstępianie od ustalenia linii zabudowy, co jest ewidentną potrzebą planu, głównie w sąsiedztwie dróg publicznych. Brak tej linii stanowi o niezgodności z przepisami o drogach publicznych. Jest rażącym naruszeniem zasad sporządzania planu.

Uwaga 33. ad. §16. 2.2a oraz §17.2.2a - przeznaczenie uzupełniające terenu ZN to a) teren komunikacji drogowej.

Plan nie określa jednak, czym jest owa komunikacja drogowa. W powszechnym rozumieniu (o czym mowa w §4.2) tereny tej komunikacji należy rozumieć jako drogi wewnętrzne. Z powyższego nie wynika jednakże, że można będzie np. zlokalizować parkingi (nie jest to przecież infrastruktura techniczna, nie jest to przecież droga), natomiast obiekty takie towarzyszą istniejącej, acz zignorowanej zabudowie usługowej i wielorodzinnej i będą elementem zagospodarowania osiedli.

Uwaga 34. Ad.§ 18 - przepisy określają zasady zagospodarowania terenów 1L - 5L - tereny lasu. Odsyłają przy tym do stosowania przepisów odrębnych o lasach.

Jednocześnie w ust. 3.3 dopuszczają remont i przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej oraz wszelkie urządzenia wodne. Dopuszczenia te są niezgodne z przepisami o lasach.

Uwaga 35. projekt planu miejscowego jest niezgodny z przepisami odrębnymi np. ustawy o drogach publicznych (brak linii zabudowy), ustawy o lasach (dopuszczenie istniejącej infrastruktury, urządzeń wodnych), ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (brak zgody na zmianę przeznaczenia części gruntów leśnych na cele nieleśne np. dla infrastruktury technicznej), prawa budowlanego (dla nieuwzględnionych ograniczeń przy lokalizacji zabudowy w sąsiedztwie lasów);

Uwaga 36. projekt planu miejscowego istotnie narusza zasady sporządzania planu miejscowego, w tym w szczególności:

1. niewłaściwie określono wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
2. brak (w szczególności dla terenów ZN przewidujących zabudowę): wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalną wysokości zabudowy dla wszystkich budynków z obszaru (ustalono tylko dla mieszkalnych, garaży i gospodarczych, a są też np. usługowe, rekreacji indywidualnej), minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, brak linii zabudowy i gabarytów obiektów.

Zgodnie z przepisami art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym będzie to oznaczać (przy braku zmian projektu) nieważność uchwały rady gminy w całości lub części.

Z uwagi na znaczące uchybienia byłoby to równoznaczne z nieważnością całego planu miejscowego.

Uwaga 37. Poprawiony projekt planu miejscowego winien być skierowany do ponownego opiniowania, uzgadniania oraz ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.”

Do uwagi dołączono załącznik graficzny.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Ad. 1 Zostanie wprowadzona korekta redakcyjna.

Ad. 2, 3, 4, 34, 35 Strefa kontrolowana od gazociągu niskiego i średniego ciśnienia, który przebiega odpowiednio w terenach 12ZN oraz 7ZN, 9ZN i 3L, została wyznaczona zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po przeanalizowaniu parametrów technicznych gazociągów ich roku budowy i zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Szerokość strefy kontrolowanej należy ustalać poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę.

Stosowanie zamiennie określenia „strefy” i „strefa” nie narusza obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu lokalizacji sieci gazowej.

Na rysunku projektu planu w terenie 3L zostały pokazane przebiegi istniejącej sieci gazowej oraz istniejącej kanalizacji sanitarnej jako oznaczenia informacyjne. Projekt planu miejscowego w § 18 określił, że jedynym przeznaczeniem terenów oznaczonych symbolem „L” jest przeznaczenie na tereny lasu i nie ustalił innego przeznaczenia dla tego obszaru.

Ad. 5, 8, 11, 13, 14, 21, 27, 28, 29, 30, 32, 35, 36 W obowiązującym 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., obszar objęty projektem planu zlokalizowany jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostkach funkcjonalno-przestrzennych: „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”, „RW” obejmującej „tereny rekreacyjno-wypoczynkowe” oraz „D” obejmującej „tereny ogrodów działkowych”. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Zgodnie z ustaleniami Studium w projekcie planu miejscowego tereny te w całości pozostawiono w strukturze terenów nie przewidywanych dla rozwoju zabudowy. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostek funkcjonalno-przestrzennych „O” oraz „RW” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Projekt planu, zgodnie z zapisami Studium wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, nie wyznacza terenów przeznaczonych pod zabudowę. W wyznaczonych terenach ustalono zakaz lokalizacji budynków. Dlatego też w projekcie planu nie zostały określone zasady kształtowania nowej zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu, liczba miejsc przeznaczonych do parkowania oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów. Natomiast projekt planu miejscowego ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. Zatem ustalenia projektu planu nie ograniczają możliwości remontu i przebudowy istniejącej zabudowy ani wykorzystywania terenu w sposób dotychczasowy do czasu jego zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem, zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zainicjowane w ostatnich latach, w oparciu

o decyzje o warunkach zabudowy oraz pozwolenia na budowę, procesy budowlane pozostają w sprzeczności z ustalonymi dla przedmiotowego obszaru w obowiązującym Studium kierunkami polityki przestrzennej. Na taką sytuację pozwalają obecne przepisy prawa, ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która jednocześnie obliguje gminy do sporządzania planów miejscowych w zgodności ze Studium oraz w przypadku ich braku daje możliwość inwestorom ubiegania się o decyzję o warunkach zabudowy a w konsekwencji pozwolenia na budowę. Zgodnie z definicją istniejącej zabudowy zawartą w § 4 ust. 1 pkt 13 projektu uchwały, wejście w życie planu miejscowego nie narusza praw nabytych na podstawie wcześniej uzyskanej ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

Projekt planu miejscowego wskazuje w § 8, że przestrzeniami publicznymi na obszarze objętym planem są tereny dróg publicznych oraz tereny zieleni urządzonej. Ustalenia projektu planu w tym zakresie nie naruszają wymogów rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 2404) i odnoszą się do całego zagospodarowania przestrzeni publicznych, w tym tymczasowych obiektów usługowych, urządzeń technicznych i zieleni.

Ad. 6, 7, 9, 10, 12, 18, 22, 23, 24, 25, 26, 31, 33, 37 Pozostałe wątki poruszane w uwadze wykraczają poza zakres projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu i nie mogą być uwzględnione, gdyż zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagi może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu.

Ad. 15 Odnośnie przebiegu drogi 1KDZ i 2KDZ – ul. Kaczeńcowa została wytrasowana po przeanalizowaniu uwarunkowań przyrodniczych i ekonomicznych.

Ad. 16 Określenia użyte w planie, a niezdefiniowane, należy rozumieć w sposób określony w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym lub w przepisach odrębnych, a w przypadku braku definicji, w rozumieniu powszechnym. Pojęciem „zabudowa” posługuje się ustawodawca zarówno w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak i w wielu innych przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego. Użycie przedmiotowego pojęcia w projekcie planu miejscowego występuje w kontekście przepisów prawa, na podstawie których konstruowany jest dany zapis. Ponadto szerokie zastosowanie tego pojęcia, mieszczące zarówno budynki jak i inne obiekty budowlane, nie ma wpływu na precyzję ustaleń projektu planu. Nie zachodzi zatem potrzeba wyjaśnienia pojęcia „zabudowa”.

Ustalona w projekcie planu definicja wysokości zabudowy (§ 4 ust. 1 pkt 12) odnosi się zarówno do obiektu budowlanego jak i do budynku. W ustaleniach ogólnych projektu planu ustalono wysokość dla obiektów budowlanych (w rozumieniu prawa budowlanego) niewskazanych w ustaleniach szczegółowych natomiast w ustaleniach szczegółowych określono wysokość dla budynków.

Ad. 17 Zastosowana definicja pojęcia „zabudowa istniejąca” nie uzależnia możliwości stosowania dotyczących jej ustaleń projektu planu od jej gabarytów, a jedynie od faktu jej istnienia w dniu wejścia w życie planu lub posiadania w tej dacie prawa do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego. Dokonana na podstawie planu zmiana gabarytów obiektów istniejących nie wpływa na fakty warunkujące uznanie ich za zabudowę istniejącą.

Ad. 19 Ustalenie „zakaz lokalizacji punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu” zostało zastosowane w projekcie planu ze względu na potrzebę wykluczenia z katalogu przeznaczeń niepożądanego zagospodarowania, wynikającego z rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie obowiązujące są ustalenia projektu planu z zakresu przeznaczenia terenu.

Ad. 20 W obszarze objętym projektem planu miejscowego wprowadzono dwie strefy ochrony archeologicznej od zabytku archeologicznego.

Uwaga nr 6

Uwaga nr 10 (tej samej treści)

- wpłynęły dnia 23 października 2023 r.,
- złożone przez: OBSSESION INVESTMENT SP. Z. O.O. (uwaga nr 6), Pana [REDAKTED] (uwaga nr 10),
- dotyczą działek o nr: 50/4, 50/6, 50/7, 50/8, 48/3, 49/4, 49/2, 49/5, 48/5, w obrębie B-42 oraz działek nr 56, 57, w obrębie P-1.

Treść uwag:

Cytuję: „**Uwaga 1. projekt planu miejscowego jest niezgodny z przepisami odrębnymi.**

Narusza przepisy np. ustawy o drogach publicznych (brak linii zabudowy), ustawy o lasach (dopuszczenie istniejącej infrastruktury, urządzeń wodnych), ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (brak zgody na zmianę przeznaczenia części gruntów leśnych na cele nieleśne np. dla infrastruktury technicznej), prawa budowlanego (dla nieuwzględnionych ograniczeń przy lokalizacji zabudowy w sąsiedztwie lasów);

Uwaga 2. projekt planu miejscowego istotnie narusza zasady sporządzania planu miejscowego, narusza w szczególności przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- nie wydziela terenów zabudowy liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - w odniesieniu do zabudowy sankcjonowanej w terenach ZN;
- niewłaściwie określa wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych pomijając zasady umieszczania tymczasowych obiektów usługowych, urządzeń technicznych i zieleni;
- nie ustalono (w szczególności dla terenów ZN przewidujących zabudowę, z uwzględnieniem wszystkich rodzajów budynków): zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów.

Uwaga 3. projekt nie uwzględnia istniejącej zabudowy innej niż jednorodzinna.

Wprowadzając w terenach ZN dopuszczenia dla istniejącej zabudowy plan uwzględnia tylko zabudowę jednorodziną i tylko dla tej zabudowy dopuszcza rozbudowę, nadbudowę. Nie przewiduje jednak dla tej zabudowy zmiany sposobu użytkowania budynków czy budowy nowych budynków.

W ogóle zaś nie uwzględnia istniejącej zabudowy o innym przeznaczeniu, np. usługowej, mieszkaniowo-usługowej, zespołów garaży, rekreacji indywidualnej, także wielorodzinnej.

Ponadto nie wprowadza ustaleń dla zabudowy istniejącej, a nie uwzględnionej jako istniejąca dopuszczalna.

Uwaga 4. projekt nieuwzględniający istniejącej zabudowy i obecnego sposobu użytkowania terenów powoduje obniżenie wartości nieruchomości i wymusi zapłatę odszkodowań dla właścicieli.

Brak uwzględnienia istniejącej zabudowy, głównie innej niż jednorodzinna, np. usługowej, wielorodzinnej - przy jednoczesnym braku możliwości chociażby przebudowy, rozbudowy czy nadbudowy takich budynków, albo też budowy nowych budynków poprawiających warunki bytowe - powoduje rażące obniżenie wartości nieruchomości i spowoduje roszczenia finansowe w stosunku do miasta o zapłatę odszkodowań.

Obecnie, gdy nie ma planu miejscowego, każdy może uzyskać decyzję o warunkach zabudowy na rozbudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania wszystkich budynków jakie istnieją w obszarze planu miejscowego. Może też uzyskać decyzję na budowę nowych budynków uzupełniających obecne zagospodarowanie. Sporządzenie planu miejscowego w obecnym kształcie uniemożliwi wszelkie działania budowlane dla zabudowy nieuwzględnionej w planie. Doprowadzi to do ruderyzacji i zdeprecjonowania najbardziej eksponowanych terenów budowlanych położonych przy ulicy Judyma, gdzie obecnie rozwija się głównie zabudowa usługowa, także do marginalizacji realizowanych osiedli mieszkaniowych.

Obniżenie wartości nieruchomości poprzez uniemożliwienie robót budowlanych, przy jednoczesnym ustaleniu na działkach zabudowanych przeznaczenia jako ZN - zieleń naturalna - będzie skutkowało wystąpieniem właścicieli o odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości na skutek obniżenia wartości nieruchomości, co regulują przepisy art. 36, 37 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W szczególności art. 36. 1 upzp stanowi, że jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części.

Tak rażące obniżenie wartości nieruchomości - z usług, zabudowy wielorodzinnej, itd. na zieleń naturalną spowoduje liczne i wysokie żądania odszkodowań.

Czy gmina zdaje sobie sprawę z takich konsekwencji?

Czy Prognoza finansowa dla projektu planu kalkuluje te koszty?

Czy Prezydent Miasta i Rada Miejska są świadomi tak wysokich kosztów sporządzenia przedmiotowego planu?

Uwaga 5. z uwagi na w/w nieprawidłowości jak w uwagach 1, 2, 3, 4 - żądamy bezwzględnego wyłączenia z obszaru planu miejscowego działek nr ewid. 50/4, 50/6, 50/7, 50/8.

Dopuszczamy przy tym większy obszar do wyłączenia np. jak na załączniku.

Wyłączenie z obszaru planu miejscowego terenów istniejącej zabudowy, przede wszystkim usługowej, wielorodzinnej - uchroni gminę przed odszkodowaniami z tytułu obniżenia wartości nieruchomości.

Właścicielom i użytkownikom tych gruntów pozwoli na zagospodarowanie zgodnie z potrzebami.

Wyłączenie terenów z obszaru planu pozwoli prezydentowi miasta i radzie miejskiej na poprowadzenie polityki przestrzennej z poszanowaniem interesów mieszkańców i odbudowaniem nadszarpniętego zaufania do władzy publicznej.”

Do uwagi nr 6 dołączono załącznik graficzny.

Do uwagi nr 10 dołączono załącznik graficzny.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienie:

Ad. 1, 2, 3 W obowiązującym 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., obszar objęty projektem planu zlokalizowany jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Głównym celem polityki przestrzennej dla przedmiotowej jednostki jest przywrócenie walorów przyrodniczych obszarom zdegradowanym. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Zgodnie z ustaleniami Studium w projekcie planu miejscowego tereny te w całości pozostawiono w strukturze terenów nie przewidywanych dla rozwoju zabudowy. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Projekt planu, zgodnie z zapisami Studium wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, nie wyznacza terenów przeznaczonych pod zabudowę. W wyznaczonych terenach ustalono zakaz lokalizacji budynków. Dlatego też w projekcie planu nie zostały określone zasady kształtowania nowej zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu, liczba miejsc przeznaczonych do parkowania oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów. Natomiast projekt planu miejscowego ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. Zatem ustalenia projektu planu nie ograniczają możliwości remontu i przebudowy istniejącej zabudowy ani wykorzystywania terenu w sposób dotychczasowy do czasu jego zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem, zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zainicjowane w ostatnich latach, w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy oraz pozwolenia na budowę, procesy budowlane pozostają w sprzeczności z ustalonymi dla przedmiotowego obszaru w obowiązującym Studium kierunkami polityki przestrzennej. Na taką sytuację pozwalają obecne przepisy prawa, ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która jednocześnie obliguje gminy do sporządzania planów miejscowych w zgodności ze Studium oraz w przypadku ich braku daje możliwość inwestorom ubiegania się o decyzję o warunkach zabudowy a w konsekwencji pozwolenia na budowę. Zgodnie z definicją istniejącej zabudowy zawartą w § 4 ust. 1 pkt 13 projektu uchwały, wejście w życie planu miejscowego nie narusza praw nabytych na podstawie wcześniej uzyskanej ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę. Ponadto projekt planu miejscowego w § 18 określił, że jedynym przeznaczeniem terenów oznaczonych symbolem „L” jest przeznaczenie na tereny lasu i nie ustalił innego przeznaczenia dla tego obszaru.

Ad. 4, 5 Pozostałe wątki poruszane w uwagach wykraczają poza zakres projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu i nie mogą być uwzględnione, gdyż zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagi może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu.

Uwaga nr 7

Uwaga nr 16 (tej samej treści)

- wpłynęły dnia 23 października 2023 r.,
- złożone przez: OBSSESSION INVESTMENT SP. Z. O.O. (uwaga nr 7), Pana [REDAKTOWANO] (uwaga nr 16),
- dotyczą całego projektu planu – rysunku planu i powiązania rysunku z tekstem.

Treść uwag:

Cytuję: „Uwaga 1. Brak powiązania tekstu planu i rysunku planu w zakresie oznaczeń obowiązujących.

W tekście planu nie określono, które oznaczenia rysunku są ustaleniami obowiązującymi. Z uwagi na fakt, iż to z tekstu planu musi wynikać, które elementy rysunku są wiążące, to brak odpowiednich zapisów w tekście nie pozwala prawidłowo stosować rysunku.

Uwaga 2. Brak powiązania tekstu planu i rysunku planu w zakresie wszystkich terenów.

Żaden przepis tekstu planu, czy to rozdziału 2, czy też ustaleń szczegółowych rozdziału 3 nie określa przeznaczenia terenów jakie zastosowane przy opisie terenu na rysunku planu. Rysunek nie wyjaśnia bowiem czy jest tam opisane przeznaczenie terenu, czy tylko przeznaczenie podstawowe. Dla poprawności ustaleń planu należy wprowadzić do tekstu określenie nazwy przeznaczenia (takie jak na rysunku), a dopiero po określeniu tego przeznaczenia, można dokonać podziału na przeznaczenie podstawowe i uzupełniające.

Uwaga 3. Brak powiązania tekstu planu i rysunku planu w zakresie terenów IKR, 2KR.

W tekście planu w §12.2.b symbole IKR i 2KR zostały opisane jako „tereny dróg wewnętrznych”. Na rysunku natomiast KR to „teren komunikacji kołowej wewnętrznej”, dla którego nie ma natomiast żadnego odniesienia w tekście planu. Co ciekawe, to w §21.1 przeznaczenie podstawowe terenów 1KR i 2KR określono jako” przeznaczenie podstawowe - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej”.

W całym projekcie planu mamy więc 3 różne określenia dla tego samego symbolu.

Uwaga 4. Brak powiązania tekstu planu i rysunku planu w zakresie nazewnictwa terenów.

Na rysunku planu opisy oznaczeń terenów nie odpowiadają opisom przeznaczenia w tekście planu. Na rysunku stosowana jest liczba pojedyncza w nazwie „teren” w tekście używane jest wyłączenie określenie „tereny”. Przykład sugestywny: na rysunku „L - teren lasów” (sugeruje jeden teren wiele lasów), w tekście „tereny lasu” (sugeruje interpretowanie jako wielu terenów z jednym lasem).

Uwaga 5. Brak powiązania tekstu planu i rysunku planu w zakresie stref kontrolowanych gazociągu.

W legendzie rysunku planu wprowadzono oznaczenie „strefa kontrolowana od gazociągu”. W tekście §11.1 jest mowa o „strefach...”. W§11.2 - znowu jest mowa o „strefie”. Ustalenia planu nie mogą wprowadzać takich różnic w nazewnictwie. Plan musi być spójny.

Uwaga 6. Niewłaściwie wyznaczone na rysunku strefy kontrolowane od gazociągu.

- na rysunku wyznaczone strefy nie są zwymiarowane,
- ponadto wyznaczono je w sposób nieczytelny,
- wyznaczono je tylko w terenach 9ZN, 7ZN i 3L,
- nie ma takich stref w terenach 1KDG, IKDD chociaż przepisy odrębne nie czynią żadnych odstępstw dla dróg. Powyższe jest więc niezgodne z przepisami odrębnymi dla sieci gazowych, które dla stref kontrolowanych zakazują wznoszenia wszelkich obiektów budowlanych lub wprowadzania drzew, a te mogą przecież pojawić się także w pasach drogowych.

DOTYCZY: OBSZAR CAŁEGO PLANU - WADLIWY PODZIAŁ OBSZARU PLANU NA TERENY NIEUWZGLEDNIAJACY TEŻ PRZEPISÓW ODREBNYCH ORAZ FAKTYCZNEJ ZABUDOWY

Uwaga 7. Wyznaczone na rysunku w terenie „3L- teren lasu” - gazociągi i sieci kanalizacji sanitarnej są sprzeczne z przeznaczeniem terenu 3L teren lasu.

Ustalenia dla terenu §18.3.1 odsyłające do stosowania dla terenu 3L przepisów odrębnych dotyczących lasów oraz ustalenia §18.3.3 i 4 dopuszczające przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej i realizację urządzeń wodnych są sprzeczne z przepisami o lasach. Zgodnie z przepisami ustawy o lasach, lasem nie jest grunt z sieciami gazowymi czy

z kanalizacją sanitarną, ani też grunt z wszelkimi urządzeniami wodnymi. Plan narusza tym samym przepisy odrębne.

Uwaga 8. Z terenu 3L należy bezwzględnie wyodrębnić teren, na którym są sieci gazowe i kanalizacji sanitarnej jako osobny teren np. przeznaczony pod infrastrukturę techniczną.

Dla tego terenu należy tym samym uzyskać zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne.

Uwaga 9. Brak powiązania tekstu planu i rysunku planu poprzez wyznaczenie terenów ZN - tereny zieleni naturalnej, które w znaczącej części ustalają fałszywe przeznaczenie.

Tekst planu opisuje tereny ZN - jako tereny zieleni naturalnej.

Jednocześnie dopuszcza w terenach ZN istniejącą zabudowę, a także jej rozbudowę, nadbudowę. Obydwa przeznaczenia są sprzeczne i wykluczają się. Zabudowa nie jest przecież zielenią, tym bardziej naturalną.

Uwaga 10. Rysunek planu i tekst planu ustalają fałszywe przeznaczenie jako ZN - tereny zieleni naturalnej. Jest to przeznaczenie nieprawdziwe, gdyż tekst dopuszcza tam zabudowę. Mało tego - plan dopuszcza tylko zabudowę jednorodziną, mimo iż w obszarze planu są inne rodzaje zabudowy.

Tekst planu w §17 dopuszcza istniejącą zabudowę jednorodziną. Dopuszczenie tylko zabudowy jednorodzinnej jest niezgodne z faktyczną zabudową obszaru. Plan nie uwzględnia różnorodności tej zabudowy.

W obszarze planu są działki z zabudowa usługową, zabudową ogrodów działkowych, zabudową mieszkaniowo - usługową, zabudową garażami a nawet zabudową wielorodzinną. Plan nie uwzględnia żadnej z tych form. W obszarze planu są:

- zabudowa usługowa, mieszkaniowo - usługowa - działki nr 48/3, 49/4, 49/2, 50/8,
- zabudowa ogrodów działkowych - działka nr 48/5,
- zabudowa garażami, gospodarcza, inna niezdefiniowana - działki nr 49/5, 50/4, 57, 53,
- zabudowa wielorodzinną - budowane osiedle art Teo - działki nr 50/3 - 50/11,
- zabudowa wielorodzinną - w trakcie pozwolenie na budowę działki nr 50/4 i 50/56.

Takie podejście do istniejącej zabudowy jest skandalicznym lekceważeniem właścicieli, inwestorów.

Nieprawidłowe jest usankcjonowanie w planie wyłącznie zabudowy jednorodzinnej. Nie wiadomo z czego wynika taka gloryfikacja zabudowy jednorodzinnej, gdy w kompleksach wielorodzinnych będzie mieszkać kilkadziesiąt może kilkaset razy więcej osób? Co się stanie z pozostałą zabudową, którą plan pomija i jej nie dopuszcza? Jakim zasadom zabudowy podlegać będą istniejące budynki niemieszczące się w definicji jednorodzinnej?

Nic można sobie wyobrazić prawidłowego funkcjonowania zrealizowanego osiedla wielorodzinnego, które powstaje na terenie ZN. Ustalenia planu nie pozwolą w przyszłości na jakiegokolwiek roboty budowlane dla zrealizowanych budynków wielorodzinnych, nawet dotyczące robót remontowych wymuszających zmianę konstrukcji dachu z nadbudową, czy nawet niewielką rozbudowę o szyb windy czy przedsionek klatki schodowej.

Uwaga 11. W załączniku nr 2 uchwały wymagane staje się przedstawienie uwagi nr 10 wraz z rysunkiem pokazującym skalę nieprawidłowości projektu planu w zakresie ukrywania terenów zabudowanych. Załącznik ten musi być też przedstawiony Radzie Miejskiej jako integralna część uwagi.

Rada Miejska uchwalająca tak wadliwy plan miejscowy musi być świadoma skali nieprawidłowości, gdyż weźmie na siebie odpowiedzialność za plan.

Uwaga 12. Rysunek planu i tekst planu ustalają fałszywe przeznaczenie jako ZN - tereny zieleni naturalnej. Istnienie w obszarze planu zabudowy innej niż dopuszczona istniejąca zabudowa jednorodzinna oznacza, że żadna inna zabudowa, mimo że faktycznie istnieje w obszarze planu, nie będzie mogła istnieć. Zabudowa ta nie będzie mogła być ani przebudowana, ani rozbudowana czy nadbudowana. Nie będzie też mogła zmieniać swego

sposobu użytkowania. Zmiany sposobu użytkowania nie są ponadto przewidywane także w zakresie sankcjonowanej zabudowy jednorodzinnej, co jest ewidentną wadą ustaleń.

Uwaga 13. Wyznaczenie terenów ZN - zieleni naturalnej na działkach zabudowanych, czy to usługowych, czy mieszkalno-usługowych, także wielorodzinnych, ogrodów działkowych oznacza, że nastąpi rażąco obniżenie wartości gruntów.

Uwaga 14. Wymagane jest przedstawienie (udostępnienie w czasie wyłożenia i zbierania uwag i przedstawienie Radzie Miejskiej) ustaleń Prognozy skutków finansowych ustaleń planu miejscowego prezentujących, jakie koszty poniesie budżet miasta z tytułu zmniejszenia wartości gruntów zabudowanych, a przeznaczanych w planie pod zielen naturalną.

Uwaga 15. Wymaga się wyłączenia z terenów ZN wszystkich terenów zabudowy – i ustalenia dla tych terenów odrębnych jednostek urbanistycznych (terenów planu) z przeznaczeniem pod zabudowę, odpowiednio do faktycznej zabudowy, czyli np. terenów zabudowy jednorodzinnej, terenów zabudowy usługowej, terenów zabudowy wielorodzinnej itd.

Wydzielenie terenów zabudowy jest konieczne, by w sposób jawny i jednoznaczny ustalić przeznaczenie terenów. Tylko takie rozplanowanie pozwoli na prawidłowe ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania.

Nie spowoduje to naruszenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, uchwalonego 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. Ustalenia dla Studium pozwalają na wprowadzanie takiego przeznaczenia.

Uwaga 16. W sytuacji ewidentnego braku zgodności / nienaruszalności studium z istniejącym użytkowaniem danych działek należy bezwzględnie wyłączyć takie działki z obszaru planu miejscowego.

Sztuczne fałszowanie przeznaczenia, by zachować iluzję zgodności ze studium, przeczy prawidłowemu planowaniu przestrzennemu. Gdy istniejące zainwestowanie wymagające bezwzględnego usankcjonowania mija się z ustaleniami studium i nie da się zrobić planu godzącego stan faktyczny ze studium, to lepiej jest zmienić studium, albo nie obejmować planem zabudowanych obszarów. Nie ma nic gorszego aniżeli tworzenie planu miejscowego łamiącego wszelkie zasady planowania. Nie można na siłę sporządzać projektu planu miejscowego tylko po to, by realizować jakieś harmonogramy sporządzania planów.

Plan miejscowy wpływa na wartości gruntów, kształtuje prawo wykonywania własności. Nie można tak sobie żonglować przeznaczeniem i lekceważąco podchodzić do prawa własności.

Dla sporządzającego plan nie ma wielkiego znaczenia czy namaluje na mapie plamę zieloną, czy brązową. Winien on jednak brać odpowiedzialność za podejmowane decyzje ważące na prawach majątkowych innych ludzi, bo te kolorowe plamy na rysunku planu, mogą zniweczyć czyjeś życie.

Może są to górnolotne określenia, ale wynikają one z lekceważenia praw właścicieli gruntów objętych planem miejscowym.

Wprowadzanie przeznaczenia niepozwalającego na utrzymanie istniejącej zabudowy godzi przecież w interesy właścicieli i obniża wartość gruntów. Czy Rada Miejska zgadza się na wypłaty odszkodowań z tytułu obniżenia wartości gruntów?

Uwaga 17. Fałszowanie faktycznego przeznaczenia powoduje niemożność prawidłowego stosowania ustaleń planu np. w zakresie klasyfikacji akustycznej terenów ZN:

Przepis §6.9 planu określa na przykład, że w planie „wskazuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową”, co oczywiście jest nieprawdą. Rysunek planu nie wskazuje przecież żadnej zabudowy, której mają dotyczyć ustalenia przepisu w zakresie ochrony przed hałasem.

Uwaga 18. Ustalenia przepisu są niezgodne z wymaganiami w zakresie zasad sporządzania planu miejscowego dotyczącymi wymogów Prawa ochrony środowiska i określania terenów pod względem dopuszczonych w nich poziomów hałasu.

Przepisy nakazują określanie poziomów hałasu dla terenów, nie zaś dla zabudowy jak to czyni projekt planu. Skoro żadna zabudowa nie została w projekcie wyznaczona jako teren, nie ma możliwości prawidłowego ustalenia, jakie właściwe tereny zostały zaklasyfikowane jako „tereny zabudowy mieszkaniowej”.

Uwaga 19. Rysunek prognozy oddziaływania na środowisko oznacza całe tereny ZN jako objęte ochroną akustyczną, na których to - według tekstu planu - tylko istniejąca zabudowa mieszkaniowa objęta jest ochroną akustyczną. Są to wszystkie tereny ZN. Wszystkie tereny przywołano też w §6.9 planu - od 1 ZN - do 12ZN. Co najdziwniejsze, wśród tych terenów ZN są i takie, na których nic ma chyba żadnej istniejącej zabudowy, np.: 1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 10ZN.

Uwaga 20. Z terenów ZN należy więc wyodrębnić tereny zabudowy - odpowiednie do obecnej zabudowy i sposobu faktycznego użytkowania - tereny zabudowy jednorodzinnej, mieszkaniowo - usługowe, zabudowy wielorodzinnej, gdyż tylko takie jawnie ustalone przeznaczenia terenów pozwoli sformułować prawidłowe ustalenia, także w kontekście klasyfikacji akustycznej (terenów, a nie zabudowy).

Uwaga 21. Ustalenia przepisu są niezgodne z wymaganiami w zakresie zasad sporządzania planu miejscowego dotyczącymi wymogów Prawa ochrony środowiska i określania terenów pod względem dopuszczonych w nich poziomów hałasu.

Projekt planu klasyfikuje istniejącą zabudowę, ale też całe tereny ZN jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”. Taka klasyfikacja akustyczna jest nieprawidłowa, gdyż w obszarze planu są tereny z różną zabudową - tereny z zabudową wielorodzinną, dla których dopuszczalne poziomy hałasu winny być ustalone jak dla „terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego”. Są tu też działki zabudowane usługami z funkcją mieszkaniową, które winny być klasyfikowane jak „tereny mieszkaniowo - usługowe”.

Oprócz terenów zabudowanych klasyfikację akustyczną należałoby też przydzielić terenom ZP oceniając je jak „tereny rekreacyjno-wypoczynkowe”.

Uwaga 22. Ukrywanie w terenach ZN faktycznej zabudowy przeczy zasadom planowania przestrzennego, w tym art. 1.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: wymaganiom ładu przestrzennego, wymaganiom ochrony środowiska, uwzględnianiu walorów ekonomicznych przestrzeni, gdyż plan nie pozwala na odróżnienie faktycznych terenów zieleni naturalnej od tych zabudowanych.

Uwaga 23. Iluzoryczne i bez znaczenia są zapisy planu §5.1 mówiące o zachowaniu i ochronie terenów wspierających system ekologiczny miasta, m.in. dolina rzeki Jasieniec, ochronie krajobrazu otwartego terenów współtworzących strefę rekreacyjno-wypoczynkową, czy też o zapewnieniu właściwych relacji przestrzennych i środowiskowych pomiędzy sąsiednimi terenami inwestycyjnymi a terenami otwartymi, aktywnymi przyrodniczo. Nie da się realizować ustalonych w planie zasad ochrony w/w elementów środowiska, gdy tereny zieleni naturalnej ZN są de facto terenami zabudowy.

Uwaga 24. Dopuszczenia istniejącej zabudowy ustalone dla terenów ZN zieleni naturalnej wprowadzają odmienne, wzajemnie sprzeczne przeznaczenie terenów. Teren zieleni naturalnej nie może być jednocześnie terenem zabudowy.

Zgodnie z zasadami sporządzania planu miejscowego, tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania należy wydzielać liniami rozgraniczającymi.

Uwaga 25. Przepisy planu dotyczące terenów ZN zieleni naturalnej, dopuszczające faktyczną zabudowę jednorodzinną, są wzajemnie sprzeczne.

Przepisy §4.1.6 wprowadzają definicję przeznaczenia terenu jako:

6) *przeznaczenie terenu to obiekty budowlane i urządzenia budowlane oraz zagospodarowanie tworzące całość funkcjonalną, określone ustaleniami planu na danym terenie odpowiednio:*

- a) *przeznaczenie podstawowe - przeznaczenie, które przeważa na danej działce, przy czym wymóg ten nie obowiązuje w przypadku realizacji dróg wewnętrznych, infrastruktury technicznej i wód powierzchniowych,*
- b) *przeznaczenie uzupełniające - przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe na danej działce, a w przypadku dróg wewnętrznych, infrastruktury technicznej i wód powierzchniowych - przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe w danym terenie;*

Dla terenów ZN zieleni naturalnej przepisy szczegółowe planu - w §17.2 ustalają natomiast:

2. *W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:*

1) *przeznaczenie podstawowe - teren 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.*

Jak widać żaden przepis określający przeznaczenie terenów ZN zawarty w §17 nie określa przeznaczenia pod zabudowę jednorodzinną. Zabudowa ta jest jednak dozwolona, o czym stanowi §17.3. 4 i 5.

Jak się więc mają do siebie ustalone przepisy szczegółowe dla terenów ZN w odniesieniu do definicji przeznaczenia zawartej w §6 mówiącej o tworzeniu całości funkcjonalnej?

Niespójność ustaleń § 17 ustalającego zasady zagospodarowania i zabudowy dla terenów ZN świadczy wyłącznie o tym, że obecne ustalenia nie mogą się ostać, a z terenów ZN należy wyodrębnić tereny zabudowy.

Uwaga 26. Sugeruje się zmianę przebiegu drogi 2KDZ, tak by nie niszczyła ona istniejących siedlisk.

Można przesunąć teren w kierunku linii 110 kV wykorzystując tym samym strefę ochronną linii dla lokalizacji korytarza drogowego.

DOTYCZY: OBSZAR CAŁEGO PLANU - TEKST PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO

Uwaga 27. Brak definicji „zabudowy” nie pozwala na jednoznaczne zrozumienie planu.

Np. w §4.1.12 - definicja wysokości zabudowy odnosi się do obiektu budowlanego. Kolejny przepis §4.1.13 definiując zabudowę istniejącą odwołuje się do budynku istniejącego. Przepis §5.3 dla zakazu lokalizacji zabudowy - zakazuje tymczasowych obiektów budowlanych. Przepis §5.4 ustala wysokość zabudowy maksimum 30 m dla obiektów budowlanych niewskazanych w ustaleniach szczegółowych. Natomiast w ustaleniach szczegółowych nie ma określonej wysokości dla obiektów budowlanych innych niż budynki.

Uwaga 28. Ad. §4.1.13 - definicja „zabudowy istniejącej” jest niewłaściwa.

Definicja sprowadza pojęcie zabudowy tylko do budynków istniejących w dniu wejścia w planu czyli tych, które istnieją i mają przy tym swoje określone gabaryty. Skoro ustalenia planu zezwalają na przyszłościową rozbudowę, nadbudowę po wejście planu w życie, to budynek przewidywany do takich robót nie będzie mógł być nazwany „zabudową istniejącą”. Planowana rozbudowa czy nadbudowa nie będzie mogła być zrealizowana, gdyż nowa kubatura czy powierzchni zabudowy nie będzie już tą istniejącą w dniu wejścia planu w życie (plan dopuszcza tylko tą istniejącą). Nie będzie więc możliwości realizacji tych robót budowlanych prowadzących do zmiany parametrów budynków w stosunku do tych z momentu wejścia w życie planu. Zapisy §17 ust. 3 pkt. 5 są zatem niewykonalne. Nie da się rozbudować budynku zachowując jednocześnie gabaryty istniejącej zabudowy (tylko taka jest przecież dopuszczona).

Uwaga 29. Ustalenia §5 wbrew tytułowi, nie wprowadzają żadnych zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

W przywołanym przepisie są wyłącznie cele, nie zaś zasady. Przepisy są ponadto całkowicie zbędne jako nienadające się do stosowania, nie wnoszące żadnych konkretnych i egzekwowalnych wymagań. Są też niezgodne z zasadami zapisów planu miejscowego, które mają określać nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia, a nie życzenia czy postulaty.

Uwaga 30. Ad §5 pkt. 2 - ustalony „zakaz lokalizacji punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu” jest zbędny.

Wymienione zakazy są całkowicie zbędne, gdyż ustalenia planu nie przewidują przeznaczenia umożliwiającego lokalizowanie punktów zbierania i przetwarzania odpadów, ani też innego magazynowania, czy innych usług. Utrzymanie zapisu rodzi pytanie, czy w obszarze planu można lokalizować inne obiekty do magazynowania czy przetwarzania towarów innych niż odpady.

Uwaga 31. Ad §6.2 - przepis obejmujący nakaz zapewnienia ciągłości powiązań przyrodniczych m. in. w terenach 1-12 ZN jest przepisem martwym i tworzonym wyłącznie pod publiczność.

W przywołanym przepisie nie ma bowiem żadnych zasad jak należy np. zapewnić ciągłości przyrodnicze, głównie w kontekście dopuszczonej zabudowy. Nie wiadomo też jak plan miejscowy będzie zapewniał swobodne przepływy mas powietrza, czy ureguluje migracje roślin i zwierząt. Zapisy tego typu, nieegzekwowalne w procesie budowlanym, w którym stosuje się plan miejscowy, są nieprofesjonalne. Podobne znaczenie, czyli żadne, ma przepis §6.2b zakazujący niszczenia zadrzewień. W jaki sposób plan miejscowy ograniczy wandalizm - nie wiadomo.

Uwaga 32. Ad §6.3.a - przepis nakazuje doprowadzenie infrastruktury technicznej kanalizacji deszczowej do wszystkich terenów z istniejącą zabudową, Nie określa jednak, kto ma realizować te sieci kanalizacji deszczowej. Powyższe winno być ustaleniem planu.

Uwaga 33. Ad §6.3.a - z uwagi iż budowa kanalizacji deszczowej jest teoretycznie zadaniem własnym gminy to plan powinien ustalać granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego, także na potrzeby tej kanalizacji.

Uwaga 34. Ad §6.3.a - Z uwagi iż budowa kanalizacji deszczowej jest teoretycznie zadaniem własnym gminy, to nakłady finansowe na realizację tego wymogu będą ogromne, więc sporządzający plan (prezydent miasta) jak i Rada Miejska muszą być świadomi takich obciążeń, szczególnie że rozproszenie obecnej, adaptowanej zabudowy jest znaczne, a budowa sieci kanalizacji deszczowej częstokroć będzie ekonomicznie nieuzasadniona.

Uwaga 35. Ad. §6.5 - zapis zawiera odniesienia do trzech różnych obiektów i urządzeń wodnych - rzeki Jasieniec, cieków wodnych, rowów melioracyjnych. Rysunek planu wprowadza oznaczenie informacyjne tylko dla rowów melioracyjnych - odbiorników wód powierzchniowych. Nie można więc odnieść rysunku ani do rzeki, ani do cieków wodnych. Brak powiązania tekstu i rysunku staje się wadą dyskwalifikującą projekt także i w tym zakresie.

Uwaga 36. Ad §7.2 - tekst wprowadza strefy ochrony archeologicznej. Użycie liczby mnogiej wymusza szukanie na rysunku kolejnych stref, natomiast znajduje się tylko jedną taką strefę.

Uwaga 37. Ad §8 ustalenia wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie zawierają dla wszystkich wymienionych terenów przestrzeni publicznych wymaganych ustaleń w zakresie zasad umieszczania tymczasowych obiektów usługowych, urządzeń technicznych i zieleni. Stanowi to naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego - wg §4 pkt. 6 rozporządzenia MRiT z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404). Jest także istotne np. w kontekście umieszczania w pasach drogowych kiosków, także gastronomicznych, które deprecjonują otoczenie.

Uwaga 38. Ad §11.2 - plan zakazuje lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi we wskazanych na rysunku planu strefach ochronnych od napowietrznych linii

elektroenergetycznych. **Plan nie określa jednakże, jak należy traktować istniejące budynki przeznaczone na pobyt ludzi, a zlokalizowane w tychże strefach ochronnych - vide budynek mieszkalny dz. nr 45.**

Uwaga 39. Ad §16.1 przepis określa że „Dla terenów: 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP i 5ZP obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu”. Czy z takiego zapisu wynika, że dla tych terenów nie obowiązują przepisy ogólne wcześniejszych rozdziałów?

Uwaga 40. Ad 16.3 określa wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej w terenach 2ZP i 4ZP jako minimum 60%. Powstaje pytanie, na co zostanie przeznaczone pozostała część terenu, by w terenach planowanego parku utwardzić lub zabudować 40% terenu i czy taki teren będzie nadal terenem zieleni.

Uwaga 41. Ad 16.3. 2, 3, 4 - to ustalenia określające, czego zakazuje się w terenach ZP, a zakazuje się budynków, lokalizacji obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych w obszarach powodziowych. Zakazuje się też wg §16.2.2.b magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami Dopuszcza się zaś urządzenia wodne.

Żaden przepis § 16 nie określa jednak, co można lokalizować w terenach ZP. Nie wiadomo, czy można np. lokalizować wszelkie budowle i urządzeń sportowo-rekreacyjnych. Jeżeli można, to powstaje pytanie dlaczego nie można zlokalizować np. budynku sanitariatu. Wynika z powyższego także to, że można lokalizować to, co nie jest zakazane, a więc chyba oczyszczalnie ścieków, silosy, strzelnice sportowe, tory gokartowe.

DOTYCZY: OBSZARU PLANU – §17 tekstu planu - ustaleń dla terenów 1-12 ZN - najbardziej kontrowersyjnych i rażąco wadliwych ustaleń

Uwaga 42. Ad. §17.1 - przepis określa że „Dla terenów: 1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN, 7ZN, 8ZN, 9ZN, 10ZN, 11 ZN i 12ZN obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu”.

Czy z takiego zapisu wynika, że dla tych terenów nie obowiązują przepisy ogólne wcześniejszych rozdziałów?

Uwaga 43. Ad. § 17.2 przepis ustala przeznaczenie terenu jako:

- 1) *przeznaczenie podstawowe - teren 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.*

Żaden przepis określający przeznaczenia nie ujawnia, ani też nie ustala przeznaczenia dla zabudowy istniejącej w tych terenach, którą dopuszczają kolejne przepisy §17.3.4 i 5.

Uwaga 44. Ad § 17.3.1 - przywołany przepis określa „zakaz lokalizacji budynków”.

Kolejne przepisy §17.3.4 i 5 dopuszczają zaś remonty i przebudowę zabudowy istniejącej, dopuszczają rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Powyższe jest rażąco nieprawidłowością, gdyż zapisy zakazujące i następne dopuszczające zabudowę wzajemnie się wykluczają.

Uwaga 45. Ad §17.3. 5 - dopuszczenia rozbudowy i nadbudowy dotyczą wyłącznie istniejącej zabudowy jednorodzinnej. Nie pozwalają, jednakże na istniejących przecież siedliska na realizację jakiegokolwiek nowego budynku. Powyższe godzi w prawa właścicieli, ogranicza ich bezwzględne prawo do poprawy swoich warunków mieszkaniowych.

Uwaga 46. Ad §17.3.4 - dla istniejącej zabudowy dopuszcza się wyłącznie remont i przebudowę.

Kolejny przepis §17.3.5 dopuszcza rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Powyższe jest skandalicznym ograniczeniem. W terenach ZN znajdują się przecież też inne rodzaje zabudowy niż jednorodzinna. Jest to zabudowa usługowa, mieszkalno - usługowa, zabudowa rekreacyjna w ogrodach działkowych, zespoły zabudowy garażowej czy gospodarczej. Powstaje zabudowa wielorodzinna.

Jakim prawem te inne rodzaje zabudowy nie są sankcjonowane i dlaczego plan nie przewiduje możliwości żadnych działań budowlanych dla takiej zabudowy. Dlaczego preferowana jest zabudowa jednorodzinna, której dano prawo chociażby do rozbudowy i nadbudowy?

Dlaczego zabudowa usługowa czy wielorodzinna nie mają prawa być rozbudowane, dlaczego nie mają prawa powstawać nowe budynki.

Jeżeli inwestor budujący duże osiedle wielorodzinne ponosi ogromne nakłady na jego budowę, w tym uzbrojenie, to jakim prawem zamknie mu się drogę do uzupełniania osiedla o kolejne budynki przewidywane np. w następnych etapach inwestycyjnych?

Uwaga 47. Ad §17.3. 5 przepisy wprowadzają ograniczenia powierzchniowe dla budynków zabudowy jednorodzinnej - mieszkalnych oraz gospodarczych i garaży, w tym: *budynków mieszkalnych - maksimum 150 m², budynków gospodarczych i garaży - łącznie maksimum 50 m².*

Parametry te zostały zastosowane bez uwzględnienia i rozpoznania istniejącej zabudowy. Plan nie określa też, czy powierzchnie budynków gospodarczych i garaży (łącznie) należy liczyć dla działki, działki budowlanej, czy może terenu.

Plan nie określa, co należy czynić w przypadku, gdy istniejące budynki mają większe powierzchnie - vide gospodarcze działka nr 72/13 (ponad 100 m²), czy mieszkalny działka nr 45 (ponad 150 m²).

Uwaga 48. ustalenia w zakresie „powierzchni zabudowy” winny być zastąpione poprzez wskaźniki zagospodarowania terenu ustalone dla „wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki czy działki budowlanej”. Pozwoli to realizować budynki zgodne z obecnymi trendami architektury, niższe, w układach horyzontalnych lepiej wtapiające się w naturalne otoczenie. Zastosowane w planie wartości wyrażone w metrach kwadratowych powierzchni zabudowy są wadliwe, za niskie, nie pozwolą na zrealizowanie potrzeb dla nowych inwestycji nawet dla istniejących siedlisk.

Stosowanie powierzchni zabudowy wyrażanej w metrach kwadratowych jest przy tym niezgodne z zasadami sporządzania planu - przepisami art. 15.2.6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami wykonawczymi ustawy. Powierzchnia zabudowy podawana w metrach kwadratowych nie jest maksymalną i minimalną intensywnością zabudowy jako wskaźnikiem powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej (jak nakazuje ustawa przed zmianą). Nie jest też wskaźnikiem zagospodarowania terenu lub maksymalnym udziałem powierzchni zabudowy (jak określa obecne brzmienie ustawy).

Uwaga 49. ad. §17.3.5c - wprowadzone ustalenia dla dachów, dla których nakazano „dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie” są niejasne. Nie wiadomo, czy jednakowe kąty mają być stosowane na wszystkich budynkach na działce, czy może dotyczą połaci na jednym budynku.

Uwaga 50. w kontekście dopuszczenia zabudowy wraz z jej rozbudową niezrozumiałe jest odstąpienie od ustalenia linii zabudowy, co jest ewidentną potrzebą planu, głównie w sąsiedztwie dróg publicznych. Brak tej linii stanowi o niezgodności z przepisami o drogach publicznych. Jest rażącym naruszeniem zasad sporządzania planu.

Uwaga 51. ad. §16. 2.2a oraz §17.2.2a - przeznaczenie uzupełniające terenu ZN to a) teren komunikacji drogowej.

Plan nie określa jednak, czym jest owa komunikacja drogowa. W powszechnym rozumieniu (o czym mowa w §4.2) tereny tej komunikacji należy rozumieć jako drogi wewnętrzne. Z powyższego nie wynika jednakże, że można będzie np. zlokalizować parkingi (nie jest to przecież infrastruktura techniczna, nie jest to przecież droga), natomiast obiekty takie towarzyszą istniejącej, acz zignorowanej zabudowie usługowej i wielorodzinnej i będą elementem zagospodarowania osiedli.

Uwaga 52. Ad.§18 - przepisy określają zasady zagospodarowania terenów 1L - 5L - tereny lasu. Odsyłają przy tym do stosowania przepisów odrębnych o lasach.

Jednocześnie w ust. 3.3 dopuszczają remont i przebudowę istniejącej infrastruktury technicznej oraz wszelkie urządzenia wodne. Dopuszczenia te są niezgodne z przepisami o lasach.

Uwaga 53. projekt planu miejscowego jest niezgodny z przepisami odrębnymi np. ustawy o drogach publicznych (brak linii zabudowy), ustawy o lasach (dopuszczenie istniejącej infrastruktury, urządzeń wodnych), ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (brak zgody na zmianę przeznaczenia części gruntów leśnych na cele nieleśne np. dla infrastruktury technicznej), prawa budowlanego (dla nieuwzględnionych ograniczeń przy lokalizacji zabudowy w sąsiedztwie lasów);

Uwaga 54. projekt planu miejscowego istotnie narusza zasady sporządzania planu miejscowego, w tym w szczególności:

- niewłaściwie określono wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- brak (w szczególności dla terenów ZN przewidujących zabudowę): wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalną wysokości zabudowy dla wszystkich budynków z obszaru (ustalono tylko dla mieszkalnych, garaży i gospodarczych, a są też np. usługowe, rekreacji indywidualnej), minimalnej liczby i sposobu realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, brak linii zabudowy i gabarytów obiektów.

Zgodnie z przepisami art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym będzie to oznaczać (przy braku zmian projektu) nieważność uchwały rady gminy w całości lub części.

Z uwagi na znaczące uchybienia byłoby to równoznaczne z nieważnością całego planu miejscowego.

Uwaga 55. Poprawiony projekt planu miejscowego winien być skierowany do ponownego opiniowania, uzgadniania oraz ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.”

Do uwagi nr 7 dołączono 2 załączniki graficzne.

Do uwagi nr 16 dołączono 2 załączniki graficzne.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienie:

Ad. 1, 2 Projekt planu miejscowego został sporządzony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Symbole, nazwy i oznaczenia graficzne klas stosowanych w projekcie planu przyjmuje się zgodnie z wartościami określonymi w załączniku nr 1 do ww. rozporządzenia, wyszczególniając je w legendzie na rysunku projektu planu oraz w części tekstowej. Określenia nazw klas przeznaczeń uzupełniających oraz wykluczanych dokonuje się w części tekstowej projektu planu. Zarówno w części graficznej, jak i tekstowej zawarto te same symbole, nazwy i oznaczenia klas przeznaczenia terenu, co umożliwia ich jednoznaczne powiązanie.

Rysunek projektu planu zawiera ustalenia obowiązujące oraz oznaczenia informacyjne, zgodnie z zamieszczoną na nim legendą. Zasady zagospodarowania oraz sposoby użytkowania poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi określa się łącznie na podstawie: ustaleń dla całego obszaru objętego planem i ustaleń szczegółowych dla terenów,

zawartych w części tekstowej projektu planu oraz ustaleń obowiązujących, zawartych na rysunku planu. Nazwy klas przeznaczenia terenów wskazane w rozdziale 3 tekstu projektu planu są zgodne z nazwami klas przeznaczenia terenów znajdującymi się w ustaleniach obowiązujących na rysunku projektu planu.

Ad. 3, 4 Zostanie wprowadzona korekta redakcyjna.

Ad. 5, 6, 7, 8, 52, 53 Strefa kontrolowana od gazociągu niskiego i średniego ciśnienia, który przebiega odpowiednio w terenach 12ZN oraz 7ZN, 9ZN i 3L, została wyznaczona zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi po przeanalizowaniu parametrów technicznych gazociągów ich roku budowy i zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Niewyznaczenie strefy kontrolowanej w terenach dróg oraz stosowanie zamiennie określenia „strefy” i „strefa” nie narusza obowiązujących przepisów odrębnych z zakresu lokalizacji sieci gazowej.

Szerokość strefy kontrolowanej należy ustalać poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę.

Na rysunku projektu planu w terenie 3L zostały pokazane przebiegi istniejącej sieci gazowej oraz istniejącej kanalizacji sanitarnej jako oznaczenia informacyjne. Projekt planu miejscowego w § 18 określił, że jedynym przeznaczeniem terenów oznaczonych symbolem „L” jest przeznaczenie na tereny lasu i nie ustalił innego przeznaczenia dla tego obszaru.

Ad. 9, 10, 12, 15, 22, 24, 25, 37, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 50, 53, 54 W obowiązującym 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., obszar objęty projektem planu zlokalizowany jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostkach funkcjonalno-przestrzennych: „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”, „RW” obejmującej „tereny rekreacyjno-wypoczynkowe” oraz „D” obejmującej „tereny ogrodów działkowych”. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Zgodnie z ustaleniami Studium w projekcie planu miejscowego tereny te w całości pozostawiono w strukturze terenów nie przewidywanych dla rozwoju zabudowy. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” oraz „RW” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Projekt planu, zgodnie z zapisami Studium wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, nie wyznacza terenów przeznaczonych pod zabudowę. W wyznaczonych terenach ustalono zakaz lokalizacji budynków. Dlatego też w projekcie planu nie zostały określone zasady kształtowania nowej zabudowy oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu, liczba miejsc przeznaczonych do parkowania oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów. Natomiast projekt planu miejscowego ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. Zatem ustalenia projektu planu nie ograniczają możliwości remontu i przebudowy istniejącej zabudowy ani wykorzystywania terenu w sposób dotychczasowy do czasu jego zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem, zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zainicjowane w ostatnich latach, w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy oraz pozwolenia na budowę, procesy budowlane pozostają w sprzeczności z ustalonymi dla przedmiotowego obszaru w obowiązującym Studium kierunkami polityki przestrzennej. Na taką sytuację pozwalają obecne przepisy prawa, ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która jednocześnie obliguje gminy do sporządzania planów miejscowych w zgodności ze Studium oraz w przypadku ich braku daje możliwość inwestorom ubiegania się o decyzję o warunkach zabudowy a w konsekwencji pozwolenia na budowę. Zgodnie z definicją istniejącej zabudowy zawartą w § 4 ust. 1 pkt 13

projektu uchwały, wejście w życie planu miejscowego nie narusza praw nabytych na podstawie wcześniej uzyskanej ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę. Parametry dla istniejącej zabudowy zostały uśrednione i dostosowane do parametrów większości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej występującej w obszarze objętym granicami przedmiotowego projektu planu.

Projekt planu miejscowego wskazuje w § 8, że przestrzeniami publicznymi na obszarze objętym planem są tereny dróg publicznych oraz tereny zieleni urządzonej. Ustalenia projektu planu w tym zakresie nie naruszają wymogów rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i odnoszą się do całego zagospodarowania przestrzeni publicznych, w tym tymczasowych obiektów usługowych, urządzeń technicznych i zieleni.

Ad. 11, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 29, 31, 32, 34, 38, 39, 40, 41, 42, 49, 51, 55 Pozostałe wątki poruszane w uwagach wykraczają poza zakres projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu i nie mogą być uwzględnione, gdyż zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagi może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu.

Ad. 26 Odnośnie przebiegu drogi 1KDZ i 2KDZ – ul. Kaczeńcowa została wytrasowana po przeanalizowaniu uwarunkowań przyrodniczych i ekonomicznych.

Ad. 27 Określenia użyte w planie, a niezdefiniowane, należy rozumieć w sposób określony w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym lub w przepisach odrębnych, a w przypadku braku definicji, w rozumieniu powszechnym. Pojęciem „zabudowa” posługuje się ustawodawca zarówno w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak i w wielu innych przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego. Użycie przedmiotowego pojęcia w projekcie planu miejscowego występuje w kontekście przepisów prawa, na podstawie których konstruowany jest dany zapis. Ponadto szerokie zastosowanie tego pojęcia, mieszczące zarówno budynki jak i inne obiekty budowlane, nie ma wpływu na precyzję ustaleń projektu planu. Nie zachodzi zatem potrzeba wyjaśnienia pojęcia „zabudowa”.

Ustalona w projekcie planu definicja wysokości zabudowy (§ 4 ust. 1 pkt 12) odnosi się zarówno do obiektu budowlanego jak i do budynku. W ustaleniach ogólnych projektu planu ustalono wysokość dla obiektów budowlanych (w rozumieniu prawa budowlanego) niewskazanych w ustaleniach szczegółowych natomiast w ustaleniach szczegółowych określono wysokość dla budynków.

Ad. 28 Zastosowana definicja pojęcia „zabudowa istniejąca” nie uzależnia możliwości stosowania dotyczących jej ustaleń projektu planu od jej gabarytów, a jedynie od faktu jej istnienia w dniu wejścia w życie planu lub posiadania w tej dacie prawa do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego. Dokonana na podstawie planu zmiana gabarytów obiektów istniejących nie wpływa na fakty warunkujące uznanie ich za zabudowę istniejącą.

Ad. 30 Ustalenie „zakaz lokalizacji punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu” zostało zastosowane w projekcie planu ze względu na potrzebę wykluczenia z katalogu przeznaczeń niepożądanego zagospodarowania, wynikającego z rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie obowiązujące są ustalenia projektu planu z zakresu przeznaczenia terenu.

Ad. 33 Projekt planu ustala granice rozmieszczenia terenów inwestycji celu publicznego wskazanych w projekcie planu.

Ad. 35 Rzeka Jasieniec w projekcie planu jest wskazana jako tereny wód powierzchniowych śródlądowych, co pozwala odnieść wszystkie ustalenia projektu planu do właściwego obszaru na mapie.

Ad. 36 W obszarze objętym projektem planu miejscowego wprowadzono dwie strefy ochrony archeologicznej od zabytku archeologicznego.

Uwaga nr 8

Uwaga nr 9 (tej samej treści)

- wpłynęły dnia 23 października 2023 r.,
- złożone przez: OBSSESION INVESTMENT SP. Z. O.O. (uwaga nr 8), Pana [REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE] (uwaga nr 9),
- dotyczą Prognozy skutków finansowych uchwalenia planu.

Treść uwag:

Cytuję: „**Uwaga 1. niekompletna Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego**

Przepisy art. 17 pkt. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymagają sporządzenia prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, z uwzględnieniem art. 36 ustawy.

Z kolei zakres prognozy określony jest przez przepisy §10 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z tymi przepisami prognoza musi zawierać w szczególności:

- 1) prognozę wpływu ustaleń planu miejscowego na dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości i inne dochody związane z obrotem nieruchomościami gminy oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy;
- 2) prognozę wpływu ustaleń planu miejscowego na wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- 3) wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.

Mimo iż w spisie treści prognozy pojawiają się wyszczególnione kwestie, to jednak trudno uznać, że zostały przedstawione należycie. W szczególności jak poniżej.

Opisując dochody z tytułu podatku od nieruchomości stwierdzono, że nie prognozuje się wzrostu dochodów do budżetu z tytułu podatków od nieruchomości. Takie enigmatyczne stwierdzenie, bez uzasadnienia, już na wstępie powinno rodzić pytania dlaczego nie pojawią się zwiększone wpływy do budżetu, wszak takiego efektu planu miejscowego można by oczekiwać.

W zakresie prognozowanych wpływów z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w zakresie opłaty planistycznej, po szerokich wywodach w zakresie porównywania ustaleń poprzedniego planu miejscowego i tego sporządzanego, ustalono jako wynik prognozy, że na obszarze opracowania nie obowiązywał miejscowy. Uwzględniając następnie faktyczny sposób użytkowania nieruchomości oraz możliwości zagospodarowania działek zgodnie z projektem mpzp, stwierdzono w prognozie, że nie wykazuje się dochodów do budżetu gminy z tytułu opłaty planistycznej.

Zastanawiające jest tym samym ustalenie w §14 projektu planu wysokości stawki procentowej służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy dla wszystkich terenów w wysokości 30%.

Po analizie dochodów z tytułu opłat adiacenckich wyprowadzono w prognozie wniosek, że nie będzie wpływów z tytułu opłaty adiacenckiej z budowy infrastruktury, gdyż miasto nie pobiera dochodów z tego tytułu.

Zaskakujący jest natomiast efekt oceny wpływów z tytułu podziałów, które miasto pobiera w wysokości 30% od wzrostu wartości, wg uchwały XXIV461/07. Analizę wpływów w tym zakresie skwitowano, że „nie prognozuje się wpływów do budżetu gminy z tytułu opłaty adiacenckiej”.

Powyższe ustalenia prognozy wykazują, że zaniechano wymaganego zakresu oceny wpływów.

Najważniejszym ustaleniem wynikającym z Prognozy skutków finansowych jest **brak należytej oceny w zakresie przedstawionym w części 6.2.4 dla wydatków związanych z odszkodowaniami, o których mowa w art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

Prognoza stwierdza wyłącznie, że **sygnalizuje się możliwość wystąpienia roszczeń odszkodowawczych** z tytułu obniżenia wartości nieruchomości w związku uchwalenia mpzp, na podstawie art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (...) i dalej że **skala roszczeń może odbiegać od przedstawionej.**

Prognoza nie przedstawia jednakże żadnej skali roszczeń.

Można więc oceniać, że sporządzona Prognoza świadomie ukrywa skalę i wysokość roszczeń odszkodowawczych za zamieszenie wartości gruntów.

W prognozie stwierdza się, że w roszczeniach pominięto tereny istniejącej zabudowy, dla których projekt planu wprowadza możliwość nadbudowy i rozbudowy budynków na zasadach opisanych w projekcie mpzp. Powyższe nie wyczerpuje problemu.

Plan miejscowy „adaptuje” wyłącznie zabudowę jednorodziną.

W obszarze plan jest jednak także zabudowa usługowa, zabudowa usługowo mieszkaniowa, także wielorodzinna. Rysunek prognozy wskazuje ponadto tereny przemysłowe, grunty rolne zabudowane.

Jednak ani plan miejscowy ani Prognoza nie odnoszą się do tych form istniejącej zabudowy zamienianej w tereny zieleni. Dla tych terenów nastąpi ewidentne obniżenie wartości gruntów. Ponadto, rysunek Prognozy w sposób kuriozalny przedstawia nieprawdziwe dane - dla zabudowanych terenów usługowo - mieszkaniowych działek nr 50/8 wprowadza klasyfikację jako grunty rolne zabudowane, a dla zabudowy wielorodzinnej działki nr 50/3 - 50/11 - klasyfikację jako pastwiska trwałe, grunty orne!

Tylko dla tych działek zmniejszenie wartości gruntów będzie na poziomie minimum liczone jako 700 zł/m² (minimalna wartość bez planu) - 70/m² (wartość po wejściu planu w życie, wg 6.2.1 prognozy) = 630 zł/m² obniżenia wartości. Odszkodowania liczone tylko dla powierzchni 51000 m² (realizowana zabudowa wielorodzinna, istniejąca usługowa) ograniczone tylko dla wartości gruntów, będą na poziomie około 3,3 miliona zł. Kwota odszkodowań dla działek z zabudową wielorodziną, wraz z budynkami, których plan nie adaptuje, nie uwzględnia i nie dopuszcza, przekroczy kilkadziesiąt mln złotych.

Uwaga 2. Czy Rada Miejska i budżet miasta są przygotowane na odszkodowania za zmniejszenie wartości nieruchomości przekraczające kilkadziesiąt min złotych?

Uwaga 3. Sporządzonej Prognozy skutków finansowych nie można uznać za spełniającą wymagania §10 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jest nieskończona, co stwierdzili też pracownicy miejskiej pracowni urbanistycznej udostępniający ten dokument. Prognoza jest niekompletna i sporządzona nierzetelnie. Stanowi to istotne naruszenie trybu sporządzania planu miejscowego. Kompletny dokument w postaci Prognozy skutków finansowych wg art. 17 pkt. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym winien być sporządzony przed wystąpieniem o opinie i uzgodnienia projektu i przed wyłożeniem do publicznego wglądu. Naruszając te wymagania dopuszczono się istotnego naruszenia trybu sporządzania planu, co wg art. 28 stanowi przesłankę do nieważności uchwały w całości.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagi może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego, wyłożonym do publicznego wglądu. Uwagi odnoszące się do Prognozy skutków finansowych sporządzenia planu miejscowego nie dotyczą ustaleń zawartych w projekcie planu miejscowego, w związku z czym nie mogą być uwzględnione.

Uwaga nr 11

- wpłynęła dnia 23 października 2023 r.,
- złożona przez Pana [REDAKTOWANE], reprezentowanego przez Pana [REDAKTOWANE],
- dotyczy działek nr 33/6 i 39/7 w obrębie P-1, położonych przy ul. Ciepłarnianej.

Treść uwagi:

Cytuję: „Proszę o zmianę przeznaczenia terenu ze strefy wyłączonej spod zabudowy na dopuszczenie terenu pod zabudowę usługową.

Uzasadnienie

Na podstawie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Z 2021 r. poz. 741, 784, 922, 1873, 1986) składam następujący wniosek do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W związku z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta położonej w rejonie ulic: Tomasza Judyma, Krzysztofa Cedry, Rąbieńskiej i Ciepłarnianej /.../ pozbawiono mnie jako właściciela swobody z korzystania z własności w sposób sprzeczny z zasadą kontynuacji planowania przestrzennego.

Przedmiotowe działki stanowią kontynuację mojego planowania inwestycyjnego. Z racji wykonywanego zawodu medycznego (chirurg szczękowo-twarzowy) planuję budowę budynku usługowego o funkcji opisanej jak wyżej - chirurgia szczękowo-twarzowa.

Wnoszę zatem o uwzględnienie z zapisach MPZP inwestycji „zabudowy usługowej” znajdującej się w trakcie planowania, dla której pozyskiwane i opłacane są uzgodnienia z instytucjami miejskimi.

Planowana zabudowa usługowa wymaga wielu działań i nakładów ze strony projektantów jak i inwestora. Uniemożliwienia zakończenia rozpoczętych prac w obecnej sytuacji może doprowadzić do strat finansowych inwestora i firm biorących w niej udział.

Proszę więc, aby w opracowywanym MPZP uwzględnić zapis o przeznaczeniu ww. terenu ze strefy wyłączonej spod zabudowy wg Studium na dopuszczenie terenu pod zabudowę usługową.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

W uwadze błędnie podano nr działki 33/6. Przedmiotowa działka znajduje się poza granicami obszaru objętego przedmiotowym projektem planu. Jednakże z dołączonego do uwagi pełnomocnictwa wynika, że uwaga dotyczy działek nr 39/6 i 39/7 w obrębie P-1.

W obowiązującym 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. przedmiotowe działki zlokalizowane są w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „RW”,

obejmującej „tereny rekreacyjno-wypoczynkowe”. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Zgodnie z ustaleniami Studium w projekcie planu miejscowego tereny te w całości pozostawiono w strukturze terenów nie przewidywanych dla rozwoju zabudowy. Ponadto większa część przedmiotowych nieruchomości znajduje się w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których wszelkie regulacje dotyczące sposobu zagospodarowania powinny być zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony wód oraz ochrony przed powodzią, w celu zapewnienia ochrony ludności i mienia przed powodzią.

Uwaga nr 12

- wpłynęła dnia 23 października 2023 r.,
- złożona przez Kaczeńcowa Invest Sp. z o.o.,
- dotyczy działek nr: 52/1, 52/2, 52/3, 52/4, 52/5, 52/6, 52/7, 52/8, 52/9, 52/10, 52/11, 52/12, 52/13, 52/14, 52/15, 52/16, 52/17, 52/18, 52/19, 52/20, 52/21, 52/22 w obrębie P-1, położonych przy ul. Ciepłarnianej.

Treść uwagi:

Cytuję: „Na wskazanym terenie (jednostka urbanistyczna 7ZN oraz 9ZN), dla którego w § 17 ust. 2 pkt 1) wskazano jako przeznaczenie podstawowe - teren zieleni naturalnej oraz ustalono w § 17 ust. 3 pkt 1) zakaz lokalizacji budynków, na podstawie wydanej przez Prezydenta Miasta Łodzi prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy Nr (...) z dnia 27.02.2018 r., właściciel przygotowuje wniosek o pozwolenie na budowę zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami składającego się z 4 budynków mieszkalnych oraz jednego budynku usługowego wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi.

Projekt niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego **nie uwzględnienia** tego faktycznie już urbanizowanego terenu tworząc tym samym fikcję „ładu urbanistycznego” oraz pozory ochrony tego terenu przed jego zabudową, pozostając w sprzeczności z przeznaczeniem wynikającym z decyzji o warunkach zabudowy oraz z planowanym zagospodarowaniem tego terenu.

W każdym przypadku sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego organy gminy mają obowiązek ustalenia faktycznego stanu zagospodarowania terenów objętych procedurą planistyczną tj. istniejącej legalnej zabudowy oraz stanu w zakresie istniejących w obrocie prawnym ostatecznych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji udzielających pozwolenia na budowę obiektów budowlanych na tym terenie.

Wnoskujemy o uwzględnienie w przedmiotowym planie zagospodarowania przestrzennego faktycznego zagospodarowania i zainwestowania wskazanego terenu obejmującego obszar działek nr **52/1, 52/2, 52/3, 52/4, 52/5, 52/6, 52/7, 52/8, 52/9, 52/10, 52/11, 52/12, 52/13, 52/14, 52/15, 52/16, 52/17, 52/18, 52/19, 52/20, 52/21, 52/22**, obręb P-1, przy ul. Ciepłarnianej poprzez określenie go jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW poprzez włączenie w granice tych terenów nieruchomości położonej pomiędzy zainwestowanymi nieruchomościami, stanowiącymi dopełnienie istniejących struktur zabudowy, lub wyłączenie tego obszaru z zakresu uchwalonego planu, analogicznie jak ma to miejsce w przypadku sąsiednich działek nr 51/3 i 51/4, obręb P-1, przy ul. Rąbieńskiej 47, 47A, 47B, 47C, 47D, 49, 49A, 49B, 49C w Łodzi.

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi** (Uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. wraz ze zmianami z 6 marca 2019 r. - Uchwała Nr VI/215/19 i z 22 grudnia

2021 r. - Uchwała Nr LII/1605/21), po którego uchwaleniu na części terenów doszło do istotnych zmian w stanie zagospodarowania przestrzennego przeznaczonego do objęcia planem terenu, co czyni w istocie bezprzedmiotową politykę przestrzenną zapisaną w Studium. W tej sytuacji jedynym racjonalnym rozwiązaniem jest „porządkująca” zmiana Studium, a następnie uchwalenie planu na podstawie aktualnego studium.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

W obowiązującym 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. obszar objęty projektem planu zlokalizowany jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Głównym celem polityki przestrzennej dla przedmiotowej jednostki jest przywrócenie walorów przyrodniczych obszarom zdegradowanym. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Zgodnie z ustaleniami Studium w projekcie planu miejscowego tereny te w całości pozostawiono w strukturze terenów nie przewidywanych dla rozwoju zabudowy. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Projekt planu, zgodnie z zapisami Studium wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, nie wyznacza terenów przeznaczonych pod zabudowę. Projekt planu miejscowego ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. Zatem ustalenia projektu planu nie ograniczają możliwości remontu i przebudowy istniejącej zabudowy.

Zainicjowane w ostatnich latach, w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy oraz pozwolenia na budowę, procesy budowlane pozostają w sprzeczności z ustalonymi dla przedmiotowego obszaru w obowiązującym Studium kierunkami polityki przestrzennej. Na taką sytuację pozwalają obecne przepisy prawa, ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która jednocześnie obliuguje gminy do sporządzania planów miejscowych oraz w przypadku ich braku daje możliwość inwestorom ubiegania się o decyzję o warunkach zabudowy a w konsekwencji pozwolenia na budowę. Zgodnie z definicją istniejącej zabudowy, zawartą w § 4 ust. 1 pkt 13 projektu uchwały, wejście w życie planu miejscowego nie narusza praw nabytych na podstawie wcześniej uzyskanej ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

Pozostałe wątki poruszane w uwadze wykraczają poza zakres projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu i nie mogą być uwzględnione, gdyż zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagi może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu.

Uwaga nr 13

- wpłynęła dnia 23 października 2023 r.,
- złożona przez Art.Locum S.A.,
- dotyczy działek nr: 50/3, 50/4, 50/5, 50/6, 50/7, 50/8, 50/9, 50/10, 50/11, w obrębie P-1, położonych przy ul. Ciepłarnianej.

Treść uwagi:

Cytuję: „Na wskazanym terenie (jednostka urbanistyczna 7ZN oraz 9ZN), dla którego w § 17 ust. 2 pkt 1) wskazano jako przeznaczenie podstawowe - *teren zieleni naturalnej* oraz ustalono w § 17 ust. 3 pkt 1) *zakaz lokalizacji budynków*, na podstawie udzielonego przez Prezydenta Miasta Łodzi prawomocną decyzją pozwolenia na budowę Nr (...) z dnia 5 lipca 2023 roku, powstaje zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażami składający się z 8 budynków wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi.

Projekt niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego **nie uwzględnia** tego faktycznie już zurbanizowanego terenu tworząc tym samym fikcję „ładu urbanistycznego” oraz pozory ochrony tego terenu przed jego zabudową, pozostając w sprzeczności z przeznaczeniem wynikającym z decyzji pozwolenia na budowę oraz z faktycznym zagospodarowaniem tego terenu polegającym na prowadzeniu na nim inwestycji budowlanej.

W każdym przypadku sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego organy gminy mają obowiązek ustalenia faktycznego stanu zagospodarowania terenów objętych procedurą planistyczną tj. istniejącej legalnej zabudowy oraz stanu w zakresie istniejących w obrocie prawnym ostatecznych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji udzielających pozwolenia na budowę obiektów budowlanych na tym terenie.

Uchwalenie planu zagospodarowania przestrzennego bez zgromadzenia danych i uwzględnienia aktualnego sposobu zagospodarowania terenu nim objętego będzie skutkowało tym, iż na tak opisanym obszarze funkcja „zakazu realizacji budynków” nie będzie mogła być wykonana bo nie znajdzie zastosowania art. 65 ust. 1 pkt 2) ustawy z 27 marca 2003 roku (t.j. Dz.U. z 2023 roku, poz. 977) o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwagi na wyłączenie określone art. 65 ust. 2 tej ustawy.

Wnioskujemy o uwzględnienie w przedmiotowym planie zagospodarowania przestrzennego faktycznego zagospodarowania i zainwestowania wskazanego terenu obejmującego obszar działek nr **50/3, 50/4, 50/5, 50/6, 50/7, 50/8, 50/9, 50/10, 50/11**, obręb P-1, przy ul. Ciepłarnianej poprzez określenie go jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW, lub wyłączenie tego obszaru z zakresu uchwalanego planu, analogicznie jak ma to miejsce w przypadku sąsiednich działek nr 51/3 i 51/4, obręb P-1, przy ul. Rąbieńskiej 47, 47A, 47B, 47C, 47D, 49, 49A, 49B, 49C w Łodzi.

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony w oparciu o **Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi** (Uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. wraz ze zmianami z 6 marca 2019 r. - Uchwała Nr VI/215/19 i z 22 grudnia 2021 r. - Uchwała Nr LII/1605/21), po którego uchwaleniu na części terenów doszło do istotnych zmian w stanie zagospodarowania przestrzennego przeznaczonego do objęcia planem terenu, co czyni w istocie bezprzedmiotową politykę przestrzenną zapisaną w Studium. W tej sytuacji jedynym racjonalnym rozwiązaniem jest „porządkująca” zmiana Studium, a następnie uchwalenie planu na podstawie aktualnego studium.

Ponadto wnioskujemy aby północna część działki nr 50/3, obręb P-1 (jednostka urbanistyczna 7ZN) ograniczona od zachodu projektowanym przedłużeniem ul. Kaczeńcowej - 1KDZ (odcinek do granicy MPZP realizowany w imieniu Miasta Łodzi przez wnoszącego niniejsze uwagi właściciela rzeczonyj nieruchomości) oraz od południa projektowanym przedłużeniem ul. Wojska Polskiego - 1KDG, znajdująca się u zbiegu dwóch ulic o znacznym znaczeniu komunikacyjnym oraz sąsiadująca od strony południowej i północnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, została oznaczona jako tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW zgodnej z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi w zakresie uzupełnienia struktury kompozycyjno-przestrzennej terenu poprzez włączenie w granice tych terenów nieruchomości

położonej pomiędzy zainwestowanymi nieruchomościami, stanowiącymi dopełnienie istniejących struktur zabudowy, lub wyłączenie tego obszaru z zakresu uchwalonego planu.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

W obowiązującym 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. obszar objęty projektem planu zlokalizowany jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Głównym celem polityki przestrzennej dla przedmiotowej jednostki jest przywrócenie walorów przyrodniczych obszarom zdegradowanym. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Zgodnie z ustaleniami Studium w projekcie planu miejscowego tereny te w całości pozostawiono w strukturze terenów nie przewidywanych dla rozwoju zabudowy. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Projekt planu, zgodnie z zapisami Studium wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, nie wyznacza terenów przeznaczonych pod zabudowę. Projekt planu miejscowego ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. Zatem ustalenia projektu planu nie ograniczają możliwości remontu i przebudowy istniejącej zabudowy.

Zainicjowane w ostatnich latach, w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy oraz pozwolenia na budowę, procesy budowlane pozostają w sprzeczności z ustalonymi dla przedmiotowego obszaru w obowiązującym Studium kierunkami polityki przestrzennej. Na taką sytuację pozwalają obecne przepisy prawa, ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która jednocześnie obliguje gminy do sporządzania planów miejscowych oraz w przypadku ich braku daje możliwość inwestorom ubiegania się o decyzję o warunkach zabudowy a w konsekwencji pozwolenia na budowę. Zgodnie z definicją istniejącej zabudowy, zawartą w § 4 ust. 1 pkt 13 projektu uchwały, wejście w życie planu miejscowego nie narusza praw nabytych na podstawie wcześniej uzyskanej ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

Pozostałe wątki poruszane w uwadze wykraczają poza zakres projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu i nie mogą być uwzględnione, gdyż zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagi może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu.

Uwaga nr 14

- wpłynęła dnia 23 października 2023 r.,
- złożona przez Panią [REDAKTOWANE] i Panią [REDAKTOWANE] reprezentowane przez adwokat Panią [REDAKTOWANE],
- dotyczy terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 12ZN, w szczególności działki nr 69/1, w obrębie P-1.

Treść uwagi:

Cytuję: „W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Tomasza Judyma, Krzysztofa Cedry, Rąbieńskiej i Cieplarnianej (nr przystąpienia 298),

wnoszę o dokonanie zmiany przeznaczenia terenu oznaczonego w projekcie symbolem 12ZN, a w szczególności działki nr 69/1, obręb P-1 na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (ewentualnie jednorodzinnej).

W uzasadnieniu uchwały nie do końca zgodnie ze stanem faktycznym określono, że obszar objęty opracowaniem stanowią przede wszystkim tereny niezabudowane, lasy i zadrzewienia zarówno śródpolne jak i związane z doliną rzeki Jasieniec. Tymczasem, w obszarze można wyróżnić tereny o intensywnej zabudowie, zarówno jednorodzinnej jak i wielorodzinnej, stanowiące w miarę zwartą strukturę mieszkaniową. W miejscowym planie należałoby zatem uzupełnić istniejące bądź planowane obszary zabudowy mieszkaniowej, a nie tworzyć nieuporządkowaną przestrzeń urbanistyczno-architektoniczną, która nie będzie spełniała wymagań ładu przestrzennego.

W szczególności, błędnie ustalono, że „wzdłuż ulic Krzysztofa Cedry oraz Cieplarnianej wyróżnić można pojedyncze budynki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz towarzyszącą im zabudowę gospodarczą i garażową”, w sytuacji, gdy przy ulicy Cedry w obszarze objętym projektem znajdują się trzy sąsiadujące ze sobą domy jednorodzinne, a wzdłuż ulicy Cieplarnianej istnieje szereg budynków jednorodzinnych, w tym jeden zwarty kompleks sześciu domów czterorodzinnych (ul. Cieplarniana 1A, 1B, 1C, 1D, 1E, 1F, 1G, 1H, 1J, 1K, 1L, 1M, 1P, 1Q, 1R, 1S, 1T, 1U, 1V, 1W, 1Y, 1X, 1Z).

Natomiast w uzasadnieniu uchwały nie przedstawiono w ogóle analizy zabudowy w południowej części obszaru którego dotyczy projekt. W szczególności całkowicie pominięto istniejącą i planowaną zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wzdłuż ulicy Rąbieńskiej po jej północnej stronie:

- działka 70, obręb P-1 - planowana zabudowa dwoma budynkami wielorodzinnymi z garażem podziemnym, inwestycja dla której wydano prawomocną decyzję o pozwoleniu na budowę z 23 lipca 2019 r. nr (...)
- działka 55/2, obręb P-1 - rozpoczęta inwestycja składająca się z szeregowej zabudowy jednorodzinnej prowadzona na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę z 27 lutego 2018 r. nr (...)
- działka 53, obręb P-1 - planowana zabudowa zespołu budynków wielorodzinnych z garażami i częścią handlowo usługową, inwestycja dla której wydano prawomocne pozwolenie na budowę z 16 czerwca 2023 r. nr (...).

Pominięto także już realizowane inwestycje przy ulicy Cieplarnianej:

- działki nr 50/5, 50/6, 50/7, 50/8, 50/10, 501, obręb P-1 - budowa ośmiu budynków wielorodzinnych realizowana na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę z 5 lipca 2022 r. (...)
- ponadto, obecnie prowadzone są postępowania w przedmiocie wydania pozwolenia na budowę na działkach nr 61 i 62, obręb P-1 (zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych), oraz nr 52/1, 52/2, 52/3, 52/4, 52/5, 52/6, 52/7, 52/8, 52/9, 52/10, 52/11, 52/12, 52/13, 52/14, 52/15, 52/16, 52/17, 52/18, 52/19, 52/20, 52/21 i 52/22 (zespół budynków wielorodzinnych i budynek usługowo-handlowy).

Z nieznanymi i nieuzasadnionymi przyczynami projekt planu pomija fragment obszaru przylegającego do ulicy Rąbieńskiej (działki nr 48, 49, 51/3, 51/4, obręb P-1), na którym istnieje zabudowa wielorodzinną (6 budynków wielokondygnacyjnych), a jedna z niezabudowanych działek jest własnością gminy Łódź (dz. 49, obręb P-1). W ten sposób tworzy się niespójny obszar objęty planem, w sytuacji gdy jego naturalną granicę powinna stanowić ulica Rąbieńska. Mimo, że dla wskazanych działek (48, 49, 51/3, 51/4) w Studium także wskazano przeznaczenie: tereny otwarte „O”, to nie objęto ich granicami przystąpienia do sporządzenia mpzp. To powoduje możliwość dalszego na nich inwestowania w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy. Takie wyłączenie tego terenu z opracowania oznacza usankcjonowanie zabudowy w obszarze, dla którego w Studium wskazano wyłączenie spod

zabudowy. Mimo, że pozostałe działki położone wzdłuż ul. Rąbieńskiej i ul. Cedry są również zainwestowane lub przeznaczone do zainwestowania na podstawie prawomocnych decyzji, nie zastosowano dla nich takiego rozwiązania jak dla działek nr 48, 49, 51/3, 51/4, argumentując ustalenie przeznaczenia pod zielen naturalną „ZN” koniecznością zgodności ustaleń planu z kierunkami wskazanymi w Studium. Świadczy to o nierównym traktowaniu właścicieli prywatnych nieruchomości.

Zdaniem zgłaszającego niniejsze uwagi, wzdłuż ul. Rąbieńskiej i ul. Cedry (zarówno w części objętej projektem planu jak i z niewiadomych przyczyn pominiętej) powstała bądź jest w fazie realizacji zabudowa mieszkaniowa (wielo- i jednorodzinna), a zatem nie ma uzasadnienia, aby dla tego obszaru ustanawiać teren zieleni naturalnej.

W ocenie zgłaszającego uwagi, w analizowanym obszarze można wyróżnić zwarte obszary, które są zabudowane bądź są w trakcie inwestycji (wzdłuż ulic: Rąbieńskiej, Ciepłarnianej i Cedry), przy czym zabudowa ta wydaje się być spójna i uporządkowana. Stąd nieuprawniona jest uwaga zawarta w uzasadnieniu uchwały, że efektem określania sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w ostatnich latach jest nieuporządkowana struktura zabudowy. Nie ma przy tym przeszkód, aby wewnątrz obszaru pozostawić aktywnymi przyrodniczo.

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. Zgodnie z ustaleniami Studium, uchwalonego 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., działka nr 69/1, obręb P-1, zlokalizowana jest w granicach terenów wyłączonych spod zabudowy: jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” o nazwie „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Studium wskazuje w ww. jednostce zatrzymanie rozpoczętych procesów urbanizacji poprzez zakaz wyznaczania nowych terenów zabudowy.

Jednak jak wskazano w treści przytoczonego powyżej Studium: *przeznaczenie określone w kartach ustaleń nie odnoszą się do poszczególnych nieruchomości, lecz stanowią podstawę do ustalenia w mpzp wiodącej funkcji terenów w tych jednostkach*”.

Zdaniem zgłaszającego uwagę, wymóg braku sprzeczności planu miejscowego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie oznacza i nie może oznaczać prostego przenoszenia ustaleń studium do planu. W ramach przyznanego gminie władztwa planistycznego na tym etapie planowania następuje dopuszczalna prawem interpretacja ustaleń studium.

Pomimo zatem, że przedmiotowa działka leży w obszarze oznaczonym jako jednostka „O” w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi” przyjętym 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/160/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.) dla której jako jeden z głównych celów wskazano zatrzymanie rozpoczętych procesów urbanizacji poprzez zakaz wyznaczania nowych terenów zabudowy poza terenami istniejącego zainwestowania, to dopuszczono jednocześnie możliwość włączenia w granice tych terenów, nieruchomości lub ich części położonych pomiędzy zainwestowanymi nieruchomościami, stanowiącymi dopełnienie istniejących struktur zabudowy. Działka której dotyczy niniejsza uwaga jest położona w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zainwestowanych pod zabudowę mieszkaniową:

- działka 64/2 - zabudowa jednorodzinna;
- działka 66 - zabudowa jednorodzinna;

- działka 67- zabudowa jednorodzinna;
- działka 68/1- zabudowa jednorodzinna;
- działka 70 - planowana zabudowa dwoma budynkami wielorodzinnymi z garażem podziemnym, inwestycja dla której wydano prawomocną decyzję o pozwoleniu na budowę z 23 lipca 2019 r. nr (...).

Zgłaszający uwagę nie może zgodzić się ze stwierdzeniem zawartym w uzasadnieniu uchwały, że: „ w projekcie planu oraz w trakcie procedury jego sporządzania uwzględniono prawo własności poprzez kształtowanie zagospodarowania z poszanowaniem dotychczasowego przeznaczenia w granicach istniejących podziałów własnościowych i w sposób racjonalny ingerujący w tereny stanowiące własność prywatną, ograniczony do uzasadnionych potrzeb wynikających z interesu publicznego o znaczeniu lokalnym” (rozdział I, pkt.7 uzasadnienia do projektu uchwały). Prawidłowo przeprowadzona analiza urbanistyczna wykazałaby bowiem, że na obszarze występuje zabudowa o funkcji mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej, która pozwala na określenie wymagań nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. W tym kontekście, oczywistym przeznaczeniem działki nr 69/1 jest zabudowa mieszkaniowa.

Należy zwrócić uwagę, że działka 69/1 ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej - ulicy Cedry. Ponadto w ulicy Cedry znajduje się infrastruktura techniczna niezbędna do obsługi zabudowy, tj. sieć wodociągowa, kanalizacyjna sanitarna i deszczowa, elektroenergetyczna, a w odległości 50 m od działki w ulicy Rąbieńskiej znajduje się sieć gazowa. Teren ten jest dobrze skomunikowany przez ulicę Rąbieńską i Traktorową, także za pośrednictwem komunikacji publicznej. Dodać należy, że w październiku 2023 r. Zarząd Inwestycji Miejskich rozstrzygnął przetarg na przebudowę ulicy Rąbieńskiej.

W związku z powyższym, wyłączenie spod zabudowy przedmiotowej działki wydaje się nieracjonalne z punktu widzenia gospodarności i możliwości wykorzystania już istniejącej infrastruktury. W przypadku uchwalenia planu w projektowanej postaci, infrastruktura na którą miasto przeznaczyło znaczne środki finansowe, nie byłaby w pełni wykorzystana. Nie jest racjonalnym, aby nieruchomości z bezpośrednim dostępem do wszystkich mediów nie były przeznaczone pod zabudowę, w sytuacji gdy z jednej strony miasto ma ograniczone środki na budowę nowej infrastruktury, a z drugiej strony widoczny jest deficyt nieruchomości nadających się pod zabudowę mieszkaniową nie wymagających nakładów infrastrukturalnych ze strony miasta.

Niezależnie od powyższego, zaproponowane przeznaczenie „ZN” - zieleń naturalna dla przedmiotowej działki oraz terenów okalających ją w południowej części obszaru objętego projektowanym m.p.z.p., nic wydaje się optymalny z punktu widzenia przyszłego zagospodarowania oraz wykorzystania przez mieszkańców, a także kreowania ładu przestrzennego.

Po pierwsze, obszar ten nie jest zagospodarowany w sposób, który umożliwiłaby wykorzystywanie go jako terenu zieleni. Należy bowiem zauważyć, że jest pokryty dziko rosnącymi drzewami i krzewami, bez możliwości dostępu i przejścia z uwagi na brak infrastruktury. Pozostawienie go w obecnym stanie zagospodarowania przez uchwalenie m.p.z.p. w proponowanym kształcie, spowoduje, że nie będzie on faktycznie wykorzystany w żaden sposób, a co więcej, ze względu na to, iż gmina nie ma wystarczających środków na zagospodarowanie wyznaczonego w 2022 roku Parku im. Rotmistrza Witolda Pileckiego, tym bardziej tereny przylegającego do niego nie zostaną zagospodarowane i będą stanowiły barierę dla korzystania z gminnych terenów rekreacyjnych.

Po drugie, doceniając walory terenów zielonych pokrytych naturalną roślinnością, nie można jednak pominąć faktu, że w kontekście faktycznego zagospodarowania terenów objętych projektowanym planem, tylko niektóre ich fragmenty (w tym działka 69/1) pozostaną nadal

terenami zieleni naturalnej i będą stanowić enklawy w terenach już zainwestowanych. Nie będzie to sprzyjać tworzeniu ładu przestrzennego w tym obszarze.

Po trzecie, można przewidzieć, że utrwalenie obecnego zagospodarowania, spowoduje powstanie obszaru potencjalnego zagrożenia dla mieszkańców okolicznych domów wielo- i jednorodzinnych. Jest wiedzą powszechną, że tereny nieuporządkowanej zieleni sprzyjają zachowaniom przestępczym.

Po czwarte, wyznaczenie terenów zieleni naturalnej ZN na działkach prywatnych spowoduje brak jakichkolwiek działań na tym terenie.

W zagospodarowaniu przestrzennym należy wziąć pod uwagę wymagania ładu przestrzennego. W rozumieniu obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) ład przestrzenny to „takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne”.

Plan miejscowy powinien mieć na celu, w wyniku realizacji jego ustaleń, przede wszystkim uporządkowanie przestrzeni danego obszaru. W analizowanym przypadku, w wyniku braku uwzględnienia istniejącego zainwestowania powstał projekt planu, który chce zatrzymać zagospodarowanie tego terenu w obecnym stanie, a jak zauważyła autorka „Prognozy oddziaływania na środowisko”: „analizowany obszar [...] obejmuje swoim zasięgiem przede wszystkim nieużytkowany, nieurządzony teren (tereny zadrzewione i zakrzewione)”. Zatrzymanie wszelkich procesów inwestycyjnych na tym obszarze wydaje się być zatem nieracjonalne. Należy dążyć do stworzenia uporządkowanych struktur przestrzennych o jednorodnym przeznaczeniu, a więc jasno wydzielonych obszarów zabudowy mieszkaniowej (dobrze skomunikowanej i wyposażonej w infrastrukturę techniczną) jak również terenów zieleni, w postaci lasów czy zieleni publicznej parkowej oraz terenów dróg służących ich obsłudze. Powinno się wziąć pod uwagę, że zabudowa istniejąca na obszarze objętym opracowaniem powstała w ostatnich kilkunastu latach i będzie funkcjonować na tym terenie jeszcze dziesiątki lat. Całkowite jej pominięcie powoduje, że plan tworzony jest w oderwaniu od rzeczywistego zagospodarowania terenu w częściach już zainwestowanych, a w pozostałej części utrwała stan nieuporządkowania i braku dostępności dla okolicznych mieszkańców. Jednocześnie poprzez brak spójności planowanego i faktycznego zagospodarowania wywołuje chaos przestrzenny.”

Do uwagi dołączono załączniki graficzne.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

W obowiązującym 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. obszar objęty projektem planu zlokalizowany jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Głównym celem polityki przestrzennej dla przedmiotowej jednostki jest przywrócenie walorów przyrodniczych obszarom zdegradowanym. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Zgodnie z ustaleniami Studium w projekcie planu miejscowego tereny te w całości pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-

przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Projekt planu, zgodnie z zapisami Studium wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, nie wyznacza terenów przeznaczonych pod zabudowę. Projekt planu miejscowego ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. Zatem ustalenia projektu planu nie ograniczają możliwości remontu i przebudowy istniejącej zabudowy.

Zainicjowane w ostatnich latach, w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy oraz pozwolenia na budowę, procesy budowlane pozostają w sprzeczności z ustalonymi dla przedmiotowego obszaru w obowiązującym Studium kierunkami polityki przestrzennej. Na taką sytuację pozwalają obecne przepisy prawa, ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która jednocześnie obliguje gminy do sporządzania planów miejscowych oraz w przypadku ich braku daje możliwość inwestorom ubiegania się o decyzję o warunkach zabudowy a w konsekwencji pozwolenia na budowę. Zgodnie z definicją istniejącej zabudowy, zawartą w § 4 ust. 1 pkt 13 projektu uchwały, wejście w życie planu miejscowego nie narusza praw nabytych na podstawie wcześniej uzyskanej ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

Uwaga nr 15

- wpłynęła dnia 23 października 2023 r.,
- złożona przez Pana ██████████, Panią ██████████ i Panią ██████████ ██████████ reprezentowanych przez adwokat Panią ██████████
- dotyczy terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 12ZN, w szczególności działki nr 64/5, w obrębie P-1.

Treść uwagi:

Cytuję: „W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Tomasz Judyma, Krzysztofa Cedry, Rąbieńskiej i Ciepłarnianej (nr przystąpienia 298), **wnoszę o dokonanie zmiany przeznaczenia terenu oznaczonego w projekcie symbolem 12ZN, a w szczególności działki nr 64/5, obręb P-1 na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (ewentualnie jednorodzinnej).**

W uzasadnieniu uchwały nie do końca zgodnie ze stanem faktycznym określono, że obszar objęty opracowaniem stanowią przede wszystkim tereny niezabudowane, lasy i zadrzewiania zarówno śródpolne jak i związane z doliną rzeki Jasieniec. Tymczasem, w obszarze można wyróżnić tereny o intensywnej zabudowie, zarówno jednorodzinnej jak i wielorodzinnej, stanowiące w miarę zwartą strukturę mieszkaniową. W miejscowym planie należałoby zatem uzupełnić istniejące bądź planowane obszary zabudowy mieszkaniowej, a nie tworzyć nieuporządkowaną przestrzeń urbanistyczno-architektoniczną, która nie będzie spełniała wymagań ładu przestrzennego.

W uzasadnieniu uchwały nie do końca zgodnie ze stanem faktycznym określono, że obszar objęty opracowaniem stanowią przede wszystkim tereny niezabudowane, lasy i zadrzewiania zarówno śródpolne jak i związane z doliną rzeki Jasieniec. Tymczasem, w obszarze można wyróżnić tereny o intensywnej zabudowie, zarówno jednorodzinnej jak i wielorodzinnej, stanowiące w miarę zwartą strukturę mieszkaniową. W miejscowym planie należałoby zatem uzupełnić istniejące bądź planowane obszary zabudowy mieszkaniowej, a nie tworzyć nieuporządkowaną przestrzeń urbanistyczno-architektoniczną, która nie będzie spełniała wymagań ładu przestrzennego.

W szczególności, błędnie ustalono, że „wzdłuż ulic Krzysztofa Cedry oraz Ciepłarnianej wyróżnić można pojedyncze budynki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz towarzyszącą im zabudowę gospodarczą i garażową”, w sytuacji, gdy przy ulicy Cedry

w obszarze objętym projektem znajdują się trzy sąsiadujące ze sobą domy jednorodzinne, a wzdłuż ulicy Ciepłarnianej istnieje szereg budynków jednorodzinnych, w tym jeden zwarty kompleks sześciu domów czterodzinnych (ul. Ciepłarniana 1A, 1B, 1C, 1D, 1E, 1F, 1G, 1H, 1J, 1K, 1L, 1M, 1P, 1Q, 1R, 1S, 1T, 1U, 1V, 1W, 1Y, 1X, 1Z).

Natomiast w uzasadnieniu uchwały nie przedstawiono w ogóle analizy zabudowy w południowej części obszaru którego dotyczy projekt. W szczególności całkowicie pominięto istniejącą i planowaną zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wzdłuż ulicy Rąbieńskiej po jej północnej stronie:

- działka 70, obręb P-1 - planowana zabudowa dwoma budynkami wielorodzinnymi z garażem podziemnym, inwestycja dla której wydano prawomocną decyzję o pozwoleniu na budowę z 23 lipca 2019 r. nr (...)
- działka 55/2, obręb P-1 - rozpoczęta inwestycja składająca się z szeregowej zabudowy jednorodzinnej prowadzona na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę z 27 lutego 2018 r. nr (...)
- działka 53, obręb P-1 - planowana zabudowa zespołu budynków wielorodzinnych z garażami i częścią handlowo usługową, inwestycja dla której wydano prawomocne pozwolenie na budowę z 16 czerwca 2023 r. nr (...).

Pominięto także już realizowane inwestycje przy ulicy Ciepłarnianej:

- działki nr 50/5, 50/6, 50/7, 50/8, 50/10, 501, obręb P-1 - budowa ośmiu budynków wielorodzinnych realizowana na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę z 5 lipca 2022 r. (...)
- ponadto, obecnie prowadzone są postępowania w przedmiocie wydania pozwolenia na budowę na działkach nr 61 i 62, obręb P-1 (zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych), oraz nr 52/1, 52/2, 52/3, 52/4, 52/5, 52/6, 52/7, 52/8, 52/9, 52/10, 52/11, 52/12, 52/13, 52/14, 52/15, 52/16, 52/17, 52/18, 52/19, 52/20, 52/21 i 52/22 (zespół budynków wielorodzinnych i budynek usługowo-handlowy).

Z nieznanymi i nieuzasadnionymi przyczynami projekt planu pomija fragment obszaru przylegającego do ulicy Rąbieńskiej (działki nr 48, 49, 51/3, 51/4, obręb P-1), na którym istnieje zabudowa wielorodzinna (6 budynków wielokondygnacyjnych), a jedna z niezabudowanych działek jest własnością gminy Łódź (dz. 49, obręb P-1). W ten sposób tworzy się niespójny obszar objęty planem, w sytuacji gdy jego naturalną granicę powinna stanowić ulica Rąbieńska. Mimo, że dla wskazanych działek (48, 49, 51/3, 51/4) w Studium także wskazano przeznaczenie: tereny otwarte „O”, to nie objęto ich granicami przystąpienia do sporządzenia mpzp. To powoduje możliwość dalszego na nich inwestowania w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy. Takie wyłączenie tego terenu z opracowania oznacza usankcjonowanie zabudowy w obszarze, dla którego w Studium wskazano wyłączenie spod zabudowy. Mimo, że pozostałe działki położone wzdłuż ul. Rąbieńskiej są również zainwestowane lub przeznaczone do zainwestowania na podstawie prawomocnych decyzji, nie zastosowano dla nich takiego rozwiązania jak dla działek nr 48, 49, 51/3, 51/4, argumentując ustalenie przeznaczenia pod zielen naturalną „ZN” koniecznością zgodności ustaleń planu z kierunkami wskazanymi w Studium. Świadczy to o nierównym traktowaniu właścicieli prywatnych nieruchomości.

Zdaniem zgłaszającego niniejsze uwagi, wzdłuż ulicy Rąbieńskiej (zarówno w części objętej projektem planu jak i z niewiadomych przyczyn pominiętej) powstała bądź jest w fazie realizacji zabudowa mieszkaniowa (wielo- i jednorodzinna), a zatem nie ma uzasadnienia, aby dla tego obszaru ustanawiać teren zieleni naturalnej.

W ocenie zgłaszającego uwagi, w analizowanym obszarze można wyróżnić zwarte obszary, które są zabudowane bądź są w trakcie inwestycji (wzdłuż ulic: Rąbieńskiej, Ciepłarnianej i Cedry), przy czym zabudowa ta wydaje się być spójna i uporządkowana. Stąd nieuprawniona jest uwaga zawarta w uzasadnieniu uchwały, że efektem określania sposobu zagospodarowania

i warunków zabudowy terenu w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu w ostatnich latach jest nieuporządkowana struktura zabudowy. Nie ma przy tym przeszkód, aby wewnątrz obszary pozostawić aktywnymi przyrodniczo.

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. Zgodnie z ustaleniami Studium, uchwalonego 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., działka nr 64/5, obręb P-1, zlokalizowana jest w granicach terenów wyłączonych spod zabudowy: jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” o nazwie „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Studium wskazuje w ww. jednostce zatrzymanie rozpoczętych procesów urbanizacji poprzez zakaz wyznaczania nowych terenów zabudowy.

Jednak jak wskazano w treści przytoczonego powyżej Studium: *„przeznaczenie określone w ustaleń nie odnoszą się do poszczególnych nieruchomości, lecz stanowią podstawę do ustalenia w mpzp wiodącej funkcji terenów w tych jednostkach”*.

Zdaniem zgłaszającego uwagę, wymóg braku sprzeczności planu miejscowego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie oznacza i nic może oznaczać prostego przenoszenia ustaleń studium do planu. W ramach przyznanego gminie władztwa planistycznego na tym etapie planowania następuje dopuszczalna prawem interpretacja ustaleń studium.

Pomimo zatem, że przedmiotowa działka leży w obszarze oznaczonym jako jednostka „O” w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi” przyjętym 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/160/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.) dla której jako jeden z głównych celów wskazano zatrzymanie rozpoczętych procesów urbanizacji poprzez zakaz wyznaczania nowych terenów zabudowy poza terenami istniejącego zainwestowania, to dopuszczono jednocześnie możliwość włączenia w granice tych terenów, nieruchomości lub ich części położonych pomiędzy zainwestowanymi nieruchomościami, stanowiącymi dopełnienie istniejących struktur zabudowy. Działka której dotyczy niniejsza uwaga jest położona w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zainwestowanych pod zabudowę mieszkaniową:

- działka 64/2 - zabudowa jednorodzinna;
- działka 66 zabudowa jednorodzinna;
- działka 67- zabudowa jednorodzinna;
- działka 68/1- zabudowa jednorodzinna;
- działka 70 - planowana zabudowa dwoma budynkami wielorodzinnymi z garażem podziemnym, inwestycja dla której wydano prawomocną decyzję o pozwoleniu na budowę z 23 lipca 2019 r. nr (...)
- działka 55/2 - rozpoczęta inwestycja składająca się z szeregowej zabudowy jednorodzinnej prowadzona na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę z 27 lutego 2018 r. nr (...).

Zgłaszający uwagę nie może zgodzić się ze stwierdzeniem zawartym w uzasadnieniu uchwały, że: *„w projekcie planu oraz w trakcie procedury jego sporządzania uwzględniono prawo własności poprzez kształtowanie zagospodarowania z poszanowaniem dotychczasowego przeznaczenia w granicach istniejących podziałów własnościowych i w sposób racjonalny ingerujący w tereny stanowiące własność prywatną, ograniczony do uzasadnionych potrzeb wynikających z interesu publicznego o znaczeniu lokalnym”* (rozdział I, pkt.7 uzasadnienia do projektu uchwały). Nie uwzględniono bowiem wydanej, jeszcze przez datą przystąpienia do

sporządzenia projektu mpzp, decyzji o warunkach zabudowy nr (...) z dnia 12 października 2020 r. umożliwiającej realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na działce nr 64/5. Obowiązująca decyzja określa następujące główne warunki zabudowy:

- nieprzekraczalna linia zabudowy od ul. Rąbieńskiej - w odległości 10 m od granicy pasa drogowego
- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki nr 64/5 - od 0,11 do 0,17
- szerokość elewacji frontowej - od 25,0 m do 46,0 m
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki (wysokość okapu głównych połaci dachu) od 9,5 m do 13,5 m
- geometria dachu:
 - kąt nachylenia głównych połaci dachowych - od 15 do 25 stopni
 - wysokość głównej kalenicy - od 13,0 m do 16,0 m
 - układ połaci dachowych - dach wielospadowy

Należy zwrócić uwagę, że działka 64/5 ma bezpośredni dostęp do drogi publicznej - ulicy Rąbieńskiej. Ponadto w ulicy Rąbieńskiej znajduje się infrastruktura techniczna niezbędna do obsługi zabudowy, możliwej do realizacji na działce zgodnie z wydaną przez Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu Miasta Łodzi prawomocną decyzją o warunkach zabudowy, tj. sieć wodociągowa, kanalizacyjna sanitarna i deszczowa, elektroenergetyczna, gazowa. Teren ten jest dobrze skomunikowany, bezpośrednio przy granicy działki znajduje się przystanek komunikacji autobusowej. Dodać należy, że w październiku 2023 r. Zarząd Inwestycji Miejskich rozstrzygnął przetarg na przebudowę ulicy Rąbieńskiej.

W związku z powyższym, wyłączenie spod zabudowy przedmiotowej działki wydaje się nieracjonalne z punktu widzenia gospodarności i możliwości wykorzystania już istniejącej infrastruktury. W przypadku uchwalenia planu w projektowanej postaci, infrastruktura na którą miasto przeznaczyło znaczne środki finansowe, nie byłaby w pełni wykorzystana. Nie jest racjonalnym, aby nieruchomości z bezpośrednim dostępem do wszystkich mediów nie były przeznaczone pod zabudowę, w sytuacji gdy z jednej strony miasto ma ograniczone środki na budowę nowej infrastruktury, a z drugiej strony widoczny jest deficyt nieruchomości nadających się pod zabudowę mieszkaniową nie wymagających nakładów infrastrukturalnych ze strony miasta.

Niezależnie od powyższego, zaproponowane przeznaczenie „ZN” - zieleń naturalna dla przedmiotowej działki oraz terenów okalających ją w południowej części obszaru objętego projektowanym m.p.z.p., nie wydaje się optymalny z punktu widzenia przyszłego zagospodarowania oraz wykorzystania przez mieszkańców, a także kreowania ładu przestrzennego.

Po pierwsze, obszar ten nie jest zagospodarowany w sposób, który umożliwiłaby wykorzystywanie go jako terenu zieleni. Należy bowiem zauważyć, że jest pokryty dzikorosnącymi drzewami i krzewami, bez możliwości dostępu i przejścia z uwagi na brak infrastruktury. Pozostawienie go w obecnym stanie zagospodarowania przez uchwalenie m.p.z.p. w proponowanym kształcie, spowoduje, że nie będzie on faktycznie wykorzystany w żaden sposób, a co więcej, ze względu na to, iż gmina nie ma wystarczających środków na zagospodarowanie wyznaczonego w 2022 roku Parku im. Rotmistrza Witolda Pileckiego, tym bardziej tereny przylegającego do niego nie zostaną zagospodarowane i będą stanowiły barierę dla korzystania z gminnych terenów rekreacyjnych.

Po drugie, doceniając walory terenów zielonych pokrytych naturalną roślinnością, nie można jednak pominąć faktu, że w kontekście faktycznego zagospodarowania terenów objętych projektowanym planem, tylko niektóre ich fragmenty (w tym działka 64/5) pozostaną nadal terenami zieleni naturalnej i będą stanowić enklawy w terenach już zainwestowanych. Nie będzie to sprzyjać tworzeniu ładu przestrzennego w tym obszarze.

Po trzecie, można przewidzieć, że utrwalenie obecnego zagospodarowania, spowoduje powstanie obszaru potencjalnego zagrożenia dla mieszkańców okolicznych domów wielo- i jednorodzinnych. Jest wiedzą powszechną, że tereny nieuporządkowanej zieleni sprzyjają zachowaniom przestępczym.

Po czwarte, wyznaczenie terenów zieleni naturalnej ZN na działkach prywatnych spowoduje brak jakichkolwiek działań na tym terenie.

W zagospodarowaniu przestrzennym należy wziąć pod uwagę wymagania ładu przestrzennego. W rozumieniu obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) ład przestrzenny to „takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz. kompozycyjno-estetyczne”.

Plan miejscowy powinien mieć na celu, w wyniku realizacji jego ustaleń, przede wszystkim uporządkowanie przestrzeni danego obszaru. W analizowanym przypadku, w wyniku braku uwzględnienia istniejącego zainwestowania powstał projekt planu, który chce zatrzymać zagospodarowanie tego terenu w obecnym stanie, a jak zauważyła autorka „Prognozy oddziaływania na środowisko”: „analizowany obszar [...] obejmuje swoim zasięgiem przede wszystkim nieużytkowany, nieurządzony teren (tereny zadrzewione i zakrzewione)”. Zatrzymanie wszelkich procesów inwestycyjnych na tym obszarze wydaje się być zatem nieracjonalne. Należy dążyć do stworzenia uporządkowanych struktur przestrzennych o jednorodnym przeznaczeniu, a więc jasno wydzielonych obszarów zabudowy mieszkaniowej (dobrze skomunikowanej i wyposażonej w infrastrukturę techniczną) jak również terenów zieleni, w postaci lasów czy zieleni publicznej parkowej oraz terenów dróg służących ich obsłudze. Powinno się wziąć pod uwagę, że zabudowa istniejąca na obszarze objętym opracowaniem powstała w ostatnich kilkunastu latach i będzie funkcjonować na tym terenie jeszcze dziesiątki lat. Całkowite jej pominięcie powoduje, że plan tworzony jest w oderwaniu od rzeczywistego zagospodarowania terenu w częściach już zainwestowanych, a w pozostałej części utrwała stan nieuporządkowania i braku dostępności dla okolicznych mieszkańców. Jednocześnie poprzez brak spójności planowanego i faktycznego zagospodarowania wywołuje chaos przestrzenny.”

Do uwagi dołączono załączniki graficzne.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

W obowiązującym 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. obszar objęty projektem planu zlokalizowany jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Głównym celem polityki przestrzennej dla przedmiotowej jednostki jest przywrócenie walorów przyrodniczych obszarom zdegradowanym. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Zgodnie z ustaleniami Studium w projekcie planu miejscowego tereny te w całości pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Projekt planu, zgodnie z zapisami Studium wskazującymi na potrzebę

zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, nie wyznacza terenów przeznaczonych pod zabudowę. Projekt planu miejscowego ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. Zatem ustalenia projektu planu nie ograniczają możliwości remontu i przebudowy istniejącej zabudowy.

Zainicjowane w ostatnich latach, w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy oraz pozwolenia na budowę, procesy budowlane pozostają w sprzeczności z ustalonymi dla przedmiotowego obszaru w obowiązującym Studium kierunkami polityki przestrzennej. Na taką sytuację pozwalają obecne przepisy prawa, ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która jednocześnie obliguje gminy do sporządzania planów miejscowych oraz w przypadku ich braku daje możliwość inwestorom ubiegania się o decyzję o warunkach zabudowy a w konsekwencji pozwolenia na budowę. Zgodnie z definicją istniejącej zabudowy, zawartą w § 4 ust. 1 pkt 13 projektu uchwały, wejście w życie planu miejscowego nie narusza praw nabytych na podstawie wcześniej uzyskanej ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę.

Uwaga nr 17

- wpłynęła dnia 23 października 2023 r.,
- złożona przez Panią [REDAKTOWANA], Panią [REDAKTOWANA], Panią [REDAKTOWANA] i Panią [REDAKTOWANA],
- dotyczy działki nr 72/13, w obrębie P-1, położonej przy ul. Cedry 12 oraz działki nr 72/5, w obrębie P-1, położonej przy ul. Cedry 14 oraz terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 8ZN.

Treść uwagi:

Cytuję: „Zgodnie z Artykułem 5, pkt 21 Ustawy o ochronie przyrody tereny zieleni - tereny urządzone wraz z infrastrukturą techniczną i budynkami funkcjonalnie z nimi związanymi, pokryte roślinnością, pełniące funkcje publiczne, a w szczególności parki, zieleńce, promenady, bulwary, ogrody botaniczne, zoologiczne, jordanowskie i zabytkowe, cmentarze, zieleń towarzysząca drogom na terenie zabudowy, placom, zabytkowym fortyfikacjom, budynkom, składowiskom, lotniskom, dworcom kolejowym oraz obiektom przemysłowym.

Wyjaśnienia i interpretacje od tego artykułu Ustawy określają tereny zieleni jako wszelkie obszary, na których występuje roślinność. Tereny zielone to obszary o naturalnej lub zaplanowanej roślinności, które pełnią funkcje ekologiczne, estetyczne, społeczne i zdrowotne. Charakteryzują się obecnością roślinności, trawników, drzew, krzewów i innych elementów ekosystemowych. Mogą to być parki, ogrody publiczne, lasy, łąki, ale także pasy zieleni wzdłuż dróg czy też dziedzińce wewnętrzne budynków.

Tereny na działce 72/5 i 72/13 nie są terenami urządzonymi, nie spełniają funkcji estetycznych, społecznych czy też zdrowotnych. Taki stan naszych działek nie jest z naszej winy. Położenie działek pomiędzy Centrum Handlowym położonym przy ulicy Traktorowej a planowaną ul. Wojska Polskiego i Osiedlem Kraft, ulicą Cedry oraz nieużywanym boiskiem sportowym od strony północnej i Osiedlem Teofilów, powoduje brak możliwości utrzymania terenów zieleni w należyтым stanie zgodnie z Artykułem 5, pkt 21 ustawy o ochronie przyrody. Obecnie są bardzo duże problemy z utrzymaniem urządzonej, estetycznej zieleni na tych działkach.

Obcy ludzie, chuligani z sąsiadującego osiedla Teofilów oraz bezdomni wchodzą na nasz teren, najczęściej z zakupionym alkoholem w sąsiadującym centrum handlowym. Pozostawiają niesamowity bałagan, teren nasz traktują jak toaletę publiczną. Niejednokrotnie bezdomni oraz inni „improwizowicze” rozpalają ogniska, aby ogrzać się lub coś upiec. Teren ten jest traktowany przez mieszkańców sąsiedniego Osiedla Teofilów jako wysypisko śmieci zwłaszcza dużych gabarytów jak np. wersalki, materace, opony oraz zniszczonej elektroniki i butelek po alkoholach. We własnym zakresie staramy się sprzątać nasz teren, niestety nie zawsze

nadażamy. Wzywane byliśmy przez Straż Miejską do posprzątania terenu pod groźbą kary finansowej. Grodzenie działki pomaga na krótki czas, w krótkim czasie zostaje zdewastowane. Zwrócenie uwagi chuliganom niejednokrotnie kończyło się podpaleniem: m.in. komórek, garażu, drzew, krzewów i traw.

Naszym zdaniem pozostawienie działek jako tereny zieleni naturalnej pomiędzy Centrum Handlowym, planowaną ul. Wojska Polskiego i Osiedlem Kraft oraz ul. Cedry i od północy zaniedbanym boiskiem i Osiedlem Teofilów spotęguje nasilenie wyżej opisanego niewłaściwego zachowania mieszkańców osiedla i klientów Centrum Handlowego.

Od wielu lat u mieszkańców posesji przy ul. Cedry 12 i 14 wzrasta poczucie niepewności i zagrożenia od otaczającego sąsiedztwa. Umożliwienie przeznaczenia terenów pod handel, usługi bądź budownictwo mieszkaniowe dałoby perspektywę właścicielom działek 72/5 i 72/13 bezpiecznego życia. Nasze działki o łącznej powierzchni około 12 000 m², są gruntami klasy V i VI, usytuowane pomiędzy istniejącą infrastrukturą nie są niezbędne dla zapewnienia właściwych relacji przestrzennych i środowiskowych pomiędzy sąsiednimi terenami inwestycyjnymi a terenami otwartymi, aktywnymi przyrodniczo. Nasze działki są już obecnie umiejscowione wśród terenów inwestycyjnych.

Wnosimy o włączenie naszych działek w sąsiadujące tereny inwestycyjne.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

W obowiązującym 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. obszar objęty projektem planu zlokalizowana jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Głównym celem polityki przestrzennej dla przedmiotowej jednostki jest przywrócenie walorów przyrodniczych obszarom zdegradowanym. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Zgodnie z ustaleniami Studium w projekcie planu miejscowego tereny te w całości pozostawiono w strukturze terenów nie przewidywanych dla rozwoju zabudowy. Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Projekt planu, zgodnie z zapisami Studium wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, nie wyznacza terenów przeznaczonych pod zabudowę. projekt planu miejscowego ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. Zatem ustalenia projektu planu nie ograniczają możliwości remontu i przebudowy istniejącej zabudowy.

PREZYDENT MIASTA

Hanna ZDANOWSKA