

ZARZĄDZENIE Nr 2232 /VIII/19
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI
z dnia 30 września 2019 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Malowniczej i Macieja Rataja oraz autostrady A1.

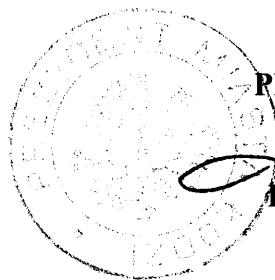
Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, 1309, 1571 i 1696) oraz art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 oraz z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524, 1696 i 1716), w wykonaniu uchwały Nr XXVI/656/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 9 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Malowniczej i Macieja Rataja oraz autostrady A1

zarządzam, co następuje:

§ 1. Rozpatruję uwagi złożone do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Malowniczej i Macieja Rataja oraz autostrady A1, 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 2232/VIII/19
Prezydenta Miasta Łodzi
z dnia 30 września 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Malowniczej i Macieja Rataja oraz autostrady A1.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Malowniczej i Macieja Rataja oraz autostrady A1 został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 19 lipca 2019 r. do 20 sierpnia 2019 r. W terminie wyznaczonym do wnoszenia uwag dotyczących projektu planu tj. do dnia 3 września 2019 r. wpłynęło 9 uwag. Złożone uwagi zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji.

Uwaga nr 1

- wpłynęła 2 sierpnia 2019 r.,
- dotyczy działki nr 121/21, w obrębie W-42, położonej przy ul. Rataja.

█ ██████████ składa uwagę dotyczącą:

objęcia działki o numerze 121/21, w obrębie W-42 terenem oznaczonym w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu symbolem 19MN.

Składający uwagę podkreśla, że: *moja działka została ujęta w przygotowywanym mpzp jako działka pod użytk rolny (6R). Działka ta ma powierzchnię 1300 m², nie jest i nigdy nie była użytkowana jako teren rolniczy, bowiem ma zbyt małą powierzchnię, a ponadto bardzo słabą klasę gleby i nie nadaje się do użytkowania rolniczego, lecz jedynie pod zabudowę.*

Działka zlokalizowana jest bezpośrednio przy linii rozgraniczającej tereny 19MN i 6R, tj. linia planistyczna przebiega dosłownie wzdłuż południowo-zachodniej granicy tej działki. Działka spełnia wszelkie wymogi typowej działki budowlanej, tj. ma odpowiedni kształt i powierzchnię, jest w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy na działkach 121/22 i 121/10 oraz bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy, na którą wydano prawomocne pozwolenia na budowę na działkach 121/20, 121/19, 121/18, 121/16 oraz rozpoczętej budowy na działce nr 121/13. Działka ma dostęp do drogi publicznej (ul. Rataja) poprzez utwardzoną drogę dojazdową, której jestem współwłaścicielem. W drodze tej mamy istniejące media: sieć elektroenergetyczna kablowa, sieć gazowa, sieć kablowa transmisji danych oraz mamy wydaną opinię ZWiK o możliwości technicznej budowy sieci wodociągowej, którą zamierzamy zrealizować.

Uprzejmie proszę o objęcie mojej działki obszarem planistycznym 19MN, gdyż w aktualnym stanie faktycznym jest ona zlokalizowana w terenie istniejącej, bądź będącej w trakcie realizacji, bądź projektowanej ścisłej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej. Działka nie znajduje się na otwartym terenie, na którym podlegać mają ochronie rozłogi pól, jako strefa ochrony krajobrazowej dla reliktyw osadnictwa ruralistycznego czytelnego we współczesnym planie oraz krajobrazie miasta – o czym mowa w Studium, zatem ujęcie działki w jednostce planistycznej 6R jest nieuzasadnione.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił 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 położonej w rejonie ulic Malowniczej, Macieja Rataja oraz autostrady A1. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.*

W obowiązującym Studium działka o nr ewidencyjnym 121/21 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 całości pozostawiono ją w strukturze terenów nie przewidywanych dla rozwoju zabudowy.

Podstawowym celem projektu planu jest utrzymanie i kontynuacja istniejącej struktury przestrzennej w postaci układu ulicowego z możliwością jej uzupełnienia. Dlatego też projekt planu wskazuje tereny inwestycyjne jedynie wzdłuż głównych ulic takich, jak ul. Malownicza i ul. Macieja Rataja, a nie wyznacza terenów budowlanych w głąb prywatnych działek rolnych. Należy dodać, że zainicjowane w ostatnich latach w sąsiedztwie przedmiotowej działki – 121/21 procesy budowlane pozostają w sprzeczności z ustaleniami obowiązującego Studium. Nowe struktury zabudowy stanowią ingerencję w otwarty krajobraz pól dawnych wsi, a ich ewentualne utrwalenie w planie miejscowym stoi w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Uwaga nr 2

- wpłynęła 27 sierpnia 2019 r.,
- dotyczy działki nr 37/1, w obrębie W-43, położonej przy ul. Malowniczej 108.

■■■■■■■■■■ i ■■■■■■■■■■ składają uwagę dotyczącą:

przeznaczenia całego obszaru działki o numerze ewidencyjnym 37/1, w obrębie W-43, położonej przy ul. Malowniczej 108 lub jej części (pas o szerokości 21 m) na teren 1P/U.

Składający uwagę zaznaczają, że:

1. *w stanie istniejącym obszar działki należący do terenu 1P/U ma niekorzystne wymiary – jest długi i wąski (9-10 m) – co zgodnie z istniejącymi przepisami budowlanymi bardzo utrudnia lub praktycznie uniemożliwia jego zabudowę budynkami przemysłowo-usługowymi;*
2. *nie jest możliwe wykonanie dojazdu utwardzonego na całej długości z najbliższej drogi dojazdowej (działka nr 35/2) przez obszary działek 36/2 i 37/1 do terenu 1P/U na obszarze działki 37/1, ponieważ teren ten jest oddzielony od terenu 6MN na obszarze działki 36/2 terenem 4R na obszarze działki 37/1;*
3. *linia energetyczna znajdująca się na działkach nr 37/1 i 36/2 oznaczona na rysunku projektu planu jako napowietrzna jest w rzeczywistości skablowana, zamiast niej występują: słupowa stacja transformatorowa oraz słup energetyczny (...); ze słupowej stacji transformatorowej ułożony jest kabel do złącza kablowo-pomiarowego*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił 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 położonej w rejonie ulic Malowniczej, Macieja Rataja oraz autostrady A1. 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: 52/12, 52/9 i 52/6 zlokalizowane są w przeważającej części w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Jedynie w części przylegającej do ul. Malowniczej wskazane zostały jako tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych, oznaczonej symbolem „PM”, co zostało uwzględnione w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (teren 8MN).

Podstawowym celem projektu planu jest utrzymanie i kontynuacja istniejącej struktury przestrzennej w postaci układu ulicowego z możliwością jej uzupełnienia. Dlatego też projekt planu wskazuje tereny inwestycyjne jedynie wzdłuż głównych ulic takich, jak ul. Malownicza i ul. Macieja Rataja, a nie wyznacza terenów budowlanych w głąb prywatnych działek rolnych. Wnioskowane przez Składającego uwagę ewentualne wyznaczenie nowych terenów budowlanych na przedmiotowych działkach: 52/12, 52/9 i 52/6 stałoby w sprzeczności z ustaleniami obowiązującego Studium. Nowe struktury zabudowy stanowią ingerencję w otwarty krajobraz pól dawnych wsi, a ich ewentualne utrwalenie w planie miejscowym stoi w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Należy dodać, że przedmiotowe działki położone są częściowo w bezpośrednim styku z korytarzem uciążliwej arterii komunikacyjnej – autostrady A1 oraz w przyszłości przebiegać przez nie może Kolej Dużych Prędkości, będąca ponadlokalnym celem publicznym. Działki pełnią funkcję istotną dla środowiska, z jednej strony jako element systemu ekologicznego Miasta, z drugiej jako naturalny bufor przestrzenny pomiędzy funkcjami wzajemnie kolizyjnymi – komunikacyjnymi i mieszkaniowymi.

Uwaga nr 4

- wpłynęła 30 sierpnia 2019 r.,
- dotyczy działki nr 162/9, w obrębie W-42, położonej przy ul. Macieja Rataja 19.

składa uwagę dotyczącą:

objęcia działki o numerze ewidencyjnym 162/9, w obrębie W-42, położonej przy ul. Rataja 19 obszarem oznaczonym w projekcie planu symbolem 21MN lub *zastosowanie dowolnego innego rozwiązania, które umożliwi Składającemu uwagę w przyszłości wybudowanie domu (...).*

Składający uwagę podkreśla, że: *moi rodzice posiadają działkę przy ul. Rataja 19 w Łodzi, którą planują przekazać mi, gdy będę zakładał swoją rodzinę oraz pomóc finansowo w wybudowaniu domu. Ogłoszony mpzp, który lokalizuje tę działkę w obszarze 5R, pozbawia*

- 2) objęcia działki nr 162/9, w obrębie W-42, położonej przy ul. Rataja 19 wyznaczonym w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem 21MN;
- 3) wydzielenia z obszarów 5R i 6R dodatkowych obszarów zabudowy jednorodzinnej obejmujących przedmiotowe działki;
- 4) zmiany sposobu zagospodarowania działek 5R i 6R w taki sposób aby umożliwić późniejszą zabudowę działek.

Składający uwagę informują, że: *posiadamy dwie działki 1000 m² przy ul. Rataja w Łodzi z przeznaczeniem na zaspokojenie naszych potrzeb mieszkaniowych, w tym naszego syna, który właśnie wchodzi w dorosłość i wkrótce będzie zakładał swoją rodzinę. Obie działki powstały przez podział dużych działek rolnych, podzielonych w taki sposób, aby utworzyć (wraz z drogami dojazdowymi) obszary zabudowy jednorodzinnej i są one otoczone domami już wybudowanymi lub będącymi na różnych etapach budowy. Ogłoszony mpzp, który lokalizuje naszą działkę 121/19 w obszarze 6R oraz działkę 162/9 w obszarze 5R pozbawia nas prawa do zabudowy naszych działek, a przez to finansowo rujnuje naszą rodzinę, gdyż w zakup ww. nieruchomości włożyliśmy większość gromadzonych latami oszczędności i mieliśmy w planach ich stopniowe zabudowanie przy założeniu sprzedaży mieszkania (...) oraz zaciągnięcia kredytu bankowego. Brak możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych naszego syna również utrudni lub uniemożliwi Mu założenie własnej rodziny, a przez to niewykluczone, że będzie musiał dołączyć do tysięcy młodych ludzi emigrujących za granicę z braku możliwości zaspokojenia najbardziej prozaicznych potrzeb życiowych, w naszym przypadku nawet pomimo staranności w tym zakresie ze strony rodziców.*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił 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 położonej w rejonie ulic Malowniczej, Macieja Rataja oraz autostrady A1. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.*

W obowiązującym Studium działka o nr ewidencyjnym 121/19 oraz działka o numerze ewidencyjnym 162/9 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.

Podstawowym celem projektu planu jest utrzymanie i kontynuacja istniejącej struktury przestrzennej w postaci układu ulicowego z możliwością jej uzupełnienia. Dlatego też projekt planu wskazuje tereny inwestycyjne jedynie wzdłuż głównych ulic takich, jak ul. Malownicza i ul. Macieja Rataja, a nie wyznacza terenów budowlanych w głąb prywatnych działek rolnych. Należy dodać, że zainicjowane w ostatnich latach w sąsiedztwie przedmiotowych działek – 121/19 i 162/9 procesy budowlane pozostają w sprzeczności z ustaleniami obowiązującego Studium. Nowe struktury zabudowy stanowią ingerencję w otwarty krajobraz pól dawnych wsi, a ich ewentualne utrwalenie w planie miejscowym stoi w sprzeczności z bilansem potrzeb

Pełnomocnik Składających uwagę stwierdza: *Tym samym nie ulega wątpliwości, że między Studium a Projektem występują liczne rozbieżności. Z kolei te rozbieżności między Studium a Projektem mają doniosłe znaczenie, co znajduje potwierdzenie w licznych orzecznictwie. (...) orzecznictwo sądów administracyjnych w sposób jednoznaczny wskazuje na konieczność zgodności planu zagospodarowania przestrzennego ze studium. Z kolei w związku z podniesionymi przez Mocodawców rozbieżnościami występującymi między Projektem a Studium nie ulega wątpliwości, że art. 9 ust. 4 U.p.z.p. został naruszony i Projekt w aktualnym swoim kształcie nie może zostać uchwalony;*

- 2) wyznaczenia w projekcie planu terenu oznaczonego symbolem 1P/U niezgodnie ze Studium. Pełnomocnik Składających uwagę zaznaczył, że: *z karty ustaleń dla jednostki funkcjonalno-przestrzennej o symbolu O nie wynika możliwość wyznaczania terenów o przeznaczeniu innym niż dopuszczalne lub dopuszczalne z ograniczeniem, czyli terenu oznaczonego w projekcie symbolem 1P/U. Z projektu nie wynika jaka to jest produkcja, dopuszczalna jest produkcja rolna. Zmiana przeznaczenia terenu w Projekcie niezgodna ze Studium wywołuje istotne konsekwencje i oznacza, że przyjęcie Projektu nie powinno nastąpić. W zakresie warto zwrócić uwagę na orzecznictwo sądów administracyjnych. (...);*
- 3) nieuzasadnionego i niewłaściwego umiejscowienia korytarza ekologicznego wskazanego w projekcie planu częściowo na działce o numerze ewidencyjnym 107/7, w obrębie W-43. Pełnomocnik Składających uwagę zaznacza, że: *umiejscowienie korytarza ekologicznego biegnącego przez działki Mocodawców i dalej przez ulicę oraz nieruchomości po drugiej stronie ulicy stanowi chyba wyłącznie pewien zabieg planistyczny i czysto teoretyczny, który istnieje i może istnieć wyłącznie na papierze. Zauważyć bowiem trzeba, że w tym miejscu nie przebiega żaden korytarz ekologiczny, tj. brak jest tam przestrzeni, którą można byłoby uznać za korytarz ekologiczny w rozumieniu U.o.p. Nie ma w tym miejscu wydzielonego obszaru, który umożliwiłby migrację zwierząt. Ponadto brak jest możliwości jego utworzenia, gdyż w zaznaczonym miejscu przebiega ulica i co ważniejsze, po drugiej stronie nieruchomości Mocodawców właściciel nieruchomości ma wybudowane ogrodzenie, które całkowicie uniemożliwia przejście jakichkolwiek zwierząt. Nie sposób sobie też wyobrazić, żeby pod takim ogrodzeniem miał zostać wykonany tunel dla zwierząt, gdyż zwierzęta te wchodziłyby na zamknięty, ogrodzony teren, co utrudniałoby im dalszą migrację i stanowiłoby bezpośrednie zagrożenie dla mieszkańców nieruchomości. (...). Pełnomocnik podkreśla, że z uwagi na brak możliwości wykonania korytarza ekologicznego w miejscu wskazanym w Projekcie (...) umiejscowienie korytarza ekologicznego we wskazanym miejscu jest niczym nieuzasadnione.*

Dodatkowo należy zwrócić uwagę, że sposób w jaki został umiejscowiony korytarz ekologiczny w sposób niczym nieuzasadniony powiększa obszar, z którego Mocodawcy nie mogą korzystać w ramach swoich nieruchomości. Wskazać bowiem należy, że przez nieruchomość Mocodawców przebiegają instalacje wodne, które ograniczają korzystanie z nieruchomości w obszarze 8 metrów od tych instalacji. Korytarz ekologiczny według projektu został poprowadzony dokładnie obok granicy obszaru, z którego Mocodawcy nie mogą korzystać ze względu na te instalacje. Zdaniem Mocodawców stanowi to istotne ograniczenie ich prawa własności i nienależytą ocenę ich interesu oraz interesu społecznego (środowiska). Jeżeli bowiem korytarz ekologiczny faktycznie miałby już przebiegać przez nieruchomość Mocodawców to powinien przebiegać przez obszar, z którego i tak Mocodawcy nie mogą korzystać z uwagi na instalacje wodne. Zwierzęta bowiem, jak i zresztą ludzie, mogą przechodzić ten obszar, a po prostu brak jest możliwości budowy budynków na tym terenie. Natomiast w następstwie umiejscowienia korytarza ekologicznego obok tego obszaru projekt w jeszcze większym stopniu ogranicza użyteczność nieruchomości. Niewątpliwie natomiast w tym wypadku interes Mocodawców z interesem społecznym mógłby zostać pogodzony poprzez poprowadzenie korytarza ekologicznego

przez obszar i tak już wyłączony z użytkowania. Niewątpliwie natomiast uwzględnianie interesu indywidualnego, w tym wypadku interesu Mocodawców jest niezwykle istotne i jego nieuwzględnienie skutkuje, że Projekt nie zasługuje na akceptację i powinien zostać zmieniony. (...)

Tym samym umiejscowienie korytarza ekologicznego w miejscu pozbawiającym Mocodawców w jeszcze większym stopniu możliwości korzystania ze swojej nieruchomości, w sytuacji gdy możliwe jest jego umiejscowienie w miejscu pozwalającym na spełnienie roli korytarza ekologicznego, przy jednoczesnym nieograniczaniu uprawnień Mocodawców, stanowi w istocie samowładztwo i taką ingerencję we własność Mocodawców, która nie znajduje żadnego logicznego wyjaśnienia. Pełnomocnik dodaje, że podczas dyskusji publicznej nad Projektem w dniu 24 lipca 2019 r. roku nie uzyskał stosownego wyjaśnienia w tym zakresie.

Do uwagi dołączono inwentaryzację fotograficzną;

- 4) niewłaściwego przeznaczenia przedmiotowych nieruchomości, działki: 107/7, 107/4 i 107/8 – *na obszar, na którym nic nie można zrobić.*

Pełnomocnik Składających uwagę stwierdza, że podczas dyskusji publicznej w dniu 24 lipca 2019 roku nie można było oprzeć się wrażeniu, że sposób przeznaczenia nieruchomości Mocodawców ujęty w projekcie jest następstwem tego, że Miejska Pracownia Urbanistyczna uznała, iż skoro na nieruchomości Mocodawców znajdują się instalacje wodne oraz elektryczne o sporych rozmiarach, to i tak Mocodawcy nie wykorzystają tych nieruchomości. (...)

Zauważyć bowiem należy, że magistrale wodne o ile są objęte strefami ochronnymi, to jednak nie jest wykluczone zagospodarowanie przestrzenne tego terenu na ogród, plac zabaw czy naziemne miejsca postojowe. Ponadto, co wynika wprost z ksiąg wieczystych, nie ma ustanowionej służebności w zakresie tych instalacji wodnych, co nie wyklucza możliwości związanych z przebudową infrastruktury wodnej na korzyść Mocodawców. Biorąc nawet pod uwagę strefy ochronne to brak jest podstaw do tego, żeby pozbawiać Mocodawców wykorzystania reszty nieruchomości na zamierzone cele, zwłaszcza, że przy wielkości nieruchomości strefa ochronna nie wyklucza możliwości prowadzenia na tym terenie inwestycji o różnym charakterze i rozmiarze.

W zakresie linii energetycznych biegnących przez nieruchomość Mocodawców trzeba wskazać, że jest to instalacja średniego napięcia i tym samym istnieje możliwość jej zmiany na instalację podziemną położoną wzdłuż krawędzi działki. W tym wypadku również nie została ustanowiona żadna służebność związana z tymi liniami energetycznymi, więc możliwość zmiany w zakresie położenia tych linii są bardzo duże.

Tym samym umiejscowienie instalacji wodnych i elektrycznych nie powinno przy sporządzaniu projektu niejako stanowić wymówki do pozbawienia Mocodawców prawa do korzystania z nieruchomości poprzez przeznaczenie jej na obszar, na którym nic nie można zrobić. Linie te mogą bowiem zmienić położenie lub nawet przy uwzględnieniu stref ochronnych byłaby możliwość wykorzystania pozostałej części nieruchomości. W projekcie natomiast umożliwiono Mocodawcom zagospodarowanie jedynie niewielkiego fragmentu nieruchomości (0,2012 ha z 2,5457 ha) i to jeszcze pozbawionego dostępu do drogi publicznej. Działanie takie jest nielogiczne, a poza tym niespójne z resztą projektu, gdyż w zakresie innych nieruchomości ich właściciele mogą wykorzystywać część swoich nieruchomości położonych przy ulicy, natomiast Mocodawcy zostali pozbawieni nawet tej możliwości i nie mogą nic wybudować nawet na fragmentach nieruchomości styjących do ulicy Malowniczej. Takie rozróżnienie sytuacji Mocodawców i innych właścicieli jest niczym nieuzasadnione i również podczas dyskusji publicznej w dniu 24 lipca 2019 roku nie zostało wyjaśnione. To z kolei narusza jedno z podstawowych zasad leżących u podstaw polskiego systemu prawa, tj. zasady proporcjonalności oraz równości wobec prawa;

- 5) naruszenia zasady proporcjonalności poprzez ustalenie w projekcie planu zróżnicowanych wartości wskaźników w zakresie powierzchni i intensywności zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej (uwaga dotyczy terenów od 1MN do 22MN oraz od 1RM do 11RM). Pełnomocnik Składających uwagę podkreśla: *wskazać bowiem należy, że przyjęte w projekcie rozwiązanie powoduje w istocie pokrzywdzenie właścicieli działek o większej powierzchni względem właścicieli działek o mniejszej powierzchni. W konsekwencji w przypadku działki o powierzchni 800 m² maksymalna powierzchnia zabudowy będzie większa, niż w przypadku działki o powierzchni 900 m². Analogicznie dla działki o powierzchni 1200 m² przewidziana jest powierzchnia zabudowy większa, niż dla działki o powierzchni 1300 m², a dla działki o powierzchni 1600 m² większa niż dla działki o powierzchni 1700 m².*

Jak bowiem wskazano dla działek budowlanych o powierzchni do 800 m² maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 30%, zatem 240 m² (...). Z kolei w przypadku działki o powierzchni, np. 900 m² maksymalna powierzchnia zabudowy wyniesie 225 m² (...). Odpowiednio dla działek budowlanych o powierzchni do 1200 m² maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 25%, zatem 300 m² (...). Z kolei w przypadku działki o powierzchni np. 1300 m² maksymalna powierzchnia zabudowy wyniesie 260 m² (...). Dla działki o powierzchni 1600 m² maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 20%, zatem 320 m² (...). Z kolei w przypadku działki o powierzchni np. 1700 m² maksymalna powierzchnia zabudowy wyniesie 255 m².

Analogiczne spostrzeżenia dotyczą kwestii intensywności zabudowy. (...) Działka o pow. 800 m² będzie miała większą maksymalną intensywność zabudowy ((...) 400 m²), niż działka o powierzchni np. 900 m² ((...) 360 m²). Z kolei działka o powierzchni 1600 m² będzie miała większą maksymalną intensywność zabudowy ((...) 640 m²), niż działka o powierzchni zabudowy np. 1700 m² ((...) 510 m²).

Podobne uwagi należy poczynić wobec wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. (...) Odpowiednio działka o pow. 800 m² będzie miała minimalną powierzchnię biologicznie czynną nieproporcjonalnie mniejszą ((...) 320 m²), niż działka o powierzchni, np. 900 m² ((...) 450 m²). Zaś działka o powierzchni 1600 m² będzie miała minimalną powierzchnię biologicznie czynną nieproporcjonalnie mniejszą ((...) 800 m²), niż działka o powierzchni np. 1700 m² ((...) 1020 m²).

Podniesione powyżej uwagi pozostają aktualne w odniesieniu do terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1RM do 11 RM (...).

W kontekście przytoczonych powyżej uwag podnieść należy naruszenie zasady proporcjonalności (...).wskazać należy, że w wyniku przyjętych w Projekcie ustaleń właściciele działek o powierzchni mniejszej znajdą się w sytuacji o wiele lepszej, niż właściciele działek o powierzchni większej. Wynika to stąd, że podmioty, na których spoczywa obowiązek ponoszenia ciężarów publiczno-prawnych takich jak podatek od nieruchomości lub opłata z tytułu użytkowania wieczystego w wyższej wysokości, są jednocześnie bardziej ograniczeni w wykonywaniu swoich praw. Dla przykładu – właściciel działki o powierzchni 800 m² może zbudować maksymalnie 240 m² swojej działki i czerpać korzyść z najmu powierzchni. Z kolei właściciel działki o powierzchni 900 m² może zbudować już tylko 225 m². Oznacza to, że gdyby chciał wynająć powierzchnię na analogicznych warunkach jak w przypadku właściciela działki o 100 m² mniejszej, to jego dochód z tego tytułu będzie niższy.

Jednocześnie w niniejszej sprawie nie zachodzą żadne szczególne okoliczności, które ten brak proporcjonalności by uzasadniały. Jak bowiem wskazuje się w orzecznictwie przyznanie prymatu jednemu interesowi ponad drugim (w szczególności interesu publicznego ponad interesem indywidualnym) skutkuje koniecznością porównania za każdym razem wartości chronionych z tymi, które z powodu ustanowionej regulacji mają

ulec ograniczeniu. Innymi słowy, uczynienie jednego z interesów nadrzędnym nakłada na twórców obowiązek szczegółowego uzasadnienia takiej decyzji (...). W projekcie brak jest natomiast jakiegokolwiek uzasadnienia dla przyjętych wartości wskaźników w zakresie powierzchni i intensywności zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej dla wskazanych działek;

- 6) naruszenia zasady równości wobec prawa poprzez ustalenie w projekcie planu zróżnicowanych wartości wskaźników w zakresie powierzchni i intensywności zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej (uwaga dotyczy terenów od 1MN do 22MN oraz od 1RM do 11RM).

Pełnomocnik Składających uwagę zaznacza, że: zasada ta [równości wobec prawa] określona została w art. 32 ust. 1 Konstytucji. Wynika z niej, że wszyscy są wobec prawa równi i wszyscy mają prawo do równego traktowania przez władze publiczne. (...) Ponadto dodaje, że rozwiązania przyjęte w §18 ust. 3 pkt 2 ppkt a, b i c projektu oraz §19 ust. 3 pkt 1 ppkt a, b i c projektu stawiają właścicieli lub użytkowników wieczystych niektórych nieruchomości w znacznie gorszej sytuacji niż właścicieli lub użytkowników wieczystych innych nieruchomości objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Przyjęte założenia w zakresie wartości wskaźników powierzchni i intensywności zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej dla wskazanych działek powodują, że pozycja tych właścicieli i użytkowników jest nierówna. Tymczasem jak wskazuje Trybunał Konstytucyjny treścią szczególnego rodzaju prawa podmiotowego w postaci prawa do równego traktowania jest uprawnienie do „bycia potraktowanym” w ten sam sposób, jak osoby znajdujące się w analogicznej (...) sytuacji(...). W przedmiotowej sprawie organ postąpił dokładnie odwrotnie;

- 7) naruszenia zasady równości wobec prawa poprzez nie zastosowanie dla działek o numerach: 107/7, 107/8 i 107/4 zapisu zawartego w §5ust. 3 pkt 1 pkt g Projektu [dla działek budowlanych, dla których wyznaczono więcej niż jedną linię zabudowy, inną niż linia zabudowy nieprzekraczalna, nakaz lokalizacji obiektu budowlanego zgodnie z przynajmniej jedną z tych linii].

Pełnomocnik Składających uwagę zaznacza, że w przypadku działek o nr 107/7, 107/8 i 107/4 dopuszczono możliwość zabudowy wyłącznie w pierwszej linii zabudowy, w dodatku w taki sposób, że powstały budynek faktycznie pozbawiony zostanie dostępu do drogi publicznej (ul. Malownicza). Doprowadziło to do nierównego potraktowania Mocodawców względem działek o nr 106/4, a także W41/1/19 oraz W41-1/20. W stosunku do każdej z ww. działek wydano pozwolenie na budowę w drugiej a nawet dalszych liniach zabudowy. Co więcej – w okolicy działek o nr 107/7, 107/8 i 107/4 znajduje się zamknięte osiedle domów jednorodzinnych, w obrębie którego znajdują się budynki położone nie tylko w pierwszej, ale także w dalszych liniach zabudowy. Pełnomocnik Składających uwagę dodaje, że: Podobnie jak w przypadku postanowień Projektu dotyczących naruszenia wskaźników w zakresie powierzchni i intensywności zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej dla wskazanych działek także i tutaj nie wskazano uzasadnienia dla przyczyn nierównego potraktowania Mocodawców. (...) Mając na uwadze powyższe stwierdzić należy, że uchwała Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Malowniczej i Macieja Rataja oraz Autostrady A1 narusza w sposób istotny zarówno zasadę proporcjonalności jak i równości wobec prawa, co w sposób wyraźny godzi w interes Mocodawców.

Do uwagi dołączono: inwentaryzację fotograficzną, pełnomocnictwa oraz dowód uiszczenia opłat skarbowych.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**Wyjaśnienie:**

Ad.1) Ustalenie granic terenów wyznaczonych w projekcie planu odbyło się w zgodności z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Łodzi, uchwalonego 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. W obrębie działki o numerze ewidencyjnym 109/1, w obrębie W-43, położonej wg Studium w jednostce funkcjonalno-przestrzennej PM, ustalono przebieg linii rozgraniczającej terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 2MN w oparciu o granicę ewidencyjną działki, co jest zgodnie z zapisem Studium zawartym w ustaleniach ogólnych pkt 3.: *Na etapie sporządzania mpzp, przy wyznaczaniu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania dopuszcza się możliwość (...) uściślenia wyznaczonych w Studium granic jednostek funkcjonalno-przestrzennych w oparciu o: (...) granice ewidencyjne działek.* Takie ustalenie przebiegu linii rozgraniczającej terenu 2MN spowodowało zmniejszenie „miąższości” pasa zabudowy wzdłuż ulicy o ok. 60 m w stosunku do ustalonej w Studium granicy jednostki funkcjonalno-przestrzennej PM. Przywołana przez Pełnomocnika Składających uwagę ustalona zapisami Studium możliwość uściślenia granic jednostek funkcjonalno-przestrzennych *na odległość nie większą niż 50 m* oznacza, że granica terenu 2MN nie może zostać przesunięta dalej niż o 50 m od granicy wyznaczonej w Studium jednostki PM – zapis ten ma na celu ograniczenie możliwości poszerzania terenów zabudowy w głąb działek rolnych. Brak takiego ograniczenia mógłby spowodować odsunięcie granicy terenów możliwych do zabudowy na znaczne odległości.

Odnosząc się do zarzutu Składających uwagę dotyczącego nieuzasadnionego wyznaczenia w projekcie planu terenu 1P/U, wyjaśniam, że zgodnie z zapisami Studium – ustalenia ogólne pkt 1: *Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów określa się poprzez (...) ustalenia regulacyjne zawarte w kartach ustaleń ogólnych oraz w kartach ustaleń dla jednostek funkcjonalno-przestrzennych (...).* W karcie ustaleń ogólnych zawarto zapis: *Na etapie sporządzania mpzp, przy wyznaczaniu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania dopuszcza się możliwość: (...) wyznaczenia terenów o przeznaczeniu innym niż dopuszczalne lub dopuszczalne z ograniczeniami w poszczególnych jednostkach funkcjonalno-przestrzennych zgodnie z istniejącym użytkowaniem (...).* Zgodnie z powyższym zapisem w obrębie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O – Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo” wyznaczono w projekcie planu teren 1P/U – obecnie zagospodarowany i użytkowany jako przemysłowy.

W zakresie działek o numerach ewidencyjnych: 36/2, 36/3, 34/1 i 34/2 należy wyjaśnić, że ich włączenie w granice terenu 6MN jest zgodne z zapisem Studium: *Dopuszcza się możliwość włączenia w granice wyznaczonych terenów, o których mowa powyżej [terenów o przeznaczeniu innym niż dopuszczalne lub dopuszczalne z ograniczeniami w poszczególnych jednostkach funkcjonalno-przestrzennych], nieruchomości lub ich niezabudowanych części, położonych pomiędzy zainwestowanymi nieruchomościami, stanowiących dopełnienie istniejących struktur zabudowy.* Kompleks 4 działek dopełnia istniejącą strukturę zabudowy – znajduje się pomiędzy terenem istniejącej zabudowy produkcyjnej (1P/U) i mieszkaniowej jednorodzinnej (6MN) – będzie stanowił jej uzupełnienie.

Odnosząc się do podnoszonej przez Składających uwagę kwestii *rozbieżności między Studium a Projektem* w zakresie współczynnika intensywności zabudowy określonego dla terenów MN, RM i U oraz wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej wyjaśniam, że zostały one ustalone w oparciu o istniejące uwarunkowania lokalne na poszczególnych działkach oraz z uwzględnieniem potrzeb kształtowania nowej zabudowy. Takie modyfikacje wskaźników

są zgodne z zapisem Studium (ustalenia ogólne pkt 8): *Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów (...) odnoszą się wyłącznie do zabudowy nowoprojektowanej. Należy traktować je jako wielkości modelowe, które mogą zostać skorygowane po przeanalizowaniu potrzeb oraz możliwości ich zapewnienia uwzględniających docelowy sposób zagospodarowania.*

Ad. 2) Odnosząc się do zarzutu Składających uwagę dotyczącego nieuzasadnionego wyznaczenia w projekcie planu terenu IP/U, wyjaśniam, że zgodnie z zapisami Studium – ustalenia ogólne pkt 1: *Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów określa się poprzez (...) ustalenia regulacyjne zawarte w kartach ustaleń ogólnych oraz w kartach ustaleń dla jednostek funkcjonalno-przestrzennych (...).* W karcie ustaleń ogólnych zawarto zapis: *Na etapie sporządzania mpzp, przy wyznaczaniu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania dopuszcza się możliwość: (...) wyznaczenia terenów o przeznaczeniu innym niż dopuszczalne lub dopuszczalne z ograniczeniami w poszczególnych jednostkach funkcjonalno-przestrzennych zgodnie z istniejącym użytkowaniem (...).* Zgodnie z powyższym zapisem w obrębie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O – Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo” wyznaczono w projekcie planu teren IP/U – obecnie zagospodarowany i użytkowany jako przemysłowy;

Ad. 3) Korytarz ekologiczny zlokalizowany m.in. w obrębie działki 107/7 został wyznaczony w oparciu o wniosek Leśnictwa Miejskiego Łódź, złożony w trakcie zbierania wniosków do projektu planu. Obecnie, zgodnie z tym co fotograficznie udokumentowano w uwadze, korytarz jest zlokalizowany w miejscu o częściowo ograniczonych możliwościach migracji dużych zwierząt – po północnej stronie ul. Malowniczej w przebiegu korytarza zlokalizowane jest ogrodzenie działek. Nie oznacza to, że nie pełni on swych funkcji w pozostałym zakresie (migracja roślin, grzybów i drobnych zwierząt). Intencją projektu planu jest udrożnienie korytarza ekologicznego – działanie to jest zbieżne z zapisami Uchwały Nr XXXVII/966/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 listopada 2016 r. w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, dla miasta Łodzi, zmienioną uchwałą Nr LXII/1597/17 z dnia 13 grudnia 2017 r., w której *zakazuje się grodzienia otwartych terenów zieleni w szczególności (...) pól, nieużytków zielonych (...) w granicach korytarzy ekologicznych (...).*

Odnosząc się do podnoszonej przez Składających uwagę kwestii umiejscowienia korytarza obok a nie w miejscu przebiegu magistrali wodociągowej wyjaśniam, że na rysunku projektu planu dla czytelności oznaczeń zastosowano usytuowanie elementów jako nienakładających się. Jest to zabieg czysto graficzny – projekt planu zakłada wykorzystanie wspólne przestrzeni na cele zarówno ochrony przebiegu wodociągu jak i funkcjonowania korytarza ekologicznego. Należy dodać, że główną determinantą wyznaczenia obszaru wyłączzonego z możliwości rozwoju zabudowy są ustalenia w tym zakresie obowiązującego Studium, co zostało wyjaśnione w trakcie dyskusji publicznej poświęconej przyjętym w projekcie planu rozwiązaniom.

Ad. 4) 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 położonej w rejonie ulic Malowniczej, Macieja Rataja oraz autostrady A1. 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 projekcie planu umożliwiono realizację zabudowy na części nieruchomości wskazanych w uwadze - działka o numerze ewidencyjnym 107/4 w obrębie W-43 w całości znajduje się

w obrębie terenu 2U – tereny zabudowy usługowej. Działka ta posiada dostęp do drogi publicznej – ul. Malownicza na całej szerokości, co zapewnia dojazd na jej teren. Pozostałe części nieruchomości zgodnie z ustaleniami Studium, w którym znajdują się w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O – Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo” nie zostały przewidziane dla rozwoju zabudowy.

Podstawowym celem projektu planu jest utrzymanie i kontynuacja istniejącej struktury przestrzennej w postaci układu ulicowego z możliwością jej uzupełnienia. Dlatego też projekt planu wskazuje tereny inwestycyjne jedynie wzdłuż głównych ulic takich, jak ul. Malownicza i ul. Macieja Rataja, a nie wyznacza terenów budowlanych w głąb prywatnych działek rolnych. Ad. 5) i Ad. 6) W projekcie planu przyjęto wartości wskaźników powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej zróżnicowane w zależności od powierzchni działki. Takie zapisy mają na celu uzyskanie jednorodnych gabarytów zabudowy w obrębie całego obszaru objętego planem – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna średnio o powierzchni około 240 m². Uzasadnienie do projektu planu zawiera wyjaśnienie dotyczące przyjętych założeń planu w zakresie kształtowania przestrzeni w sposób harmonijny, z zachowaniem zasad ładu przestrzennego i poszanowaniem wartości krajobrazowych.

Ad. 7) W uwadze błędnie zinterpretowano zapis z §5 pkt 3 lit. g, który odnosi się do różnego rodzaju linii zabudowy wyznaczonej na jednej działce i w przypadku występowania więcej niż jednej linii zabudowy, innej niż linia nieprzekraczalna obliguje inwestora do lokalizacji obiektu budowlanego zgodnie z przynajmniej jedną z tych linii. Wskazane w projekcie planu linie zabudowy to: linie zabudowy obowiązujące, linie zabudowy równoległej oraz linie zabudowy nieprzekraczalne. Przedmiotowa działka o numerze ewidencyjnym 107/4 ma wyznaczoną jedną linię zabudowy – linię zabudowy równoległej, zatem przytoczony zapis nie ma zastosowania do ww. działki. Zapis z §5 pkt 3 lit. g nie oznacza możliwości lokalizacji obiektu budowlanego w różnych odległościach od ul. Malowniczej, w kilku pasmach zabudowy.

Ponadto przedmiotowa działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej z ul. Malowniczej. Wskazana na działce linia zabudowy równoległej odnosi się do lokalizacji budynku i nie uniemożliwia realizacji wjazdu na posesję. Wykonanie wjazdu i dojazdu do budynku możliwe jest na całej szerokości działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Uwaga nr 7

- wpłynęła 2 września 2019 r.,
- dotyczy działki nr 121/10, w obrębie W-42, położonej przy ul. Rataja 16A.

składają uwagę dotyczącą:

objęcia działki nr 121/10, w obrębie W-42, położonej przy ul. Rataja 16A wyznaczonym w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem 19MN.

Składający uwagę podkreślają, że: *działka została ujęta w przygotowywanym mpzp jako działka pod użytek rolny (6R). Działka ta ma powierzchnię 3300 m², nie jest i nigdy nie była użytkowana jako teren rolniczy, lecz jedynie pod zabudowę. Zaznaczają, że w trakcie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (...) nie wzięto pod uwagę budowanego naszego domu oddanego do użytku w 2019 roku jak również rozpoczętych budów na sąsiednich działkach nr: 121/22, 121/19, 121/18, 121/16 oraz 121/13.*

Nasza działka zlokalizowana jest bezpośrednio przy linii rozgraniczającej tereny 19 MN i 6R,

tj. linia planistyczna przebiega wzdłuż południowej granicy tej działki. Działka spełnia wszystkie wymogi typowej działki budowlanej, tj. w bezpośrednim sąsiedztwie na obszarze występuje zabudowa zagrodowa (m.in. ul. Rataja 16) oraz zabudowa o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej (ul. Żonkilowa 8, ul. Rataja 10) co pozwala na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1.

Działka ma dostęp do drogi publicznej (z ul. Rataja) poprzez utwardzoną drogę dojazdową, której jesteśmy współwłaścicielami. W drodze tej mamy istniejące media: sieć elektroenergetyczna kablowa, sieć gazowa, sieć kablowa transmisji danych oraz mamy wydaną opinię ZWiK o możliwości technicznej budowy sieci wodociągowej, którą zamierzamy zrealizować. Składający uwagę podkreślają, że obecnie przedmiotowa działka zlokalizowana jest w terenie istniejącej, bądź będącej w trakcie realizacji, bądź projektowanej ścisłej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej. Działka nie znajduje się na otwartym terenie, na którym podlegać mają ochronie rozłogi pól, jako strefa ochrony krajobrazowej dla reliktyw osadnictwa ruralistycznego czytelnego we współczesnym planie oraz krajobrazie miasta – o czym mowa w Studium, zatem ujęcie działki w jednostce planistycznej 6R jest nieuzasadnione.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił 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 położonej w rejonie ulic Malowniczej, Macieja Rataja oraz autostrady A1. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.*

W obowiązującym Studium działka o nr ewidencyjnym 121/10 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 całości pozostawiono ją w strukturze terenów nie przewidywanych dla rozwoju zabudowy.

Podstawowym celem projektu planu jest utrzymanie i kontynuacja istniejącej struktury przestrzennej w postaci układu ulicowego z możliwością jej uzupełnienia. Dlatego też projekt planu wskazuje tereny inwestycyjne jedynie wzdłuż głównych ulic takich, jak ul. Malownicza i ul. Macieja Rataja, a nie wyznacza terenów budowlanych w głąb prywatnych działek rolnych. Należy dodać, że zainicjowane w ostatnich latach na i w sąsiedztwie przedmiotowej działki 121/10 procesy budowlane pozostają w sprzeczności z ustaleniami obowiązującego Studium. Nowe struktury zabudowy stanowią ingerencję w otwarty krajobraz pól dawnych wsi, a ich ewentualne utrwalenie w planie miejscowym stoi w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Należy dodać, że projekt planu dla zabudowy istniejącej położonej w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem R ustala: *dopuszcza się remont oraz inne działania budowlane zgodnie z warunkami określonymi w ustaleniach szczegółowych tekstu planu.* Zgodnie z zapisami planu przez 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.

Uwaga nr 8

- wpłynęła 3 września 2019 r.,
- dotyczy działki nr 87/6, w obrębie W-18, położonej przy ul. Świętokrzyskiej 21D.

■■■■■■■■■■ składa uwagę dotyczącą:

Przeznaczenia przedmiotowej działki pod zabudowę mieszkaniową, oznaczoną symbolem MN.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Wyjaśnienie:

Działka wskazana w uwadze znajduje się poza obszarem wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 19 lipca 2019 r. do 20 sierpnia 2019 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dlatego złożona przedmiotowa uwaga jest bezpodstawną i nie może zostać uwzględniona. Zakres przestrzenny uchwały Nr XXVII/656/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 9 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Malowniczej i Macieja Rataja oraz autostrady A1 określa załącznik graficzny przedstawiający granice obszaru objętego projektem planu. Stanowi on integralną część ww. uchwały.

Uwaga nr 9

- wpłynęła 6 września 2019 r. (data stempla pocztowego 3 września 2019 r.),
- dotyczy działek nr 121/18 i 121/20, w obrębie W-42, położonych przy ul. Rataja 16.

■■■■■■■■■■ i ■■■■■■■■■■■■ składają uwagę dotyczącą:

- 1) objęcia działek nr 121/18 i 121/20, w obrębie W-42, położonych przy ul. Rataja 16 wyznaczonym w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem 19MN.
- 2) wydzielenia z obszaru 6R dodatkowych obszarów zabudowy jednorodzinnej obejmujących przedmiotowe działki.
- 3) zmiany sposobu zagospodarowania działki 6R w taki sposób aby umożliwić późniejszą zabudowę działek.

Składający uwagę informują, że: *posiadamy dwie działki 1000 m² przy ul. Rataja w Łodzi z przeznaczeniem na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych naszych dwóch synów. Obie działki powstały przez podział większej działki rolnej, podzielonej w taki sposób, aby utworzyć (wraz z drogami dojazdowymi) obszary zabudowy jednorodzinnej i są one otoczone domami już wybudowanymi lub będącymi w trakcie budowy. Ogłoszony mpzp, który lokalizuje nasze działki 121/18 i 121/20 w obszarze 6R pozbawia nas prawa do ich zabudowy, a przez to finansowo rujnuje naszą rodzinę, gdyż w zakup ww. nieruchomości włożyliśmy większość gromadzonych latami oszczędności i mieliśmy w planach ich stopniowe zabudowanie przy*

założeniu zaciągnięcia kredytu bankowego. Brak możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych naszych dzieci utrudni lub uniemożliwi im start w dorosłe życie na godziwym poziomie, który my jako ich rodzice chcielibyśmy im zapewnić.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił 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 położonej w rejonie ulic Malowniczej, Macieja Rataja oraz autostrady A1. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.*

W obowiązującym Studium działka o nr ewidencyjnym 121/18 oraz działka o numerze ewidencyjnym 121/20 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.

Podstawowym celem projektu planu jest utrzymanie i kontynuacja istniejącej struktury przestrzennej w postaci układu ulicowego z możliwością jej uzupełnienia. Dlatego też projekt planu wskazuje tereny inwestycyjne jedynie wzdłuż głównych ulic takich, jak ul. Malownicza i ul. Macieja Rataja, a nie wyznacza terenów budowlanych w głąb prywatnych działek rolnych. Należy dodać, że zainicjowane w ostatnich latach w sąsiedztwie przedmiotowych działek 121/18 i 121/20 procesy budowlane pozostają w sprzeczności z ustaleniami obowiązującego Studium. Nowe struktury zabudowy stanowią ingerencję w otwarty krajobraz pól dawnych wsi, a ich ewentualne utrwalenie w planie miejscowym stoi w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

PREZYDENT MIASTA

Hanna ZDANOWSKA