

ZARZĄDZENIE Nr 4384 /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: Franciszka Płocka, Zamiejskiej i Spartańskiej.

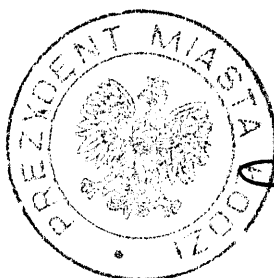
Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i 1378) oraz art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922), w wykonaniu uchwały Nr LXXII/1938/18 Rady Miejskiej 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: Franciszka Płocka, Zamiejskiej i Spartańskiej

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: Franciszka Płocka, Zamiejskiej i Spartańskiej, 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 7384/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: Franciszka Płocka, Zamiejskiej i Spartańskiej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej teren Lasu Lublinek, położonej w rejonie ulic: Franciszka Płocka, Zamiejskiej i Spartańskiej 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 wpłynęło 8 uwag. Złożone uwagi zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji.

Uwaga nr 1

- wpłynęła 9 kwietnia 2021 r.,
- dotyczy działki nr 170/2, w obrębie P-37, położonej przy ul. Zamiejskiej b.n.

[REDAKOWANA] składają uwagę dotyczącą:

wskazania w uchwale możliwości, cyt.: „budowy obiektów małej architektury, które nie wymagają pozwolenia na budowę takich jak wolnostojące parterowe budynki gospodarcze, garaże, wiaty, przydomowe ganki, ogrody zimowe o powierzchni zabudowy do 35 m², nieprzekraczające dwóch na 500 m² powierzchni działki”.

Składający uwagę dodają informację, że na wskazanej w treści uwagi działce ewidencyjnej rozpoczęto budowę.

Do uwagi dołączono skan dziennika budowy oraz decyzji o pozwoleniu na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego z garażem i budynku gospodarczego.

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: Franciszka Płocka, Zamiejskiej i Spartańskiej. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”.

W obowiązującym Studium działka o numerze ewidencyjnym 170/2 zlokalizowana jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. 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 20 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 2

- wpłynęła 4 maja 2021 r.,
- dotyczy
 - ulicy Spartańskiej oraz działki położonej przy ul. Spartańskiej 84,
 - dotyczy przebiegu Kolei Dużych Prędkości w granicach wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej teren Lasu Lublinek, położonej w rejonie ulic: Franciszka Płocka, Zamiejskiej i Spartańskiej.

██████████ składa uwagę dotyczącą:

1) wyjaśnienia, cyt.: *„jaka jest koncepcja na ul. Spartańską w kontekście planowanego przebiegu Kolei Dużych Prędkości”.*

Składający uwagę dodaje, cyt.: *„moje obawy wynikają z faktu, że nie jest dla mnie jasne, jaki jest plan odnośnie ulicy Spartańskiej. W tym momencie jedyny dojazd do mojej posesji jest z ul. Spartańskiej przez przejazd PKP. Ulica Spartańska została bowiem zasypana przez właściciela działki i odcięta od ul. Zamiejskiej.*

Planowany przebieg Kolei Dużych Prędkości od przejazdu na ul. Spartańskiej przez teren Lasu Lublinek i Stanów Bielice odcina nas całkowicie od terenów Uroczyska Lublinek. Nie bardzo rozumiem jak się to wpisuje w:

- *„kształtowanie standardów zagospodarowania i użytkowania terenów z uwzględnieniem: zachowania i ochrony terenów przyrodniczych, szczególnie Lasu Lublinek i Stawów Bielice, wspierających system ekologiczny miasta,*
- *ochronę terenów współtworzących strefę terenów rekreacyjno-wypoczynkowych”.*

PKP modernizując trasę kolejową nr 14 wzdłuż ul. Spartańskiej nie zainstalowały ekranów dźwiękochłonnych co generuje uciążliwy hałas i ma znaczący wpływ na środowisko, a planowany przebieg KDP przez serce uroczyska Lublinek i lasu Lublinek na pewno nie poprawi sytuacji mieszkańców.

Okolica zamiast pełnić funkcje wspierające system ekologiczny miasta zostaje otoczona przez

- Toksyczny smród z Sortowni MPO przy ul. Zamiejskiej 1,
- Euro zlewnię na ul. Sanitariuszek,
- Wielkopowierzchniowe hale magazynowe wzdłuż ul. Maratońskiej,
- I w przyszłości kolej dużych prędkości przebiegającą przez środek uroczyska.

Jednocześnie Pani Prezydent w piśmie z dnia 21.VII.2020 napisała:

„Podstawowym celem projektu planu jest zachowanie i ochrona terenów przyrodniczych, szczególnie Uroczyska Lublinek i Stawów Bielice, wspierających system ekologiczny miasta m.in. poprzez zahamowanie rozwoju zabudowy w sąsiedztwie wspominanych terenów”.

- 2) wyjaśnienia, cyt.: „czy planowane są jakiekolwiek wiadukty w okolicach uroczyska, np. nad ulicą Zamiejską”,
- 3) wyjaśnienia, cyt.: „dlaczego planowana KDP biegnie równolegle do istniejącej trasy zamiast rozgałęziać się dopiero za ul. Sanitariuszek”.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Ad. 1) 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, „Tereny ogrodów działkowych” – symbol D, 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 tereny objęte miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej teren Lasu Lublinek, położonej w rejonie ulic: Franciszka Płocka, Zamiejskiej i Spartańskiej w całości pozostawiono w strukturze terenów nie przewidywanych dla rozwoju zabudowy.

Droga o nazwie ul. Spartańska nie jest drogą publiczną, którą władza Miasto Łódź, znajduje się ona w utrzymaniu PKP S.A. W Zarządzie Dróg i Transportu pozostaje jedynie odcinek ul. Spartańskiej leżący po północnej stronie przejazdu PKP. Projekt planu miejscowego w granicach określonych *uchwałą Nr LXXII/1938/18 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: Franciszka Płocka, Zamiejskiej i Spartańskiej* nie obejmuje terenu zamkniętego, po którym wspomniana droga na przeważającym fragmencie biegnie.

Fragment jezdni ul. Spartańskiej, który biegnie na terenie prywatnych działek w granicach planu, zlokalizowany jest w terenie oznaczonym symbolem 1R, który w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza lokalizację dróg wewnętrznych.

Uwaga nr 3 (złożona w 2 egzemplarzach)

- składają uwagę dotyczącą:**
- 1) niewyrażenia zgody na wprowadzenie obowiązków i zakazów, cyt.: „na naszej ziemi, nie uwzględniając dojazdu do działek [poprzez ul. Spartańską], z którego korzystaliśmy przez wiele lat”.
Składający uwagę informują, że, cyt.: „rodzina [REDAKCYJNA], naszych przodków nabyła tereny we wsi Lublinek w roku 1863. Od tego czasu cały czas są w posiadaniu kolejnych pokoleń. (...)”
 - 2) wykupienia trzech działek uniemożliwiających, cyt.: „nam dojazd do działek ulicą Spartańską do ulicy Maratońskiej”.
Składający uwagę dodają, cyt.: „wy tłumaczenie jakie otrzymaliśmy na wirtualnym spotkaniu niestety jest nieprawdziwe. Działki zagradzające przejazd należą do prywatnych właścicieli a nie jak nad poinformowano na spotkaniu do PKP i dlatego zostały zagrodzone”.
 - 3) Cyt.: „wyłączenia terenu PKP z ewidencji ulic” i poprawienia tytułu projektu planu polegającego na wykreśleniu ul. Spartańskiej ze spisu przywoływanych ulic wyznaczających granice opracowania. Składający uwagę proszą o, cyt.: „wyjaśnienie jak to jest możliwe, że ulica Spartańska widniejąca w ewidencji ulic miasta Łodzi, jest własnością PKP. Ponadto w samej nazwie mpzp jest w takim razie błąd. Jeśli tak jest wnioskujemy o wyłączenie terenu PKP z ewidencji ulic i poprawienie opisu „Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej teren Lasu Lublinek, położony w rejonie ulic: Franciszka Płocka, Zamiejskiej i Spartańskie”, na prawidłowy opis w brzmieniu „Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej teren Lasu Lublinek, położony w rejonie ulic: Franciszka Płocka, Zamiejskiej i torów kolejowych PKP trasy nr 14. Jak już coś robić to porządnie!”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Ad. 1) Działki wskazane w uwadze znajdują się poza obszarem wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 1 kwietnia 2021 r. do 30 kwietnia 2021 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zakres przestrzenny uchwały Nr LXXII/1938/18 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: Franciszka Plocka, Zamiejskiej i Spartańskiej określa załącznik graficzny przedstawiający granice obszaru objętego projektem planu. Dojazd do działek wymienionych w uwadze (zlokalizowanych na terenie sąsiadującym z obszarem opracowania planu) poprzez ul. Spartańską, jest jednym z kilku możliwych. W kwestii ul. Spartańskiej należy wyjaśnić, że fragment od ul. Zamiejskiej do przejazdu kolejowego nie jest drogą publiczną, którą władza Miasto Łódź. Projekt planu miejscowego w granicach określonych uchwałą Nr LXXII/1938/18 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: Franciszka Plocka, Zamiejskiej i Spartańskiej nie obejmuje terenu zamkniętego, po którym wspomniana droga na przeważającym fragmencie biegnie.

Fragment jezdni ul. Spartańskiej, który biegnie na terenie prywatnych działek w granicach planu, zlokalizowany jest w terenie oznaczonym symbolem 1R, który w ramach przeznaczenia uzupełniającego (tak jak w pozostałych terenach oznaczonych symbolem R) dopuszcza lokalizację dróg wewnętrznych.

Ad. 2) Wykup nieruchomości odbywa się w trybie odrębnej niż opracowanie planu miejscowego procedury – spełnienie żądania określonego w uwadze wykracza poza ustawowo określony zakres ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. 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.

Uwaga w zakresie postulowanego wykupienia nieruchomości 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.

Należy zaznaczyć, że ul. Spartańska znajduje się w utrzymaniu PKP S.A. W Zarządzie Dróg i Transportu pozostaje jedynie odcinek ul. Spartańskiej leżący po północnej stronie przejazdu PKP.

Ad. 3) Ulica Spartańska znajduje się w utrzymaniu PKP S.A. W Zarządzie Dróg i Transportu pozostaje jedynie odcinek ul. Spartańskiej leżący po północnej stronie przejazdu PKP. Ulica Spartańska otrzymała nazwę zgodnie z uchwałą Nr XXXVI/593/04 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 15 września 2004 r. w sprawie nadania nazw ulicom. Prawo nadawania nazw ulicom dotyczy także tych, które nie stanowią własności gminy.

„Wylączenie terenu PKP z ewidencji ulic” wykracza poza ustawowo określony zakres ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Granice obszaru objętego uchwałą zostały szczegółowo wskazane na załączniku graficznym do uchwały Nr LXXII/1938/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 czerwca 2018 r. Wyszczególnienie w tytule uchwały poszczególnych ulic lub terenów ma za zadanie informacyjnie wskazać rejon objęty opracowaniem. Należy również zaznaczyć, że ul. Spartańska biegnąca w przeważającej części w terenie zamkniętym kolejowym, biegnie wzdłuż północnej granicy planu i zgodnie z uchwałą Nr XXXVI/593/04 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 15 września 2004 r. posiada nadaną nazwę, co uzasadnia użycie jej w tytule projektu planu. Zmiana tytułu wymagałaby przerwania prac nad obecnym projektem, przystąpienia do prac nad projektem na podstawie nowej uchwały oraz koniecznością ponowienia poszczególnych etapów procedury co nie znajduje uzasadnienia.

Uwaga w zakresie postulowanego wylączenia „terenu PKP z ewidencji ulic” oraz zmiany nazwy projektu 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.

Uwaga nr 4 (złożona w 2 egzemplarzach)

- wpłynęła 13 maja 2021 r.,
- dotyczy działek w obrębie ulic: Spartańskiej, Zamiejskiej, Ostowej, Plocka i Lasu Lublinek.

_____ w imieniu swoim i 41 Mieszkańców terenów objętych projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz Rady Osiedla Lublinek-Pienista popierającej uwagę składa uwagę dotyczącą:

1) zmiany zapisów w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, cyt.: „w oznaczeniach 1R, 2R, 3R, 4R na terenach objętych tym projektem w przypadku, gdy na działce użytek oznaczony jest jako „B” wprowadzić zapis o możliwości nowej zabudowy lub podanie rozwiązań na mocy, których będzie możliwość zagospodarowania działki zgodnie z jej przeznaczeniem w momencie kupna”.

Składający uwagę dodają, cyt.: „w oznaczonym obszarze 1R, 2R, 3R twórcy planu zapisali w §17, pkt 3.3, że na tym obszarze istnieje jedynie możliwość przebudowy i nadbudowy budynków jednorodzinnych oraz określili maksymalną powierzchnię zabudowy do 150 m². Twórcy planu nie odnoszą się do zapisów prawa budowlanego w kontekście odsunięcia budynku od granicy o odległość np. 4 metry od ściany z otworem okiennym.

W wielu innych przypadkach, budynki znajdują się w granicy lub w jej najbliższym sąsiedztwie. Jak zatem rozbudować, czy nadbudować istniejący budynek, i jak być w zgodzie z wymogiem procentowych spadków dachów. Twórcy mpzp pisząc, że podstawowym przeznaczeniem terenu są tereny rolnicze wykazują się brakiem znajomości stanu faktycznego oraz stanu, który był na tym terenie 20 lat wcześniej. Formułując taki zapis rozumiemy, że miasto nie będzie miało zamiaru wykonać na tym terenie remontów dróg, wybudować nowych wodociągów, gdyż stare z uwagi na fakt zwiększonego poboru wody mogą być niewystarczające. Co z siecią gazową i kanalizacyjną. Czy powstały plan wyklucza takie inwestycje (o tym aspekcie plan nic nie wspomina), a co za tym idzie odcina mieszkańców od dostępu do dróg i infrastruktury.

Następnym tematem, którego twórcy projektu nie wzięli pod uwagę, to warunki związane z rodzajami użytków. Dlaczego właściciel działki, który od wielu lat posiada działkę

budowlaną, za którą od wielu lat płaci podatki z uwzględnieniem tego użytku, nie ma prawa nic na tej działce wybudować. MPZP nie ma prawa ograniczać praw przysługujących właścicielowi.

Fakt, że 3 lata temu sporządzone zostało studium wykonalności mpzp określające zamierzenia miasta w stosunku do działek, nie może być podstawą do nie wprowadzenia stosownych zmian w mpzpP. Dlaczego twórcy tego opracowania nie uwzględnili rodzajów użytków? Chcą na działkach budowlanych uprawiać żyto?

Kolejnym elementem, który nie pozwala na przyjęcie powyższego projektu jest fakt, że wprowadzenie go w życie spowoduje gwałtowny spadek cen działek w tym rejonie. Wielu mieszkańców, nabyło działki w nadziei na budowę w przyszłości własnych domów lub lokatę oszczędności, wielokrotnie biorąc w tym celu kredyty. Wprowadzenie w życie mpzp w takim zakresie, spowoduje spadek cen na działki, a tym samym spowoduje straty finansowe wśród mieszkańców. (...), zamierzeniem mpzp jest wzrost atrakcyjności terenów, poprzez inwestycje, a nie spadek wartości działek z tytułu jego wprowadzenia. Czy miasto liczy się ze zbiorowymi pozwami mieszkańców z tytułu poniesionych strat?

Ostatnim elementem, który wskazuje na brak zasadności uchwalenia projektu mpzp jest fakt, że zarówno wykonane studium jak i bieżący projekt opracowany został naszym zdaniem bez sprawdzenia stanu faktycznego w terenie.

Otóż obszar od ulicy Ostowej w kierunku zachodnim w 70% jest zabudowany i nie ma na nim żadnych pól uprawnych, żadnych ścieżek, żadnych ciągów ani dróg komunikacyjnych (na północ od ulicy Zamiejskiej). Droga asfaltowa biegnąca wzdłuż torów PKP przebiega po terenach należących do PKP lub do prywatnych właścicieli. Jak zatem chcecie wprowadzić tam drogi rowerowe, drogi wewnętrzne, wody powierzchniowe, zalesienia oraz lasy.

Czy wykonawca niniejszego opracowania zdaje sobie sprawę, że po wprowadzeniu w życie niniejszego planu w takiej formie, wszystkie opisywane działki będą miały wartość 0 zł? Kto kupi działkę pod uprawy rolne na glebie klasy RVI, na której kiedyś były wybudowane budynki, były place utwardzone pod samochody. Taki teren nadaje się tylko do zalesienia.

Nadmieniam również, że na opisanym obszarze 70% terenów stanowią działki z użytkowaniem „B”. Skąd więc pomysł na uprawę rolniczą?

(...)

Czytając również Prognozę Oddziaływania na Środowisko jej twórcy w punkcie 13 odnoszą się prawie do wszystkich elementów za wyjątkiem terenów budowlanych, terenów, gdzie stoją budynki, terenów, na których mamy użytki „B”. W jaki sposób na terenach zabudowanych, a do takich terenów należy zaliczyć obszar pomiędzy ulicą Ostową, Zamiejską oraz terenami PKP, chcą „posadzić” Las Lublinek. Czy właściciele działek zamiast wykorzystać działki zgodnie z celem ich nabycia i przeznaczenia, z uwagi na brak rozeznania w terenie przez twórców projektu mpzp mają sadzić drzewa? Co zrobić z terenami, które ponad 20 lat temu zostały odrolnione i obecnie są terenami budowlanymi? Co z dotychczas zapłaconymi podatkami. Dlaczego wreszcie, skoro urząd tak bardzo dba o walory przyrodnicze, chce przez tereny Lasu Lublinek, przez istniejące torfowiska i bagna przeprowadzić KDP?

(...)

Mieszkańcy rejonu objętego projektem, gotowi są odsprzedać miastu swoje działki po cenach rynkowych aby twórcy niniejszego projektu mogli posadzić w tym miejscu drzewa.”

- 2) nie wyrażenia zgody na lokalizację Kolei Dużych Prędkości w przebiegu wskazanym na rysunku projektu planu.

Składający uwagę dodają, cyt.: „odnosząc się do Kolei Dużych Prędkości oznaczonej na niniejszej koncepcji informuję, że plan nie przewiduje szeregu utrudnień wynikających z jej

usytuowania, nie odnosi się do uwarunkowań środowiskowych, nikt nie przeprowadził konsultacji z mieszkańcami, nie zajął stanowiska w sprawach rozwiązań komunikacyjnych. Mieszkańcy nie wyrazili zgody na taką lokalizację, W piśmie skierowanym do Prezydent Miasta Łodzi wyrazili swoje zdanie.

Jeśli w mpzp KDP nie jest tematem uzgodnień, to jej przebieg nie powinien się znaleźć na załączniku mapowym. Narzuca się również pytanie, dlaczego na załączniku mapowym wskazany jest przebieg KDP, a brak jest jej opisu w legendzie mapy?

Czy urząd w ten sposób chce zalegalizować jej przebieg?"

Do uwagi dołączono listę osób popierających uwagę (42 podpisy mieszkańców oraz podpis Przewodniczącego Rady Osiedla Lublinek-Pienista).

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: Franciszka Płocka, Zamiejskiej i Spartańskiej. 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, „Tereny ogrodów działkowych” – symbol D, 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 20 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.

Należy również dodać, że 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.

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

Projekt planu w terenach oznaczonych symbolem R w przeznaczeniu uzupełniającym wskazuje m.in. drogi wewnętrzne i infrastrukturę techniczną, to oznacza, że przewiduje możliwość realizacji ww. elementów.

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 ponadto 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.

Ad. 2) 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 (w legendzie jako „orientacyjny przebieg osi Kolei Dużych Prędkości”), 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.

Ustalanie przebiegu KDP (w tym tryb konsultacji społecznych) stanowi odrębną w stosunku do prac nad planem miejscowym procedurę i jest zadaniem realizowanym przez administrację rządową.

Uwaga nr 5

- wpłynęła 13 maja 2021 r.,
- dotyczy obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej teren Lasu Lublinek, położonej w rejonie ulic: Franciszka Plocka, Zamiejskiej i Spartańskiej.

■■■■ i 77 Mieszkańców i Właścicieli działek położonych w obszarze przystąpienia do planu miejscowego nr 230 oraz Rada Osiedla Lublinek-Pienista popierająca uwagę, składają uwagę dotyczącą:

- 1) sprzeciwu dla wprowadzenia, cyt.: „planu zagospodarowania przestrzennego zaproponowanego przez Miejską Pracownię Urbanistyczną w Łodzi; dokonania” zmiany projektu planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie możliwości zabudowy jednorodzinnej i budynków towarzyszących oraz uwzględnienia prawa, cyt.: „do gospodarowania naszą własnością.”

Składający uwagę dodają, cyt.: „nowy plan zagospodarowania przestrzennego wprowadza wiele ograniczeń dotyczących prawa zarządzania własnością. Najistotniejsze dla nas ograniczenie dotyczy możliwości nowej zabudowy na naszych ziemiach. Praktycznie całkowity zakaz budowy nowych domów jednorodzinnych czy innej zabudowy na wyżej wymienionych działkach w rejonie P230 jest bardzo krzywdzący i niesprawiedliwy.

Dziś część z nas posiadający lepszą sytuację finansową wybudowało już swoje wymarzone domy i mogą w pełni korzystać ze swojej własności. Jednak druga część właścicieli powinna również mieć taką możliwość w przyszłości. Tym bardziej, że dla wielu z nas, nasze działki to inwestycja wieloletnia, czasami przekazywana z pokolenia na pokolenie. Dlaczego zatem właściciel działki, który ma ją od 20, czy 30 lat nie będzie mógł postawić sobie za dwa lata domu lub nowego garażu, a jego nowy sąsiad, który otrzymał pozwolenie na budowę np.: w marcu 2021 r. miał taką możliwość, tylko dlatego, że miał lepszą sytuację finansową. To jest dyskryminacja społeczeństwa, a wręcz więcej, to jest kradzież naszego majątku. Nie każdego obecnie było stać na szybką inwestycję, aby zrealizować swoje plany w czasie do ogłoszenia nowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dlaczego do niedawna wydawano zgody na budowy domów, a teraz mieszkańcom się tego zabrania? Przecież domy stawiane w tym rejonie nikomu nie przeszkadzają a jedynie uatrakcyjnijają okolicę. Proszę również zwrócić uwagę na fakt, iż całkowity zakaz budowy nowych zabudowań powoduje, iż nasze działki stają się bezwartościowe. Kto odda nam pieniądze za utracone możliwości korzystania z naszego majątku?

(...)

Żądamy zatem, aby Miejska Pracownia Urbanistyczna przeanalizowała uwagi mieszkańców co do planów zagospodarowania przestrzennego i uwzględniła w nich nasze prawo do gospodarowania naszą własnością. Zaproponowane dziś zmiany powodują utratę naszego majątku, naszych planów oraz marzeń o własnym domu w otoczeniu zieleni, w której wielu z obecnych właścicieli wychowało się od dziecka.(...)”

- 2) sprzeciwu dotyczącego przeprowadzenia, cyt.: „linii kolejowej szybkiego ruchu przez nasze działki i w ich bliskiej odległości. Uważamy, że można tę trasę poprowadzić tak aby nie naruszała naszej własności i nie była uciążliwa w codziennym życiu mieszkańców tego obszaru”.
- 3) żądania, cyt.: „dialogu” z mieszkańcami „i wyznaczenia terminu debaty otwartej w Urzędzie Miasta.”

Składający uwagę dodają, cyt.: „tym bardziej, iż sytuacja pandemiczna pozwala już na jej zorganizowanie. (...)”

Składający uwagę informują, cyt.: „kolejną ważną dla nas sprawą jest sam proces pracy Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi. Brak informacji dla właścicieli działek o planach wprowadzenia takich istotnych ograniczeń w tym regionie jest skandaliczny. Dlaczego nikt z nas nie otrzymał od Miasta korespondencji na piśmie o prowadzonych pracach nad zmianami tak bardzo newralgicznymi dla nas. Tłumaczenia urzędników o kosztach powiadomień są śmieszne, a wręcz obrażające nas. Od wielu lat każdy z właścicieli działek co roku otrzymuje korespondencję listem poleconym za potwierdzeniem odbioru z informacją o należnym podatku od nieruchomości i wówczas Miasto, niezależnie od ilości właścicieli wysyła takie pisma. (...) Zatem brak korespondencji z tak ważną dla nas informacją jest niedopuszczalnym zaniedbaniem Miasta. Uważamy również, że jest to działanie celowe, mające w sposób podstawowy ograniczyć nasze prawo do decydowania o naszej własności.”

Do uwagi dołączono listę osób popierających uwagę (78 podpisów mieszkańców oraz podpis Przewodniczącego Zarządu Osiedla Lublinek-Pienista).

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: Franciszka Płocka, Zamiejskiej i Spartańskiej. 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, „Tereny ogrodów działkowych” – symbol D, a pozostałe tereny, 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 20 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 procesy budowlane pozostają w sprzeczności z ustaleniami obowiązującego Studium. Wyznaczenie nowych struktur zabudowy w planie miejscowym stałoby ponadto 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.

Ad. 2) 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 (w legendzie jako „orientacyjny przebieg osi Kolei Dużych Prędkości”), 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.

Ustalanie przebiegu KDP (w tym tryb konsultacji społecznych) stanowi odrębną w stosunku do prac nad planem miejscowym procedurę i jest zadaniem realizowanym przez administrację rządową.

Ad. 3) Decyzja o realizacji spotkań z zainteresowanymi projektem planu wykracza poza ustawowo określony zakres ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. 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.

Uwaga w zakresie postulowanego wyznaczenia *terminu debaty otwartej w Urzędzie Miasta* 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.

Należy również wyjaśnić, że zgodnie z art. 17 pkt 1 i 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym informację o wyłożeniu do publicznego wglądu, w tym o terminie debaty publicznej, ogłasza się w prasie miejscowej, przez obwieszczenie oraz udostępnienie informacji w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie podmiotowej, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości. Informacja taka zamieszczona została w łódzkim dodatku Gazety Wyborczej z dnia 25 marca 2021 r., na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Łodzi i Miejskiej Pracowni Urbanistycznej oraz na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej.

W związku z panującym od ponad roku stanem epidemii, ustawodawca ustawą z dnia 19 czerwca 2020 r. o dopłatach do oprocentowania kredytów bankowych udzielanych przedsiębiorcom dotkniętym skutkami COVID-19 oraz o uproszczonym postępowaniu o zatwierdzenie układu w związku z wystąpieniem COVID-19 (Dz. U. z 2020 r. poz. 1086 i 1423 oraz z 2021 r. poz. 159) zwaną Tarczą 4 wprowadził zmiany w zasadach procedowania projektów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Prowadzenie konsultacji społecznych, w ramach wyłożenia do publicznego wglądu oraz dyskusji publicznej może odbywać się za pomocą środków porozumiewania się na odległość (przy spełnieniu wymagań określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Umożliwiło to udział w dyskusji nad planem, która odbyła się w dniu 8 kwietnia 2021 r. również osobom pozostającym na kwarantannie. Dodatkową formą uwzględnioną w procesie partycypacji, była możliwość kontaktu telefonicznego, mailowego jak również osobistego stawiennictwa się w MPU (po uprzednim umówieniu spotkania) z pracownikiem merytorycznym. Ww. sposoby konsultacji umożliwiły kontynuowanie procedur planistycznych, uwzględniając równocześnie, aktywny udział mieszkańców w procesach decyzyjnych. Wobec obowiązywania stanu epidemii organizacja bezpośrednich spotkań mających formę debat i dyskusji nie jest możliwa.

Uwaga nr 6

- wpłynęła 13 maja 2021 r.,
- dotyczy działki nr 5/1, w obrębie P-31, położonej pomiędzy ulicą Spartańską i Zamiejską.

██████████ składa uwagę dotyczącą:

przeznaczenia wskazanej w uwadze działki, cyt.: „*na działkę z możliwością zabudowy jednorodzinnej.*”

Składający uwagę dodaje, cyt.: „*działka jest od lat w posiadaniu naszej rodziny jednakże wcześniej ze względów finansowych oraz rodzinnych działka była wykorzystywana w formie rekreacyjnej natomiast w tym roku będzie przebiegał proces podziału działki na dwie części z przeznaczeniem ich pod zabudowę jednorodzinną. Sprawy formalne dotyczące działki zostaną uregulowane do końca tego roku. Na jednej części planowane jest jeśli będzie tylko to możliwe rozpoczęcie budowy domu jednorodzinnego. Jednocześnie chce też poinformować, że obecnie na terenie wyżej wymienionej działki znajdują się fundamenty, które po uzyskanej fachowej opinii mogą zostać wykorzystane do sporządzenia planu domu jednorodzinnego.*”

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: Franciszka Płocka, Zamiejskiej i Spartańskiej. 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, „Tereny ogrodów działkowych” – symbol D, 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 20 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 ponadto w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Uwaga nr 7

- wpłynęła 13 maja 2021 r.,
- dotyczy działki nr 164/3, w obrębie P-37, położonej przy ul. Spartańskiej.

składa uwagę dotyczącą:

wprowadzenia możliwości realizacji w, cyt.: „tej części obszaru zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej i gospodarczej.”

Składająca uwagę dodaje, cyt.: „jestem właścicielką działki o nr ewid. 164/3 w obrębie ewid. P-37 przy ul. Spartańskiej w Łodzi, którą otrzymałam od taty darowizną, on zaś otrzymał ją darowizną od swojej mamy i siostry; także działka jest w mojej rodzinie od pokoleń. Od kilku lat wraz z tatą walczyliśmy o uzyskanie warunków zabudowy i możliwości budowy na działce. Chciałam i dalej chce się na niej zbudować i osiedlić. Udało się Nam na początku 2016 roku po odwołaniu do Samorządowego Kolegium Odwoławczego tata otrzymał warunki zabudowy i przepisał działkę darowizną na mnie. Z powodów finansowych oraz aktualnie w wyniku pandemii nie starałam się uzyskać pozwolenia na budowę. Działka o nr ewid. 164/3 jest wąska (szerokość ok. 17,5 m) i dość długa, niezabudowana, z licznymi nasadzeniami w postaci drzew owocowych (głównie orzech włoski i leszczyny) – aktualne zadrzewienie pokazałam na fotografiach dołączonych do tego pisma. W uchwale Nr LXXII/1938/19, planie nr 230 moja działka leży na terenie oznaczonym 1R, tj. przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze oraz przeznaczenie uzupełniające: lasy, zalesienia, wody powierzchniowe, drogi wewnętrzne, drogi rowerowe i infrastruktura techniczna. Moja działka nie wpisuje się w żadne z ww. gdyż nie ma żadnych walorów rekreacyjnych dla osób postronnych – jest to działka prywatna, ogrodzona, położona z dala od centrum rekreacyjnego Uroczysko Lublinek, oraz od samego lasu również. Jest działką o szerokości ok. 17,5 m i powierzchni ok. 950 m² dlatego ciężko ją zakwalifikować jako tereny rolnicze. Nie są to również ani wody powierzchniowe, ani drogi wewnętrzne ani drogi rowerowe ani infrastruktura techniczna. Na działce znajdują się same drzewa owocowe (leszczyny, orzech włoski) dlatego to też nie jest las ani tereny zalesione. Działka o nr ewid. 164/3 leży praktycznie na samym końcu terenu objętego planem miejscowym od strony ul. Spartańskiej (tj. torów kolejowych) w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej. Z każdej strony mojej działki znajdują się zabudowy w postaci domów jednorodzinnych oraz budynków gospodarczych, nawet w najbliższym sąsiedztwie (tj. na działkach o nr ewid. 163/1; 164/4; 165/1 i 166) znajdują się budynki głównie mieszkalne jednorodzinne). W założeniach planu miejscowego pozbawiacie mnie Państwo jak i okolicznych właścicieli działek możliwości nowej zabudowy, gdyż tylko istniejącą zabudowę (...) plan przewiduje do rozbudowy, przebudowy itp. Jest to bardzo dla mnie krzywdzące i niesprawiedliwe, gdyż jako jedyna z jednych działek będę miała działkę niezabudowaną nie do zabudowy. Planujecie Państwo uregulować teren Lasu Lublinek, zadbać o niego co rozumiem i popieram, jednakże pominięcie możliwości zabudowy dla odosobnionych działek, które nie zdążyły się zbudować przed wejściem w życie planu miejscowego jest niekorzystnym, nierównym traktowaniem społeczeństwa, które w tej części obszaru lasu Lublinek posiada swoje małe działki. Moja działka jest działką małą, prywatną, ogrodzoną w żaden sposób nie atrakcyjną dla osób przyjezdnych – odwiedzających Uroczysko Lublinek, a także w obecnym stanie jest działką, która szpeci (liczne zadrzewienia na tak małej powierzchni, wysokie trawy itp. – patrz fotografie). Jeśli zabierzecie Mi Państwo możliwość zabudowy tej działki to działka stanie się nieużytkiem, w żaden sposób atrakcyjnym, która będzie szpeci zamiast wpisywać się w otaczające sąsiedztwo. Jest to jedna z jedynych takich niewielkich, niezabudowanych działek w okolicy, która bez możliwości zabudowy staje się bezużyteczna, dlatego zwracam się

z uprzejmą prośbą do Pani Prezydent Hanny Zdanowskiej o ponowne rozpatrzenie możliwości zabudowy tej części obszaru w planie miejscowym o zabudowę mieszkalną, jednorodzinną i gospodarczą (...), tak aby działka mogła cieszyć oczy nie tylko moje ale także osób przejeżdżających obok oraz by wpisała się w piękną okolicę Lasu Lublinek.”

Do uwagi dołączono załączniki graficzne – zdjęcia obrazujące stan nieruchomości, mapy obrazujące lokalizację nieruchomości oraz skan decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

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: Franciszka Płocka, Zamiejskiej i Spartańskiej. 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, „Tereny ogrodów działkowych” – symbol D, 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 20 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 ponadto 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 13 maja 2021 r.,
- dotyczy:
 - działki nr 11/6, położonej przy ul. Ostowej 11,
 - obszaru opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej teren Lasu Lublinek, położonej w rejonie ulic: Franciszka Plocka, Zamiejskiej i Spartańskiej.

██████████ składa uwagę dotyczącą:

- 1) wyrażenia sprzeciwu wobec ograniczeń wskazanych w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego dotyczących możliwości budowy, cyt.: „nowej zabudowy jednorodzinnej i budynków współistniejących (...)” oraz zmiany zapisów „w tym zakresie dla wszystkich właścicieli ziemi oraz pozostawienie możliwości nowej zabudowy jednorodzinnej np.: z ograniczeniem zabudowy do 150 m². ”

Składająca uwagę dodaje, cyt.: „*działka choć nie jest dziś moją własnością, to pewnego dnia zostanie mnie przekazana, tak jak moi Rodzice otrzymali ją od swoich rodziców (...). Planowane ograniczenie wszelkiej nowej zabudowy na tej ziemi jest dla mnie ogromnie krzywdzące i powoduje, iż realnie nie będę mogła w żaden sposób dysponować tym majątkiem. Przez całe swoje dzieciństwo korzystałam z uroków tego miejsca i tak jak pozostali młodzi mieszkańcy tego rejonu miasta, chciałabym za jakiś czas postawić na niej mój wymarzony domek jednorodzinny. Nowe plany miasta całkowicie więżą mi ręce i zabierają szanse na normalne korzystanie z ziemi jaka jest w naszej rodzinie już od dwóch pokoleń.*

Ponadto bardzo niesprawiedliwa jest obecna sytuacja z wydawanymi pozwoleniami. Rządzi wyłącznie kwestia środków finansowych. Ci z nas, którzy mają dobrą sytuację finansową, na bieżąco wnioskują o pozwolenie na budowę aby wyrobić się w terminach przed wprowadzeniem proponowanego planu. Co takie działanie ma wspólnego z uporządkowaniem linii zabudowy dla tego regionu? Dlaczego ja nie będę mogła za 3 lata

pobudować domu a mój sąsiad będzie korzystał w pełni ze swojej działki? To jest oszustwo! To jest kradzież! To jest upokorzenie obywateli, którzy mają mniej na koncie! Dziś nie jestem w stanie rozpocząć inwestycji budowlanych aby sprostać propozycji urzędników MPU w Łodzi aby szybko się budować. Pandemia Covid-19 ograniczyła bardzo mocno moje możliwości finansowe, zatem muszę odczekać 2-3 lata aby zgromadzić kapitał konieczny na tę inwestycję. Nie zmienia to jednak faktu, że Państwa nowy plan odbiera mi moje marzenia i majątek. (...)”

- 2) wprowadzenia zapisu, cyt.: „*odnośnie ograniczeń dotyczących budowy deweloperskiej, przeznaczonej na sprzedaż komercyjną.*”

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: Franciszka Płocka, Zamiejskiej i Spartańskiej. 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, „Tereny ogrodów działkowych” – symbol D, 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 20 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 procesy budowlane pozostają w sprzeczności z ustaleniami obowiązującego Studium. Wyznaczenie nowych struktur zabudowy w planie miejscowym stałoby ponadto 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.

Ad. 2) Możliwość wprowadzenia zapisu odnośnie *ograniczeń dotyczących budowy deweloperskiej, przeznaczonej na sprzedaż komercyjną* wykracza poza ustawowo określony zakres ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. 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.

PREZYDENT MIASTA



Hanna ZDANOWSKA