

ZARZĄDZENIE Nr 587/2025
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI
z dnia 21 marca 2025 r.

w sprawie sporządzenia propozycji rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie doliny rzeki Bałutki, ulic Żubardzkiej i gen. Kazimierza Pułaskiego.

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) oraz art. 8k ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940), w wykonaniu uchwały Nr LXXXIX/2727/24 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 10 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie doliny rzeki Bałutki, ulic Żubardzkiej i gen. Kazimierza Pułaskiego

zarządzam, co następuje:

§ 1. Sporządzam propozycję rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie doliny rzeki Bałutki, ulic Żubardzkiej i gen. Kazimierza Pułaskiego, zwanego dalej projektem planu, złożonych w związku z ogłoszeniem, o którym mowa w art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z załącznikiem do 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 587/2025
Prezydenta Miasta Łodzi

Propozycja rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie doliny rzeki Balutki, ulic Żubardzkiej i gen. Kazimierza Pułaskiego.

W wyznaczonym terminie składania uwag tj. od dnia 7 stycznia 2025 r. do dnia 4 lutego 2025 r. wpłynęły **2 uwagi spełniające wymogi formalne**. Złożone uwagi zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji.

Uwaga nr 1

- wpłynęła 30 stycznia 2025 r.,
- złożona przez [REDAKOWANE]
- dotyczy działek nr: 88/4, 90 i 92/4, w obrębie B-44.

Treść uwagi:

„Jako właściciel nieruchomości gruntowej położonej przy ul. Pułaskiego 14 (działki o nr Ewidencyjnych : 88/4, 90 i 92/4 obręb ewidencyjny B-44 od w dn. 16.03.2023 zawarłem notarialnie umowę przedwstępną sprzedaży w/w nieruchomości. W związku z tym wnoszę o ustalenie warunków zabudowy zgodnie ze złożonym przez nabywcę wnioskiem [REDAKOWANE]. Moja nieruchomość to działka o pow. 3350 m kwadratowych z przeznaczeniem budowlanym na której nie ma już wody w studni i usychają rośliny, nawet dawna rzeczka Balutka znajdująca się nieopodal wyschła i jest sklasyfikowana jako : rów. Obok znajduje się podobna (ok. 2 x większa) działka z budynkiem mieszkalnym i gospodarczym, obie działki są ogrodzone bez możliwości wstępu osób postronnych. Działki znajdują się w środku osiedla i otoczone są blokami , parkingami , chodnikami , ulicami itp... więc tzw „teren zielony” o znikomej powierzchni, na który nikt poza właścicielami nie będzie miał wstępu raczej się nie sprawdzi. Działka , którą odziedziczyłem po moim Ojcu ma przeznaczenie budowlane , wobec braku możliwości samodzielnego zrealizowania takiej inwestycji podjąłem decyzję o sprzedaży klientowi, w celu wybudowania budynku wielorodzinnego, po zrealizowaniu takiej inwestycji teren będzie służył mieszkańcom, zostanie zagospodarowany, zyska nowe drzewa , krzewy , trawniki które będą na bieżąco pielęgnowane itp., a ja pozyskam środki na zrealizowanie planów w innej lokalizacji. W przypadku niezrealizowania sprzedaży z powodu braku ustalenia warunków zabudowy zgodnie ze złożonym przez nabywcę wnioskiem i utworzenia na terenie mojej nieruchomości terenów zielonych będę występował o wysokie odszkodowanie ze względu na utratę wartości oraz brak możliwości swobodnego dysponowania moja nieruchomością. Dodam, że do decyzji o sprzedaży i podpisania umowy przedwstępnej doszło w czasie w którym nie było mowy o ewentualnym tworzeniu terenów zielonych na terenie mojej nieruchomości.”

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić uwagi.

Uzasadnienie:

Projekt planu miejscowego sporządzany jest w oparciu o obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalone 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.

Działki nr 88/4, 90 i 92/4, w obrębie B-44, których dotyczy uwaga, znajdujące się w granicach obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia planu, zlokalizowane są w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „Z” (tereny zieleni urządzonej o powierzchni min 3ha i dolin rzecznych w strefie zurbanizowanej).

Dopuszczenie możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej stoi w sprzeczności z ustaleniami Studium. Podkreślić należy, że celem przedmiotowego projektu planu nie jest tworzenie warunków dla rozwoju terenów budowlanych, a zachowanie i ochrona obszarów dopełniających system przyrodniczy miasta, pełniących rolę klimatyczno-biologiczną, w tym przypadku ochrona doliny rzecznej w strefie zurbanizowanej.

Ponadto, wyjaśnienia wymaga fakt, że plan miejscowy sporządzany jest w innym trybie niż ustalane są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w formie decyzji. Przepisy ustawy obligują do wydania decyzji każdorazowo, o ile spełnione są warunki określone w ww. ustawie, niezależnie od ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w tym dotyczących wyłączenia terenów spod zabudowy.

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

Należy również dodać, że status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem do zabudowy. Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, „ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności”, co oznacza, że zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości może być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym.

Uwaga nr 2

- wpłynęła 5 lutego 2025 r. [data stempla pocztowego – 4 lutego 2025 r.],
- złożona przez [REDAKTOWANE],
- dotyczy działek nr: 88/1, 88/2 i 92/2, w obrębie B-44.

Treść uwagi:

„W odniesieniu do projektu planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie doliny rzeki Bałutki, ulic Żubardzkiej i gen. Kazimierza Pułaskiego w odniesieniu do:

- dz. ew. 88/1, obręb 8-44, miasto Łódź (identyfikator: 106102_9.0044.88/1),
- dz. ew. 88/2, obręb B-44, miasto Łódź (identyfikator: 106102_9.0044.88/2),
- dz. ew. 92/2, obręb B-44, miasto Łódź (identyfikator: 106102_9.0044.92/2).

składa się uwagę poniższej treści.

1. Wnioskuje się o wyłączenie z zasięgu obszaru objętego projektem planu ww. działek ewidencyjnych celem uniknięcia roszczeń odszkodowawczych na gruncie art. 36 u.p.z.p. w związku z wydaną dla tych działek ostateczną, prawomocną decyzją WZ.

2. Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględniania uwagi w pkt 1 wnioskuje się o ustalenie dla ww. działek ewidencyjnych:

a) przeznaczenia podstawowego MN-U (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług)

b) wysokość zabudowy (budynek): 8m,

- c) udział powierzchni zabudowy: 0,09,
d) nadziemna intensywność zabudowy 0,15,
e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,70.
3. Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 1 i 2 wnioskuje się o preredagowanie §13 ust. 4
pkt 2 lit. a tekstu projektu planu do postaci wykluczającej wątpliwości Interpretacyjne, tj.:
„§13 4. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla istniejącej zabudowy ustala się:
(...)
2) dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na następujących warunkach:
a) powierzchnia zabudowy:
- budynków mieszkalnych - rozbudowa o maksimum 150 m²,
- budynków gospodarczych - rozbudowa o maksimum 50,0 m²,
- garaży - rozbudowa o maksimum 50,0 m²”
4. Usunięcie z tekstu projektu planu ustaleń pozbawionych podstawy prawnej:
a) §4 pkt 7 oraz §5 pkt 4 lit. b tiret drugie tekstu projektu planu w części w jakiej odwołują się do systemu NCS,
b) §5 pkt 5 lit. a tekstu projektu planu,
c) §5 pkt 5 lit. b tekstu projektu planu,
d) §6 pkt 3 lit. a tekstu projektu planu,
e) §6 pkt 4 lit. b tiret trzecie tekstu projektu planu,
f) §10 ust. 1 pkt 2 tekstu projektu planu.
5. Doprowadzenie:
a) sformułowań użytych w tekście projektu planu do spójności z prawem wodnym',
b) rysunku i tekstu projektu planu do zgodności z aktualnymi mapami szczególnego zagrożenia powodzią.
6. Usunięcie z rysunku planu, jako nieistniejącego, korytarza ekologicznego oraz w związku z powyższym stosowne preredagowanie §6 pkt 2 lit. a tekstu projektu planu.
Uzasadnienie poszczególnych punktów przedstawiono w załączniku do niniejszej uwagi.”

Do uwagi załączono uzasadnienie wraz z 6 załącznikami graficznymi.

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić uwagi.

Uzasadnienie:

Projekt planu miejscowego sporządzany jest w oparciu o obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalone 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.

Działki nr: 88/1, 88/2 i 92/2, w obrębie B-44, których dotyczy uwaga, znajdujące się w granicach obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia planu, zlokalizowane są w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „Z” (tereny zieleni urządzonej o powierzchni min 3ha i dolin rzecznych w strefie zurbanizowanej).

Dopuszczenie możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej stoi w sprzeczności z ustaleniami Studium. Podkreślić należy, że celem przedmiotowego projektu planu nie jest tworzenie warunków dla rozwoju terenów budowlanych, a zachowanie i ochrona

obszarów dopełniających system przyrodniczy miasta, pełniących rolę klimatyczno-biologiczną, w tym przypadku ochrona doliny rzecznej w strefie zurbanizowanej.

Ponadto, wyjaśnienia wymaga fakt, że plan miejscowy sporządzany jest w innym trybie niż ustalane są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w formie decyzji. Przepisy ustawy obligują do wydania decyzji każdorazowo, o ile spełnione są warunki określone w ww. ustawie, niezależnie od ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w tym dotyczących wyłączenia terenów spod zabudowy.

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

Ponadto wskazać należy, że art. 35 ww. ustawy, *„tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem”*, łącznie z proponowanym w projekcie planu katalogiem możliwych działań budowlanych dla zabudowy istniejącej, zdefiniowanej w projekcie planu, jako *„budynek istniejący w dniu wejścia w życie planu, a także budynek posiadający w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia (...)”* stanowią gwarant możliwości zachowania, kontynuacji i rozwoju istniejącej zabudowy jednorodzinnej i usługowej.

Wskazane w projekcie planu parametry rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie pozostawiają wątpliwości interpretacyjnej, wskazując jednoznacznie maksymalną wartość powierzchni zabudowy do jakiej dopuszczono rozbudowę budynków, odpowiednio, budynków mieszkalnych – maksimum 150m², budynków gospodarczych i garaży – łącznie maksimum 50,0m².

Wyjaśnić ponadto należy, że projekt planu miejscowego sporządza się w oparciu o rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 2404), które określa, że ustalenia części tekstowej projektu planu miejscowego formułuje się zgodnie z wymogami min. w zakresie ustaleń dotyczących zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu a także zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Ww. rozporządzenie stanowi podstawę prawną dla ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dodatkowo zauważyć należy, że zagadnienie montażu znaków i sygnałów drogowych, niezależnie od ustaleń planu miejscowego regulują przepisy odrębne w tym zakresie między innymi ustawa z dnia 20 czerwca 1997 r. Prawo o ruchu drogowym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1251) wraz ze stosownymi rozporządzeniami. Projekt planu miejscowego ustala w tym zakresie jedynie dopuszczenie, nie zaś nakaz montażu takich znaków i sygnałów.

Obszar objęty projektem planu nie znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, zatem na rysunku projektu planu oraz w tekście projektu planu nie wskazano ww. zagrożeń. Sformułowania użyte w tekście projektu planu nie są sprzeczne z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087, 1089, 1473 oraz z 2025 r. poz. 216), gdyż w projekcie planu wskazano, w ślad za ustaleniami Studium *„obszar zagrożony zalaniem wodami rzeki Bałutki”*.

Korytarz ekologiczny został wyznaczony na rysunku projektu planu w zasięgu morfologicznym doliny rzecznej, w ślad za ustaleniami wskazanymi w Studium. Dokument Studium wyznacza korytarz ekologiczny w całym przebiegu doliny cieku Bałutki, a nie jedynie w granicach obszaru objętego projektem planu. Celem planu miejscowego jest zabezpieczenie przebiegu i ciągłości korytarza ekologicznego wskazanego w ustaleniach obowiązującego Studium.

Pozostałe wątki wskazane w uwadze wykraczają poza zakres merytoryczny planu miejscowego.

PREZYDENT MIASTA

Hanna ZDANOWSKA