

ZARZĄDZENIE Nr 5386 /VIII/20
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI
z dnia 16 października 2020 r.

w sprawie rozpatrzenia wniosków złożonych w związku z ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej teren zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Ruda Willowa”, położonej w rejonie ulic: Scaleniowej, Wazów, Wiekowej, Laskowej i Rudzkiej.

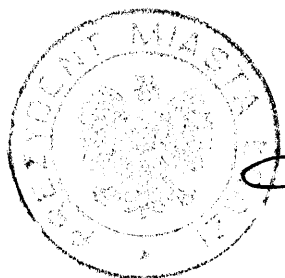
Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378) oraz art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378), w wykonaniu uchwały Nr LXXII/1932/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej teren zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Ruda Willowa”, położonej w rejonie ulic: Scaleniowej, Wazów, Wiekowej, Laskowej i Rudzkiej

zarządzam, co następuje:

§ 1. Rozpatruję wnioski złożone w związku z ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej teren zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Ruda Willowa”, położonej w rejonie ulic: Scaleniowej, Wazów, Wiekowej, Laskowej i Rudzkiej, zgodnie z rozstrzygnięciem, stanowiącym załącznik do zarządzenia.

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

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.



PREZYDENT MIASTA

Hanna Zdanowska
Hanna ZDANOWSKA

Załącznik
do zarządzenia Nr 5386/VIII/20
Prezydenta Miasta Łodzi
z dnia 16 października 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia wniosków złożonych w związku z ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej teren zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Ruda Willowa”, położonej w rejonie ulic: Scaleniowej, Wazów, Wiekowej, Laskowej i Rudzkiej.

W wyznaczonym terminie składania wniosków tj. od dnia 18 lipca 2018 r. do dnia 20 sierpnia 2018 r., **wpłynęło 14 wniosków.**

Wnioski nr: 1, 2, 4, 5, 6 posiadają taki sam zakres merytoryczny i zostały rozpatrzone wspólnie

- wpłynęły: 31 lipca 2018 r. – wnioski nr 1, 2; 13 sierpnia 2018 r. – wnioski nr 4, 5, 6,
- złożony przez: [REDAKTURA] – wniosek nr 1, [REDAKTURA] – wniosek nr 2, przez [REDAKTURA] – wniosek nr 4, [REDAKTURA] – wniosek nr 5, [REDAKTURA] – wniosek nr 6,
- dotyczy działek nr 553/4 i 553/10 w obrębie G-42.

Wnioskodawcy wnoszą o przywrócenie działkom G42-553/4 i G42-553/10, określonym w ewidencji jako użytek dr pod nazwą ul. Podlaska i Swobodna, statusu drogi publicznej, stanowiącej dojazd do działek: G42-559, G42-561 i G42-562. Wnioskodawcy piszą, że obecnie działki: G42-559, G42-561 i G42-562 są bez dojazdu.

Do każdego z wniosków dołączono koncepcję podziału nieruchomości.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił wnioskowi nie uwzględnić.

Wyjaśnienie:

W 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 uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej teren zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Ruda Willowa” (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2017 r. poz. 2340), położonej w rejonie ulic: Scaleniowej, Wazów, Wiekowej, Laskowej i Rudzkiej. 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. W obowiązującym Studium przedmiotowe działki oraz przylegające do nich w granicach opracowania planu nieruchomości zlokalizowane są w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „L”, obejmującej tereny lasów. W stanie

istniejącym działki nr 553/4 oraz 553/10 zgodnie z wykazem ulic na terenie miasta Łodzi zaliczone są do kategorii dróg wewnętrznych będących we władaniu Zarządu Dróg i Transportu. Przekształcenie ich w tereny dróg publicznych nie jest uzasadnione ze względu na zawarte w Studium dyspozycje przestrzenne zakładające utrwalenie użytkowania leśnego działek przylegających w granicach opracowania planu do przedmiotowych nieruchomości.

Wniosek nr 3

- wpłynął 31 lipca 2018 r.,
- złożony przez [REDACTED]
- dotyczy działki nr 52, w obrębie G-52, położonej przy ul. Scaleniowej 21.

Wnioskodawca wnosi o:

1. *przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, z wyłączeniem z produkcji leśnej,*
2. *możliwość podziału działki na dwie o minimalnej szerokości od frontu 22 m,*
3. *dla istniejących budynków: możliwość przebudowy i nadbudowy do wysokości okapu 9 m z zachowaniem pierwotnego kąta nachylenia dachu i możliwością zmiany jego kształtu na okapowy z okapem do 60 cm,*
4. *dla nowej zabudowy: dwie kondygnacje z poddaszem użytkowym, powierzchnia zabudowy do 25%, powierzchnia biologicznie czynna min. 60%, dach o kącie nachylenia do 30% cztero- lub wielospadowy.*

Prezydent Miasta Łodzi postanowił wniosek uwzględnić częściowo.

Wyjaśnienie:

W 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 uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej teren zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Ruda Willowa”, położonej w rejonie ulic: Scaleniowej, Wazów, Wickowej, Laskowej i Rudzkiej. 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. W obowiązującym Studium działka o nr ewidencyjnym 52 zlokalizowana jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „L”, obejmującej tereny lasów. Zgodnie z ustaleniami Studium przedmiotową działkę w całości pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy.

Należy nadmienić, że ww. działka znajduje się na terenie objętym uchwałą Nr LVIII/1104/09 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 maja 2009 r. w sprawie ustanowienia zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Ruda Willowa”. Tym samym obszar objęty jest formą ochrony przyrody, w której obowiązują ograniczenia w możliwości lokalizacji nowej zabudowy.

Podstawowym celem projektu planu jest zachowanie i ochrona terenów współtworzących system ekologiczny miasta, szczególnie na terenie obszaru zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, m.in. poprzez zahamowanie rozwoju zabudowy w jego obrębie i wzrost powierzchni terenów aktywnych przyrodniczo wzmacniających potencjał ekologiczny obszaru Lasu Rudzkiego. Aby zrównoważyć potrzeby inwestycyjne oraz ochronę zasobów

przyrodniczych miasta przy uwzględnieniu prognoz demograficznych, obszar nie został przeznaczony pod rozwój nowych struktur zabudowy.

Należy dodać, że szczegółowe zapisy umożliwiające funkcjonowanie istniejących budynków przy uwzględnieniu katalogu możliwych działań budowlanych zostaną doprecyzowane w trakcie dalszych prac projektowych wynikających z kolejnych etapów procedury planistycznej.

Wniosek nr 7

- wpłynął 16 sierpnia 2018 r.,
- złożony przez [REDAKTOWANE]
- dotyczy działki nr 183/3, w obrębie G-52.

Wnioskodawca wnosi o *przeznaczenie ww. działki pod zabudowę letniskową i rekreacyjną.*

Prezydent Miasta Łodzi postanowił wniosku nie uwzględnić.

Wyjaśnienie:

W 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 uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej teren zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Ruda Willowa”, położonej w rejonie ulic: Scaleniowej, Wazów, Wiekowej, Laskowej i Rudzkiej. 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. W obowiązującym Studium działka o nr ewidencyjnym 183/3 zlokalizowana jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „L”, obejmującej tereny lasów, w obrębie której nie przewiduje się możliwości realizacji budynków rekreacji indywidualnej. Zgodnie z ustaleniami Studium przedmiotową działkę w całości pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy.

Należy nadmienić, że ww. działka znajduje się na terenie objętym uchwałą Nr LVIII/1104/09 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 maja 2009 r. w sprawie ustanowienia zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Ruda Willowa”. Tym samym obszar objęty jest formą ochrony przyrody, w której obowiązują ograniczenia w możliwości zabudowy.

Podstawowym celem projektu planu jest zachowanie i ochrona terenów współtworzących system ekologiczny miasta, szczególnie na terenie obszaru zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, m.in. poprzez zahamowanie rozwoju zabudowy w jego obrębie i wzrost powierzchni terenów aktywnych przyrodniczo wzmacniających potencjał ekologiczny obszaru Lasu Rudzkiego.

Wniosek nr 8

- wpłynął 16 sierpnia 2018 r.,
- złożony przez [REDAKTOWANE]
- dotyczy działki nr 183/6, w obrębie G-52.

Wnioskodawca wnosi o *przeznaczenie ww. działki pod zabudowę letniskową i rekreacyjną.*

Prezydent Miasta Łodzi postanowił wniosku nie uwzględnić.

Wyjaśnienie:

W 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 uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej teren zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Ruda Willowa”, położonej w rejonie ulic: Scaleniowej, Wazów, Wiekowej, Laskowej i Rudzkiej. 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. W obowiązującym Studium działka o nr ewidencyjnym 183/3 zlokalizowana jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „L”, obejmującej tereny lasów, w obrębie której nie przewiduje się możliwości realizacji budynków rekreacji indywidualnej. Zgodnie z ustaleniami Studium przedmiotową działkę w całości pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy.

Należy nadmienić, że ww. działka znajduje się na terenie objętym uchwałą Nr LVIII/1104/09 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 maja 2009 r. w sprawie ustanowienia zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Ruda Willowa”. Tym samym obszar objęty jest formą ochrony przyrody, w której obowiązują ograniczenia w możliwości zabudowy.

Podstawowym celem projektu planu jest zachowanie i ochrona terenów współtworzących system ekologiczny miasta, szczególnie na terenie obszaru zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, m.in. poprzez zahamowanie rozwoju zabudowy w jego obrębie i wzrost powierzchni terenów aktywnych przyrodniczo wzmacniających potencjał ekologiczny obszaru Lasu Rudzkiego.

Wniosek nr 9 i 10 posiadają tę samą treść i zostały rozpatrzone wspólnie

- wpłynęły 16 sierpnia 2018 r.,
- złożone przez [REDAKTOWANE] - wniosek nr 9, [REDAKTOWANE] - wniosek nr 10,
- dotyczą działki nr 183/5, w obrębie G-52.

Wnioskodawcy wnoszą o przeznaczenie ww. działki pod zabudowę letniskową i rekreacyjną.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił wniosku nie uwzględnić.

Wyjaśnienie:

W 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 uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej teren zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Ruda Willowa”, położonej w rejonie ulic: Scaleniowej, Wazów, Wiekowej, Laskowej i Rudzkiej. 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. W obowiązującym Studium działka o nr ewidencyjnym 183/5 zlokalizowana jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „L”, obejmującej tereny lasów, w obrębie której nie

przewiduje się możliwości realizacji budynków rekreacji indywidualnej. Zgodnie z ustaleniami Studium przedmiotową działkę w całości pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy.

Należy nadmienić, że ww. działka znajduje się na terenie objętym uchwałą Nr LVIII/1104/09 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 maja 2009 r. w sprawie ustanowienia zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Ruda Willowa”. Tym samym obszar objęty jest formą ochrony przyrody, w której obowiązują ograniczenia w możliwości zabudowy.

Podstawowym celem projektu planu jest zachowanie i ochrona terenów współtworzących system ekologiczny miasta, szczególnie na terenie obszaru zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, m.in. poprzez zahamowanie rozwoju zabudowy w jego obrębie i wzrost powierzchni terenów aktywnych przyrodniczo wzmacniających potencjał ekologiczny obszaru Lasu Rudzkiego.

Wniosek nr 11

- wpłynął 16 sierpnia 2018 r.,
- złożony przez ██████████
- dotyczy działki nr 152, w obrębie G-52, przy ul. Wiekowej 13.

Wnioskodawca wnosi o pozostawienie funkcji gruntów ww. działki nr 152 w kategorii – B – budowlane oraz zmianę w projekcie planu funkcji ze strefy wyłączonej spod zabudowy i objęcie jej ustaleniami jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej.

W uzasadnieniu Wnioskodawca przekazał poniższe informacje.

W załączniku do uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu powierzchnia działki nr 152 została zaznaczona w formie obszaru występowania priorytetowych przestrzeni publicznych Lasu Rudzkiego. Zgodnie z uzasadnieniem wydanym do projektu Las Rudzki należy do terenów o podstawowym znaczeniu dla funkcjonowania systemu przyrodniczego miasta, jednocześnie stanowi jedną z kluczowych przestrzeni zaspokajających potrzeby rekreacji i wypoczynku wielu mieszkańców miasta. Niestety na mojej działce nie znajdujemy śladów lasu a tym bardziej przestrzeni rekreacji i wypoczynku. Działka wprawdzie graniczy z Lasem jednakże z drugiej, przeciwległej strony graniczy z ulicą Wiekową i w pozostałej części graniczy z terenami mieszkalnymi, zabudowanymi. Stanowi wyizolowaną przestrzeń z obszaru zaznaczonego w Studium jako publiczno-rekreacyjny. Nie jest w żadnym wypadku powiązania przedmiotowo, funkcjonalnie i przestrzennie z terenem publiczno-rekreacyjnym. Ponadto w ewidencji gruntów działka moja widnieje jako teren „B” - działka budowlana.

Teren stanowiący obszar mojej działki został zabudowany domem mieszkalnym, już w latach trzydziestych XX w oraz budynkami magazynowo-biurowymi wzniesionymi w latach osiemdziesiątych XX w. Z uwagi na brak dokumentacji w dniu 12.10.2017 r. złożyłam do Urzędu Miasta Łodzi wniosek o wydanie warunków zabudowy w postępowaniu legalizacyjnym. W projekcie decyzji /kopia w załączeniu/ o warunkach zabudowy w postępowaniu legalizacyjnym wydanej przez Prezydenta Miasta Łodzi w dniu 15.02.2018 r., ustalono warunki zabudowy na działce nr 152 dla dwóch budynków mieszkalnych, dwóch gospodarczych oraz biurowego. Do wniosku o wydanie przedmiotowej decyzji ustosunkował się Wydział Ochrony Środowiska Urzędu Miasta Łodzi podnosząc, iż istniejąca zabudowa nie jest zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i nie wymaga uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach /kopia w załączeniu/. Wzniesione budynki nie stanowią zatem zagrożenia w oddziaływaniu dla terenów Lasu Rudzkiego oraz zespołu przyrodniczo-krajobrazowego Ruda Willowa. Ponadto na potrzeby postępowania legalizacyjnego w sprawie sporządzono analizę urbanistyczną /kopia w załączeniu/, z której wynika, że wnioskowana na

działce nr 152 funkcja mieszkalna i gospodarcza stanowi kontynuację istniejącej funkcji mieszkalnej i gospodarczej. Ustalony w toku analizy współczynnik zabudowy odpowiada istniejącym na pozostałej części analizowanego obszaru wobec czego nie burzą ładu przestrzennego. Zatem tak moja działka jak i sąsiednie zabudowane nie mogą stanowić przestrzeni zaspakajającej potrzeby rekreacji i wypoczynku. Chyba, że zamiarem projektantów jest zrehabilitowanie, wyburzenie i wykupienie od prywatnych właścicieli.

Plany miejscowe zagospodarowania przestrzennego kształtują niewątpliwie sposób wykonywania prawa własności gruntu. A zatem, w planie określone zostają prawnie wiążące kryteria większości dopuszczalnych ustaleń planu.

Przy uchwalaniu planu organ powinien uwzględnić dotychczasowe zagospodarowanie i przeznaczenie terenu w oparciu o faktyczne stany a nie wynikające z nieaktualnych map czy danych.

W przypadku mojej nieruchomości (jak i działek sąsiadujących z nią od północy i południa) to teren został zabudowany, o czym już wspomniałam, częściowo przed II wojną światową, a także w latach 80-tych XX wieku.

Okoliczność tę potwierdza również wypis z ewidencji gruntów, określający rodzaj użytku, w tym przypadku jako działki budowlanej - kopia w załączeniu.

Oznacza to, iż teren nieruchomości został już wiele lat temu przekształcony i w żadnym przypadku nie może być uznany za teren leśny.

Powyższe obrazuje także fragment ortofotomapy rejonu ulic Wiekowej i Skrajnej (pochodzący ze strony <http://gis2.mapa.lodz.pl/Ortofotomapy/default.aspx>) również pokazuje, iż teren ten, aczkolwiek znajduje się w sąsiedztwie dużego kompleksu leśnego, jest działką zabudowaną.

Natomiast przeznaczenie między innymi mojej działki jak działek znajdujących się po jej północnej i południowej stronie autorzy projektu studium a następnie planu zakwalifikowali jako teren wyłączony spod zabudowy, na co wskazuje fragment mapy, pomimo, iż narożna część terenu uznanego w całości za leśny, funkcji takiej nigdy nie pełniła, a stanowiła grunty rolne.

Projekty winny być sporządzane również w oparciu o dokonane oględziny miejsca w terenie, a nie tylko w oparciu o nieaktualne naniesienia map.

Jak wynika z mapy projektowanej struktury przestrzennej – uznano zabudowę mieszkalną po południowej stronie ul. Skrajnej – o podobnych, a nawet mniejszych parametrach powierzchni zabudowy - natomiast wskazany teren mojej działki został zakwalifikowany - jako teren wyłączony spod zabudowy.

Przeznaczenia przypisane jednostkom funkcjonalno-przestrzennym stanowią podstawę do ustalenia w planach miejscowych wiodącej funkcji terenów w tych jednostkach.

Zapisy przyjęte w Studium i części opisowej Studium dla stref wyłączonych spod zabudowy - jako terenów z planami włączenia jej w system zieleni urządzonej i przestrzeni publicznie dostępnych w przypadku mojej działki przeczy w sposób oczywisty rzeczywistości stanowi faktycznemu.

Nie można zakwalifikować bowiem już terenów zainwestowanych i zabudowanych - w sposób analogiczny, jak zabudowa mieszkaniowa po południowej stronie ul. Skrajnej – jako stref wyłączonych spod zabudowy.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 u.p.z.p. - ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne. w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Jako wnioskodawca - a również jako właściciel działki nr ewid. 152 - mam prawo oczekiwać – mając na uwadze zasadę zaufania do działań organów (w tym przypadku organu samorządowego) - iż Gmina podejmując uchwały w sprawie planu miejscowego, nie stworzy swoistej pułapki i aby właściciele terenów objętych Studium (a potem planem) mogli układać

swoje sprawy w zaufaniu tak, aby nie narażać się na prawne skutki, których nie można było przewidzieć w momencie podejmowania działań - kupna (np. w momencie nabycia działek), a na co zwracano wielokrotnie uwagę w ukształtowanym orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego. Podnieść należy, iż pierwotnie, po drugiej wojnie światowej, miasto Łódź przejęło moją zabudowaną nieruchomości na własność, a następnie przekazało w latach 50-tych osobie fizycznej, a następnie odkupili ją moi rodzice. I nigdy działka nie stanowiła terenu do rekreacji i wypoczynku.

Wskazać wypada, iż zasada proporcjonalności, regulowana w art. 31 ust. 3 Konstytucji, wprowadza warunek ustawowej formy ograniczenia i nienaruszania istoty prawa. Ponadto należy porównać dolegliwość, którą niesie ze sobą ograniczenie w korzystaniu z prawa własności, z wartością, dla której ograniczenie ma być wprowadzane.

Obecne zapisy projektu studium a co za tym idzie projektu planu powodują zdecydowane różnicowanie sytuacji prawnej mojej jako właścicielki, w aspekcie możliwości zabudowy działki, a która posiada -jak już wyżej wskazano - status działki budowlanej.

Nie istnieje - wobec obecnego sposobu zagospodarowania zarówno mojej, jak i sąsiednich działek - żadna podstawa to tego, aby uznać je jako działki pod „tereny parkowe i rekreacyjno-wypoczynkowe” (jak to wynika ze schematu 8k).

Jeśli zatem nie można znaleźć żadnego uzasadnienia dla przyjęcia, iż kwestionowane założenie będzie służyło ochronie ładu przestrzennego i nie można osiągnąć tego w inny sposób, zatem to przyjmując należy, że omawiane ograniczenia w zabudowie nie pozostają w racjonalnej i odpowiedniej proporcji do celów, dla osiągnięcia których Gmina zamierza je ustanowić.

Reasumując - wnioskuję o pozostawienie funkcji gruntów działki nr 152 w kategorii - B - budowlane, oraz zmianę w projekcie planu funkcji ze strefy wyłączonej spod zabudowy i objęcie jej ustaleniami jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej.

Do wniosku dołączono: wypis z kartoteki budynków, wypis z rejestru gruntów, pismo z Wydziału Ochrony Środowiska i Rolnictwa, analizę urbanistyczną, projekt decyzji o warunkach zabudowy, opinię dotyczącą oddziaływania na środowisko zabudowy istniejącej przy ul. Wiekowej 13.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił wniosku nie uwzględnić.

Wyjaśnienie:

W 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 uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej teren zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Ruda Willowa”, położonej w rejonie ulic: Scaleniowej, Wazów, Wiekowej, Laskowej i Rudzkiej. 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. W obowiązującym Studium działka o nr ewidencyjnym 152 zlokalizowana jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „L”, obejmującej tereny lasów. Zgodnie z ustaleniami Studium przedmiotową działkę w całości pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy.

Należy nadmienić, że ww. działka znajduje się na terenie objętym uchwałą Nr LVIII/1104/09 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 maja 2009 r. w sprawie ustanowienia zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Ruda Willowa”. Tym samym obszar objęty jest formą ochrony przyrody, w której obowiązują ograniczenia w możliwości lokalizacji nowej zabudowy.

Podstawowym celem projektu planu jest zachowanie i ochrona terenów współtworzących system ekologiczny miasta, szczególnie na terenie obszaru zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, m.in. poprzez zahamowanie rozwoju zabudowy w jego obrębie i wzrost powierzchni terenów aktywnych przyrodniczo wzmacniających potencjał ekologiczny obszaru Lasu Rudzkiego. Aby zrównoważyć potrzeby inwestycyjne oraz ochronę zasobów przyrodniczych miasta przy uwzględnieniu prognoz demograficznych, obszar nie został przeznaczony pod rozwój nowych struktur zabudowy.

Należy dodać, że szczegółowe zapisy umożliwiające funkcjonowanie istniejących budynków przy uwzględnieniu katalogu możliwych działań budowlanych zostaną doprecyzowane w trakcie dalszych prac projektowych wynikających z kolejnych etapów procedury planistycznej.

Wniosek nr 12

- wpłynął 17 sierpnia 2018 r.,
- złożony przez [REDAKTOWANE] i [REDAKTOWANE]
- dotyczy działki nr 27/4, w obrębie G-52, przy ul. Rudzkiej 106/108.

Wnioskodawcy wnoszą o wyłączenie ww. działki z planu zagospodarowania jako las i umożliwienie wykonania parkingu na około 10 miejsc postojowych.

Wnioskodawcy dodają również: *Wymienioną działkę pierwotnie dzierżawiłem przez okres ok. czterech lat. Cały czas na działalność gospodarczą (Apteka Otwarta typu "A"), następnie cały teren z budynkiem i naniesieniami został wykupiony jako prawo własności do wieczystej dzierżawy. Po ok. pięciu latach wieczystej dzierżawy i po spełnieniu wszystkich warunków oraz wniesieniu odpowiedniej opłaty, która to stanowiła znaczącą kwotę, porównywalną z kwotą zakupu nowej działki, wieczystą dzierżawę przekształcono w prawo własności. Wszystko odnotowano w księgach wieczystych. Na wymienionej nieruchomości jako zadanie bardzo pilne potrzebuję wykonać kilka miejsc (max. ok. 10) postojowych dla pacjentów apteki mieszkańców okolicy (pacjentami apteki są również osoby niepełnosprawne podjeżdżające samochodem, a następnie wózkami). Działka zajmuje powierzchnię ponad pięć tysięcy metrów kwadratowych, posiada wszystkie media: wodę i kanalizację miejską, zasilanie w energię z kabla ziemnego dlatego w przyszłości planuję budowę domu obok apteki. Posiadanie własnej działki mocno obniża koszty inwestycji. W okresie kiedy już byłem w pełni właścicielem nieruchomości uważam, że bezprawnie bo decyzję podjęto we własnej sprawie i bez zgody właściciela zmieniając klasyfikację gruntu działki na las. Ta decyzja jest dla mnie wielce krzywdząca powodująca zmarnowanie wysiłku i wyrzeczeń wielu lat pracy całej rodziny na rzecz zakupu, przekształceń i wszystkich kosztów związanych z utrzymaniem nieruchomości. Poczucie krzywdy wzmacnia fakt powstawania nowych inwestycji na wymienionym obszarze w prawdziwym otoczeniu lasu, a nie działki częściowo zadrzewionej i zdecydowanie oddzielonej od kompleksu leśnego w moim przypadku. Dodatkowo brak miejsc postojowych przy aptece w wyniku modernizacji ul. Rudzkiej i braku tych miejsc na mojej posesji powodują utrudniony dostęp pacjentom do apteki, spadek obrotów placówki jak i mojego dochodu co mogę udowodnić na podstawie analiz księgowych dodatkowo spadła wartość nieruchomości. Będąc w Dyrekcji Zarządu Dróg i Mostów otrzymałem zapewnienie o poparciu budowy miejsc postojowych na mojej posesji przed stosownymi urzędami ze względu na fakt omyłkowego pominięcia tego miejsca w czasie modernizacji ulicy Rudzkiej. (...)konieczne inwestycje na mojej działce w żaden sposób nie naruszają charakteru i harmonii terenu, nie kolidują z drzewami i będą się dobrze komponować z całością tworząc funkcjonalną i piękną całość służącą mieszkańcom.*

Prezydent Miasta Łodzi postanowił wniosek uwzględnić częściowo.

Wyjaśnienie:

W 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 uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej teren zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Ruda Willowa”, położonej w rejonie ulic: Scaleniowej, Wazów, Wiekowej, Laskowej i Rudzkiej. 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. W obowiązującym Studium działka o nr ewidencyjnym 27/4 zlokalizowana jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „L”, obejmującej tereny lasów. Zgodnie z ustaleniami Studium przedmiotową działkę w całości pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy.

Należy nadmienić, że ww. działka znajduje się na terenie objętym uchwałą Nr LVIII/1104/09 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 maja 2009 r. w sprawie ustanowienia zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Ruda Willowa”.

Podstawowym celem projektu planu jest zachowanie i ochrona terenów współtworzących system ekologiczny miasta, szczególnie na terenie obszaru zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, m.in. poprzez zahamowanie rozwoju zabudowy w jego obrębie i wzrost powierzchni terenów aktywnych przyrodniczo wzmacniających potencjał ekologiczny obszaru Lasu Rudzkiego.

Ze względu na ponadlokalną funkcję apteki oraz konieczność zapewnienia jej ogólnodostępnego charakteru, projekt przewiduje możliwość realizacji parkingu naziemnego w obrębie części przedmiotowej nieruchomości.

Wniosek nr 13

- wpłynął 20 sierpnia 2018 r.,
- złożony przez [REDACTED]
- dotyczy całego obszaru planu.

Wnioskodawca wnosi o:

1. dla całego obszaru planu, za wyjątkiem jednostek funkcjonalno-przestrzennych M4 i PM, określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego:
 - a. zakaz wprowadzania nowych obiektów kubaturowych niezwiązanych z gospodarką leśną na obszarze „L”,
 - b. ograniczenie możliwości zabudowy/rozbudowy aktualnie urządzonych terenów mieszkaniowych w granicach Lasu Rudzkiego,
 - c. zakaz zabudowy od strony ul. Wiekowej,
 - d. określenie warunków sprzyjających rozwojowi turystycznemu i rekreacyjnemu na terenie lasu Rudzkiego, w tym wyznaczenie obszarów przeznaczonych pod parkingi wkomponowane w układ okalający las,
 - e. konieczność budowy, przebudowy i modernizacji sieci infrastruktury technicznej jako podziemnej,
 - f. objęcie szczególnym nadzorem i pochylenie się na willami wzdłuż ul. Popioły;

2. dla obszaru określonego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jako jednostka funkcjonalno-przestrzenna PM:
 - a. *minimum 60% powierzchni działki zachowanej jako powierzchnia biologicznie czynna,*
 - b. *maksymalnie określony na poziomie 0,4 wskaźnik intensywności zabudowy dla działek do 1000 m² oraz 0,3 dla działek większych,*
 - c. *maksymalna powierzchnia zabudowy 30% - dla działek dużych maks. 20%,*
 - d. *maksymalna wysokość zabudowy 9,5 m ze względu na naturalne ukształtowanie terenu, mogące być przytłaczane przez wyższą zabudowę,*
 - e. *konieczność obsługi z wyznaczonych w planie dróg publicznych,*
 - f. *możliwość tworzenia dróg wewnętrznych szerokości minimum 8 m w przypadku możliwości podziału działki na co najmniej 2000 m²;*
3. dla obszaru określonego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jako jednostka funkcjonalno-przestrzenna M4:
 - a. *minimum 55% powierzchni działki zachowanej jako powierzchnia biologicznie czynna,*
 - b. *maksymalnie określony na poziomie 0,4 wskaźnik intensywności zabudowy dla działek do 1000 m² oraz 0,3 dla działek większych,*
 - c. *maksymalna powierzchnia zabudowy 30% - dla działek dużych maks. 20%,*
 - d. *maksymalna wysokość zabudowy 9 m ze względu na naturalne ukształtowanie terenu, mogące być przytłaczane przez wyższą zabudowę,*
 - e. *konieczność obsługi z wyznaczonych w planie dróg publicznych;*
4. dla obszarów określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jako jednostki funkcjonalno-przestrzenne PM i M4:
 - a. *konieczność budowy, przebudowy i modernizacji sieci infrastruktury technicznej jako podziemnej,*
 - b. *możliwość budowy sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg w przypadku braku możliwości poprowadzenia w drodze publicznej,*
 - c. *zakaz lokalizacji zabudowy szeregowej,*
 - d. *możliwość wydzielenia nowych działek budowlanych: minimum 1500 m²,*
 - e. *możliwość wprowadzenia funkcji usługowej na teren zabudowy mieszkaniowej w stosunku nie większym niż 70/30,*
 - f. *stosowanie dachów dwu lub wielospadowych o kącie nachylenia 20-35°, gdzie główna kalenica będzie usytuowana równoległe do linii przestrzeni publicznych, co umożliwia niemal prostopadłe ułożenie większości działek względem linii dróg,*
 - g. *obowiązujące linie zabudowy – dopasowane do terenu od 5 do 8 m,*
 - h. *wymagana ilość miejsc parkingowych na 1 dom/lokal mieszkalny: 2.*

Prezydent Miasta Łodzi postanowił wniosek uwzględnić częściowo.

Wyjaśnienie:

Ad. 1. Wniosek uwzględniony częściowo. w zakresie zakazu lokalizacji nowej zabudowy niezwiązanej z gospodarką leśną.

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi zatwierdzonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienionym uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r., w granicach objętych przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu dominują tereny jednostki funkcjonalno-przestrzennej „L” – tereny

lasów, znacznie mniejszą powierzchnię zajmują jednostki funkcjonalno-przestrzenne: „M3” – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, „M4” – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na dużych działkach oraz „PM” – tereny zabudowy mieszkaniowej. Prawie cały obszar opracowania planu objęty jest uchwałą Nr LVIII/1104/09 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 maja 2009 r. w sprawie ustanowienia zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Ruda Willowa”. Tym samym obszar objęty jest formą ochrony przyrody, w której obowiązują ograniczenia w możliwości lokalizacji nowej zabudowy. Podstawowym celem projektu planu jest zachowanie i ochrona terenów współtworzących system ekologiczny miasta, szczególnie obszaru zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, m.in. poprzez zahamowanie rozwoju zabudowy w jego obrębie i wzrost powierzchni terenów aktywnych przyrodniczo wzmacniających potencjał ekologiczny obszaru Lasu Rudzkiego. Z powyższych względów przedmiotowy obszar w granicach jednostki funkcjonalno-przestrzennej „L” wyznaczonej w Studium pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla lokalizacji nowej zabudowy (nie związanej z gospodarką leśną). W projekcie planu wskazano go jako teren lasów i zalesień, z dopuszczeniem zachowania w dotychczasowym użytkowaniu gruntów nieleśnych. W obrębie tego typu terenów możliwe jest zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów – m.in. dopuszczalne jest w ramach realizacji gospodarki leśnej wykorzystywanie gruntów także na parkingi leśne i urządzenia turystyczne. Należy dodać, że szczegółowe zapisy umożliwiające funkcjonowanie istniejących budynków przy uwzględnieniu katalogu możliwych działań budowlanych zostaną doprecyzowane w trakcie dalszych prac projektowych wynikających z kolejnych etapów procedury planistycznej. Dla terenów lokalizacji historycznych obiektów architektury, w tym willi letniskowych przyjęte zostaną odrębne ustalenia uwzględniające potrzebę zachowania walorów tych obiektów, przy umożliwieniu ekonomicznych podstaw ich funkcjonowania.

Walory przyrodniczo-krajobrazowe obszaru opracowania planu uzasadniają możliwość ustalenia nakazu lokalizacji nowych oraz przebudowywanych i rozbudowywanych sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych, z wyłączeniem stacji transformatorowych SN/nN.

Ad. 2) 3) 4) Wniosek uwzględniony częściowo. Szczegółowe ustalenia projektu planu miejscowego dotyczące wskaźników oraz formy zagospodarowania terenu i zasad obsługi komunikacyjnej dla terenów zostaną doprecyzowane w trakcie dalszych prac projektowych wynikających z kolejnych etapów procedury planistycznej.

Wniosek nr 14

- wpłynął 23 sierpnia 2018 r.,
- złożony przez [REDACTED]
- dotyczy działki nr 79, w obrębie G-52, przy ul. Rudzkiej 142.

Wnioskodawcy wnoszą o przeznaczenie ww. działki *pod zabudowę wielorodzinną typu blokowego (MWB)*. Zaznaczają, że:

- *przedmiotowa działka jest bardzo dobrze skomunikowana – z trzech stron otaczają ją ulice (Rudzka, Rodzinna, wewnętrzna droga) – układ urbanistyczny niecharakterystyczny dla działki o charakterze leśnym,*
- *okolica jest bogata w nową infrastrukturę oraz nową drogę Rudzką – duży potencjał dla możliwości zabudowy,*
- *zgodnie z załącznikiem nr 2 do uchwały nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. bezpośrednie sąsiedztwo to MN (zabudowa jednorodzinna*

wolnostojąca), MKW (zabudowa wielorodzinna typu kamienicznego) oraz MWB (zabudowa wielorodzinna typu blokowego),

- na przedmiotowej działce widoczne są pozostałości po zabudowie – fundamenty,
- w okolicy znajduje się średniowysoka zabudowa wielorodzinna – Villa Park.

Do wniosku dołączono: koncepcję zabudowy, fragment załącznika nr 2 do uchwały nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., wypis z ewidencji gruntów.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił wniosku nie uwzględnić.

Wyjaśnienie:

W 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 uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej teren zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Ruda Willowa”, położonej w rejonie ulic: Scaleniowej, Wazów, Wiekowej, Laskowej i Rudzkiej. 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. W obowiązującym Studium działka o nr ewidencyjnym 152 zlokalizowana jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „L”, obejmującej tereny lasów. Zgodnie z ustaleniami Studium przedmiotową działkę w całości pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy.

Należy nadmienić, że ww. działka znajduje się na terenie objętym uchwałą Nr LVIII/1104/09 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 maja 2009 r. w sprawie ustanowienia zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Ruda Willowa”. Tym samym obszar objęty jest formą ochrony przyrody, w której obowiązują ograniczenia w możliwości lokalizacji nowej zabudowy.

Podstawowym celem projektu planu jest zachowanie i ochrona terenów współtworzących system ekologiczny miasta, szczególnie na terenie obszaru zespołu przyrodniczo-krajobrazowego, m.in. poprzez zahamowanie rozwoju zabudowy w jego obrębie i wzrost powierzchni terenów aktywnych przyrodniczo wzmacniających potencjał ekologiczny obszaru Lasu Rudzkiego. Aby zrównoważyć potrzeby inwestycyjne oraz ochronę zasobów przyrodniczych miasta przy uwzględnieniu prognoz demograficznych, obszar nie został przeznaczony pod rozwój nowych struktur zabudowy.

PREZYDENT MIASTA



Hanna ZDANOWSKA