

**ZARZĄDZENIE Nr 53/2024**  
**PREZYDENTA MIASTA ŁODZI**  
**z dnia 12 stycznia 2024 r.**

**w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Olechówki, położonej w rejonie ulic: Rzgowskiej, Świętego Wojciecha, Nadwodnej, Bałtyckiej, Zygmunta i Kolumny.**

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 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/1826/22 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 1 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Olechówki, położonej w rejonie ulic: Rzgowskiej, Świętego Wojciecha, Nadwodnej, Bałtyckiej, Zygmunta i Kolumny

**zarządzam, co następuje:**

§ 1. Rozpatruję uwagi złożone do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Olechówki, położonej w rejonie ulic: Rzgowskiej, Świętego Wojciecha, Nadwodnej, Bałtyckiej, Zygmunta i Kolumny, zgodnie z rozstrzygnięciem, stanowiącym załącznik do 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 53/2024  
Prezydenta Miasta Łodzi

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Olechówki, położonej w rejonie ulic: Rzgowskiej, Świętego Wojciecha, Nadwodnej, Bałtyckiej, Zygmunta i Kolumny.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Olechówki, położonej w rejonie ulic: Rzgowskiej, Świętego Wojciecha, Nadwodnej, Bałtyckiej, Zygmunta i Kolumny został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 21 listopada 2023 r. do 12 grudnia 2023 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 27 grudnia 2023 r. **wpłynęło 6 uwag.** Złożone uwagi zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji.

**Uwaga nr 1**

- wpłynęła 21 listopada 2023 r.,
- złożona przez ██████████,
- dotyczy działek nr 51/3 i 52/3 w obrębie G-48, przy ulicy Zygmunta w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działki są przeznaczone na teren zieleni naturalnej.

**Treść uwagi:**

„Niniejszym składam sprzeciw wobec przedłożonego projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla obszaru obejmującego działki przy ulicy Zygmunta w Łodzi, zwłaszcza dotyczącego mojej własności - działki o numerach 51/3 i 52/3 w obrębie G-48.

Z ogromnym zaniepokojeniem przyjąłem informację, że w ramach planowanego zagospodarowania przestrzennego na mojej działce przewiduje się tereny zielone, wykluczając możliwość wzniesienia budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Ograniczenie to rażąco narusza moje prawa właścicielskie.

W związku z powyższym, pragnę zaznaczyć, że w świetle obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności zapisów Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 523 z późn. zm.), przysługuje mi prawo do swobodnego korzystania z mojej nieruchomości, z poszanowaniem jedynie ogólnych ograniczeń wynikających z przepisów prawa.

**Mój sprzeciw opiera się na następujących argumentach:**

1. Naruszenie prawa własności - Projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego ogranicza moje uprawnienia do korzystania z nieruchomości w sposób, który jest niezgodny z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z zasadami ochrony

własności.

2. Brak racjonalnego uzasadnienia - Ograniczenie możliwości zabudowy na mojej działce nie wynika z racjonalnych przesłanek czy uzasadnionych interesów społecznych, a zatem narusza zasadę proporcjonalności.
3. Konieczność dostosowania do rzeczywistych potrzeb mieszkańców - Zakaz zabudowy budynkiem mieszkalnym jednorodzinny nie uwzględnia rzeczywistych potrzeb mieszkańców.

Z powyższych powodów, apeluję o uwzględnienie możliwości budowy domu jednorodzinnego na użytek własny, na wymienionych powyżej działkach.”

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

#### **Wyjaśnienie:**

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Przedmiotowe nieruchomości położone są w obszarze, który w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.) stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Wobec powyższego, projekt planu zgodnie z ustaleniami studium, na wspomnianych działkach wprowadza funkcję zieleni naturalna – teren oznaczony symbolem ZN. Nieruchomość zlokalizowana w tej jednostce projektu planu i jednocześnie w granicach korytarza ekologicznego – zasięgu morfologicznego rzeki Olechówki, nie jest przeznaczona do zabudowy.

Pozostałe wątki poruszane w uwadze wykraczają poza zakres ustaleń 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 2**

- wpłynęła 21 listopada 2023 r.,
- złożona przez ██████████,
- dotyczy działki nr 49/3 w obrębie G-48, przy ulicy Zygmunta w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka jest przeznaczona na teren zieleni naturalnej.

#### **Treść uwagi:**

„Skladam sprzeciw od przedłożonego projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania

Przestrzennego dla obszaru obejmującego działki przy ulicy Zygmunta w Łodzi, działki o numerach 49/3 w obrębie G-48, których jestem właścicielem.

Z dużym niepokojem przyjąłem informację, że w ramach planowanego zagospodarowania przestrzennego na mojej działce przewiduje się tereny zielone, wykluczając możliwość wzniesienia budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Ograniczenie to, w sposób rażący narusza moje prawa właścicielskie.

W nawiązaniu do obowiązujących przepisów prawa, a zwłaszcza zapisów Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 523 z późn. zm.), przysługuje mi prawo do swobodnego korzystania z mojej nieruchomości, jedynie z poszanowaniem ogólnych ograniczeń wynikających z przepisów prawa.

Sprzeciw swój argumentuję:

- Naruszeniem prawa własności - Projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego ogranicza moje uprawnienia do korzystania z nieruchomości w sposób, który jest niezgodny z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z zasadami ochrony własności.
- Brakiem racjonalnego uzasadnienia - Ograniczenie możliwości zabudowy na mojej działce nie wynika z racjonalnych przesłanek czy uzasadnionych interesów społecznych, a zatem narusza zasadę proporcjonalności.
- Koniecznością dostosowania do rzeczywistych potrzeb mieszkańców - Zakaz zabudowy budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym nie uwzględnia rzeczywistych potrzeb mieszkańców.

Z powyższych powodów, wnoszę o uwzględnienie możliwości budowy domu jednorodzinnego na użytek własny, na wymienionej powyżej działce.”

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

#### **Wyjaśnienie:**

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Przedmiotowa nieruchomość położona jest w obszarze, który w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.) stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Wobec powyższego, projekt planu zgodnie z ustaleniami studium, na wspomnianej działce wprowadza funkcję zieleń naturalna – teren oznaczony symbolem ZN. Nieruchomość zlokalizowana w tej jednostce projektu planu i jednocześnie

w granicach korytarza ekologicznego – zasięgu morfologicznego rzeki Olechówki, nie jest przeznaczona do zabudowy.

Pozostałe wątki poruszane w uwadze wykraczają poza zakres ustaleń 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 23 listopada 2023 r.,
- złożona przez ██████████,
- dotyczy działki nr 563/1 w obrębie G-30, przy ulicy Zygmunta w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka jest przeznaczona na teren zieleni naturalnej.

### **Treść uwagi:**

„Składam sprzeciw do przedłożonego projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla obszaru obejmującego moją działkę nr 563/1, obręb G-30, położonej przy ulicy Zygmunta w Łodzi.

Bardzo niepokoi mnie, że w ramach planowanego zagospodarowania przestrzennego na mojej działce przewidywane są tereny zielone, tym samym wykluczając możliwość wzniesienia nowego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz gruntowną przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącego już budynku. Ograniczenie to rażąco narusza moje prawa właścicielskie.

W związku z powyższym, chciałabym zaznaczyć, że przysługuje mi prawo do swobodnego korzystania z mojej nieruchomości, z poszanowaniem jedynie ogólnych ograniczeń wynikających z przepisów prawa, w odwołaniu do obowiązujących przepisów prawa, a zwłaszcza zapisów Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 523 z późn. zm.).

Plany związane z moją działką, ujęte w przystąpieniu 309 naruszają moje prawa własności. Projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego ogranicza moje uprawnienia do korzystania z nieruchomości w sposób, który jest niezgodny z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z zasadami ochrony własności. Ponadto, ograniczenie możliwości nowej zabudowy i rozbudowy istniejącego już budynku na mojej działce nie wynika z racjonalnych przesłanek czy uzasadnionych interesów społecznych, a zatem narusza zasadę proporcjonalności. Zakaz zabudowy nowym budynkiem mieszkalnym oraz rozbudowy istniejącego budynku nie uwzględnia rzeczywistych potrzeb mieszkańców.

Biorąc pod uwagę powyższe, wnoszę o uwzględnienie możliwości budowy domu jednorodzinnego oraz przebudowy i rozbudowy istniejącego już budynku na mojej działce.”

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

### **Wyjaśnienie:**

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Przedmiotowa nieruchomość położona jest w obszarze, który w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.) stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Wobec powyższego, projekt planu zgodnie z ustaleniami studium, na wspomnianej działce wprowadza funkcję zieleni naturalna – teren oznaczony symbolem ZN. Nieruchomość zlokalizowana w tej jednostce projektu planu i jednocześnie w granicach korytarza ekologicznego – zasięgu morfologicznego rzeki Olechówki, nie jest przeznaczona do zabudowy.

Pozostałe wątki poruszane w uwadze wykraczają poza zakres ustaleń 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 4**

- wpłynęła 20 grudnia 2023 r.,
- złożona przez „INTER COMMERCE” Sp. z o.o.,
- dotyczy działek nr: 14/1, 17/1, 18/1, 19/1, 20/1, 21/1,22/1, 23/4, 24/2, 25/2, 26/2, 28/5, 29/1,30/2, 31/2, 32/1 w obrębie G-46, przy ulicy Kolumny w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działki są przeznaczone częściowo na teren zieleni naturalnej oraz na teren drogi głównej, a także działka nr 17/1 częściowo na teren lasu, działki nr 29/1 i 32/1 częściowo na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego.

### **Treść uwagi:**

„Przedmiot uwagi:

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

Uzasadnienie:

Teren działek nr 17/1, 18/1, 19/1, 20/1, 21/1,22/1, 23/4, 24/2, 25/2, 26/2 jest zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy [REDAKTOWANE] przeznaczony pod budowę osiedla mieszkaniowego wielorodzinnego z pełną infrastrukturą, terenami

zielonymi i rekreacyjnymi. Natomiast teren działek nr 31/2 i 32/1 został zgodnie z decyzjami [REDAKTOWANE] przewidziany pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub bliźniaczą. Toczą się postępowania o wydanie pozwoleń na budowę dla tych inwestycji. Z tego względu wnoszę o utrzymanie takiego przeznaczenia przedmiotowych działek.

Zrealizowanie tej inwestycji, którą można nazwać małym miasteczkiem (tereny rekreacyjne mają zająć 8.380 m<sup>2</sup>, w tym place zabaw i boiska 3.650 m<sup>2</sup> oraz tereny spacerowe 4.730 m<sup>2</sup>), przyczyni się do rozwoju tej części miasta. Doprowadzenie do skutku planowanej od wielu lat inwestycji będzie niemożliwe z uwagi na projektowany przebieg ulicy Kolumny, która przebiega przez środek terenu inwestycyjnego. Podnoszę przy tym, że niemożność zagospodarowania powyższych terenów była spowodowana długotrwałym postępowaniem o uzyskanie warunków zabudowy, o które spółka ubiegała się od czerwca 2008 r., tj. w czasie, gdy projektowana ulica Kolumny klasy G miała całkowicie inny przebieg, poza granicami w/w działek, wyznaczony w studium z 2002 r. Plany zagospodarowania Miasta Łodzi nie powinny aż tak drastycznie naruszać prawa własności i uniemożliwiać zrealizowania inwestycji, w którą Spółka zaangażowała już znaczne środki finansowe. Oczywiście rozumiemy potrzeby Miasta, jak też bierzemy pod uwagę, że droga zawsze będzie przebiegać przez czyjeś działki, ale wnosimy o zmianę przebiegu tej ulicy oraz przeznaczenia w/w działek w sposób niekolidujący z planowanymi inwestycjami. W załączeniu przedkładamy projekty zagospodarowania tego terenu i wnosimy o przeznaczenie należących do spółki działek pod zabudowę mieszkaniową, wielorodzinną z usługami w parterze, co będzie kompatybilne z sąsiadującą zabudową i nie będzie narażać spółki na szkodę.”

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

#### **Wyjaśnienie:**

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Przedmiotowe nieruchomości położone są w większości w obszarze, który w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.) stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Wobec powyższego, projekt planu zgodnie z ustaleniami studium, na części wspomnianych działek wprowadza funkcję zieleń naturalna – tereny oznaczone symbolem ZN. Nieruchomość zlokalizowana w tej jednostce projektu planu i jednocześnie częściowo w granicach korytarza ekologicznego – zasięgu morfologicznego rzeki Olechówki, nie jest przeznaczona do zabudowy.

Przy opracowaniu przedmiotowego projektu planu w zakresie układu komunikacyjnego wiążące były ustalenia i kierunek polityki przestrzennej miasta wyrażone w aktualnie obowiązującym studium, w tym wyznaczone obszary przestrzeni publicznej - korytarz

projektowanej ulicy „Konstytucyjnej”, której przebieg został wytrasowany w projekcie planu zgodnie ze wspomnianym dokumentem.

W obowiązującym studium jedynie południowe części działek nr 29/1 i 32/1 położone są w granicach jednostki funkcjonalno-przestrzennej „PM” – tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych, co oznacza, że w projekcie planu miejscowego przeznaczone zostały na cele budowlane – teren oznaczony symbolem MNW-U z możliwością realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub usług.

#### **Uwaga nr 5**

- wpłynęła 21 grudnia 2023 r.,
- złożona przez ██████████,
- dotyczy działki nr 34/1, przy ulicy Kolumny 102 w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka jest przeznaczona częściowo na: teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren drogi zbiorczej i teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego.

#### **Treść uwagi:**

*„Przedstawiony plan zagospodarowania pozbawia mnie praw do realizacji warunków zabudowy mieszkalnej dla ośmiu domów jednorodzinnych-decyzja Prezydenta Miasta Łodzi*

*██████████.*  
*Planowana droga przebiegająca w poprzek mojej działki uniemożliwia dostęp do całości działki i realizację wcześniejszych planów.*

*Poprzednie ustalenia dotyczące drogi Konstytucyjna, nie kolidowały z warunkami zabudowy działki, natomiast obecny plan budowy drogi dzieli moją działkę na dwie części w taki sposób, iż pozbawia możliwości zagospodarowania całości działki.*

*Planowane tereny zielone pozbawiają mnie wykorzystanie tego terenu pod zabudowę, jak też ewentualną jego sprzedaż.*

*Obserwując postęp w zabudowie obszarów nadrzecznych od ulicy Rzgowskiej-Carrefour, gdzie powstało osiedle mieszkaniowe zajmujące analogiczne tereny zielone, trudno zgodzić się z aktualnymi ustaleniami planu.*

*Z tych wszystkich względów kwestionuję powstały plan zagospodarowania i zgłaszam niniejsze zastrzeżenia.”*

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

#### **Wyjaśnienie:**

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Przedmiotowa nieruchomość położona jest w większości w obszarze, który w obowiązującym studium uwarunkowań





Przestrzennego dla obszaru obejmującego działki przy ulicy Zygmunta w Łodzi, działki o numerach 43 i 50 w obrębie G-48, których jesteśmy współwłaścicielami.

W wyniku działań podjętych w ramach planowanego zagospodarowania przestrzennego na naszych działkach przewiduje się tereny zielone, wykluczając możliwość wzniesienia budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Ograniczenie to, w sposób rażąco narusza nasze prawa właścicielskie i bezpośrednio doprowadziły do straty finansowej w wysokości 2384010,00 zł w wyniku wycofania się firmy [REDAKTOWANE].

W nawiązaniu do obowiązujących przepisów prawa, a zwłaszcza zapisów Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (tekst jednolity: Dz. U. z 2021 r. poz. 523 z późn. zm.), przysługuje nam prawo do swobodnego korzystania z nieruchomości, jedynie z poszanowaniem ogólnych ograniczeń wynikających z przepisów prawa.

Sprzeciw swój argumentujemy:

- naruszeniem prawa własności - Projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego ogranicza moje uprawnienia do korzystania z nieruchomości w sposób, który jest niezgodny z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z zasadami ochrony własności.
- Brakiem racjonalnego uzasadnienia - ograniczenie możliwości zabudowy na mojej działce nie wynika z racjonalnych przesłanek czy uzasadnionych interesów społecznych, a zatem narusza zasadę proporcjonalności.
- Koniecznością dostosowania do rzeczywistych potrzeb mieszkańców - zakaz zabudowy budynkami mieszkalnymi jednorodzinym nie uwzględnia rzeczywistych potrzeb mieszkańców.
- Ponadto zgodnie z przeprowadzoną analizą urbanistyczną dla terenu położonego na działkach o nr ew. 43 i 50, dla którego obszar analizowany wyznaczony został na podstawie par. 3 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu. Średni wskaźnik zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej na tym terenie wynosi 0,15, dla zabudowy bliźniaczej 0,21, dla szeregowej 0,27.

Przedmiotowy teren znajduje się w najbliższym sąsiedztwie działki o nr 54/13, dla której wydane zostało pozwolenie na budowę, a parametry powierzchni zabudowy w stosunku do terenu inwestycji kształtują się na poziomie 0,16.

Ponadto przedmiotowe działki znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie działek o numerach:

- 54/13, która posiada prawomocne pozwolenie na budowę i niebawem rozpocznie się inwestycja,
- 79/9, która również posiada prawomocne pozwolenie na budowę i rozpoczęta jest budowa domu jednorodzinnego, parametry powierzchni zabudowy w stosunku do terenu inwestycji na w/w działkach kształtują się na poziomie 0,16.

Z przywołanych powyżej analiz wynika, że teren ten charakteryzuje się dużym udziałem zabudowy mieszkaniowej. Zatem zabudowa jednorodzinna będzie jednocześnie przyjazną

formą zabudowy realizowanej w poszanowaniu walorów przyrodniczych rzeki Olechówki oraz innych terenów zielonych w tym obszarze. Przedmiotowe działki zlokalizowane są w najbliższym sąsiedztwie projektowanej zabudowy od strony ul. Zygmunta tworząc kontynuację tej zabudowy.

- Wobec powyższego pomimo iż teren obecnie określony jako rolniczy, potencjalnie ma możliwości uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, co zostało potwierdzone wydaną decyzją o warunkach zabudowy dla działek zlokalizowanych w najbliższym sąsiedztwie. Można więc zakwalifikować ten obszar ekonomicznie jako teren nadający się pod zabudowę. Ewentualne zmiany jego parametrów, ograniczające lub wykluczające zabudowę, spowodują duży spadek wartości tych gruntów dla ich właścicieli.

Z powyższych powodów, wnoszę o uwzględnienie możliwości budowy domów jednorodzinnych, na wymienionych powyżej działkach.”

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

#### **Wyjaśnienie:**

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Przedmiotowe nieruchomości położone są w obszarze, który w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.) stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Wobec powyższego, projekt planu zgodnie z ustaleniami studium, na wspomnianych działkach wprowadza funkcję zieleń naturalna – teren oznaczony symbolem ZN. Nieruchomość zlokalizowana w tej jednostce projektu planu i jednocześnie częściowo w granicach korytarza ekologicznego – zasięgu morfologicznego rzeki Olechówki, nie jest przeznaczona do zabudowy.

Pozostałe wątki poruszane w uwadze wykraczają poza zakres ustaleń 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.

**PREZYDENT MIASTA**

**Hanna ZDANOWSKA**