

**ZARZĄDZENIE Nr 7383 /VIII/21**  
**PREZYDENTA MIASTA ŁODZI**  
z dnia 31 maja 2021 r.

**w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej teren Lasu Lublinek, położonej w rejonie ulic Zamiejskiej i Ikara.**

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 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922), w wykonaniu uchwały Nr LXXII/1936/18 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 Lasu Lublinek, położonej w rejonie ulic Zamiejskiej i Ikara

**zarządzam, co następuje:**

§ 1. Rozpatruję uwagi złożone do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej teren Lasu Lublinek, położonej w rejonie ulic Zamiejskiej i Ikara, 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*  
Hanna ZDANOWSKA

Załącznik  
do zarządzenia Nr 7383/VIII/21  
Prezydenta Miasta Łodzi  
z dnia 31 maja 2021 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej teren Lasu Lublinek, położonej w rejonie ulic Zamiejskiej i Ikara.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej teren Lasu Lublinek, położonej w rejonie ulic Zamiejskiej i Ikara został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 1 kwietnia 2021 r. do 30 kwietnia 2021 r. Termin składania uwag upłynął 14 maja 2021 r. W ustawowym terminie wpłynęły 24 uwagi. Złożone uwagi zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji.

**Uwaga nr 1**

- wpłynęła 2 kwietnia 2021 r.,
- dotyczy działek nr 41/17 i 43/3, w obrębie P-31, położonych przy ul. Pilotów 31C.

**██████████ składa uwagę dotyczącą:**

dodania w projekcie uchwały zapisu, który umożliwi budowę domów jednorodzinnych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem 3R, cyt.: „i/lub przylegających do ulicy Pilotów”, ewentualnie umożliwienia postawienia domu jednorodzinnego na działkach o numerach ewidencyjnych 41/17 i 43/3.

Składający uwagę dodaje, cyt.: „zgodnie z zapisem w uchwale zamieszczonej na stronie MPU moja działka podlega pod obszar 3R. Tym samym nie pozwalając mi na budowę domku jednorodzinnego, gdyż nie widzę zapisu o możliwości postawienia nowego domu a jedynie możliwość rozbudowy, remontu itp. Rozdział 3 §15.

Kilka lat temu kupiłem wspomnianą działkę z myślą o budowie domu jednorodzinnego. W działkę na przestrzeni lat było włożone wiele pracy z myślą o tym. Kiedy przyszedł moment by starać się o pozwolenie na budowę otrzymujemy przypadkiem informację o zmianie zagospodarowania. Przyspieszyliśmy cały proces związany z otrzymaniem pozwolenia na budowę (kompletowanie dokumentów, architekt, geodezja itp.). Warunki zabudowy mam aczkolwiek wiem, że wraz z wejściem uchwały w życie owe WZ stracą ważność tym samym nie pozwoli mi to na postawienie domu. (...)

O ile ochrona lasu jest bardzo ważna i jestem mocno na tak (sam mocno dbam o środowisko i wiem jak jest to ważne dla przyszłych pokoleń by dbać o zieleni), jednakże objęcie uchwałą działek przy ulicy Pilotów, gdzie po lewej stronie działki są już domy tak samo po prawej, jest w mojej opinii mocno nielogiczne.

W praktyce wygląda to następująco. Przy ulicy Pilotów znajduje się w ciągu kilkanaście domów w tym parę działek, gdzie obecnie trwają budowy lub są to jeszcze puste działki przygotowane pod budowę (w tym moja). Objęcie uchwałą wspomnianych działek jest katastrofalne dla mnie i mojej rodziny.(...)

*Miasto nic na tym nie straci tak samo las (na terenie mojej działki i sąsiadów po prostu lasu nie ma) a zyskają na tym zwykli ludzie, którzy znaleźli się w bardzo niekorzystnej sytuacji. Składający uwagę zaznacza: nie zależy mi na otrzymaniu odszkodowania (o które będę wnioskować jeśli zabierze mi się możliwość budowy (...)) a możliwości budowy domu w wymarzonym miejscu w które włożyłem z rodziną wiele pracy i nie mniej pieniędzy by doprowadzić to miejsce do stanu w jakim jest obecnie.”*

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

#### **Wyjaśnienie:**

Gmina, w celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dokonuje oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse stanowią m.in. podstawę do określenia kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Rozstrzygnięcia o kierunkach rozwoju przestrzennego gminy, określane są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla 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 Lasu Lublinek, położonej w rejonie ulic Zamiejskiej i Ikara. 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 Studium większość obszaru objętego planem miejscowym wskazana została jako „Tereny lasów o powierzchni powyżej 3 ha” – symbol L, a pozostałe tereny, w tym działki wskazane w uwadze, włączone zostały do jednostki funkcjonalno-przestrzennej „Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo” – symbol O. 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, ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. Określa możliwą maksymalną powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego oraz obiektów gospodarczych. W projekcie planu miejscowego w § 4 ust. 1 pkt 12 poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące oraz budynki w trakcie realizacji w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego. Niniejszy plan zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy na opracowywanym terenie oraz ochronę kompleksu leśnego Uroczyska Lublinek. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych planem wynika nie tylko z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, ale także z uwarunkowań lokalizacyjnych obszaru - bezpośredniego położenia w sąsiedztwie: terenów kolejowych, Portu Lotniczego Łódź im. Władysława Reymonta,

a także terenów przewidywanych w obowiązującym Studium oraz obowiązującym planie miejscowym na cele rozwoju aktywności gospodarczej.

Należy wyjaśnić, że zainicjowane w ostatnich latach w sąsiedztwie przedmiotowych działek – 41/17 i 43/3 procesy budowlane pozostają w sprzeczności z ustaleniami obowiązującego Studium. Wyznaczenie nowych struktur zabudowy w planie miejscowym stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Odnosząc się do poruszonej w uwadze kwestii „zabrania możliwości budowy” należy również dodać, że status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem zabudowy. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, co oznacza, że zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości może być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym. Zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części.

#### **Uwaga nr 2 (złożona w 2 egzemplarzach)**

- wpłynęła 4 maja 2021 r.,
- dotyczy:
  - działki nr 43/4, w obrębie P-31, położonej przy ul. Pilotów,
  - działki nr 188/2, w obrębie P-37, położonej przy ul. Ikara.

#### **składają uwagę dotyczącą:**

1) niewyrażenia zgody na wprowadzenie, cyt.: „*obowiązków i zakazów*” wynikających z objęcia wskazanych w uwadze działek miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Składający uwagę informują, że, cyt.: „*rodzina [REDAKTOWANE], naszych przodków nabyła tereny we wsi Lublinek w roku 1863. Od tego czasu cały czas są w posiadaniu kolejnych pokoleń. (...)*

*W latach 70-tych działki nr 119/3 obręb P37, 188/2 obręb P-37 zostały nam zabrane pod Centralną Przesypownię Kruszywa a następnie decyzją Prezydent Miasta Łodzi z dnia 20.12.2002 r. zostały nam odpłatnie zwrócone. Za zwrócone działki musieliśmy zapłacić. Działka 171/2 obręb P-37/odmowa zwrotu działki oraz działki 222 i 122/1/umorzenie/nigdy nie zostały nam zwrócone.”*

2) odroczenia prac nad opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej teren Lasu Lublinek, położonej w rejonie ulic Zamiejskiej i Ikara - nr 228 do czasu zakończenia budowy inwestycji tunelu średnicowego oraz Kolei Dużych Prędkości.

Składający uwagę zaznaczają, cyt.: „*odroczenie mpzp przystąpienia 228 do czasu zakończenia inwestycji mających bezpośredni wpływ na egzystencję Lasu Lublinek, podnoszących jako koronny argument zachowanie i ochronę terenów przyrodniczych, szczególnie Uroczyska Lublinek – drugiego największego kompleksu leśnego na terenie Łodzi. Dotyczy to budowy dwóch dużych tuneli kolejowych Tunelu średnicowego i Tunelu*

*KDP, które mogą doprowadzić do całkowitej degradacji wskutek dalszego obniżania poziomu wód gruntowych.”*

*Składający uwagę dodają, cyt.: „poprzez wprowadzenie mpzp dla Lasu Lublinek UMŁ doprowadza do zahamowania powstawania drobnej zabudowy oraz zachowania i ochronę terenów przyrodniczych, szczególnie Uroczyska Lublinek a jednocześnie prowadzi do jego degradacji poprzez:*

- 1. Budowę kolektora do GOŚ, po którym poziom wód gruntowych na terenie Lublinka obniżył się do tego stopnia, że po protestach mieszkańców zdecydowano się na doprowadzenie wodociągu.*
- 2. Rozbudowę Łódzkiej Sortowni Odpadów.*
- 3. Rozbudowę lotniska, tak, że z małego lotniska Lublinek obsługujący Aeroklub Łódzki, powstał Port Lotniczy im. Władysława Reymonta obejmującym całą infrastrukturę dużego lotniska tj. budowę nowego terminala i przedłużenie pasa startowego do rozmiarów umożliwiających lądowanie największych samolotów na świecie. Lądowanie AN-124 Ruslan w 2015 i 2017 r.*
- 4. Wybudowanie podziemnego dworca kolejowego Łódź-Fabryczna, który spowodował dalsze obniżenie wód gruntowych w całej Łodzi, nie omijając niestety Uroczyska Lublinek, doprowadzając do tego, że płycej ukorzenione drzewa brzozy, jodły i świerki nie mając dostatecznej ilości wody już teraz usychają. Potwierdza to w swojej Prognozie oddziaływania na środowisko mgr inż. Anna Olaczek Wołowska stwierdzeniem „Wyjątkowy charakter ma część lasu położona pomiędzy ul. Ikara i ul. Latawcową nosząca nazwę „Las Młodej Łodzi”. Na tym terenie dwukrotnie w ciągu roku, począwszy od maja 2017 r., dla upamiętnienia narodzin lub adopcji dziecka odbywa się sadzenie drzew: dębów (dla chłopców) i lip (dla dziewczynek). Akcję prowadzi Zarząd Zieleni Miejskiej w Łodzi. Dotychczas posadzono 262 drzewa, niestety, zarówno warunki glebowe, jak i pogodowe nie sprzyjają tym nasadzeniom i część drzew usycha”.*
- 5. Nie trzeba prowadzić specjalistycznych badań i pomiarów na jakiej głębokości występują obecnie wody gruntowe na Lublinku, wystarczy wybrać się nad Staw Bielice, nad brzegiem którego stoi kamień, który przed budową dworca Łódź-Fabryczna był cały zanurzony w wodzie. Obecnie lustro wody jest obniżone o ok. 1,5 m i stanowi 50% poprzedniego stanu.*
- 6. Obecnie budowane są tunele kolejowe ŁKA między stacją Łódź-Fabryczna a stacjami Łódź-Kaliska i Łódź-Żabieniec tzw. Tunel Średnicowy, dodatkowo obniżą poziom wód gruntowych w całej Łodzi i też na Lublinku.*
- 7. Na planie obecnego mpzp wyszczególniona jest prawdopodobna trasa tunelu KDP, która przebiega przez środek Lasu Lublinek. Jeśli będzie to tunel, a wszystko na to wskazuje, ponieważ jedna z tarcz wykorzystywanych do wiercenia tunelu pod Łodzią zostanie wykorzystana do wydrążenia tunelu dla KDP, pod istniejącym lasem. Doprowadzi to do dalszej degradacji spowodowanej, kolejnym zatamowaniem przepływu wód gruntowych, których poziom w najniższym miejscu Łodzi w Lesie Lublinek, jest zasilany z najwyższych położonych terenów miasta czyli ze Stoków. W związku z powstałymi i będącymi w realizacji inwestycjami wokół drugiego największego kompleksu leśnego na terenie Łodzi, nasuwa się pytanie w jaki sposób UMŁ na jego uchronienie przed degradacją, bo chyba nie poprzez zahamowanie rozwoju zabudowy jednorodzinnej w jego sąsiedztwie? Ponadto czy jest zasadne wprowadzanie nowego mpzp w obecnym stanie, jeśli wokół przeprowadzane są decydujące inwestycje, decydujące o zaopatrzeniu tych terenów w wodę”.*

*Pisze o tym w swojej Prognozie oddziaływania na środowisko mgr inż. Anna Olaczek Wołowska: MPZP jest sprzeczny z Prognozą oddziaływania na środowisko, która wyraźnie*

wskazuje, że „Inwestycją, która mogłaby mieć znaczący – zdecydowanie negatywny – wpływ na środowisko obszaru, podobnie jak i terenów sąsiednich, byłaby budowa Kolei Dużych Prędkości (KDP) Warszawa-Łódź-Wrocław/Poznań wraz z podłączeniem do CMK (inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, ujęta w planie zagospodarowania przestrzennego województwa). Dotychczas nie zostały spełnione przesłanki ustawowe wynikające z art. 44 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (nie zostało zawarte porozumienie między marszałkiem województwa, a prezydentem miasta) co jest warunkiem niezbędnym do ujęcia inwestycji w planie miejscowym. Dlatego linia kolejowa KDP została na rysunku projektu planu przedstawiona jako oznaczenie informacyjne, a nie obowiązujące, i nie przesądza o faktycznym przebiegu tej linii kolejowej.”

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

#### **Wyjaśnienie:**

Ad. 1) Przedmiotem planu, zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z jego uchwałą inicjującą jest ustalenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów zgodnie z wymogami ładu przestrzennego oraz realizowaną polityką przestrzenną miasta określoną 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 uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r.

Zadaniem planu miejscowego jest w szczególności określenie nakazów, zakazów i dopuszczeń w zagospodarowaniu terenów, w celu wyeliminowania bądź łagodzenia niekorzystnych wzajemnych oddziaływań istniejących funkcji oraz nie wprowadzania w bezpośrednim sąsiedztwie nowych funkcji wzajemnie się wykluczających.

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem zabudowy. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, co oznacza, że zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości może być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym.

Ad. 2) Projekt planu został sporządzony zgodnie z zarządzeniem Nr 1464/VIII/19 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 27 czerwca 2019 r. w sprawie ustalenia harmonogramu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla miasta Łodzi na lata 2019-2024+. 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*, jednocześnie art. 15 ust. 1 mówi, iż prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi odnoszącymi się do obszaru objętego planem. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla 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. większość obszaru objętego planem miejscowym wskazana została jako „Tereny lasów o powierzchni powyżej 3 ha” – symbol L, a pozostałe tereny, w tym działki wskazane w uwadze, włączone zostały do jednostki funkcjonalno-przestrzennej „Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo” – symbol O. Zgodnie z ustaleniami Studium tereny objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej teren Lasu Lublinek, położonej w rejonie ulic Zamiejskiej

i Ikara w całości pozostawiono w strukturze terenów nie przewidywanych dla rozwoju zabudowy.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wskazuje się informacyjny przebieg Kolei Dużych Prędkości (KDP) z uwagi na uwzględnienie budowy KDP Warszawa-Łódź-Wrocław/Poznań wraz z podłączeniem do Centralnej Magistrali Kolejowej jako inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w obowiązującym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego (przyjętym uchwałą Nr LV/679/18 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 28 sierpnia 2018 r.). Linia kolejowa KDP została na rysunku planu wskazana jako oznaczenie informacyjne, a nie obowiązujące - projekt planu nie przesądza o faktycznym jej przebiegu, ponieważ nie zostały spełnione przesłanki ustawowe wynikające z art. 44 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co jest warunkiem niezbędnym do ujęcia inwestycji w planie miejscowym, ewentualna zmiana przebiegu KDP nie będzie wymagała zmiany ustaleń mpzp.

Odroczenie prac nad sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej teren Lasu Lublinek, położonej w rejonie ulic Zamiejskiej i Ikara - jak sugerują Składający uwagę - do czasu zakończenia inwestycji budowy KDP nie będzie miało wpływu na kierunek zagospodarowania przestrzennego analizowanego obszaru określony w obowiązującym Studium, nie jest zatem zasadne, wstrzymywanie prac nad planem.

Ponadto uwaga w zakresie postulowanego wstrzymania prac nad projektem planu nie może być uwzględniona ze względów formalnych, gdyż nie dotyczy projektu planu. Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „uwagi do projektu planu może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu”. Uwaga nie odnosi się do treści planu, lecz do procedury planistycznej.

### **Uwaga nr 3 (złożona w 2 egzemplarzach)**

- wpłynęła 5 maja 2021 r.,
- dotyczy:
  - działki nr 43/4, w obrębie P-31, położonej przy ul. Pilotów,
  - działki nr 188/2, w obrębie P-37, położonej przy ul. Ikara.

#### **składają uwagę dotyczącą:**

1) niewyrażenia zgody na wprowadzenie obowiązków i zakazów wynikających z objęcia wskazanych w uwadze działek miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Składający uwagę informują, że, cyt.: „rodzina [REDAKTOWANE], naszych przodków nabyła tereny we wsi Lublinek w roku 1863. Od tego czasu cały czas są w posiadaniu kolejnych pokoleń. (...)”

W latach 70-tych działki nr 119/3 obręb P37, 188/2 obręb P-37 zostały nam zabrane pod Centralną Przesypownię Kruszywa a następnie decyzją Prezydent Miasta Łodzi z dnia 20.12.2002 r. zostały nam odpłatnie zwrócone. Za zwrócone działki musieliśmy zapłacić. Działka 171/2 obręb P-37/odmowa zwrotu działki oraz działki 222 i 122/1/umorzenie/nigdy nie zostały nam zwrócone.”

2) wyłączenia wskazanych w uwadze działek z granic przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej teren Lasu Lublinek, położonej w rejonie ulic Zamiejskiej i Ikara – przystąpienie do opracowania mpzp nr 228.

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

### **Wyjaśnienie:**

Ad. 1) Przedmiotem planu, zgodnie art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z jego uchwałą inicjującą jest ustalenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów zgodnie z wymogami ładu przestrzennego oraz realizowaną polityką przestrzenną miasta określoną 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 uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r.

Zadaniem planu miejscowego jest w szczególności określenie nakazów, zakazów i dopuszczeń w zagospodarowaniu terenów, w celu wyeliminowania bądź łagodzenia niekorzystnych wzajemnych oddziaływań istniejących funkcji oraz nie wprowadzania w bezpośrednim sąsiedztwie nowych funkcji wzajemnie się wykluczających.

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem zabudowy. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, co oznacza, że zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości może być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym.

Ad. 2) Projekt planu został sporządzony na podstawie uchwały Nr LXXII/1936/18 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 Lasu Lublinek, położonej w rejonie ulic Zamiejskiej i Ikara, w której to uchwale zostały określone granice obszaru objętego planem. Zmiana granic opracowania wymagałaby przerwania prac nad projektem i przystąpienia do nowego projektu planu na podstawie nowej uchwały. Opracowywanie projektu planu dla obszaru Miasta z wyłączeniem kilku nieruchomości, dla których nie ma jednocześnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, skutkowałoby pozostawieniem tych nieruchomości bez określonego przeznaczenia i sposobu zagospodarowania. Nie znajduje to uzasadnienia wobec narzuconego w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązku prowadzenia polityki przestrzennej przez Miasto. Należy dodać, że ewentualne wyłączenie z granic opracowania mpzp wskazanych w uwadze dwóch działek nie jest także uzasadnione przestrzennie – stanowią integralną część jednej jednostki funkcjonalno-przestrzennej wyznaczonej w obowiązującym Studium.

Ponadto uwaga w zakresie postulowanego wyłączenia wskazanych w uwadze działek z granic przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu nie może być uwzględniona ze względów formalnych, gdyż nie dotyczy projektu planu. Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „uwagi do projektu planu może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu”. Uwaga nie odnosi się do treści planu, lecz do procedury planistycznej.

### **Uwaga nr 4 (złożona w 2 egzemplarzach)**

- wpłynęła 6 maja 2021 r.,
- dotyczy:
  - działki nr 43/4, w obrębie P-31, położonej przy ul. Pilotów,
  - działki nr 188/2, w obrębie P-37, położonej przy ul. Ikara.



**składają uwagę dotyczącą:**

- 1) niewyrażenia zgody na wprowadzenie obowiązków i zakazów wynikających z objęcia wskazanych w uwadze działek miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.  
Składający uwagę informują, że, cyt.: „rodzina [REDAKTOWANE], naszych przodków nabyła tereny we wsi Lublinek w roku 1863. Od tego czasu cały czas są w posiadaniu kolejnych pokoleń. (...) W latach 70-tych działki nr 119/3 obręb P37, 188/2 obręb P-37 zostały nam zabrane pod Centralną Przesypownię Kruszywa a następnie decyzją Prezydent Miasta Łodzi z dnia 20.12.2002 r. zostały nam odpłatnie zwrócone. Za zwrócone działki musieliśmy zapłacić. Działka 171/2 obręb P-37/odmowa zwrotu działki oraz działki 222 i 122/1/umorzenie/nigdy nie zostały nam zwrócone.”
- 2) Zwiększenia, cyt.: „dozwolonej powierzchni mieszkalnej do 250 m<sup>2</sup> i dozwolonej powierzchni budynków gospodarczych do 150 m<sup>2</sup> w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przystąpienie 228.”

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

**Wyjaśnienie:**

Ad. 1) Przedmiotem planu, zgodnie art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z jego uchwałą inicjującą jest ustalenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów zgodnie z wymogami ładu przestrzennego oraz realizowaną polityką przestrzenną miasta określoną 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 uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r.

Zadaniem planu miejscowego jest w szczególności określenie nakazów, zakazów i dopuszczeń w zagospodarowaniu terenów, w celu wyeliminowania bądź łagodzenia niekorzystnych wzajemnych oddziaływań istniejących funkcji oraz nie wprowadzania w bezpośrednim sąsiedztwie nowych funkcji wzajemnie się wykluczających.

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem zabudowy. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, co oznacza, że zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości może być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym.

Ad. 2) W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla 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 Lasu Lublinek, położonej w rejonie ulic Zamiejskiej i Ikara. 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 większość obszaru objętego planem miejscowym wskazana została jako „Tereny lasów o powierzchni powyżej 3 ha” – symbol L, a pozostałe tereny włączone zostały do jednostki funkcjonalno-przestrzennej „Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo” – symbol O, również działki wskazane w uwadze o numerach ewidencyjnych 43/4 i 188/2. Z tych powodów nie tylko działki wymienione w treści uwagi, ale również inne działki położone w granicach sporządzenia planu miejscowego, posiadające te

same uwarunkowania przyrodnicze, środowiskowe i przestrzenne zostały w projekcie planu wskazane jako tereny, w obrębie których nie należy lokalizować nowej zabudowy, ale z możliwością funkcjonowania i rozbudowy istniejącej zabudowy. Projekt planu honoruje występującą na tych terenach istniejącą zabudowę oraz przewiduje dla niej katalog możliwych działań budowlanych.

Zasadność przyjętych w projekcie planu parametrów i wskaźników potwierdza charakter zabudowy istniejącej na działkach położonych w granicach przystąpienia do sporządzenia planu oraz w terenach sąsiednich m.in. położonych po północnej stronie ul. Zamiejskiej. Zaproponowane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego parametry do jakich może być rozbudowana istniejąca zabudowa zostały określone w oparciu o analizę stanu faktycznego. Umożliwiają one kontynuację ww. formy zabudowy zgodnie z zasadami ładu przestrzennego oraz z potrzebą zachowania zgodności ustaleń planu ze studium.

Celem ww. regulacji było stworzenie warunków dla prawidłowego funkcjonowania istniejącej zabudowy w terenach nie przewidywanych do dalszej urbanizacji, co pozostaje w zgodności z zapisami Studium, nie zaś znaczne powiększanie terenów budowlanych, co z ustaleniami Studium byłoby niezgodne.

#### **Uwaga nr 5 (złożona w 2 egzemplarzach)**

- wpłynęła 7 maja 2021 r.,
- dotyczy działki nr 188/2, w obrębie P-37, położonej przy ul. Ikara.

#### **składają uwagę dotyczącą:**

- 1) niewyrażenia zgody na wprowadzenie obowiązków i zakazów wynikających z objęcia wskazanych w uwadze działek miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Składający uwagę informują, że, cyt.: „rodzina [REDAKTOWANE], naszych przodków nabyła tereny we wsi Lublinek w roku 1863. Od tego czasu cały czas są w posiadaniu kolejnych pokoleń. (...) W latach 70-tych działki nr 119/3 obręb P37, 188/2 obręb P-37 zostały nam zabrane pod Centralną Przesypownię Kruszywa a następnie decyzją Prezydent Miasta Łodzi z dnia 20.12.2002 r. zostały nam odpłatnie zwrócone. Za zwrócone działki musieliśmy zapłacić. Działka 171/2 obręb P-37/odmowa zwrotu działki oraz działki 222 i 122/1/umorzenie/nigdy nie zostały nam zwrócone.”
- 2) wykupienia działki wskazanej w uwadze, cyt.: „po cenie rynkowej lub ewentualnie zamiany działki polegającą na przekazaniu” Składającym uwagę „działki o zbliżonej powierzchni i wartości na terenie miasta Łodzi w zamian za” działkę o nr 188/2, w obrębie P-37. Składający uwagę dodają, cyt.: „wprowadzenie nowego planu zagospodarowania przestrzennego w znaczącym stopniu spowoduje spadek wartości naszej działki (...).”

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

#### **Wyjaśnienie:**

Ad. 1) Przedmiotem planu, zgodnie art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z jego uchwałą inicjującą jest ustalenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów zgodnie z wymogami ładu przestrzennego oraz realizowaną polityką przestrzenną miasta określoną 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 uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r.

Zadaniem planu miejscowego jest w szczególności określenie nakazów, zakazów i dopuszczeń w zagospodarowaniu terenów, w celu wyeliminowania bądź łagodzenia niekorzystnych wzajemnych oddziaływań istniejących funkcji oraz nie wprowadzania w bezpośrednim sąsiedztwie nowych funkcji wzajemnie się wykluczających.

Status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem zabudowy. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, co oznacza, że zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości może być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym.

Ad. 2) Zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części.

Wykup lub zamiana nieruchomości związana ze spadkiem wartości nieruchomości wykracza poza ustawowo określony zakres ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto uwaga w zakresie postulowanego wykupu działki lub zamiany nie może być uwzględniona ze względów formalnych, gdyż nie dotyczy projektu planu. Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „uwagi do projektu planu może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu”. Uwaga nie odnosi się do treści planu, lecz do odrębnej procedury administracyjnej.

### **Uwaga nr 6**

- wpłynęła 10 maja 2021 r.,
- dotyczy działki nr 43/5, w obrębie P-31, położonej przy ul. Pilotów 31.

### **██████████ składa uwagę dotyczącą:**

1) dopuszczenia realizacji nowej zabudowy jednorodzinnej na wskazanej w uwadze działce.

Składający uwagę dodaje, cyt.: *„działka znajduje się przy ulicy Pilotów w ciągu istniejącej (działka 192/1 i kolejne w kierunku południowym) i powstającej zabudowy jednorodzinnej (działki 43/4 i 43/3). Wkrótce pozostanie jedyną niezabudowaną działką po tej stronie ulicy Pilotów. Zarówno kształt i powierzchnia działki jak i dostęp do drogi publicznej oraz uzbrojenie terenu pozwalają na umiejscowienie na niej budynku mieszkalnego. Obecne ograniczenia zabudowy przewidywane przez projekt mpzp powodują więc utratę wartości działki w stosunku do działek sąsiednich, które będą miały status de facto budowlanych. W mojej opinii jest to nierówne traktowanie właścicieli działek przez władze samorządowe. Przesłanki przyjęcia rozwiązania polegającego na zakazie budowy domów jednorodzinnych w obszarach oznaczonych w projekcie mpzp jako R są przedstawione w Uzasadnieniu projektu.*

*„Celem opracowania planu jest kształtowanie standardów zagospodarowania i użytkowania terenów poprzez:*

*1) zachowanie i ochronę terenów przyrodniczych, szczególnie Lasu Lublinek i Lasu Młodej Łodzi, wspierających system ekologiczny miasta Łodzi,*

2) ochronę terenów współtworzących strefę terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz ich powiązania ze strukturą funkcjonalno-przestrzenną pozostałej części miasta Łodzi,  
3) ochronę walorów krajobrazowych miasta Łodzi”.

Ustalenia planu miejscowego określają m.in.: przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady ochrony środowiska, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej. Postępowanie zgodne z planem przyczyni się do znaczącej poprawy stanu zagospodarowania poprzez zahamowanie rozwoju zabudowy w sąsiedztwie terenu Lasu Lublinek, ochrony istniejących terenów przyrodniczych i rolnych.”

Z powyższego fragmentu wynika, że autorzy uznają za największe zagrożenie dla ochrony terenów przyrodniczych i rolnych powstanie zabudowy jednorodzinnej. Trudno to uznać za trafny argument, skoro projekt planu dopuszcza jednocześnie budowę przez obszar Lasu Lublinek torów KDP oraz rozbudowę Lotniska w bezpośrednim sąsiedztwie (nie mówiąc o już istniejących obiektach m.in. linii kolejowej, sortowni odpadów, kolektorze ściekowym w południowej części obszaru). W tym kontekście budowa domów jednorodzinnych nie jest istotnym zagrożeniem dla ochrony przyrody w tym obszarze. Istnieją ponadto kompromisowe rozwiązania, które pozwalają na ochronę wartości przyrodniczych i uwzględniają jednocześnie interesy mieszkańców i właścicieli terenów. Są to np. ograniczenie intensywności zabudowy i dopuszczenie do budowy domów jedynie na działkach o określonej minimalnej powierzchni (także w przypadku podziałów).

Trudno też przyjąć argument, że mpzp przyczyni się do ochrony walorów krajobrazowych terenów rolnych znajdujących się w tym obszarze. Tereny te od dawna nie są użytkowane rolniczo i ich wykorzystanie do tego celu nie jest praktycznie możliwe. Jest to spowodowane likwidacją w latach 70 ubiegłego wieku istniejących na tym terenie gospodarstw. Ziemia rolna na tym obszarze została przejęta wówczas przez Skarb Państwa w celu utworzenia Przesypowni Kruszywa, a domy wraz z zabudowaniami gospodarczymi (znajdującymi się na północ od linii kolejowej) zostały zburzone. Ponadto jakość ziemi na tym obszarze jest tak niska, że żadna produkcja rolna nie byłaby tam obecnie opłacalna. Wykorzystanie terenów oznaczonych jako R do produkcji rolnej będzie więc fikcją. Zapis planu ograniczający wszelką inną działalność, w tym zabudowę jednorodziną, na tym terenie oznacza straty finansowe dla właścicieli działek. W wyniku takiego rozwiązania korzystanie z działek w sposób efektywny ekonomicznie i jednocześnie zgodny z mpzp stanie się niemożliwe.

Wreszcie odnosząc się do potrzeby poprawy stanu zagospodarowania terenu należy zauważyć, że obszar objęty planem posiada istniejącą zabudowę jednorodziną, sieć dróg o nawierzchni utwardzonej, jest doskonale skomunikowany z centrum miasta poprzez stację kolejową Łódź-Lublinek i linię autobusową w ul. Sanitariuszek, posiada uzbrojenie terenu (plan przewiduje zresztą jego rozbudowę), wreszcie leży w pobliżu obszaru atrakcyjnego przyrodniczo tj. Lasu Lublinek. Tak więc wydaje się mieć wszelkie zalety obszaru przeznaczonego pod zabudowę jednorodziną, z pewnością nie gorsze od obszaru znajdującego się na północ od istniejącej linii kolejowej, który w mpzp posiada takie przeznaczenie.”

2) umożliwienia w projekcie planu dopełnienia, cyt.: „istniejącej zabudowy jednorodzinnej nowymi budynkami”, wyznaczenia: „minimalnej powierzchni działek budowlanych” i ograniczenia „wielkości budynków”, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz wprowadzenie „zapisów dotyczących ochrony istniejących drzew i krzewów.”

Składający uwagę dodaje, że zaproponowane zapisy stanowiłyby, cyt.: „rozwiązanie kompromisowe, które pozwoliłoby na osiągnięcie celów określonych w Uzasadnieniu do projektu z jednoczesnym uwzględnieniem interesów właścicieli działek.”

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

### **Wyjaśnienie:**

Ad. 1) Gmina, w celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonuje oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse stanowią m.in. podstawę do określenia kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Rozstrzygnięcia o kierunkach rozwoju przestrzennego gminy, określane są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla 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 Lasu Lublinek, położonej w rejonie ulic Zamiejskiej i Ikara. 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 Studium większość obszaru objętego planem miejscowym wskazana została jako „Tereny lasów o powierzchni powyżej 3 ha” – symbol L, a pozostałe tereny, w tym działka wskazana w uwadze, włączone zostały do jednostki funkcjonalno-przestrzennej „Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo” – symbol O. 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, ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. Określa możliwą maksymalną powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego oraz obiektów gospodarczych. W projekcie planu miejscowego w §4 ust. 1 pkt 12 poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące oraz budynki w trakcie realizacji w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego. Niniejszy plan zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy na opracowywanym terenie oraz ochronę kompleksu leśnego Uroczyska Lublinek. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych planem wynika nie tylko z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, ale także z uwarunkowań lokalizacyjnych obszaru - bezpośredniego położenia w sąsiedztwie: terenów kolejowych, Portu Lotniczego Łódź im. Władysława Reymonta, a także terenów przewidywanych w obowiązującym Studium oraz obowiązującym planie miejscowym na cele rozwoju aktywności gospodarczej.

Należy wyjaśnić, że zainicjowane w ostatnich latach w sąsiedztwie przedmiotowej działki – 43/5 procesy budowlane pozostają w sprzeczności z ustaleniami obowiązującego Studium. Wyznaczenie nowych struktur zabudowy w planie miejscowym stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Należy również dodać, że status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem zabudowy. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, co oznacza, że zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości może być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym. Zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części.

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. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wskazuje się informacyjny przebieg Kolei Dużych Prędkości (KDP) z uwagi na uwzględnienie budowy KDP Warszawa-Łódź-Wrocław/Poznań wraz z podłączeniem do Centralnej Magistrali Kolejowej jako inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w obowiązującym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego (przyjętym uchwałą Nr LV/679/18 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 28 sierpnia 2018 r.). Linia kolejowa KDP została na rysunku planu wskazana jako oznaczenie informacyjne, a nie obowiązujące - projekt planu nie przesądza o faktycznym jej przebiegu, ponieważ nie zostały spełnione przesłanki ustawowe wynikające z art. 44 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co jest warunkiem niezbędnym do ujęcia inwestycji w planie miejscowym.

Ad. 2) Z uwagi na brak możliwości uwzględnienia uwagi w zakresie pkt 1 tj. zmiany przeznaczenia terenu o funkcji rolnej na funkcję mieszkaniową jednorodzinną, wnioskowane zapisy dotyczące kształtowania parametrów nowej zabudowy są bezprzedmiotowe.

### **Uwaga nr 7**

- wpłynęła 10 maja 2021 r.,
- dotyczy działki nr 257, w obrębie P-37, położonej przy ul. Latawcowej 27.

#### **████████████████████ składają uwagę dotyczącą:**

dopuszczenia w projekcie planu możliwości budowy domu jednorodzinnego na działce wskazanej w uwadze.

Składający uwagę informują, cyt.: „w związku z planowanym zamierzeniem inwestycyjnym polegającym na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego z budową/przebudową urządzeń budowlanych, przewidzianej do realizacji w Łodzi przy ul. Latawcowej 27, na terenie działki nr 257, w obrębie P-37, wyłożony do publicznego wglądu projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego tego terenu budzi nasz sprzeciw.

Otrzymaliśmy postanowienie zawieszające postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla ww. inwestycji co jest krzywdzące nas – spadkobierców i właścicieli przedmiotowej nieruchomości, szczególnie wobec potencjalnego zagrożenia zmiany funkcji i przeznaczenia działki nr 257 w przyszłym planie miejscowym, uniemożliwiający realizację naszego celu.

*Należy zwrócić uwagę, że teren działki od lat posiada klasyfikację „Bp”, w okresie międzywojennym został tutaj wzniesiony budynek mieszkalny, który funkcjonował do schyłku ubiegłego wieku i został rozebrany tylko i wyłącznie z uwagi na pogarszający się i zagrażającym bezpieczeństwu użytkowania stan techniczny. Na terenie sąsiadujących działek w ciągu wielu lat powstawały systematycznie budynki mieszkalne jednorodzinne. W tym kontekście działka nasza posiada „dobre sąsiedztwo” umożliwiające przeprowadzenie odpowiedniej analizy i wydanie warunków zabudowy dla niewielkiego, parterowego i ekologicznego budynku mieszkalnego określonego w naszym wniosku [w sprawie ustalenia warunków zabudowy] (...). Wejście w życie ustaleń planu miejscowego zrujnuje nasze plany życiowe i w skuteczny sposób uniemożliwi korzystanie z praw własności.*

*Należy zaznaczyć, iż od wielu lat – my od 2009 r. a wcześniej poprzedni właściciel (...) – uiszczamy za powyższą działkę podatek naliczany wg stawek dla działki budowlanej. Ponadto w jaki sposób wytłumaczyć zaklasyfikowanie działki jako budowlanej bez prawa i możliwości budowy nieruchomości o przeznaczeniu budynku mieszkalnego jednorodzinnego, niewątpliwie zachodzi tu zasadnicza sprzeczność. Wobec przedstawionych planów i odmowie wydania warunków zabudowy stawiamy pytania w jaki sposób (...) władze Miasta Łodzi zamierzają wynagrodzić straty wynikające z całkowitej utraty wartości przedmiotowej nieruchomości?*

*Uważamy, iż planowania przez nas inwestycja w żaden sposób nie zagraża sąsiadującym terenom zielonym, będącym obszarem chronionym, gdyż położona jest w linii zabudowy działek z istniejącymi już zabudowaniami, ponadto przedmiotem rozważań jest parterowy dom, o powierzchni ok. 80 m<sup>2</sup> z ekologicznymi rozwiązaniami, nie oddziałujący negatywnie na środowisko. Należy zwrócić uwagę, iż pozostałe nieruchomości leżące w tym obrębie również utracą swoją wartość co będzie krzywdzące dla wszystkich mieszkańców tego obszaru miasta Łodzi.”*

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

#### **Wyjaśnienie:**

Gmina, w celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonuje oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse stanowią m.in. podstawę do określenia kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Rozstrzygnięcia o kierunkach rozwoju przestrzennego gminy, określane są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla 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 Lasu Lublinek, położonej w rejonie ulic Zamiejskiej i Ikara. 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 Studium większość obszaru objętego planem miejscowym wskazana została jako „Tereny lasów o powierzchni powyżej 3 ha” – symbol L, a pozostałe tereny, w tym działka wskazana w uwadze, włączone zostały do jednostki funkcjonalno-przestrzennej „Tereny aktywne

przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo” – symbol O. 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, ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. Określa możliwą maksymalną powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego oraz obiektów gospodarczych. W projekcie planu miejscowego w §4 ust. 1 pkt 12 poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące oraz budynki w trakcie realizacji w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego. Niniejszy plan zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy na opracowywanym terenie oraz ochronę kompleksu leśnego Uroczyska Lublinek. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych planem wynika nie tylko z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, ale także z uwarunkowań lokalizacyjnych obszaru - bezpośredniego położenia w sąsiedztwie: terenów kolejowych, Portu Lotniczego Łódź im. Władysława Reymonta, a także terenów przewidywanych w obowiązującym Studium oraz obowiązującym planie miejscowym na cele rozwoju aktywności gospodarczej.

Wyznaczenie nowych struktur zabudowy w planie miejscowym stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Należy również dodać, że status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem zabudowy. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, co oznacza, że zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości może być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym. Zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części.

### **Uwaga nr 8**

- wpłynęła 12 maja 2021 r.,
- dotyczy działki nr 265, w obrębie P-37, położonej przy ul. Żagłowej.

#### **██████████ składa uwagę dotyczącą:**

dopuszczenia możliwości zabudowy mieszkaniowej w części rolnej wskazanej w uwadze działki.

Składająca uwagę informuje, cyt.: *„moja działka składa się z dwóch części leśnej i rolnej. Część rolna to gleby klasy VI z brakiem możliwości prowadzenia na nich działalności rolnej, zwłaszcza w bieżącym otoczeniu i przy takim areale. Ten obszar w myśl przedstawionej propozycji planu zagospodarowania przestrzennego ma zostać wyłączony spod wszelkiej nowej zabudowy.*



*Sąsiednie działki są terenami mieszkaniowymi lub gruntami zabudowanymi i zurbanizowanymi. W szczególności terenami mieszkaniowymi oraz zurbanizowanymi terenami niezabudowanymi lub w trakcie zabudowy. Działki 268/1, 263/3, 264/3, 268/2, 269 to tereny mieszkaniowe (B), działki 267, 256/1, 261, 266 to grunty zabudowane i zurbanizowane (BP), a działka 266 to działka leśna z częścią mieszkaniową. Obecnie na większości działek otaczających moją własność istnieją już budynki bądź są w trakcie budowy. (wizualizacja Załącznik nr1)*

*Oznacza to, że po wprowadzeniu w życie obecnej propozycji planu właściciele będą mieli nadal możliwość rozbudowy i pełnego z nich korzystania bez uszczerbku na wartości.*

*Natomiast ja zostanę w tym momencie pozbawiona możliwości postawienia budynku mieszkalnego, a tym samym zostanie znacznie ograniczona moja swoboda korzystania z własności i nastąpi znaczny spadek wartości mojej nieruchomości.*

*Działki przy ulicy Żaglowej znajdują się przy drodze uzbrojonej, utwardzonej co dodatkowo pozwala korzystać z tych działek w sposób niezagrażający środowisku. Nie ma konieczności budowy drogi dojazdowej do działek kosztem terenów zielonych.*

*Przedstawiony plan zagospodarowania przestrzennego chce chronić obszary przyrodnicze na mój koszt - koszt prywatnego właściciela gruntu.*

*Już w tym momencie część leśna działki wyłączona jest z zabudowy. Natomiast proponowany nowy plan zagospodarowania spowoduje, że takiemu wyłączeniu będzie podlegała cała działka. Co więcej będzie jedyną taką nieruchomością w okolicy – na sąsiednich działkach istnieją już budynki mieszkalne i użytkowe lub są w trakcie budowy, a w przyszłości będą mogły podlegać rozbudowie. Oznaczać to będzie, że tylko moja działka straci znacznie na wartości a ochrona obszarów przyrodniczych stanie się fikcją.*

*Dlatego też żądam dla swojej własności dopuszczenia możliwości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w części rolnej mojej działki.*

*W przypadku mojej własności dodatkowo propozycja MPZP powoduje iż moja działka traci na wartości i nie pozwoli mi na korzystanie z niej i zagospodarowanie jej w przyszłości.”*

*Do uwagi dołączono załącznik graficzny.*

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

### **Wyjaśnienie**

Gmina, w celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonuje oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse stanowią m.in. podstawę do określenia kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Rozstrzygnięcia o kierunkach rozwoju przestrzennego gminy, określane są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla 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 Lasu Lublinek, położonej w rejonie ulic Zamiejskiej i Ikara. 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 Studium większość obszaru objętego planem miejscowym wskazana została jako „Tereny lasów o powierzchni powyżej 3 ha” – symbol L, a pozostałe tereny, w tym działka wskazana w uwadze, włączone zostały do jednostki funkcjonalno-przestrzennej „Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo” – symbol O. 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, ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. Określa możliwą maksymalną powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego oraz obiektów gospodarczych. W projekcie planu miejscowego w § 4 ust. 1 pkt 12 poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące oraz budynki w trakcie realizacji w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego. Niniejszy plan zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy na opracowywanym terenie oraz ochronę kompleksu leśnego Uroczyska Lublinek. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych planem wynika nie tylko z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, ale także z uwarunkowań lokalizacyjnych obszaru - bezpośredniego położenia w sąsiedztwie: terenów kolejowych, Portu Lotniczego Łódź im. Władysława Reymonta, a także terenów przewidywanych w obowiązującym Studium oraz obowiązującym planie miejscowym na cele rozwoju aktywności gospodarczej.

Wyznaczenie nowych struktur zabudowy w planie miejscowym stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Należy również dodać, że status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem zabudowy. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, co oznacza, że zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości może być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym. Zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części.

### **Uwaga nr 9**

- wpłynęła 13 maja 2021 r.,
- dotyczy działki nr 43/5, w obrębie P-31, położonej przy ul. Pilotów 31.

### **██████████ składa uwagę dotyczącą:**

- 1) dopuszczenia realizacji nowej zabudowy jednorodzinnej na wskazanej w uwadze działce. Składająca uwagę dodaje, cyt.: *„działka znajduje się przy ulicy Pilotów w ciągu istniejącej (działka 192/1 i kolejne w kierunku południowym) i powstającej zabudowy jednorodzinnej (działki 43/4 i 43/3), spełnia wymogi działki budowlanej – ma dostęp do drogi publicznej*

oraz mediów a także kształt i powierzchnię (nieco ponad 2000 m<sup>2</sup>) umożliwiającą wybudowanie domu jednorodzinnego. Działka była dotychczas użytkowana rekreacyjnie, jest gęsto obsadzona roślinami ozdobnymi, znajduje się na niej mały budynek gospodarczy z doprowadzoną wodą i prądem. Ze względu na niewielką powierzchnię, słabą jakość gleby, obecność nasadzeń ozdobnych oraz sąsiedztwo domów jednorodzinnych trudno sobie wyobrazić jakąkolwiek działalność rolniczą na tej działce jak zakłada plan zagospodarowania przestrzennego. Właściciele sąsiednich działek uzyskali możliwość wybudowania na nich domów jednorodzinnych, gdyż do końca 2018 roku wydawano warunki zabudowy domów jednorodzinnych dla działek w tej okolicy.

Ja z mężem współwłaścicielami działki zostaliśmy po niespodziewanej śmierci teścia na początku 2019 r. (który na marginesie pełnił przez wiele lat funkcję Kierownika Administracyjnego w Urzędzie Miasta Łodzi) i rozprawie spadkowej w grudniu 2019 r., a więc nie mieliśmy możliwości wcześniejszego wystąpienia o wydanie warunków zabudowy dla tej działki. Obecne ograniczenia zabudowy przewidywane przez projekt MPZP powodują więc uniemożliwienie budowy na działce (jako jedynej po tej stronie ulicy) i utratę jej wartości w stosunku do działek sąsiednich i w mojej opinii jest to nierówne traktowanie właścicieli działek przez władze samorządowe.

Przesłanki przyjęcia rozwiązania polegającego na zakazie budowy domów jednorodzinnych w obszarach oznaczonych w projekcie mpzp jako R są przedstawione w Uzasadnieniu projektu.

„Celem opracowania planu jest kształtowanie standardów zagospodarowania i użytkowania terenów poprzez:

- 1) zachowanie i ochronę terenów przyrodniczych, szczególnie Lasu Lublinek i Lasu Młodej Łodzi, wspierających system ekologiczny miasta Łodzi,
- 2) ochronę terenów współtworzących strefę terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz ich powiązania ze strukturą funkcjonalno-przestrzenną pozostałej części miasta Łodzi,
- 3) ochronę walorów krajobrazowych miasta Łodzi”.

Ustalenia planu miejscowego określają m.in.: przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady ochrony środowiska, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej. Postępowanie zgodne z planem przyczyni się do znaczącej poprawy stanu zagospodarowania poprzez zahamowanie rozwoju zabudowy w sąsiedztwie terenu Lasu Lublinek, ochrony istniejących terenów przyrodniczych i rolnych.”

Z powyższego fragmentu wynika, że autorzy uznają za największe zagrożenie dla ochrony terenów przyrodniczych i rolnych powstanie zabudowy jednorodzinnej. Trudno to uznać za trafny argument, skoro projekt planu dopuszcza jednocześnie budowę przez obszar Lasu Lublinek torów KDP oraz rozbudowę Lotniska w bezpośrednim sąsiedztwie (nie mówiąc o już istniejących obiektach m.in. linii kolejowej, sortowni odpadów, kolektorze ściekowym w południowej części obszaru). W tym kontekście budowa domów jednorodzinnych nie jest istotnym zagrożeniem dla ochrony przyrody w tym obszarze. Istnieją ponadto kompromisowe rozwiązania, które pozwalają na ochronę wartości przyrodniczych i uwzględniają jednocześnie interesy mieszkańców i właścicieli terenów. Są to np. ograniczenie intensywności zabudowy i dopuszczenie do budowy domów jedynie na działkach o określonej minimalnej powierzchni (także w przypadku podziałów).

Trudno też przyjąć argument, że mpzp przyczyni się do ochrony walorów krajobrazowych terenów rolnych znajdujących się w tym obszarze. Tereny te od dawna nie są użytkowane rolniczo i ich wykorzystanie do tego celu nie jest praktycznie możliwe. Jest to spowodowane likwidacją w latach 70 ubiegłego wieku istniejących na tym terenie gospodarstw. Ziemia rolna na tym obszarze została przejęta wówczas przez Skarb Państwa w celu utworzenia

*Przespawni Kruszywa, a domy wraz z zabudowaniami gospodarczymi (znajdującymi się na północ od linii kolejowej) zostały zburzone.*

*Ponadto jakość ziemi na tym obszarze jest tak niska, że żadna produkcja rolna nie byłaby tam obecnie opłacalna. Wykorzystanie terenów oznaczonych jako R do produkcji rolnej będzie więc fikcją. Zapis planu ograniczający wszelką inną działalność, w tym zabudowę jednorodziną, na tym terenie oznacza straty finansowe dla właścicieli działek. W wyniku takiego rozwiązania korzystanie z działek w sposób efektywny ekonomicznie i jednocześnie zgodny z mpzp stanie się niemożliwe.*

*Wreszcie odnosząc się do potrzeby poprawy stanu zagospodarowania terenu należy zauważyć, że obszar objęty planem posiada istniejącą zabudowę jednorodziną, sieć dróg o nawierzchni utwardzonej, jest doskonale skomunikowany z centrum miasta poprzez stację kolejową Łódź-Lublinek i linię autobusową w ul. Sanitariuszek, posiada uzbrojenie terenu (plan przewiduje zresztą jego rozbudowę), wreszcie leży w pobliżu obszaru atrakcyjnego przyrodniczo tj. Lasu Lublinek. Tak więc wydaje się mieć wszelkie zalety obszaru przeznaczonego pod zabudowę jednorodziną, z pewnością nie gorsze od obszaru znajdującego się na północ od istniejącej linii kolejowej, który w mpzp posiada takie przeznaczenie.”*

- 2) umożliwienia w projekcie planu dopełnienia, cyt.: „*istniejącej zabudowy jednorodzinnej nowymi budynkami*”, wyznaczenia: „*minimalnej powierzchni działek budowlanych i ograniczenia wielkości budynków*”, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej „*oraz wprowadzenie zapisów dotyczących ochrony istniejących drzew i krzewów.*”

Składająca uwagę dodaje, że zaproponowane zapisy stanowiłyby, cyt.: „*rozwiązanie kompromisowe, które pozwoliłoby na osiągnięcie celów określonych w Uzasadnieniu do projektu z jednoczesnym uwzględnieniem interesów właścicieli działek.*”

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

### **Wyjaśnienie:**

Ad. 1) Gmina, w celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonuje oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse stanowią m.in. podstawę do określenia kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Rozstrzygnięcia o kierunkach rozwoju przestrzennego gminy, określane są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla 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 Lasu Lublinek, położonej w rejonie ulic Zamiejskiej i Ikara. 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 Studium większość obszaru objętego planem miejscowym wskazana została jako „*Tereny lasów o powierzchni powyżej 3 ha*” – symbol L, a pozostałe tereny, w tym działka wskazana w uwadze, włączone zostały do jednostki funkcjonalno-przestrzennej „*Tereny aktywne*

przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo” – symbol O. 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, ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. Określa możliwą maksymalną powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego oraz obiektów gospodarczych. W projekcie planu miejscowego w § 4 ust. 1 pkt 12 poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące oraz budynki w trakcie realizacji w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego. Niniejszy plan zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy na opracowywanym terenie oraz ochronę kompleksu leśnego Uroczyska Lublinek. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych planem wynika nie tylko z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, ale także z uwarunkowań lokalizacyjnych obszaru - bezpośredniego położenia w sąsiedztwie: terenów kolejowych, Portu Lotniczego Łódź im. Władysława Reymonta, a także terenów przewidywanych w obowiązującym Studium oraz obowiązującym planie miejscowym na cele rozwoju aktywności gospodarczej.

Należy wyjaśnić, że zainicjowane w ostatnich latach w sąsiedztwie przedmiotowej działki – 43/5 procesy budowlane pozostają w sprzeczności z ustaleniami obowiązującego Studium. Wyznaczenie nowych struktur zabudowy w planie miejscowym stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Należy również dodać, że status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem zabudowy. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, co oznacza, że zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości może być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym. Zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części.

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.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wskazuje się informacyjny przebieg Kolei Dużych Prędkości (KDP) z uwagi na uwzględnienie budowy KDP Warszawa-Łódź-Wrocław/Poznań wraz z podłączeniem do Centralnej Magistrali Kolejowej jako inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w obowiązującym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego (przyjętym uchwałą Nr LV/679/18 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 28 sierpnia 2018 r.). Linia kolejowa KDP została na rysunku planu wskazana jako oznaczenie informacyjne, a nie obowiązujące - projekt planu nie przesądza o faktycznym jej przebiegu, ponieważ nie zostały spełnione przesłanki ustawowe wynikające z art. 44 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co jest warunkiem niezbędnym do ujęcia inwestycji w planie miejscowym.

Ad. 2) Z uwagi na brak możliwości uwzględnienia uwagi w zakresie pkt. 1 tj. zmiany przeznaczenia terenu o funkcji rolnej na funkcję mieszkaniową jednorodzinną, wnioskowane zapisy dotyczące kształtowania parametrów nowej zabudowy są bezprzedmiotowe.

### **Uwaga nr 10**

- wpłynęła 13 maja 2021 r.,
- dotyczy działki nr 43/5, w obrębie P-31, położonej przy ul. Pilotów 31.

#### **składa uwagę dotyczącą:**

1) dopuszczenia realizacji nowej zabudowy jednorodzinnej na wskazanej w uwadze działce. Składający uwagę dodaje, cyt.: „*działka znajduje się przy ulicy Pilotów w ciągu istniejącej (działka 192/1 i kolejne w kierunku południowym) i powstającej zabudowy jednorodzinnej (działki 43/4 i 43/3). Wkrótce pozostanie jedyną niezabudowaną działką po tej stronie ulicy Pilotów. Zarówno kształt i powierzchnia działki jak i dostęp do drogi publicznej oraz uzbrojenie terenu pozwalają na umiejscowienie na niej budynku mieszkalnego. Obecne ograniczenia zabudowy przewidywane przez projekt mpzp powodują więc utratę wartości działki w stosunku do działek sąsiednich, które będą miały status de facto budowlanych. W mojej opinii jest to nierówne traktowanie właścicieli działek przez władze samorządowe. Przesłanki przyjęcia rozwiązania polegającego na zakazie budowy domów jednorodzinnych w obszarach oznaczonych w projekcie mpzp jako R są przedstawione w Uzasadnieniu projektu.*

„*Celem opracowania planu jest kształtowanie standardów zagospodarowania i użytkowania terenów poprzez:*

- 1) *zachowanie i ochronę terenów przyrodniczych, szczególnie Lasu Lublinek i Lasu Młodej Łodzi, wspierających system ekologiczny miasta Łodzi,*
- 2) *ochronę terenów współtworzących strefę terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz ich powiązania ze strukturą funkcjonalno-przestrzenną pozostałej części miasta Łodzi,*
- 3) *ochronę walorów krajobrazowych miasta Łodzi”.*

*Ustalenia planu miejscowego określają m.in.: przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady ochrony środowiska, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej. Postępowanie zgodne z planem przyczyni się do znaczącej poprawy stanu zagospodarowania poprzez zahamowanie rozwoju zabudowy w sąsiedztwie terenu Lasu Lublinek, ochrony istniejących terenów przyrodniczych i rolnych.”*

*Z powyższego fragmentu wynika, że autorzy uznają za największe zagrożenie dla ochrony terenów przyrodniczych i rolnych powstanie zabudowy jednorodzinnej. Trudno to uznać za trafny argument, skoro projekt planu dopuszcza jednocześnie budowę przez obszar Lasu Lublinek torów KDP oraz rozbudowę Lotniska w bezpośrednim sąsiedztwie (nie mówiąc o już istniejących obiektach m.in. linii kolejowej, sortowni odpadów, kolektorze ściekowym w południowej części obszaru). W tym kontekście budowa domów jednorodzinnych nie jest istotnym zagrożeniem dla ochrony przyrody w tym obszarze. Istnieją ponadto kompromisowe rozwiązania, które pozwalają na ochronę wartości przyrodniczych i uwzględniają jednocześnie interesy mieszkańców i właścicieli terenów. Są to np. ograniczenie intensywności zabudowy i dopuszczenie do budowy domów jedynie na działkach o określonej minimalnej powierzchni (także w przypadku podziałów).*

*Trudno też przyjąć argument, że mpzp przyczyni się do ochrony walorów krajobrazowych terenów rolnych znajdujących się w tym obszarze. Tereny te od dawna nie są użytkowane rolniczo i ich wykorzystanie do tego celu nie jest praktycznie możliwe. Jest to spowodowane likwidacją w latach 70 ubiegłego wieku istniejących na tym terenie gospodarstw. Ziemia rolna na tym obszarze została przejęta wówczas przez Skarb Państwa w celu utworzenia Przesypowni Kruszywa, a domy wraz z zabudowaniami gospodarczymi (znajdującymi się na północ od linii kolejowej) zostały zburzone. Ponadto jakość ziemi na tym obszarze jest tak niska, że żadna produkcja rolna nie byłaby tam obecnie opłacalna. Wykorzystanie terenów oznaczonych jako R do produkcji rolnej będzie więc fikcją. Zapis planu ograniczający wszelką inną działalność, w tym zabudowę jednorodzinną, na tym terenie oznacza straty finansowe dla właścicieli działek. W wyniku takiego rozwiązania korzystanie z działek w sposób efektywny ekonomicznie i jednocześnie zgodny z mpzp stanie się niemożliwe.*

*Wreszcie odnosząc się do potrzeby poprawy stanu zagospodarowania terenu należy zauważyć, że obszar objęty planem posiada istniejącą zabudowę jednorodzinną, sieć dróg o nawierzchni utwardzonej, jest doskonale skomunikowany z centrum miasta poprzez stację kolejową Łódź-Lublinek i linię autobusową w ul. Sanitariuszek, posiada uzbrojenie terenu (plan przewiduje zresztą jego rozbudowę), wreszcie leży w pobliżu obszaru atrakcyjnego przyrodniczo tj. Lasu Lublinek. Tak więc wydaje się mieć wszelkie zalety obszaru przeznaczonego pod zabudowę jednorodzinną, z pewnością nie gorsze od obszaru znajdującego się na północ od istniejącej linii kolejowej, który w mpzp posiada takie przeznaczenie.”*

- 2) umożliwienia w projekcie planu dopełnienia, cyt.: „istniejącej zabudowy jednorodzinnej nowymi budynkami”, wyznaczenia: „minimalnej powierzchni działek budowlanych” i ograniczenia „wielkości budynków”, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz wprowadzenie „zapisów dotyczących ochrony istniejących drzew i krzewów”.

Składający uwagę dodaje, że zaproponowane zapisy stanowiłyby, cyt.: „rozwiązanie kompromisowe, które pozwoliłoby na osiągnięcie celów określonych w Uzasadnieniu do projektu z jednoczesnym uwzględnieniem interesów właścicieli działek.”

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

### **Wyjaśnienie:**

Ad. 1) Gmina, w celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonuje oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse stanowią m.in. podstawę do określenia kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Rozstrzygnięcia o kierunkach rozwoju przestrzennego gminy, określane są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla 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 Lasu Lublinek, położonej w rejonie ulic Zamiejskiej i Ikara. 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 Studium większość obszaru objętego planem miejscowym wskazana została jako „Tereny lasów o powierzchni powyżej 3 ha” – symbol L, a pozostałe tereny, w tym działka wskazana w uwadze, włączone zostały do jednostki funkcjonalno-przestrzennej „Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo” – symbol O. 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, ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. Określa możliwą maksymalną powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego oraz obiektów gospodarczych. W projekcie planu miejscowego w § 4 ust. 1 pkt 12 poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące oraz budynki w trakcie realizacji w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego. Niniejszy plan zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy na opracowywanym terenie oraz ochronę kompleksu leśnego Uroczyska Lublinek. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych planem wynika nie tylko z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, ale także z uwarunkowań lokalizacyjnych obszaru - bezpośredniego położenia w sąsiedztwie: terenów kolejowych, Portu Lotniczego Łódź im. Władysława Reymonta, a także terenów przewidywanych w obowiązującym Studium oraz obowiązującym planie miejscowym na cele rozwoju aktywności gospodarczej.

Należy wyjaśnić, że zainicjowane w ostatnich latach w sąsiedztwie przedmiotowej działki – 43/5 procesy budowlane pozostają w sprzeczności z ustaleniami obowiązującego Studium. Wyznaczenie nowych struktur zabudowy w planie miejscowym stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Należy również dodać, że status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem zabudowy. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, co oznacza, że zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości może być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym. Zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części.

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. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wskazuje się informacyjny przebieg W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wskazuje się informacyjny przebieg Kolei Dużych Prędkości (KDP) z uwagi na uwzględnienie budowy KDP Warszawa-Łódź-Wrocław/Poznań wraz z podłączeniem do Centralnej Magistrali Kolejowej jako inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w obowiązującym Planie Zagospodarowania



Przestrzennego Województwa Łódzkiego (przyjętym uchwałą Nr LV/679/18 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 28 sierpnia 2018 r.). Linia kolejowa KDP została na rysunku planu wskazana jako oznaczenie informacyjne, a nie obowiązujące - projekt planu nie przesądza o faktycznym jej przebiegu, ponieważ nie zostały spełnione przesłanki ustawowe wynikające z art. 44 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co jest warunkiem niezbędnym do ujęcia inwestycji w planie miejscowym.

Ad. 2) Z uwagi na brak możliwości uwzględnienia uwagi w zakresie pkt 1 tj. zmiany przeznaczenia terenu o funkcji rolnej na funkcję mieszkaniową jednorodzinną, wnioskowane zapisy dotyczące kształtowania parametrów nowej zabudowy są bezprzedmiotowe.

### **Uwaga nr 11**

- wpłynęła 13 maja 2021 r.,
- dotyczy działki nr 188/2, w obrębie P-31.

#### **składa uwagę dotyczącą:**

1) dopuszczenia realizacji nowej zabudowy jednorodzinnej na wskazanej w uwadze działce.

Składający uwagę dodaje, cyt.: „działka znajduje się w sąsiedztwie istniejącej zabudowy jednorodzinnej. Obecne ograniczenia zabudowy przewidywane przez projekt mpzp powodują więc utratę wartości działki w stosunku do działek sąsiednich, które będą miały status *de facto* budowlanych. W mojej opinii jest to nierówne traktowanie właścicieli działek przez władze samorządowe. Przesłanki przyjęcia rozwiązania polegającego na zakazie budowy domów jednorodzinnych w obszarach oznaczonych w projekcie mpzp jako R są przedstawione w Uzasadnieniu projektu.

„Celem opracowania planu jest kształtowanie standardów zagospodarowania i użytkowania terenów poprzez:

- 1) zachowanie i ochronę terenów przyrodniczych, szczególnie Lasu Lublinek i Lasu Młodej Łodzi, wspierających system ekologiczny miasta Łodzi,
- 2) ochronę terenów współtworzących strefę terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz ich powiązania ze strukturą funkcjonalno-przestrzenną pozostałej części miasta Łodzi,
- 3) ochronę walorów krajobrazowych miasta Łodzi”.

Ustalenia planu miejscowego określają m.in.: przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady ochrony środowiska, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej. Postępowanie zgodne z planem przyczyni się do znaczącej poprawy stanu zagospodarowania poprzez zahamowanie rozwoju zabudowy w sąsiedztwie terenu Lasu Lublinek, ochrony istniejących terenów przyrodniczych i rolnych.”

Z powyższego fragmentu wynika, że autorzy uznają za największe zagrożenie dla ochrony terenów przyrodniczych i rolnych powstanie zabudowy jednorodzinnej. Trudno to uznać za trafny argument, skoro projekt planu dopuszcza jednocześnie budowę przez obszar Lasu Lublinek torów KDP oraz rozbudowę Lotniska w bezpośrednim sąsiedztwie (nie mówiąc o już istniejących obiektach m.in. linii kolejowej, sortowni odpadów, kolektorze ściekowym w południowej części obszaru). W tym kontekście budowa domów jednorodzinnych nie jest istotnym zagrożeniem dla ochrony przyrody w tym obszarze. Istnieją ponadto kompromisowe rozwiązania, które pozwalają na ochronę wartości przyrodniczych i uwzględniają jednocześnie interesy mieszkańców i właścicieli terenów. Są to np.

*ograniczenie intensywności zabudowy i dopuszczenie do budowy domów jedynie na działkach o określonej minimalnej powierzchni (także w przypadku podziałów).*

*Trudno też przyjąć argument, że mpzp przyczyni się do ochrony walorów krajobrazowych terenów rolnych znajdujących się w tym obszarze. Tereny te od dawna nie są użytkowane rolniczo i ich wykorzystanie do tego celu nie jest praktycznie możliwe. Jest to spowodowane likwidacją w latach 70 ubiegłego wieku istniejących na tym terenie gospodarstw. Ziemia rolna na tym obszarze została przejęta wówczas przez Skarb Państwa w celu utworzenia Przesypowni Kruszywa, a domy wraz z zabudowaniami gospodarczymi (znajdującymi się na północ od linii kolejowej) zostały zburzone. Ponadto jakość ziemi na tym obszarze jest tak niska, że żadna produkcja rolna nie byłaby tam obecnie opłacalna. Wykorzystanie terenów oznaczonych jako R do produkcji rolnej będzie więc fikcją. Zapis planu ograniczający wszelką inną działalność, w tym zabudowę jednorodzinną, na tym terenie oznacza straty finansowe dla właścicieli działek. W wyniku takiego rozwiązania korzystanie z działek w sposób efektywny ekonomicznie i jednocześnie zgodny z mpzp stanie się niemożliwe.*

*Wreszcie odnosząc się do potrzeby poprawy stanu zagospodarowania terenu należy zauważyć, że obszar objęty planem posiada istniejącą zabudowę jednorodzinną, sieć dróg o nawierzchni utwardzonej, jest doskonale skomunikowany z centrum miasta poprzez stację kolejową Łódź-Lublinek i linię autobusową w ul. Sanitariuszek, posiada uzbrojenie terenu (plan przewiduje zresztą jego rozbudowę), wreszcie leży w pobliżu obszaru atrakcyjnego przyrodniczo tj. Lasu Lublinek. Tak więc wydaje się mieć wszelkie zalety obszaru przeznaczonego pod zabudowę jednorodzinną, z pewnością nie gorsze od obszaru znajdującego się na północ od istniejącej linii kolejowej, który w mpzp posiada takie przeznaczenie.”*

- 2) umożliwienia w projekcie planu dopełnienia, cyt.: *„istniejącej zabudowy jednorodzinnej nowymi budynkami”*, wyznaczenia: *„minimalnej powierzchni działek budowlanych”* i ograniczenia *„wielkości budynków”*, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz wprowadzenie *„zapisów dotyczących ochrony istniejących drzew i krzewów”*.

Składający uwagę dodaje, że zaproponowane zapisy stanowiłyby, cyt.: *„rozwiązanie kompromisowe, które pozwoliłoby na osiągnięcie celów określonych w Uzasadnieniu do projektu z jednoczesnym uwzględnieniem interesów właścicieli działek.”*

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

### **Wyjaśnienie:**

Ad. 1) Gmina, w celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonuje oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse stanowią m.in. podstawę do określenia kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Rozstrzygnięcia o kierunkach rozwoju przestrzennego gminy, określane są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla 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 Lasu

Lublinek, położonej w rejonie ulic Zamiejskiej i Ikara. 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 Studium większość obszaru objętego planem miejscowym wskazana została jako „Tereny lasów o powierzchni powyżej 3 ha” – symbol L, a pozostałe tereny, w tym działka wskazana w uwadze, włączone zostały do jednostki funkcjonalno-przestrzennej „Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo” – symbol O. 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, ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. Określa możliwą maksymalną powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego oraz obiektów gospodarczych. W projekcie planu miejscowego w § 4 ust. 1 pkt 12 poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące oraz budynki w trakcie realizacji w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego. Niniejszy plan zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy na opracowywanym terenie oraz ochronę kompleksu leśnego Uroczyska Lublinek. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych planem wynika nie tylko z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, ale także z uwarunkowań lokalizacyjnych obszaru - bezpośredniego położenia w sąsiedztwie: terenów kolejowych, Portu Lotniczego Łódź im. Władysława Reymonta, a także terenów przewidywanych w obowiązującym Studium oraz obowiązującym planie miejscowym na cele rozwoju aktywności gospodarczej.

Należy wyjaśnić, że zainicjowane w ostatnich latach w sąsiedztwie przedmiotowej działki – 43/5 procesy budowlane pozostają w sprzeczności z ustaleniami obowiązującego Studium. Wyznaczenie nowych struktur zabudowy w planie miejscowym stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Należy również dodać, że status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem zabudowy. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, co oznacza, że zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości może być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym. Zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części.

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. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wskazuje się informacyjny przebieg Kolei Dużych Prędkości (KDP) z uwagi na uwzględnienie budowy KDP Warszawa-Łódź-Wrocław/Poznań wraz z podłączeniem do Centralnej Magistrali Kolejowej jako inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w obowiązującym Planie Zagospodarowania

Przestrzennego Województwa Łódzkiego (przyjętym uchwałą Nr LV/679/18 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 28 sierpnia 2018 r.). Linia kolejowa KDP została na rysunku planu wskazana jako oznaczenie informacyjne, a nie obowiązujące - projekt planu nie przesądza o faktycznym jej przebiegu, ponieważ nie zostały spełnione przesłanki ustawowe wynikające z art. 44 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co jest warunkiem niezbędnym do ujęcia inwestycji w planie miejscowym.

Ad. 2) Z uwagi na brak możliwości uwzględnienia uwagi w zakresie pkt 1 tj. zmiany przeznaczenia terenu o funkcji rolnej na funkcję mieszkaniową jednorodzinną, wnioskowane zapisy dotyczące kształtowania parametrów nowej zabudowy są bezprzedmiotowe.

### **Uwaga nr 12**

- wpłynęła 13 maja 2021 r.,
- dotyczy działek nr 44/7 – Las Lublinek i 12/5, w obrębie P-31.

#### **██████████ składa uwagę dotyczącą:**

rezygnacji z przeprowadzenia linii KDP przez obszar Lasu Lublinek.

Składający uwagę dodaje, cyt.: „w *Uzasadnieniu projektu przedstawione są cele jego opracowania.*

„*Celem opracowania planu jest kształtowanie standardów zagospodarowania i użytkowania terenów poprzez:*

- 1) *zachowanie i ochronę terenów przyrodniczych, szczególnie Lasu Lublinek i Lasu Młodej Łodzi, wspierających system ekologiczny miasta Łodzi,*
- 2) *ochronę terenów współtworzących strefę terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz ich powiązania ze strukturą funkcjonalno-przestrzenną pozostałej części miasta Łodzi,*
- 3) *ochronę walorów krajobrazowych miasta Łodzi”.*

*Ustalenia planu miejscowego określają m.in.: przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady ochrony środowiska, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej. Postępowanie zgodne z planem przyczyni się do znaczącej poprawy stanu zagospodarowania poprzez zahamowanie rozwoju zabudowy w sąsiedztwie terenu Lasu Lublinek, ochrony istniejących terenów przyrodniczych i rolnych.”*

*Przeprowadzenie linii KDP przez obszar Lasu Lublinek jest sprzeczne z przedstawionymi celami projektu. Bez względu na wybraną formę prowadzenia torów (naziemna, tunel, wykop) spowoduje to degradację przyrodniczą tego obszaru poprzez fizyczne zniszczenie części drzewostanu, obniżenie poziomu wód gruntowych, wprowadzenie na ten teren kolejnego źródła hałasu, powstanie przeszkody dla migracji zwierząt. Budowa linii stoi także w sprzeczności z celem polegającym na ochronie krajobrazu. Spowoduje także zmniejszenie atrakcyjności obszaru jako miejsca rekreacji dla mieszkańców miasta. Będzie stanowić także dużą uciążliwość dla mieszkańców domów jednorodzinnych zlokalizowanych w tym obszarze. Reasumując planowanie przeprowadzenia linii KDP w tym obszarze stoi w całkowitej sprzeczności z opisanymi w uzasadnieniu celami projektu MPZP i w mojej ocenie w tym świetle nie ma żadnego uzasadnienia.”*

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

### **Wyjaśnienie:**

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*, jednocześnie art. 15 ust. 1 mówi, iż prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi odnoszącymi się do obszaru objętego planem.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wskazuje się informacyjny przebieg Kolei Dużych Prędkości (KDP) z uwagi na uwzględnienie budowy KDP Warszawa-Łódź-Wrocław/Poznań wraz z podłączeniem do Centralnej Magistrali Kolejowej jako inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w obowiązującym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego (przyjętym uchwałą Nr LV/679/18 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 28 sierpnia 2018 r.). Linia kolejowa KDP została na rysunku planu wskazana jako oznaczenie informacyjne, a nie obowiązujące - projekt planu nie przesądza o faktycznym jej przebiegu, ponieważ nie zostały spełnione przesłanki ustawowe wynikające z art. 44 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co jest warunkiem niezbędnym do ujęcia inwestycji w planie miejscowym.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla 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. większość obszaru objętego planem miejscowym w tym działki wskazane w uwadze, wskazana została jako „Tereny lasów o powierzchni powyżej 3 ha” – symbol L, a pozostałe tereny włączone zostały do jednostki funkcjonalno-przestrzennej „Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo” – symbol O. Zgodnie z ustaleniami Studium tereny objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej teren Lasu Lublinek, położonej w rejonie ulic Zamiejskiej i Ikara w całości pozostawiono w strukturze terenów nie przewidywanych dla rozwoju zabudowy.

### **Uwaga nr 13**

- wpłynęła 14 maja 2021 r.,
- dotyczy działki nr 186, w obrębie P-37.

#### **składa uwagę dotyczącą:**

1) dopuszczenia realizacji zabudowy jednorodzinnej na wskazanej w uwadze działce.

Składający uwagę dodaje, cyt.: *„wyżej wymieniona działka znajduje się na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1R. Teren ten ma zostać wyłączony z możliwości zabudowy nowymi budynkami.*

*Według autorów planów jest to podyktowane troską o ochronę terenów przyrodniczych, szczególnie Lasu Lublinek i Lasu Młodej Łodzi. W mojej ocenie tego typu argumentacja jest zasadna dla terenów oznaczonych symbolami 2R, 3R, 5R, 6R, 7R, które graniczą bezpośrednio z Lasem Lublinek i Lasem Młodej Łodzi. Teren 1R jest oddzielony od lasu ul. Pilotów dzięki czemu nie styka się bezpośrednio z granicami lasu. Ponadto na terenie 4R znajdują się zabudowania przemysłowe, które z pewnością oddziałują dużo bardziej negatywnie na okoliczną faunę i florę niż nowa zabudowa na terenie 1R. Poza tym zgodnie z planem nr 80 uchwalonym 09.12.2015 (nr uchwały XXI/485/15) teren ten od strony ul. Ikara będzie graniczył z budynkami przemysłowymi co również nie wpłynie pozytywnie na rozwój fauny i flory na tym terenie. Dlatego uważam, że na tym terenie można zezwolić na budowę nowych budynków, z zastrzeżeniem, że mogą być to jedynie dwukondygnacyjne*

*budynki jednorodzinne wraz z infrastrukturą towarzyszącą taką jak budynki gospodarcze i garaże. (...)”*

- 2) propozycji, aby w, cyt.: *„przypadku uznania terenu 1R możliwego do zabudowy nowymi budynkami, (...) uzależnić powierzchnię zabudowy budynkami mieszkalnymi, garażami i budynkami gospodarczymi w sposób procentowy od powierzchni działki. Na przykład powierzchnia zabudowy działki nie mogła by być większa niż 20%, natomiast intensywność zabudowy działki nie powinna przekraczać 0,35. (...) W celu zmniejszenia intensywności zabudowy na tym terenie plan może określać minimalną powierzchnię działki np. 1000 m<sup>2</sup>.”*

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

### **Wyjaśnienie:**

Ad. 1) Gmina, w celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonuje oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse stanowią m.in. podstawę do określenia kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Rozstrzygnięcia o kierunkach rozwoju przestrzennego gminy, określane są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla 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 Lasu Lublinek, położonej w rejonie ulic Zamiejskiej i Ikara. 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 Studium większość obszaru objętego planem miejscowym wskazana została jako „Tereny lasów o powierzchni powyżej 3 ha” – symbol L, a pozostałe tereny, w tym działka wskazana w uwadze, włączone zostały do jednostki funkcjonalno-przestrzennej „Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo” – symbol O. 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, ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. Określa możliwą maksymalną powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego oraz obiektów gospodarczych. W projekcie planu miejscowego w § 4 ust. 1 pkt 12 poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące oraz budynki w trakcie realizacji w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego. Niniejszy plan zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy na opracowywanym terenie oraz ochronę kompleksu leśnego Uroczyska Lublinek. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych planem wynika nie tylko z potrzeby ochrony terenów cennych

przyrodniczo, ale także z uwarunkowań lokalizacyjnych obszaru - bezpośredniego położenia w sąsiedztwie: terenów kolejowych, Portu Lotniczego Łódź im. Władysława Reymonta, a także terenów przewidywanych w obowiązującym Studium oraz obowiązującym planie miejscowym na cele rozwoju aktywności gospodarczej.

Ad. 2) Z uwagi na brak możliwości uwzględnienia uwagi w zakresie pkt 1 tj. zmiany przeznaczenia terenu o funkcji rolnej na funkcję mieszkaniową jednorodzinną, wnioskowane zapisy dotyczące kształtowania parametrów nowej zabudowy są bezprzedmiotowe.

#### **Uwaga nr 14**

- wpłynęła 14 maja 2021 r.,
- dotyczy działki nr 41/13, w obrębie P-31, położonej przy ul. Pilotów 35.

#### **██████████ składa uwagę dotyczącą:**

zmiany projektu miejscowego planu, cyt.: *„w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego tak aby zostało dopuszczone wznoszenie nowobudowanych domów jednorodzinnych i budynków gospodarczych na terenie oznaczonym 3R, tj. przy ul. Pilotów 35.”*

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

#### **Wyjaśnienie:**

Gmina, w celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonuje oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse stanowią m.in. podstawę do określenia kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Rozstrzygnięcia o kierunkach rozwoju przestrzennego gminy, określane są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla 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 Lasu Lublinek, położonej w rejonie ulic Zamiejskiej i Ikara. 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 Studium większość obszaru objętego planem miejscowym wskazana została jako „Tereny lasów o powierzchni powyżej 3 ha” – symbol L, a pozostałe tereny, w tym działka wskazana w uwadze, włączone zostały do jednostki funkcjonalno-przestrzennej „Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo” – symbol O. 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, ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. Określa możliwą maksymalną powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego oraz obiektów gospodarczych. W projekcie planu miejscowego w § 4 ust. 1 pkt 12 poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące oraz budynki w trakcie realizacji w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego. Niniejszy plan zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy na opracowywanym terenie oraz ochronę kompleksu leśnego Uroczyska Lublinek. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych planem wynika nie tylko z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, ale także z uwarunkowań lokalizacyjnych obszaru - bezpośredniego położenia w sąsiedztwie: terenów kolejowych, Portu Lotniczego Łódź im. Władysława Reymonta, a także terenów przewidywanych w obowiązującym Studium oraz obowiązującym planie miejscowym na cele rozwoju aktywności gospodarczej.

#### **Uwaga nr 15**

- wpłynęła 14 maja 2021 r.,
- dotyczy działki nr 267, w obrębie P-37, położonej przy ul. Bystrej 8.

#### **██████████ składa uwagę dotyczącą:**

Uwzględnienia, cyt.: „w planie zagospodarowania przestrzennego projektu zamiennego dla pozwolenia na budowę ██████████”

Składający uwagę dodaje, cyt.: „projekt zamienny uwzględnia powiększenie budynku mieszkalnego o około 11 m<sup>2</sup> oraz dodanie osobnego garażu.

Projekt został złożony w trzecim tygodniu kwietnia. Niestety z powodu COVID-19 zatwierdzenie projektu się przedłuża (...).

Do momentu wyłożenia ostatecznego planu, projekt zamienny powinien być już zatwierdzony, ale czują się w obowiązku poinformować Państwa o zmianach.”

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

#### **Wyjaśnienie:**

Gmina, w celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonuje oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse stanowią m.in. podstawę do określenia kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Rozstrzygnięcia o kierunkach rozwoju przestrzennego gminy, określane są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla 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 Lasu Lublinek, położonej w rejonie ulic Zamiejskiej i Ikara. 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 Studium większość obszaru objętego planem miejscowym wskazana została jako „Tereny lasów o powierzchni powyżej 3 ha” – symbol L, a pozostałe tereny, w tym działka wskazana w uwadze, włączone zostały do jednostki funkcjonalno-przestrzennej „Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo” – symbol O. 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, ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. Określa możliwą maksymalną powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego oraz obiektów gospodarczych. W projekcie planu miejscowego w § 4 ust. 1 pkt 12 poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące oraz budynki w trakcie realizacji w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego. Niniejszy plan zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy na opracowywanym terenie oraz ochronę kompleksu leśnego Uroczyska Lublinek. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych planem wynika nie tylko z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, ale także z uwarunkowań lokalizacyjnych obszaru - bezpośredniego położenia w sąsiedztwie: terenów kolejowych, Portu Lotniczego Łódź im. Władysława Reymonta, a także terenów przewidywanych w obowiązującym Studium oraz obowiązującym planie miejscowym na cele rozwoju aktywności gospodarczej.

#### **Uwaga nr 16**

- wpłynęła 14 maja 2021 r.,
- dotyczy działki nr 195, w obrębie P-37, położonej przy ul. Pilotów 23.

#### **składa uwagę dotyczącą:**

wskazania przeznaczenia budowlanego na terenach oznaczonych symbolami: 1R, 2R i 3R.

Składający uwagę dodaje, cyt. „w związku ze zróżnicowaniem i podziałem obszarów na tereny leśne (ZL) oraz mieszkalne (1R, 2R, 3R) w projekcie planu, wnoszę o pozostawienie przeznaczenia budowlanego terenów 1R, 2R, 3R.

*Przekształcenie tych terenów w obszary rolne jest zupełnie bezpodstawne.*

*Nikt z mieszkańców tych terenów nie prowadzi działalności rolnej.*

*Te działki budowlane w większości posiadają już zabudowę jednorodzinną. Potencjalne inwestycje właścicieli w dalszą zabudowę nie powodują żadnego uszczerbku dla terenów leśnych, które mają być dzięki planowi chronione i według planu będą odrębnymi obszarami.*

*Taka działalność ze strony miasta może tylko spowodować reakcję mieszkańców w postaci roszczeń z powodu utraty wartości działek oraz z powodu braku możliwości tworzenia nowej zabudowy na własne potrzeby.”*

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

### **Wyjaśnienie:**

Gmina, w celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonuje oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse stanowią m.in. podstawę do określenia kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Rozstrzygnięcia o kierunkach rozwoju przestrzennego gminy, określane są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla 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 Lasu Lublinek, położonej w rejonie ulic Zamiejskiej i Ikara. 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 Studium większość obszaru objętego planem miejscowym wskazana została jako „Tereny lasów o powierzchni powyżej 3 ha” – symbol L, a pozostałe tereny, w tym działka wskazana w uwadze, włączone zostały do jednostki funkcjonalno-przestrzennej „Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo” – symbol O. 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, ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. Określa możliwą maksymalną powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego oraz obiektów gospodarczych. W projekcie planu miejscowego w § 4 ust. 1 pkt 12 poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące oraz budynki w trakcie realizacji w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego. Niniejszy plan zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy na opracowywanym terenie oraz ochronę kompleksu leśnego Uroczyska Lublinek. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych planem wynika nie tylko z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, ale także z uwarunkowań lokalizacyjnych obszaru - bezpośredniego położenia w sąsiedztwie: terenów kolejowych, Portu Lotniczego Łódź im. Władysława Reymonta, a także terenów przewidywanych w obowiązującym Studium oraz obowiązującym planie miejscowym na cele rozwoju aktywności gospodarczej.

Należy wyjaśnić, że zainicjowane w ostatnich latach w sąsiedztwie przedmiotowej działki – 195 procesy budowlane pozostają w sprzeczności z ustaleniami obowiązującego Studium. Wyznaczenie nowych struktur zabudowy w planie miejscowym stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Należy również dodać, że status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem zabudowy. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, co oznacza, że zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości może być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym. Zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części.

### **Uwaga nr 17**

- wpłynęła 14 maja 2021 r.,
- dotyczy działki nr 195, w obrębie P-37, położonej przy ul. Pilotów 23.

#### **składa uwagę dotyczącą:**

Uwzględnienia, cyt.: „*w planie możliwości budowy kolejnego budynku jednorodzinnego na wskazanej w uwadze działce na której istnieją już dwa tego typu budynki (mj1 oraz mj2).*”

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

#### **Wyjaśnienie:**

Gmina, w celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonuje oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse stanowią m.in. podstawę do określenia kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Rozstrzygnięcia o kierunkach rozwoju przestrzennego gminy, określane są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla 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 Lasu Lublinek, położonej w rejonie ulic Zamiejskiej i Ikara. 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 Studium większość obszaru objętego planem miejscowym wskazana została jako „Tereny lasów o powierzchni powyżej 3 ha” – symbol L, a pozostałe tereny, w tym działka wskazana w uwadze, włączone zostały do jednostki funkcjonalno-przestrzennej „Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo” – symbol O. 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, ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. Określa możliwą maksymalną powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego oraz obiektów gospodarczych. W projekcie planu miejscowego w § 4 ust. 1 pkt 12 poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące oraz budynki w trakcie realizacji w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego. Niniejszy plan zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy na opracowywanym terenie oraz ochronę kompleksu leśnego Uroczyska Lublinek. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych planem wynika nie tylko z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, ale także z uwarunkowań lokalizacyjnych obszaru - bezpośredniego położenia w sąsiedztwie: terenów kolejowych, Portu Lotniczego Łódź im. Władysława Reymonta, a także terenów przewidywanych w obowiązującym Studium oraz obowiązującym planie miejscowym na cele rozwoju aktywności gospodarczej.

#### **Uwaga nr 18**

- wpłynęła 14 maja 2021 r.,
- dotyczy działki nr 195, w obrębie P-37, położonej przy ul. Pilotów 23.

#### **████████████████████ składa uwagę dotyczącą:**

Uwzględnienia, cyt.: „*w planie zagospodarowania możliwości rozbudowy i nadbudowy budynku oznaczonego jako mjl, lub jeśli ekspertyza techniczna wykaże brak możliwości jego rozbudowy, możliwości budowy w tym miejscu nowego budynku mieszkalnego o powierzchni zabudowy do 150m<sup>2</sup>.*”

Składająca uwagi dodaje, cyt.: „*z powodu złego stanu technicznego budynku oznaczonego jako mjl większa część konstrukcji budynku nie będzie się nadawała do rozbudowy.*”

*Ekspertyza techniczna może wykazać konieczność wyburzenia części lub całości budynku.*”

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

#### **Wyjaśnienie:**

Gmina, w celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonuje oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse stanowią m.in. podstawę do określenia kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Rozstrzygnięcia o kierunkach rozwoju przestrzennego gminy, określane są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla 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 Lasu Lublinek, położonej w rejonie ulic Zamiejskiej i Ikara. 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 Studium większość obszaru objętego planem miejscowym wskazana została jako „Tereny lasów o powierzchni powyżej 3 ha” – symbol L, a pozostałe tereny, w tym działka wskazana w uwadze, włączone zostały do jednostki funkcjonalno-przestrzennej „Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo” – symbol O. 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, ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. Określa możliwą maksymalną powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego oraz obiektów gospodarczych. W projekcie planu miejscowego w § 4 ust. 1 pkt 12 poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące oraz budynki w trakcie realizacji w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego. W związku z powyższym uwaga w zakresie uwzględnienia „*w planie zagospodarowania możliwości rozbudowy i nadbudowy budynku oznaczonego jako mjl*” nie zawiera zarzutu do ustaleń projektu planu, którego uwzględnienie wiązałoby się z koniecznością wprowadzenia zmian w projekcie. W wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu wniesiona w ww. części uwaga została spełniona.

Niniejszy plan zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy na opracowywanym terenie oraz ochronę kompleksu leśnego Uroczyska Lublinek. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych planem wynika nie tylko z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, ale także z uwarunkowań lokalizacyjnych obszaru - bezpośredniego położenia w sąsiedztwie: terenów kolejowych, Portu Lotniczego Łódź im. Władysława Reymonta, a także terenów przewidywanych w obowiązującym Studium oraz obowiązującym planie miejscowym na cele rozwoju aktywności gospodarczej.

#### **Uwaga nr 19**

- wpłynęła 14 maja 2021 r.,
- dotyczy działki nr 195, w obrębie P-37, położonej przy ul. Pilotów 23.

**\_\_\_\_\_ składa uwagę dotyczącą:**

Uwzględnienia, cyt.: „*w planie zagospodarowania przyszłej realizacji kolejnego budynku gospodarczego o powierzchni zabudowy do 150 m<sup>2</sup>.*”

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

#### **Wyjaśnienie:**

Gmina, w celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym dokonuje oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse stanowią m.in. podstawę do określenia kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Rozstrzygnięcia o kierunkach rozwoju przestrzennego gminy, określane są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla 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 Lasu Lublinek, położonej w rejonie ulic Zamiejskiej i Ikara. 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 Studium większość obszaru objętego planem miejscowym wskazana została jako „Tereny lasów o powierzchni powyżej 3 ha” – symbol L, a pozostałe tereny, w tym działka wskazana w uwadze, włączone zostały do jednostki funkcjonalno-przestrzennej „Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo” – symbol O. 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, ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. Określa możliwą maksymalną powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego oraz obiektów gospodarczych. W projekcie planu miejscowego w § 4 ust. 1 pkt 12 poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące oraz budynki w trakcie realizacji w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego. Niniejszy plan zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy na opracowywanym terenie oraz ochronę kompleksu leśnego Uroczyska Lublinek. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych planem wynika nie tylko z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, ale także z uwarunkowań lokalizacyjnych obszaru - bezpośredniego położenia w sąsiedztwie: terenów kolejowych, Portu Lotniczego Łódź im. Władysława Reymonta, a także terenów przewidywanych w obowiązującym Studium oraz obowiązującym planie miejscowym na cele rozwoju aktywności gospodarczej.

Projekt planu precyzuje możliwą maksymalną łączną powierzchnię dla obiektów gospodarczych o wielkości 50 m<sup>2</sup>. Zasadność przyjętych w projekcie planu parametrów i wskaźników potwierdza charakter zabudowy istniejącej na działkach położonych w granicach przystąpienia do sporządzenia planu oraz w terenach sąsiednich m.in. położonych po północnej stronie ul. Zamiejskiej. Zaproponowane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego parametry rozbudowy istniejącej zabudowy zostały określone w oparciu o analizę stanu faktycznego. Umożliwiają one kontynuację ww. formy zabudowy zgodnie z zasadami ładu przestrzennego oraz z potrzebą zachowania zgodności ustaleń planu ze studium.

Celem ww. regulacji było stworzenie warunków dla prawidłowego funkcjonowania istniejącej zabudowy w terenach nie przewidzianych do dalszej urbanizacji, co pozostaje w zgodności z zapisami Studium, nie zaś znaczne powiększanie terenów budowlanych, co z ustaleniami Studium byłoby niezgodne.

### **Uwaga nr 20**

- wpłynęła 14 maja 2021 r.,
- dotyczy działki nr 195, w obrębie P-37, położonej przy ul. Pilotów 23.

**████████████████████** składa uwagę dotyczącą: uwzględnienia w planie zagospodarowania możliwości, cyt.: *„realizacji obiektów małej architektury ogrodowej, wymagających zgłoszenia zgodnie z obowiązującym prawem budowlanym.”*

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

### **Wyjaśnienie:**

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla 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 Lasu Lublinek, położonej w rejonie ulic Zamiejskiej i Ikara. 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 Studium większość obszaru objętego planem miejscowym wskazana została jako „Tereny lasów o powierzchni powyżej 3 ha” – symbol L, a pozostałe tereny, w tym działka wskazana w uwadze, włączone zostały do jednostki funkcjonalno-przestrzennej „Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo” – symbol O. Zgodnie z ustaleniami Studium w projekcie planu miejscowego tereny te w całości pozostawiono w strukturze terenów nie przewidzianych 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, ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. Określa możliwą maksymalną powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego oraz obiektów gospodarczych. W projekcie planu miejscowego w § 4 ust. 1 pkt 12 poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące oraz budynki w trakcie realizacji w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego. W zakresie „możliwości realizacji obiektów małej architektury ogrodowej” należy wyjaśnić, że obiekty architektury ogrodowej, zgodnie z obowiązującymi obecnie przepisami prawa budowlanego, są obiektami małej architektury, a ich budowa nie w miejscach publicznych, nie wymaga zgłoszenia. Nie ma potrzeby aby zapisy projektu planu odwzorowywały wskazania przepisów wyższego rzędu, jak warunki zagospodarowania wynikające z przepisów prawa budowlanego, gdyż przepisy te samodzielnie regulują sposób lokalizacji zabudowy. Narzędzia

planistyczne, pozostając w zgodzie z pozostałymi przepisami, doprecyzowują je w kierunku ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. W związku z powyższym uwaga w zakresie uwzględnienia w planie zagospodarowania możliwości *realizacji obiektów małej architektury ogrodowej* nie zawiera zarzutu do ustaleń projektu planu, którego uwzględnienie wiązałoby się z koniecznością wprowadzenia zmian w projekcie. W wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu wniesiona w ww. części uwaga została spełniona.

### **Uwaga nr 21**

- wpłynęła 14 maja 2021 r.,
- dotyczy działki nr 195, w obrębie P-37, położonej przy ul. Pilotów 23.

### **████████████████████ składa uwagę dotyczącą:**

Uwzględnienia, cyt.: „*w planie zagospodarowania rozbudowy budynku mj2 o dodatkowe miejsca garażowe. Powierzchnia zabudowy budynku zostanie powiększona o 60m<sup>2</sup>.*”

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

#### **Wyjaśnienie:**

Gmina, w celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonuje oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse stanowią m.in. podstawę do określenia kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Rozstrzygnięcia o kierunkach rozwoju przestrzennego gminy, określane są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla 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 Lasu Lublinek, położonej w rejonie ulic Zamiejskiej i Ikara. 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 Studium większość obszaru objętego planem miejscowym wskazana została jako „Tereny lasów o powierzchni powyżej 3 ha” – symbol L, a pozostałe tereny, w tym działka wskazana w uwadze, włączone zostały do jednostki funkcjonalno-przestrzennej „Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo” – symbol O. 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, ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. Określa możliwą maksymalną



powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego oraz obiektów gospodarczych. W projekcie planu miejscowego w § 4 ust. 1 pkt 12 poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące oraz budynki w trakcie realizacji w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego. Niniejszy plan zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy na opracowywanym terenie oraz ochronę kompleksu leśnego Uroczyska Lublinek. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych planem wynika nie tylko z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, ale także z uwarunkowań lokalizacyjnych obszaru - bezpośredniego położenia w sąsiedztwie: terenów kolejowych, Portu Lotniczego Łódź im. Władysława Reymonta, a także terenów przewidywanych w obowiązującym Studium oraz obowiązującym planie miejscowym na cele rozwoju aktywności gospodarczej.

Projekt planu honoruje występującą na tych terenach istniejącą zabudowę oraz przewiduje dla niej katalog możliwych działań budowlanych. Precyzuje możliwą maksymalną powierzchnię rozbudowy dla budynku mieszkalnego do wielkości 150 m<sup>2</sup> (obecnie budynek o którym mowa w uwadze ma 119 m<sup>2</sup>). Zasadność przyjętych w projekcie planu parametrów i wskaźników potwierdza charakter zabudowy istniejącej na działkach położonych w granicach przystąpienia do sporządzenia planu oraz w terenach sąsiednich m.in. położonych po północnej stronie ul. Zamiejskiej. Zaproponowane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego parametry rozbudowy istniejącej zabudowy zostały określone w oparciu o analizę stanu faktycznego. Umożliwiają one kontynuację ww. formy zabudowy zgodnie z zasadami ładu przestrzennego oraz z potrzebą zachowania zgodności ustaleń planu ze studium.

Celem ww. regulacji było stworzenie warunków dla prawidłowego funkcjonowania istniejącej zabudowy w terenach nie przewidywanych do dalszej urbanizacji, co pozostaje w zgodności z zapisami Studium, nie zaś znaczne powiększanie terenów budowlanych, co z ustaleniami Studium byłoby niezgodne.

### **Uwaga nr 22**

- wpłynęła 14 maja 2021 r.,
- dotyczy działki nr 195, w obrębie P-37, położonej przy ul. Pilotów 23.

#### **składa uwagę dotyczącą:**

Uwzględnienia, cyt: „*w planie zagospodarowania możliwości podziału działki wskazanej w uwadze na dwie mniejsze.*”

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

#### **Wyjaśnienie:**

Gmina, w celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonuje oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse stanowią m.in. podstawę do określenia kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Rozstrzygnięcia o kierunkach

rozwoju przestrzennego gminy, określane są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla 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 Lasu Lublinek, położonej w rejonie ulic Zamiejskiej i Ikara. 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 Studium większość obszaru objętego planem miejscowym wskazana została jako „Tereny lasów o powierzchni powyżej 3 ha” – symbol L, a pozostałe tereny, w tym działka wskazana w uwadze, włączone zostały do jednostki funkcjonalno-przestrzennej „Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo” – symbol O. 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.

Niniejszy plan zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy na opracowywanym terenie oraz ochronę kompleksu leśnego Uroczyska Lublinek. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych planem wynika nie tylko z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, ale także z uwarunkowań lokalizacyjnych obszaru - bezpośredniego położenia w sąsiedztwie: terenów kolejowych, Portu Lotniczego Łódź im. Władysława Reymonta, a także terenów przewidywanych w obowiązującym Studium oraz obowiązującym planie miejscowym na cele rozwoju aktywności gospodarczej.

Projekt planu nie wskazuje terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, a zatem nie określa minimalnej powierzchni działki budowlanej. Zawarte w części tekstowej projektu planu ustalenia szczegółowe dla terenów rolnych (R) nie zawierają zapisów mówiących o zakazie podziałów działek rolnych. Możliwości podziału działek regulują przepisy odrębne z zakresu gospodarki nieruchomościami.

### **Uwaga nr 23**

- wpłynęła 14 maja 2021 r.,
- dotyczy działki nr 195, w obrębie P-37, położonej przy ul. Pilotów 23.

#### **składa uwagę dotyczącą:**

Uwzględnienia, cyt.: „w planie zagospodarowania możliwości przekształcenia działki wskazanej w uwadze w *działkę budowlaną.*”

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

#### **Wyjaśnienie:**

Gmina, w celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonuje oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone

analizy, prognozy i bilanse stanowią m.in. podstawę do określenia kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Rozstrzygnięcia o kierunkach rozwoju przestrzennego gminy, określane są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla 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 Lasu Lublinek, położonej w rejonie ulic Zamiejskiej i Ikara. 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 Studium większość obszaru objętego planem miejscowym wskazana została jako „Tereny lasów o powierzchni powyżej 3 ha” – symbol L, a pozostałe tereny, w tym działka wskazana w uwadze, włączone zostały do jednostki funkcjonalno-przestrzennej „Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo” – symbol O. 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, ustala katalog możliwych działań budowlanych wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. Określa możliwą maksymalną powierzchnię zabudowy budynku mieszkalnego oraz obiektów gospodarczych. W projekcie planu miejscowego w §4 ust. 1 pkt 12 poprzez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące oraz budynki w trakcie realizacji w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego. Niniejszy plan zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy na opracowywanym terenie oraz ochronę kompleksu leśnego Uroczyska Lublinek. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych planem wynika nie tylko z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, ale także z uwarunkowań lokalizacyjnych obszaru - bezpośredniego położenia w sąsiedztwie: terenów kolejowych, Portu Lotniczego Łódź im. Władysława Reymonta, a także terenów przewidywanych w obowiązującym Studium oraz obowiązującym planie miejscowym na cele rozwoju aktywności gospodarczej.

#### **Uwaga nr 24**

- wpłynęła 17 maja 2021 r. (data wpływu do MPU), 13.05.2021 r. (data stempla pocztowego),
- dotyczy:
  - działek nr: 41/10, 41/15, 41/19, w obrębie P-31,
  - działki nr 189/2, w obrębie P-37.

**██████████ składa uwagę dotyczącą:**  
wyrażenia sprzeciwu wobec, cyt.: „*przeznaczenia działek 41/10 (w całości), 41/15 (w części stanowiącej 3/4 powierzchni działki) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod użytek Ls (lasu)*” oraz zmiany przeznaczenia terenów wskazanych w uwadze działek „*pod*

zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z możliwością realizowania na tych terenach nowej zabudowy o charakterze mieszkalnym jednorodzinnym” wraz z zabudową towarzyszącą.

Składająca uwagę w zakresie działki 41/19, w obrębie P-31 dodaje, cyt.: „działka ta była od zawsze rodzinnym zapleczem mieszkalnym. Rodziny posiadały gospodarstwa rolne pow. 1-2 ha, do których należały m.in. obecne działki 41/19, 41/15, 41/10 obręb P-31 oraz działki 189/2, 119/13 i 119/14, obr. P-37 (Lublinek), które odziedziczyłam w spadku po babci (...).

To drobne rolnictwo trwało do 1974 r. Ówczesne władze m. Łodzi przyczyniły się do rozbitcia, upadku, a wręcz i przymusowej likwidacji tych gospodarstw poprzez wywłaszczenie terenów z obrębu P-37 pod budowę miejsca Eksploatacji Kruszywa pod budowę bocznicy kolejowej. W związku z budową bocznicy likwiduje się przejazd PKP stanowiący jedyny bezpośredni dojazd do tych działek etc.

W moim władaniu pozostają działki nr ewid. 41/19, 41/15, 41/10 obręb P-31 i działka 189/2 obręb P-37 leżące na południe od linii kolejowej. Na tych specyficznie ukształtowanych działkach nie da się prowadzić działalności rolniczej. Jest to główny powód mojego sprzeciwu. Ponadto, przez działki nr ewid. 41/19 i 41/10 w latach 1990 wymuszona zostaje na 90-letniej babci zgoda na przeprowadzenie przez te działki nitki wodociągu miejskiego zasilającego całą ulicę Zamiejską (pozbawione wody tereny przez budowę kolektora itd.) W działaniach tych partycypował Urząd Miasta Łodzi i komitet Samorządowy. Sytuacja związana z prowadzeniem wodociągu była dobra dla całej okolicy, a negatywna dla naszych działek przez które owy wodociąg w sposób darmowy bez żadnych korzyści finansowych dla nas właścicieli działek poprowadzono.

Działka 41/19 od zawsze była w ewidencji działką rolno-budowlaną z możliwością zagospodarowania nową zabudową i wnioskuję by takie przeznaczenie z możliwością lokalizowania nowej zabudowy zostało w planie utrzymane. Dlatego wnoszę stanowczy sprzeciw by w mpzp na tych terenach wprowadzać funkcję 3R (tereny rolne z zakazem lokalizacji nowej zabudowy).”

Składająca uwagę w zakresie działki 41/15 dodaje, cyt.: „dawniej była terenem podmokłym. Na części najbardziej podmokłej i bagnistej z czasem urosło kilkanaście olch. Tak powstał na części terenu użytek Ls (las), bez możliwości prowadzenia w jego obrębie gospodarki leśnej. Teren był zbyt podmokły, wręcz bagienny (załączam zdjęcia nr 1 i 2 z 2002 r.). Z biegiem lat, od momentu wybudowania na Lublinku kolektora, teren się osuszył. Niemniej jednak nadal teren ten nie jest typowym użytkiem leśnym, a jedynie zadrzewioną częścią działki będącej niegdyś pastwiskiem, która została zaklasyfikowana jako użytek leśny bez wiedzy mojej jako właścicielki działki. Dlatego wnoszę stanowczy sprzeciw by w mpzp na tych terenach wprowadzić funkcję 3R (tereny rolne z zakazem lokalizacji nowej zabudowy) i wnoszę o wyłączenie tej działki z użytku leśnego.”

Składająca uwagę w zakresie działki 189/2 dodaje, cyt.: „to długa i wąska działka stanowiąca pozostałość po rozbitym w 1974 r. gospodarstwie rolnym. Działka ta od wschodu sąsiaduje z działką Miasta Łodzi nr ewid. 190/2. Są to grunty bez dojazdu, nieużytkowane, zablokowane przez mpzp poprzez zaklasyfikowanie ich jako terenów R (rolne, bez możliwości lokalizowania na nich nowej zabudowy). Pozostawienie tej działki w takiej formie w planie miejscowym bez możliwości jej wtórnego zagospodarowania, sprawi, że z biegiem czasu stanie się idealną działką do składowania na niej odpadów i śmieci lub będzie miejscem powstawania dzikich parkingów przydrożnych, jak w przypadku działki 190/2 należącej do miasta. Dlatego wnoszę stanowczy sprzeciw by w mpzp na tych terenach wprowadzać funkcję R (tereny rolne z zakazem lokalizacji nowej zabudowy) i umożliwić na jej terenie lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.”

Składająca uwagę w zakresie działek 41/10 i 41/15 dodaje, cyt. „wprowadzenie na nich w mpzp użytku leśnego w ich obrębie pozbawia mnie w 100% możliwości wprowadzenia jakiegokolwiek nowej zabudowy w ich obrębie. Patrząc na całość pierzei ul. Pilotów, wzdłuż jej wschodniej

*granicy, jedynie moje działki zostały objęte w tak dużym zakresie użytkowaniem leśnym, podczas gdy inne w całości są z niego wyłączone. W mojej ocenie wpłynie to negatywnie na pierzeję całej ulicy.*

*Ważnym w sprawie jest też fakt, że na działkę nr ewid. 41/15 przy Pilotów w całości została wydana ostateczna decyzja Nr ŁP.VII/140/10 o warunkach zabudowy z dnia 18 sierpnia 2010 r., która do dnia dzisiejszego obowiązuje. Decyzja ta została wydana dla całej działki, a więc także dla użytku leśnego, który występuje w obrębie działki. Sytuacja ta sugeruje, że tereny leśne występujące na mojej działce miały niegdyś zgodę na zmianę przeznaczenia na cele inne niż gospodarka leśna (w mojej ocenie były to pastwiska, które ze względu na wysokie stany wód gruntowych stały się terenami bagiennymi z dziko rosnącymi olchami). Jest to kolejny argument przemawiający za tym by użytek leśny w obrębie moich działek został wycofany z mpzp do granic wschodnich moich działek i by tam przeznaczenie Ls się kończyło. Składająca uwagę zaznacza: niezrozumiałym jest również fakt objęcia terenów wzdłuż ul. Pilotów ( w tym także należących do mnie wspomnianych działek) przeznaczeniem 3R (tereny rolnicze z zakazem nowej zabudowy). Z przeprowadzonej przeze mnie wizji lokalnej wynika, że wzdłuż ul. Pilotów realizowana jest nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna nie posiadająca charakteru zagrodowego (zdjęcia 3 i 4). W ul. Pilotów zlokalizowana jest infrastruktura instalacyjna umożliwiająca obsługę nowej zabudowy z planowaną projektowaną wzdłuż w ul. Pilotów siecią gazową, która jak mniemam umożliwiającą obsługę nowej zabudowy. Zakaz realizacji nowej zabudowy na tym terenie poddaje pod wątpliwość zamierzenie wykonania sieci gazowej na tych terenach.*

*Wnoszę o wyłączenie obu działek nr ewid. 41/10, 41/15 w całości z użytku leśnego w planie miejscowym i objęcie ich wraz z działką nr ewid. 41/19 oraz działką nr ewid. 189/2 formą terenu umożliwiającą nową zabudowę mieszkalną jednorodziną wraz z zabudową towarzyszącą.*

*Obejmowanie w mpzp terenów wzdłuż ul. Pilotów, zwłaszcza po stronie wschodniej, pod zabudowę zagrodową i tereny rolnicze, podczas gdy uprawa roli na tych terenach nie istnieje już od 1974 r., a obecnie na tych terenach istniejąca zabudowa nie ma charakteru zagrodowego, jest w mojej ocenie spowodowane brakiem przeprowadzenia wizji lokalnej na danym terenie, uaktualnienia danych terenowych i skonfrontowania aktualnego stanu zabudowy tych terenów z wytycznymi studium.*

*Być może, w czasie tworzenia studium, gęstość zabudowy na tych terenach była niewielka i tereny te były przeznaczone pod rolę z zakazem nowej zabudowy, by dać możliwość rozbudowywania się portu lotniczego Lublinek. Po kilku latach sytuacja na tych terenach i w tej okolicy zmieniła w sposób znaczny, pojawiła się liczna, nowa zabudowa jednorodzinna. Plany rozbudowy portu lotniczego też uległy w tym czasie zmianie. Trójkąt terenów zabudowy pomiędzy ulicami Pilotów (od granicy lasu w kierunku wschodnim), Ikara (na północ od ulicy) i Ikara (na wschód, wzdłuż linii kolejowej) jest terenem gdzie uprawa roli nigdy w tym miejscu nie powstanie. Tereny wzdłuż ulic: Pilotów (wschodnia od linii lasu oraz zachodnia), ul. Załogowej, ul. Józefa Hallera (po stronie zachodniej), ul. Latawcowa (północ i południe, aż do ul. Ikara) to tereny wręcz proszące się o przeznaczenie w planie miejscowym pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. O takiej formie rozwoju przestrzennego tych terenów sugerować by mogła także planowana w tym obszarze i wzdłuż wspomnianych ulic projektowana sieć gazowa do obsługi nowej zabudowy. Wprowadzenie na tych terenach przeznaczenia 3R (tereny rolnicze z zakazem realizowania nowej zabudowy) przy planach budowy sieci gazowej, uważam za ekonomicznie nieuzasadnione, a dla obecnych i przyszłych właścicieli połączeń ziemskich na tym obszarze, którzy chcieliby się na tych terenach osiedlić, za bardzo krzywdzące.*

*Umożliwienie na tych terenach (w tym także na wskazanych przeze mnie działkach, których jestem właścicielem) lokalizowania nowej zabudowy jednorodzinnej w mpzp spowoduje sprowadzenie na te tereny nowych potencjalnych inwestorów, którzy budując nowe budynki mieszkalne jednorodzinne (jestem jednym z takich inwestorów), spowoduje zmianę*

*przeznaczenia gruntów na budowlane, a tym samym większe wpływy z podatków do budżetu miasta. (...)*

*Jako potwierdzenie moich postulatów do niniejszego pisma załączam zdjęcia pokazujące nową zabudowę na całej długości ul. Pilotów (zdj. Nr od 5 do 9), a także wzdłuż ul. Zamiejskiej (zdj. Nr od 10 do 18), której charakter w niczym nie przypomina zabudowy zagrodowej towarzyszącej użytkom rolnym. (...)*

Składająca uwagę nadmienia, że, cyt.: „do roku 2016 właścicielem działki nr 41/10 była moja mama (...)”, nad którą od około 12 lat Składająca uwagę sprawowała opiekę, „dlatego też na tej działce pojawiło się sporo „samosiejek”.”

Do uwagi dołączono załączniki graficzne – fotografie.

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

### **Wyjaśnienie:**

Gmina, w celu określenia polityki przestrzennej wynikającej z realizacji zadań własnych określonych w przepisach prawa, w tym w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonuje oceny potrzeb i możliwości rozwoju, z uwzględnieniem w szczególności analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognoz demograficznych, możliwości sfinansowania komunikacji oraz infrastruktury technicznej i społecznej, a także bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę. Sporządzone analizy, prognozy i bilanse stanowią m.in. podstawę do określenia kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz terenów wyłączonych spod zabudowy. Rozstrzygnięcia o kierunkach rozwoju przestrzennego gminy, określane są w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, przyjmowanym uchwałą rady gminy.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla 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 Lasu Lublinek, położonej w rejonie ulic Zamiejskiej i Ikara. 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 działki o numerach ewidencyjnych: 41/10, 41/15, 41/19, w obrębie P-31 oraz działka o numerze ewidencyjnym 189/2, w obrębie P-37 zlokalizowane są w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Zgodnie z ustaleniami Studium w całości pozostawiono je w strukturze terenów nie przewidywanych dla rozwoju zabudowy. Dopuszczenie zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostało w Studium ograniczone do utrzymania istniejącej zabudowy mieszkaniowej wyłącznie w zakresie obiektów istniejących.

Niniejszy plan zakłada ograniczenie rozwoju zabudowy na opracowywanym terenie oraz ochronę kompleksu leśnego Uroczyska Lublinek. Zahamowanie procesów urbanizacji w obrębie terenów objętych planem wynika nie tylko z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo, ale także z uwarunkowań lokalizacyjnych obszaru - bezpośredniego położenia w sąsiedztwie: terenów kolejowych, Portu Lotniczego Łódź im. Władysława Reymonta, a także terenów przewidywanych w obowiązującym Studium oraz obowiązującym planie miejscowym na cele rozwoju aktywności gospodarczej.

Należy wyjaśnić, że w rejestrze gruntów wskazane części działek o numerach ewidencyjnych 41/10, 41/15 posiadają klasoużytek Ls – lasy i z tego względu włączone zostały w granice

terenu oznaczonego na rysunku wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu symbolem 2ZL (lasy i zalesienia).

Należy wyjaśnić, że zainicjowane w ostatnich latach w sąsiedztwie przedmiotowych działek procesy budowlane pozostają w sprzeczności z ustaleniami obowiązującego Studium. Wyznaczenie nowych struktur zabudowy w planie miejscowym stałoby w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Projekt planu w terenach oznaczonych symbolem KDW i R w przeznaczeniu uzupełniającym wskazuje m.in. infrastrukturę techniczną, to oznacza, że przewiduje możliwość realizacji ww. elementów. Realizacja dróg oraz infrastruktury technicznej wykracza poza ustawowo określony zakres ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Należy wyjaśnić, że projekt planu został sporządzony w oparciu o aktualne analizy, w tym m.in. wizje terenowe.

Należy również dodać, że status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem zabudowy. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, co oznacza, że zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości może być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym. Zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczone właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części.

**PREZYDENT MIASTA**



**Hanna ZDANOWSKA**