

**UCHWAŁA NR  
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI**

**z dnia ..... 2022 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Sokołówki, położonej w rejonie ulic Klimatycznej i Antoniego Książka.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583, 1005, 1079 i 1561) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 i 1846), Rada Miejska w Łodzi

**uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Sokołówki, położonej w rejonie ulic Klimatycznej i Antoniego Książka, zwanego dalej „planem”, wraz z jej integralnymi częściami w postaci:

- 1) rysunku planu wykonanego na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu, stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik Nr 3 do uchwały.

2. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1.

§ 2. Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi” uchwalonego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.

§ 3. 1. Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego, w planie nie określa się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;

- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) zasad kształtowania zabudowy, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

2. Rysunek planu zawiera ustalenia obowiązujące oraz oznaczenia informacyjne, zgodnie z zamieszczoną na nim legendą.

3. Zasady zagospodarowania oraz sposoby użytkowania poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi określa się łącznie na podstawie:

- 1) ustaleń dla całego obszaru objętego planem, zawartych w rozdziale 2;
- 2) ustaleń szczegółowych dla terenów, zawartych w rozdziale 3;
- 3) ustaleń obowiązujących, zawartych na rysunku planu.

4. Położenie linii rozgraniczających w miejscach, które nie zostały zwymiarowane na rysunku planu, należy ustalić poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę.

§ 4. 1. Określenia stosowane w uchwale należy rozumieć jako:

- 1) front działki - odcinek granicy działki budowlanej przylegający do drogi publicznej lub innego ciągu komunikacyjnego, z którego odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;
- 2) infrastruktura techniczna - przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 3) linia rozgraniczająca - wyznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, stanowiącą granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) przepisy odrębne - przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze miasta Łodzi;
- 5) przeznaczenie terenu - obiekty budowlane i urządzenia budowlane oraz zagospodarowanie tworzące całość funkcjonalną, określone ustaleniami planu na danym terenie odpowiednio:
  - a) przeznaczenie podstawowe - przeznaczenie, które przeważa na danym terenie,
  - b) przeznaczenie uzupełniające - przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe;
- 6) teren - wydzielone liniami rozgraniczającymi lub liniami granic opracowania planu nieruchomości lub ich części, oznaczone symbolami liczbowymi i literowymi, z których liczby oznaczają numer porządkowy terenu, a litery podstawowe przeznaczenie terenu;
- 7) uchwała - niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Łodzi;

- 8) ustawa - ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 9) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej.

2. Określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą lub przepisami odrębnymi przywołanymi w treści niniejszej uchwały, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w tych przepisach, a w przypadku braku definicji, w rozumieniu powszechnym.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - kształtowanie standardów zagospodarowania i użytkowania terenów z uwzględnieniem:

- 1) ochrony terenów zieleni stanowiących system przyrodniczy Miasta pełniący role rekreacyjno-wypoczynkową i klimatyczno-biologiczną;
- 2) poprawy jakości zamieszkania na terenach sąsiednich osiedli mieszkaniowych.

§ 6. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) wyznacza się układ przestrzeni publicznych, do którego należy:
  - a) teren samorządowego ciągu pieszego oznaczonego symbolem 1 KDX,
  - b) teren zieleni urządzonej oznaczony symbolem 1 ZP;
- 2) nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakaz:
  - a) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych,
  - b) lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy większej niż moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii;
- 2) nakaz zapewnienia ciągłości korytarza ekologicznego, wskazanego na rysunku planu, umożliwiającego migrację roślin i zwierząt;
- 3) w zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych:
  - a) nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających wykorzystanie lub retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do odbiornika na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzenia ścieków oraz prawa wodnego, a także budownictwa,
  - b) zakaz:
    - stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód,

- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie wynikają z działań na rzecz ochrony przyrody albo racjonalnej gospodarki wodnej,
  - gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, materiałów, które mogą zanieczyścić wody oraz składowania, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwienia odpadów,
  - wykonywania robót polegających na zasypywaniu i likwidacji cieku wodnego rzeki Sokołówki, spełniającego rolę odbiornika wód powierzchniowych z dopuszczeniem jego przebudowy i rozbudowy spowodowanej realizacją inwestycji celu publicznego;
- 4) w zakresie gospodarki wodnej oraz gospodarki odpadami - nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez włączanie terenów zieleni w strefie zurbanizowanej do miejskiego systemu gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w mieście;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem - teren oznaczony na rysunku planu symbolem ZP zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny rekreacyjno-wypoczynkowe”, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska.

§ 8. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu na obszarze zagrożonym zalaniem wodami rzeki Sokołówki wskazanym na rysunku planu, na którym obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń wodnych, kładek dla pieszych przez rzekę i infrastruktury technicznej.

§ 9. 1. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się granic wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dokonywanego na wniosek, określono w ustaleniach szczegółowych w rozdziale 3.

2. Parametry działek powstałych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów zawartych w rozdziale 3, nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod infrastrukturę techniczną.

§ 10. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) wyznaczenie publicznego ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 KDX zapewniającego połączenie terenu oznaczonego symbolem 1 ZP z ulicą Klimatyczną usytuowaną poza granicą obszaru objętego planem;
- 2) obsługę komunikacyjną terenów zapewnia się za pomocą zjazdów indywidualnych i publicznych z dróg publicznych przyległych do terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dróg publicznych oraz budownictwa.

§ 11. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) wyposażenie terenów w infrastrukturę techniczną w oparciu o istniejące systemy, ich przebudowę i rozbudowę a także budowę nowych systemów;
- 2) nakaz lokalizacji nowych oraz przebudowywanych i rozbudowywanych przewodów infrastruktury technicznej jako podziemnych.

2. Określa się warunki powiązań infrastruktury technicznej na obszarze planu z układem zewnętrznym:

- 1) podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę - magistrala Bałuty 5;
- 2) podstawowy odbiornik ścieków - kolektor IVf;
- 3) podstawowy odbiornik wód opadowych i roztopowych - rzeka Sokołówka;
- 4) podstawowe źródło zaopatrzenia w energię elektryczną - Rejonowy Punkt Zasilania Brzezińska 110/15 kV.

§ 12. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy dla wszystkich terenów w wysokości 30%.

§ 13. 1. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, które stanowią wskazane na rysunku planu linie rozgraniczające terenu:

- a) samorządowego ciągu pieszego oznaczonego symbolem 1 KDX,
- b) samorządowego parku oznaczonego symbolem 1 ZP,
- c) wód powierzchniowych oznaczonych symbolem 1 WS.

2. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w granicach terenów niewymienionych w ust. 1 pod warunkiem ich zgodności z przeznaczeniem terenów.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 14. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 ZP obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) tereny sportowo-rekreacyjne,
  - b) infrastruktura techniczna.

3. W zakresie warunków zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 75%;
- 2) zakaz realizacji przeznaczenia uzupełniającego - terenów sportowo-rekreacyjnych w granicach wyznaczonego na rysunku planu korytarza ekologicznego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wodnych.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) powierzchnię działki: minimum 6 000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokości frontu działki wzdłuż pasa drogowego: minimum 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 80° do 90°.

§ 15. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 ZN i 2 ZN obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren zieleni naturalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna.

3. W zakresie warunków zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: minimum 90%.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) powierzchnię działki:
  - a) dla terenu 1 ZN: minimum 900 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenu 2 ZN: minimum 600 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokości frontu działki wzdłuż pasa drogowego:
  - a) dla terenu 1 ZN: minimum 20 m,
  - b) dla terenu 2 ZN: minimum 12 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego dla terenu 1 ZN i 2 ZN od 80° do 90°.

§ 16. 1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 WS obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się - teren wód powierzchniowych rzeki Sokołówki wraz z urządzeniami wodnymi.

3. W zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się dopuszczenie lokalizacji kładek dla pieszych przez rzekę oraz infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego.

§ 17. 1. Dla terenu ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 KDX obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren publicznego ciągu pieszego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna.

3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych ustala się szerokość w liniach rozgraniczających 5 m z poszerzeniem przy ul. Klimatycznej, zgodnie z rysunkiem planu.

## **Rozdział 4**

### **Przepisy końcowe**

§ 18. Dane przestrzenne dla planu w postaci dokumentu elektronicznego, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy, stanowią załącznik Nr 4 do uchwały.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

**Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Łodzi**

**Marcin GOŁASZEWSKI**

Projektodawcą jest  
Prezydent Miasta Łodzi

PIERWSZY WICEPREZYDENT  
MIASTA ŁODZI

*Adam Pustelnik*

STARSZY PROJEKTANT

*[Signature]*  
mgr inż. arch. Marcin Kosior  
13.09.2022 v.

KIEROWNIK ZESPOŁU  
PROJEKTOWEGO NR 3

*[Signature]*  
mgr Jacek Obrzydowski

DYREKTOR  
DEPARTAMENTU PLANOWANIA  
I ROZWOJU GOSPODARSTWA

*[Signature]*  
Robert Kowalik

13.09.2022 v.  
GŁÓWNY SPECJALISTA

*[Signature]*  
Michał Pawlak  
Projekt

RADCA PRAWNY

*[Signature]*  
Anna Onak-Mirowska

13.09.2022 v.

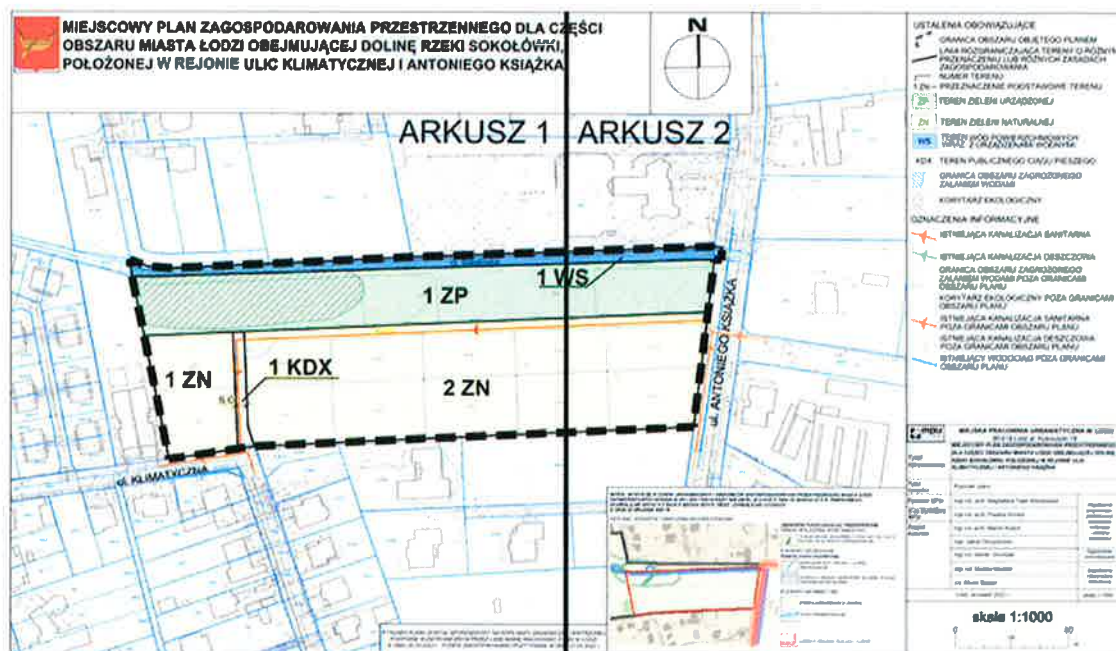
DYREKTOR  
Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi

*[Signature]*  
Magdalena Talar-Wisniewska

ARCHITEKT MIASTA

*[Signature]*  
Marek Janiak  
DIREKTOR  
Biura Architektury Miasta

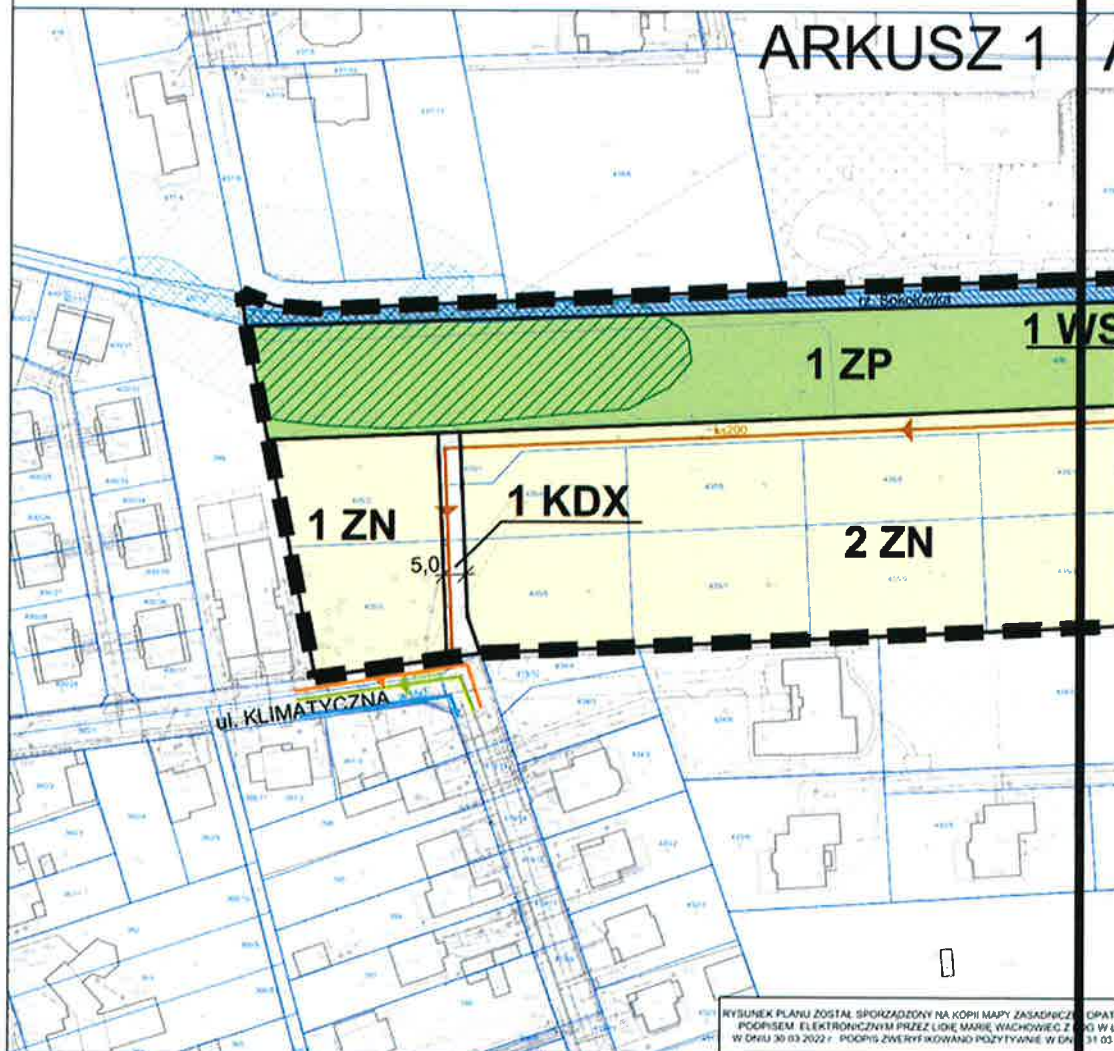
Załącznik Nr 1  
do uchwały Nr  
Rady Miejskiej w Łodzi  
z dnia





**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI  
OBSZARU MIASTA ŁÓDZI OBEJMUJĄCEJ DOLINĘ RZĘKI SOKOŁÓWKI,  
POŁOŻONEJ W REJONIE ULIC KLIMATYCZNEJ I ANTONIEGO KSIĄŻKA**

ARKUSZ 1





#### USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

|                                                                                    |                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|
|   | GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM                                                          |
|   | LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZENACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA |
|   | NUMER TERENU<br>1 ZN – PRZEZNACZENIE PODSTAWOWE TERENU                                   |
|   | TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ                                                                 |
|   | TEREN ZIELENI NATURALNEJ                                                                 |
|   | TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH WRAZ Z URZĄDZENAMI WODNYMI                                    |
|   | TEREN PUBLICZNEGO CIĄGU PIESZEGO                                                         |
|   | GRANICA OBSZARU ZAGROŻONEGO ZALANIEM WODAMI                                              |
|  | KORYTARZ EKOLOGICZNY                                                                     |

#### OZNACZENIA INFORMACYJNE

|                                                                                     |                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
|  | ISTNIEJĄCA KANALIZACJA SANITARNA                                         |
|  | ISTNIEJĄCA KANALIZACJA DESZCZOWA                                         |
|  | GRANICA OBSZARU ZAGROŻONEGO ZALANIEM WODAMI POZA GRANICAMI OBSZARU PLANU |
|  | KORYTARZ EKOLOGICZNY POZA GRANICAMI OBSZARU PLANU                        |
|  | ISTNIEJĄCA KANALIZACJA SANITARNA POZA GRANICAMI OBSZARU PLANU            |
|  | ISTNIEJĄCA KANALIZACJA DESZCZOWA POZA GRANICAMI OBSZARU PLANU            |
|  | ISTNIEJĄCY WODOCIĄG POZA GRANICAMI OBSZARU PLANU                         |

Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr  
Rady Miejskiej w Łodzi  
z dnia

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w związku  
wyłożeniem do publicznego wglądu.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Sokołówki, położonej w rejonie ulic Klimatycznej i Antoniego Książka był wykładany do publicznego wglądu w okresie od 7 lipca 2022 r. do 29 lipca 2022 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. od 30 lipca 2022 r. do 12 sierpnia 2022 r. wpłynęło 6 uwag. Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem Nr 2117/2022 z dnia 20 września 2022 r rozpatrzył uwagi, w którym 6 uwag nie zostało uwzględnionych.

W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Łodzi, Rada Miejska w Łodzi postanowiła przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

**Uwaga Nr 1**

–wpłynęła dnia 2 sierpnia 2022 r.,

–złożona przez [REDAKTOWANE] i [REDAKTOWANE],

–dotyczy działek o nr ewid.: 435/1, 435/8, 435/9, 435/10 i 435/11 w obr. B-21,

–zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działki o nr ewid.: 435/8, 435/9, 435/10 i 435/11 w obr. B-21 są przeznaczone na teren zieleni naturalnej (2 ZN). Działka o nr ewid. 435/1 w obr. B-21 przeznaczona jest w części na teren zieleni naturalnej (2 ZN) i w części na teren publicznego ciągu pieszego (1KDX).

**Treść uwagi:**

Składający uwagę wnoszą o, cytując: - „Aktem notarialnym [REDAKTOWANE] [REDAKTOWANE] staliśmy się współwłaścicielami działki [REDAKTOWANE] oraz działki [REDAKTOWANE]. W par. 1 tego aktu notarialnego jest napisany „lecz dopuszczalne to jest/istniejące nieuciążliwe obiekty usług sportu i rekreacji oraz zabudowa mieszkalna jednorodzinna i letniskowa lecz bez obiektów gospodarczych”. Postanowieniem Sądu Rejonowego w Łodzi [REDAKTOWANE] została zniesiona współwłasność i staliśmy się właścicielami działek nr 435/8, 435/10, 435/9, 435/11 oraz współwłaścicielami w 2/6 części działki nr 435/1, gdzie się znajdowała droga dojazdowa.

Działki te kupiliśmy z myślą, że w przyszłości pobudują się na nich nasze dzieci. W 2008 roku miasto wystąpiło do nas z prośbą o wyrażenie zgody na wybudowanie kanalizacji sanitarnej zostawiając przy każdej działce skrzynkę /trójnik/ z możliwością, jak nas zapewniało miasto, podłączenie kanalizacji do każdej z działek, co upewniło nas o możliwości zabudowy. Aktualnie przedstawiona propozycja planu łamie wszelkie zasady życia społecznego, ponieważ wyrażając zgodę na powyższą inwestycję prowadzoną przez Miasto /ŁSI/ udostępniliśmy nieodpłatnie działkę 435/1, aby mogła być przeprowadzona kanalizacja sanitarna łącząca tę tereny ze Stokami, na co przez lata nikt z okolicznych właścicieli działek nie wyrażał zgody. Na posiadanej przeze mnie mapie sytuacyjno-wysokościowej z dnia 23.09.1997r. na działkach tych znajduje się budynek gospodarczy, co świadczy o tym, że były to tereny budowlane, tym bardziej, że płacimy do chwili obecnej podatek od nieruchomości dla działki budowlanej. Do tego na mapie ewidencyjnej i w wypisie z ewidencji użytek działki nr 435/11 określony jest jako „B”.

Według projektu „MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁODZI OBEJMUJĄCEJ DOLINĘ RZEKI SOKOŁÓWKI, POŁOŻONEJ W REJONIE ULIC KLIMATYCZNEJ I ANTONIEGO KSIĄŻKA” proponowane przeznaczenie na naszych działkach jest „tereny zieleni naturalnej”. Obok rzeki planowane przeznaczenie terenu to „teren zieleni urządzonej”, co jak najbardziej jest uzasadnione. Jednak najbliższa odległość naszych działek od rzeki Sokołówki wynosi ok. 30 m, a do tego, jak widocznie na rysunku ww. planu, działki nasze leżą ok. 30 m poza granicami obszaru zagrożonego zalaniem wody oraz w odległości powyżej 25 m od korytarza ekologicznego. Działki nasze nie leżą również w obszarze występowania piasków rzecznych. Na działkach znajdują się krzewy i krzaki, ewentualnie małe drzewa, które wyrosły w ostatnich 20-30 latach, ale żadna roślinność o podwyższonej wartości przyrodniczej. Na naszych działkach aktualnie znajduje się niestety bardziej wybieg dla okolicznych psów niż zielen naturalna, ale żeby to zmienić i faktycznie teren by był zadbane to musimy mieć prawo do zabudowy tego terenu. Ogólnie zielen naturalna znajduje się w odległości ok. 700 m, gdzie się zaczyna Las Łagiewnicki o powierzchni ok. 1.200 hektarów, który jest jednym z największych kompleksów leśnych w granicach miasta w Europie.

W chwili obecnej nieruchomość nasza otoczona jest budownictwem jednorodinnym i wielorodinnym położonych na terenie doliny rzeki Sokołówki. Z ww. powodów wyznaczenie na naszych działkach terenów zieleni naturalnej jest dla nas niezrozumiałe, krzywdzące i nie wyrażamy na to zgody, bo nie służy to żadnym interesem publicznym, ale jest sprzeczne z naszym interesem prywatnym. Jednocześnie uzgodniliśmy, że jeden z właścicieli wydzieli ze swojej działki pas 5 metrowy celem połączenia działki 435/1 z ulicą Klimatyczną wychodząc naprzeciw postulatowi okolicznych mieszkańców zapewniając im komunikację pomiędzy ulicami Klimatyczną-Książka.

Wnioskujemy o przeznaczenie naszych działek jako „MN”, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, tak, aby nasze dzieci w przyszłości mogły się wybudować. Przykładowe warunki, które byłyby dla nas do akceptacji można w innym planie miejscowym z okolicy (nr 127) znaleźć:

*„§ 18. 1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 MN i 2 MN obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.*

*2. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.*

*3. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:*

*1) wskaźniki zagospodarowania terenu:*

*a) wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej:*

*- dla działek o powierzchni do 1 500 m<sup>2</sup> - maksimum 10%,*

*- dla działek o powierzchni powyżej 1 500 do 2 000 m<sup>2</sup> - maksimum 9%,*

*- dla działek o powierzchni powyżej 2 000 m<sup>2</sup> - maksimum 6%,*

*b) intensywność zabudowy działki budowlanej:*

*- dla działek o powierzchni do 1 500 m<sup>2</sup> - minimum 0,05, maksimum 0,15,*

*- dla działek o powierzchni powyżej 1 500 m<sup>2</sup> do 2 000 m<sup>2</sup> minimum 0,03, maksimum 0,12,*

*- dla działek o powierzchni powyżej 2 000 m<sup>2</sup> - minimum 0,06, maksimum 0,12,*

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej - minimum 70%,

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych - maksimum 8 m, do dwóch kondygnacji,

- dla budynków gospodarczych i garaży - maksimum 5 m, jedna kondygnacja,

b) dachy:

- dla budynków mieszkalnych - dwuspadowe, wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym od 30° do 45°,

- dla budynków gospodarczych i garażowych - o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 35°,

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 1 500 m<sup>2</sup>.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

1) powierzchnię działek w terenie 1 MN i 2 MN - minimum 1 500 m<sup>2</sup>;

2) szerokości frontów działek dla terenu 1 MN i 2 MN - minimum 30 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dla terenu 1 MN i 2 MN - od 74° do 90°."

**W tym stanie rzeczy liczymy, iż Pani Prezydent widząc ewidentną krzywdę właścicieli zawrze porozumienie dopuszczające wnioskowaną zabudowę z zadbaniem i urządzeniem zieleni w sposób pozwalający na uporządkowanie ww. terenów, a nie pozostawiając powyższy obszar wysuszonym niezagospodarowanym uzbrojonym we wszelkie media ugiorem."**

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

**Wyjaśnienie:**

Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w Łodzi zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczenie w przedmiotowym obszarze w projekcie planu miejscowego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej byłoby niezgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, którego celem w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „Tereny zieleni urządzonej o powierzchni minimum 3 ha i dolin rzecznych w strefie zurbanizowanej”, oznaczone symbolem „Z” jest zachowanie istniejących elementów systemu przyrodniczego, poprawa jakości zamieszkania dla terenów sąsiednich oraz poprawa warunków klimatycznych miasta. Działania inwestycyjne w tej jednostce zostały ograniczone do ustanowienia terenów zieleni, usług związanych z wypoczynkiem, rekreacją i sportem oraz usług wspierających dostosowanych do charakteru, wielkości i położenia obszaru objętego projektem planu co ma swoje odzwierciedlenie w ustaleniach ww. projektu planu miejscowego.

Wspomniane w uwadze uzbrojenie terenu w kanalizację sanitarną (Ø200) daje możliwość przyłączenia nieruchomości do sieci, co nie jest jednoznaczne z prawem do realizacji zabudowy. Infrastruktura techniczna często prowadzona jest na terenach wyłączonych spod zabudowy aby obsługiwać przyległe tereny zurbanizowane. Wykonany odcinek sieci kanalizacji sanitarnej na obszarze objętym projektem planu służy tranzytowi ścieków z posesji zlokalizowanych przy ul. Opolskiej i południowej części ul. Antoniego Książka.

Na działce o nr ewid. 435/11 jest wykazany użytek gruntowy B na podstawie ewidencji gruntów i budynków. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o przeznaczeniu działki i jej sposobie zagospodarowania decydują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub w przypadku jego braku decyzja o warunkach zabudowy. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Zapisy obecnie obowiązującego Studium uniemożliwiają realizację zabudowy mieszkaniowej na obszarze objętym projektem planu. Należy podkreślić, że przyjęta jednolita polityka przestrzenna na przedmiotowym obszarze od lat znajduje odzwierciedlenie w kolejnych dokumentach planistycznych. Plan zagospodarowania przestrzennego Łodzi z 1993 r. wskazywał cały obszar objęty ww. projektem planu miejscowego jako teren niebudowlany i zgodnie z jego ustaleniami został włączony w granice terenu doliny rzecznej w obrębie terenów zurbanizowanych oznaczonych symbolem Z.E3.12, na których ustanawiał m. in. „zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy...”. Również poprzednie Studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalone w latach 2002 i 2010 wykluczały tereny przedmiotowych działek spod możliwości zabudowy, zaliczając je odpowiednio do terenów dolin rzecznych, oznaczonych symbolem NDAW oraz terenów zieleni naturalnej i dolin rzecznych, oznaczonych symbolem ZN.

Wymienione w uwadze odległości przedmiotowych nieruchomości od rzeki Sokołówki, terenu zagrożonego zalaniem i korytarza ekologicznego nie przekreślają faktu, że zgodnie z opracowaniem ekofizjograficznym sporządzonym dla potrzeb obowiązującego Studium nieruchomości te zlokalizowane są geomorfologicznie i geologicznie w dolinie rzeki Sokołówki, która charakteryzuje się wysokimi walorami krajobrazowymi i ekologicznymi.

Walory doliny rzeki Sokołówki widoczne są w dalszym ciągu pomimo zmian w ukształtowaniu terenu w wyniku realizacji sieci kanalizacji sanitarnej. Ustalenia obowiązującego Studium dla przedmiotowego obszaru, a co za tym idzie ustalenia planu miejscowego zmierzają do ochrony tej części doliny rzeki Sokołówki przed dalszą zabudową.

Realizacja zabudowy może nastąpić na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub w przypadku jego braku na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Jednocześnie należy zauważyć, że zgodnie z art. 65 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ, który wydał decyzje o warunkach zabudowy stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji. Dotychczasowa zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana w najbliższym sąsiedztwie obszaru objętego projektem planu powstała w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy. Przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy nie jest wymagane badanie zgodności z obowiązującym studium. Przeznaczenie terenu w projekcie planu miejscowego następuje w zgodzie z obowiązującym Studium.

Jednocześnie należy 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.

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.**

**Uwaga Nr 2**

- wpłynęła dnia 5 sierpnia 2022 r.,
- złożona przez [REDACTED],
- dotyczy działek o nr ewid.: 435/2, 435/3 w obr. B-21,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działki o nr ewid.: 435/2, 435/3 w obr. B-21 są przeznaczone na teren zieleni naturalnej (1 ZN).

**Treść uwagi:**

Składająca uwagę wnosi o, cytując: - „(...) o zakwalifikowanie ww działek jako działek budowlanych o niskim procencie zabudowy (do 20 %)

**Uzasadnienie:**

Jak widać na przedstawionych załącznikach (Zał. 1 i zał 2) wzmiankowane działki sąsiadują z terenem już silnie zurbanizowanym (budynkami 2 kondygnacyjnymi) przy ul. Klimczaka gdzie powierzchnia zabudowy działek sięga 50% a wraz z powierzchnią utwardzoną blisko 75% powierzchni działek. Budynki w części północnej znajdują się w odległości 5 metrów od kanału rzeki Sokołówki.

Zwracam uwagę, że osiedle przy ulicy Klimczaka nie jest samowolą budowlaną ale legalnie wybudowaną inwestycją, na którą zgodę wydał Urząd Miasta Łodzi, mimo że zabudowa ta stoi w jawnej sprzeczności z zobowiązującym studium Uwarunkowań i Kierunków zagospodarowania Gminy uchwalonym w dniu 28 marca 2018 roku.

Studium to chroniło obszary doliny rzeki Sokołówki wyłączając ją z zabudowy (patrz wypis i wyrys ze Studium znajdujący się w „okienku” projektu Planu).

Zgadzam się z ideą ochrony i renaturyzacji dolin rzecznych Łodzi ale w wypadku wnioskowanych działek, w żaden sposób (patrzac na kontekst) ich zabudowa zgodnie z wnioskiem (max. 20% pow. zabudowy) nie narusza ani interesu publicznego, jest neutralna ekologicznie, nie będzie degradowała układu dolinnego rzeki (odległość projektowanego budynku na działce 435/2 od koryta Sokołówki to 35 m versus 5 m budynków zlokalizowanych przy ul. Klimczaka) Przestrzennie, niskie, parterowe budynki z poddaszem, w ogrodzie pełnym zieleni, będą „miękkim” przejściem pomiędzy 3-kondygnacyjnym blokiem (Klimatyczna 32 i 34 - patrz zał.4) a terenami otwartymi, do których prowadzić ma publiczny ciąg pieszy (1KDX)

Pominąwszy wyżej opisany aspekt merytoryczny, działki te miały być przeznaczone dla naszych dzieci.

Nie jesteśmy w stanie zrozumieć determinacji działania miasta w tej kwestii patrząc na jego wcześniejsze dokonania w tym terenie i absolutnie nierówne traktowanie podmiotów inwestujących wyraźnie premiując działania deweloperskie nad działaniami pojedynczych obywateli naszego miasta.”

Do uwagi dołączono 4 załączniki.

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

**Wyjaśnienie:**

Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w Łodzi zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczenie w przedmiotowym obszarze w projekcie planu miejscowego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej byłoby niezgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, którego celem w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „Tereny zieleni urządzonej o powierzchni minimum 3 ha i dolin rzecznych w strefie zurbanizowanej”, oznaczone symbolem „Z” jest zachowanie istniejących elementów systemu przyrodniczego, poprawa jakości zamieszkania dla terenów sąsiednich oraz poprawa warunków klimatycznych miasta. Działania inwestycyjne w tej jednostce zostały ograniczone do ustanowienia terenów zieleni, usług związanych z wypoczynkiem, rekreacją i sportem oraz usług wspierających dostosowanych do charakteru, wielkości i położenia obszaru objętego projektem planu co ma swoje odzwierciedlenie w ustaleniach ww. projektu planu miejscowego.

Realizacja zabudowy może nastąpić na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub w przypadku jego braku na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Jednocześnie należy zauważyć, że zgodnie z art. 65 ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji. Dotychczasowa zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana w najbliższym sąsiedztwie obszaru objętego projektem planu powstała w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy. Przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy nie jest wymagane badanie zgodności z obowiązującym studium. Przeznaczenie terenu w projekcie planu miejscowego następuje w zgodzie z obowiązującym Studium.

Jednocześnie należy 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.

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.**

### **Uwaga Nr 3**

–wpłynęła dnia 8 sierpnia 2022 r.,

–złożona przez [REDAKTOWANE] i [REDAKTOWANE]

–dotyczy działek o nr ewid.: 435/2, 435/3 w obr. B-21,

–zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działki o nr ewid.: 435/2, 435/3 w obr. B-21 są przeznaczone na teren zieleni naturalnej (1 ZN).

**Treść uwagi:**

Składający uwagę wnoszą o, cytując: - „Niniejszym zgłaszamy uwagi do projektu planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Sokołówki, położonej w rejonie ulic Klimatycznej i Antoniego Książka. Wnosimy także zastrzeżenia i uwagi w zakresie prognozy oddziaływania na środowisko, podnosząc że ustalenia projektu planu nie powinny zostać uchwalone, a plan jest wadliwy i pomija stan prawny, ingeruje w sposób istotny w prawo własności, pomija zdanie oraz status prawnych właścicieli wszystkich działek w obrębie B tj działek 435/2 do 435/13, których nie poinformowano o tworzeniu planu, oraz pominięto również ich wyjaśnienia, które w sposób istotny mogłyby wpłynąć na proces tworzenia planu zagospodarowania dla okolicy.

Jesteśmy zdania, że w sposób celowy prowadzi się takie działania z pokrzywdzeniem nas jako właścicieli tego terenu. Urząd na etapie planowania, jeszcze przed wyłożeniem planu został poinformowany przez nas pismem złożonym w dniu 4 lutego o naszych danych adresowych i telefonach. Zatem można traktować to, jako przejaw złej woli, że nikt z nami się nie skontaktował przy dokonywaniu ustaleń na naszą przecież szkodę. Zainteresowanymi w sprawie tego terenu jest ograniczony krąg a mianowicie właściciele ww działek i Miasto. Upatrujemy w tym przedsięwzięciu myślenie nie o ekologii, a o biznesie naszym kosztem - tj kosztem działek, które stanowiły inwestycję pod budowę domków ekologicznych dla naszych dzieci, aby zapewnić im przyszłość. Chcieliśmy umiejscowić tam domy, a teraz Miasto chce na naszych działkach zrobić park - to ewidentny skandal, z którym nie można się zgodzić. Należy dodać, że w strefie ochronnej rzeki Sokołówki w terenie zalewowym i chronionym powstały w zeszłym roku domy deweloperskie - na mapie oznaczonej jako działki 400/1 do 400/37, które z nami graniczą i znajdują się w strefie ochronnej, zatem jakim cudem zbudowano nam osiedle domów? Warto wskazać, że to samo dotyczy działki 399 położonej w tym samym obrębie i w tej samej linii co nasze działki na planach - zgodnie z mapą w załączeniu i w aktach projektu.

Ponadto w celu przeprowadzonej prawidłowej oceny wpływu inwestycji na środowisko należałoby uwzględnić kilka kwestii, które nigdy nie podlegały analizie, ocenie i założeniom przez Wydział Urbanistyki przy tworzeniu tego planu:

- 1) Gdyby dokonywać oceny i wpływu planu na środowisko trzeba zauważyć, że plan opiera się na przestarzałych informacjach w zakresie opinii geologicznej (jest to stara opinia i wiedza, nie mająca nic wspólnego z obecnym stanem faktycznym).
- 2) Koryto rzeki Sokołówki i strefa ochronna powinna znajdować się w obrębie RIVb - na terenie Miasta - strefa ochronna, oraz po przeciwnej stronie rzeki Sokołówki tj na terenie zalewowym 416B, 417/4B, 437/8, 437/8- 437/11, 437/6 i 439. 9 to znaczy po drugiej stronie koryta rzeki. Ocena tworzenia planu zagospodarowania przestrzennego pomija ten aspekt wpływu jakichkolwiek inwestycji na środowisko naturalne. Nie można udawać, że koryto rzeki jest tylko po jednej stronie rzeki, a po drugiej już nie, pomijając okoliczności w tym zakresie. A przecież rzeka, czy jej koryto lub korytarz o którym mowa w projekcie ma dwie strony rzeki, nie tylko jedną. Pominięcie tego aspektu stoi z jednej strony w oczywistej sprzeczności z ochroną natury, na którą powołują się autorzy projektu, a z drugiej strony
- 3) Nie badano wysokości poziomów terenu i ingerencji przez UM Łodzi poprzez dokonanie inwestycji skanalizowania strefy B - właśnie w strefie podlegającej projektowi, który w istotny sposób dokonał degradacji terenu - rzekomej strefy ekologicznej i ochronnej (dot umiejscowienia kanalizacji na terenie działki oznaczonej na mapie nr 435/1) przy czym Miasto dokonało zniwelowania terenu, ingerencję w strefę naturalną wód gruntowych poprzez prace geologiczne na tym terenie oraz wyrównanie tego terenu ze spadku do poziomu działek oznaczonych nr 4353 do 435/13. A nadto dokonało podciągnięcia przyłączy do ww działek wiedząc, w jakim celu zostały zakupione i podzielone (z przeznaczeniem na zabudowę).

Oznacza to, że nie wzięto tego aspektu pod uwagę i albo zmarnowano publiczne pieniądze, albo projekt ten zmierza w celu pokrzywdzenia właścicieli, którzy umówili się przed inwestycją miasta, że będą tam stawiać domy w przyszłości.

4) Zatem nasuwa się konkluzja, że albo ktoś bardzo chce na tym zarobić, naszym kosztem jako właścicieli - tzn UM Łodzi, albo deweloper, (który nie powinien budować domów w strefie ochronnej po sąsiedzku) który, ma w tym interes, aby wzrosła wartość jego nieruchomości. Nie ma to nic wspólnego z ochroną przyrody, brakiem parku czy terenu zielonego w okolicy - bo takich miejsc zielonych w tamtym rejonie jest wiele, o czym wydział urbanistyki wie i o czym informowaliśmy w piśmie ze stycznia br doręczonego w dniu 4 lutego br. Który albo wyrzucono do śmieci, albo nie wzięto pod uwagę argumentów przy tworzeniu planu. A jak wiadomo również częścią składową planu powinna być analiza prawna, która nie została dokonana.

Wnosimy nadto o stwierdzenie konieczności dokonania zmian przy uwzględnieniu naszych uwag, które są istotne i nie można ich pominąć w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu miejscowego.

Przedmiotowy projekt planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy obszaru ponad dwóch hektarów ziemi, co jest ewenementem na skalę praktyk w Łodzi przy ustalaniu planu zagospodarowania przestrzennego, czy też podejmowania decyzji na przyszłość. Teren obejmuje działki należące do Masta Łodzi w strefie ochronnej - przy korycie rzeki Sokołówki) oraz 12408 m<sup>2</sup>, obszaru stanowiącego własność osób fizycznych.

Zwyczajowo przyjęte w UM Łodzi PZP dotyczą obszarów kilkudziesięciu lub kilkuset hektarowych. Skąd zatem pomysł dokonywania planu utworzenia parku na działkach osób fizycznych zakupionych w celu zabudowania mieszkalnego? Pomysł ten rodzi wątpliwości.

5) sprzeczności w treściach map istnieją liczne rozbieżności między mapami na co również projektanci powinni zwrócić uwagę

6) pominięto udział właścicieli oraz dokumenty stanowiące o prawie własności nieruchomości, prawo sąsiedzkie, procedurę Kodeksu Postępowania Administracyjnego

PZP budzi uzasadnione wątpliwości co do rzeczywistych przyczyn ustalenia takiego projektu, i takiego , a nie innego określenia przeznaczenia terenu zwłaszcza wobec faktu wydawania w tej strefie dla deweloperów szeregu pozwoleń na budowę, w tym zwłaszcza na budowę dużego zespołu domów w strefie przewietrzania.

Pierwotnie obszar o pow. 12408 m<sup>2</sup>, objęty PZP stanowił gospodarstwo rolne z centralnie położonym siedliskiem.

Gospodarstwo to zostało zakupione przez 5 nabywców, następnie podzielone na działki z wyrysowanymi obrysami przyszłych domów, a obecnie tylko tego terenu dotyczy pzp (poza działką stanowiącą własność Miasta Łodzi).

Dzieje się to z ewidentną krzywdą właścicieli, którzy mieli podstawy do planowania w przyszłości budowy domów. A zwłaszcza w sytuacji, gdy w sąsiedztwie ich nieruchomości, na terenach podobnych były wydawane pozwolenia na budowę, co w sposób nie budzący wątpliwości pokazuje mapa, stanowiąca część PZP.

Teren objęty PZP był pierwotnie ogrodzony i dopiero prace wykonywane przez ŁSI dotyczącej skanalizowania obszaru B przy budowie i niwelacji terenu doprowadziły do zniszczenia ogrodzenia działek. Teren zatem stał się otwarty. W śladzie kanalizacji sanitarnej powstała ścieżka, którą poruszają się ludzie.

Dodatkowo należy podnieść, iż wskazane w Prognozie oddziaływania na środowisko zasady kształtowania i ochrony środowiska przyrodniczego tj:

- ochrona wszystkich terenów współtworzących system przyrodniczy miasta, a także terenów zieleni urządzonej oraz gruntów leśnych w ramach wszystkich pozostałych jednostek funkcjonalnoprzestrzennych,
- ochrona obszarów szczególnie cennych przyrodniczo, istotnych dla zachowania różnorodności biologicznej oraz zapewniających łączność obszaru miasta z systemem przyrodniczym regionu
- objętych ochroną prawną lub obszarów o wysokich walorach przyrodniczych wymagających ochrony,
- powiększanie zasobów zieleni urządzonej w strefie zurbanizowanej zwartej,
- ochrona istniejących korytarzy ekologicznych i kształtowanie nowych powiązań pomiędzy terenami aktywnymi przyrodnie, w celu zapewnienia spójności systemu przyrodniczego miasta oraz umożliwienia migracji roślin, zwierząt i grzybów -

nie są możliwe do osiągnięcia poprzez wyłączenie z zabudowy mieszkaniowej terenu o powierzchni 12408 m<sup>2</sup> w dodatku terenu otoczonego ze wszystkich stron zabudową mieszkaniową, usługową i produkcyjną.

Również powołane w Prognozie oddziaływania na środowisko „Opracowanie ekofizjograficzne”, stworzone na potrzeby projektu miejscowego planu zagospodarowania wskazujące, iż omawiany obszar charakteryzuje się bogactwem przyrodniczym, dużą ilością drzew i krzewów, że jest miejscem rekreacji okolicznych mieszkańców jest całkowicie fałszywe.

Na tym terenie nie ma krzewów, drzew, a tym samym bogactwa biologicznego, są za to tereny zaniedbane i nieużytkowane, a na szatę roślinną składają się wyłącznie samosiewy krzewów i chwastów.

Przez obszar opracowania przechodzi sieć kanalizacyjna, a inne sieci infrastruktury technicznej: wodociągowe, gazowe, elektroenergetyczne oraz telekomunikacyjne znajdują się w ulicach graniczących z obszarem.

Sąsiedztwo obszaru stanowią głównie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a po wschodniej stronie znajdują się również budynki produkcyjne i usługowo-handlowe.

Jak w takich warunkach terenowych ma być zrealizowany plan utworzenia na tym obszarze korytarza ekologicznego, umożliwiającego migrację roślin i zwierząt i zapewnienie innych celów wskazanych w Prognozie oddziaływania na środowisko?

Ponadto należy podnieść, że mapa zatytułowana „Położenie obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na tle form ochrony środowiska”, stanowiąca załącznik do „Prognoza - prawne formy ochrony przyrody w pobliżu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego” jest niezgodna z innymi załącznikiem do PZP, a mianowicie do załącznika zatytułowanego „projektu planu – rysunek”

Na mapie „Położenie obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na tle form ochrony środowiska” nie uwzględniono istniejącej zabudowy kilkunastoma budynkami mieszkalnymi wybudowanymi przez dewelopera od strony zachodniej. O jakich standardach zagospodarowania i użytkowania terenów, wymaganiach ładu przestrzennego, walorach krajobrazowych i kształtowania terenów w dolinie rzeki Sokołówki, na które wskazuje uzasadnienie do projektu uchwały Rady Miejskiej może być mowa biorąc pod uwagę teren objęty PZP o powierzchni 12408 m<sup>2</sup>, otoczonym ze wszystkich stron ścisłą zabudową mieszkaniową, usługową i produkcyjną oraz fakt, że od rzeki Sokołówki oddziela go działka stanowiąca własność Miasta Łodzi i odległość ok. 100 metrów.

Natomiast w bezpośrednim sąsiedztwie terenu prywatnego od strony zachodniej znajduje się teren gęsto zabudowany przez dewelopera budynkami mieszkalnymi. Inwestycje te są rozwojowe i w dalszym ciągu powstaje tam coraz więcej budynków.

Dzieje się tak mimo, że tereny zajęte pod budownictwo przez dewelopera są w strefie korytarza ekologicznego, obejmującego przewietrzanie i obszar zagrożony zalaniem.

Działki objęte PZP, w tym działki nr 435/2 i nr 435/3 są posadowione wysoko, w bezpośrednim dojeździe do ul. Klimatycznej. To samo dotyczy działek 435/5, 435/4 oraz 435/6 i 435/7. A od strony A. Książka działki pozostałych właścicieli. Jak może być teren publicznego ciągu pieszego, oznaczonego na mapie jako 1 KDX, skoro jest to własność prywatna i tylko od dobrej woli właściciela zależy czy przekaze część swojej nieruchomości odpłatnie bądź nieodpłatnie na rzecz gminy. O dobrej woli właścicieli nieruchomości objętych PZP świadczy również fakt, iż od momentu wybudowania kanalizacji sanitarnej na ich nieruchomościach nie wystąpili o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez ŁSI z ich terenu. Dobra wola właścicieli mogłaby dotyczyć również terenu przeznaczonego na publiczny ciąg pieszy pod warunkiem wzajemności.

Od strony zarówno południowej jak i wschodniej obszaru objętego planem PZP znajdują się tereny zabudowane budynkami mieszkalnymi wybudowanymi kilkadziesiąt/ kilkanaście lat wcześniej. Rozlokowane są tam również zakłady usługowe i produkcji rolnej (szklarnie).

Od strony południowej w sąsiedztwie działki nr 435/2 i 435/3 pobudowany został budynek mieszkalny na działce nr 399 mimo, że położony jest w terenie analogicznie i stanowi bezpośrednie sąsiedztwo do naszej nieruchomości.

Od strony północnej poza działką nr 436 istnieją również tereny z zabudową mieszkaniową mimo iż korytarz ekologiczny obejmuje teren tych działek. Korytarz ekologiczny swym obszarem nie obejmuje działek nr 435/2 i nr 435/3 oraz pozostałych w obrębie działek oznaczonych jako 435/4- 435/13.

Na północ od rzeki Sokołówki nie ma terenu z przeznaczeniem na teren zieleni urządzonej, mimo, iż rzeka powinna mieć jak w zwierciadle takie teren po obu stronach. Natomiast na tym terenie postawione są duże domy, aż do ulicy Wycieczkowej.

Prowadzi to do twierdzenia, że obszar objęty projektem PZP (poza działką nr 436) jest otoczony terenami na których istnieje stara lub nowa zabudowa mieszkaniowa, jak również na których aktualnie toczą się inwestycje deweloperskie zabudowy mieszkaniowej oraz istnieją tereny zakładów usługowych i produkcyjnych.

Przy okazji budowy kanalizacji sanitarnej Ø 200 przebiegającej od ul. A. Książka równolegle do granicy działki nr 436 i pod kątem prostym doprowadzonej do ul. Klimatycznej, między działkami 435/4, 435/5 i 435/2 i 435/5, to m.in. właściciel działek nr 435/2 do 435/13 wyrazili zgodę na budowę i przebieg kanalizacji na swoim terenie.

Kanalizacja sanitarna pobudowana została z odejściami/trójkami m.in. do działek, co spowodowało częściowe uzbrojenie tych działek pod budownictwo mieszkaniowe.

Teren zajęty pod linię kanalizacji sanitarnej spowodował wyłączenie kilkudziesięciu metrów z pełnej dyspozycyjności właściciela ww działek.

Łódzka Spółka Infrastrukturalna, która przez wiele lat napotykała opór właścicieli nieruchomości położonych zarówno od strony południowej jak i północnej rzeki Sokołówki.

Następnie po zwróceniu się do właścicieli działek objętych PZP mogła zrealizować inwestycję polegającą na połączeniu sieci kanalizacji od ul. A. Książka do ul. Klimatycznej.

Jednocześnie uzgodniono, że pięciu właścicieli, którzy udostępnią teren na położenie tej kanalizacji uzyskają możliwość podłączenia do niej swoich nieruchomości i tym samym warunki do pobudowania na nich w rzadkiej zabudowie domów rezydencjalnych.

ŁSI wykonała prace podnosząc teren o kilkadziesiąt centymetrów, a właściciele nieruchomości objętych przedmiotowym PZP postanowili przekazać nieodpłatnie Miastu Łódź teren oznaczony na mapie jako działka nr 435/1. Co nie zostało ujęte w projekcie PZP.

Właściciele nieruchomości objętych przedmiotowym PZP uzyskali ponadto warunki techniczne zasilania w energię elektryczną. Co również nie zostało ujęte w projekcie PZP. Są to okoliczności istotne.

Podniesione wyżej argumenty za zmianą przeznaczenia nieruchomości o pow. 12408 m<sup>2</sup>, w tym zwłaszcza działek nr 435/2 do 435/13 z terenów zieleni naturalnej na teren budownictwa mieszkaniowego, zgodnie z zasadą dobrego sąsiedztwa oraz ewidentną niemożnością spełnienia funkcji przypisanych temu obszarowi w celach projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Powyższe okoliczności pokazują, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego powinien winien być w tym zakresie zmieniony.

Ponadto należy nadmienić, że wystąpiliśmy z wnioskiem o warunki zabudowy, co również nie zostało odnotowane przy ustaleniach urbanistów, a co dobitnie wskazuje na cel na jaki została zakupiona nieruchomość.

Wątpliwości co do rzeczywistych przyczyn zakwalifikowania/przeznaczenia działek nr 435/2 do 435/13 na teren zieleni naturalnej w sytuacji intensywnego budownictwa mieszkaniowego przez dewelopera w bezpośrednim sąsiedztwie są uzasadnione zwłaszcza, że teren prywatny o po. 12408 m<sup>2</sup> nie stanowi korytarza ekologicznego, ani nie jest obszarem zagrożonym zalewaniem wodami.

Te funkcje zostały przypisane nieruchomości stanowiącej własność Miasta Łodzi jak również innym terenom prywatnym zabudowanym budynkami mieszkalnymi. Zatem kuriozalnymi są argumenty wskazane w projekcie dotyczących aspektów ekologicznych.

Warto dodać, iż jesteśmy ludźmi wykształconymi, kochającymi przyrodę i dbającymi o nią. Chcielibyśmy móc wybudować ekologiczne domy, które odpowiadałyby kryteriom i potrzebom dzisiejszego świata z jednej strony i spełniałyby swoje cele użytkowe i zadbałyby o potrzeby mieszkaniowe naszych dzieci z jednej strony, a z drugiej strony powstałyby z poszanowaniem zasad i szczególnej dbałości o ekosystem. Z całą pewnością nie są to działki zakupione na sprzedaż i realizację deweloperki.

Reasumując wnoszę o zmianę planu i przyjęcie, że działki nr 435/2 i nr 435/3 są przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe typu rezydencjonalnego ekologicznego z luźną zabudową.

Załączniki:

- mapa zasadnicza z dnia 1 lutego 2022 ksero
- pismo z dnia 25 stycznia 2022 doręczone w dniu 4 luty 2022”

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

**Wyjaśnienie:**

Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium

są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w Łodzi zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczenie w przedmiotowym obszarze w projekcie planu miejscowego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej byłoby niezgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, którego celem w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „Tereny zielone urządzonej o powierzchni minimum 3 ha i dolin rzecznych w strefie zurbanizowanej”, oznaczone symbolem „Z” jest zachowanie istniejących elementów systemu przyrodniczego, poprawa jakości zamieszkania dla terenów sąsiednich oraz poprawa warunków klimatycznych miasta. Działania inwestycyjne w tej jednostce zostały ograniczone do ustanowienia terenów zieleni, usług związanych z wypoczynkiem, rekreacją i sportem oraz usług wspierających dostosowanych do charakteru, wielkości i położenia obszaru objętego projektem planu co ma swoje odzwierciedlenie w ustaleniach ww. projektu planu miejscowego.

Należy zauważyć, że zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określającym kolejne etapy procedury planistycznej wszyscy zainteresowani, w tym właściciele poszczególnych nieruchomości mieli możliwość wzięcia udziału w procedurze sporządzania przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Informacje o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu oraz terminie zbierania wniosków, a także o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, terminie dyskusji publicznej i terminie zbierania uwag pojawiły się w formie ogłoszeń zamieszczonych w prasie miejscowej oraz obwieszczeń zamieszczonych na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Łodzi oraz Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi, a także na jej stronie internetowej. Z przepisów prawa powszechnie obowiązującego nie wynika wymóg indywidualnego informowania o procedurze sporządzania ww. dokumentu każdego właściciela nieruchomości zlokalizowanej w granicach obszaru objętego projektem planu. W okresie składania wniosków do projektu planu tj. od 10 grudnia 2021 r. do 3 stycznia 2022 r. nie wpłynął żaden wniosek. Poza wyznaczonym terminem składania wniosków wpłynęły postulaty z prośbą o przeznaczenie przedmiotowych działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Wobec przekroczenia ww. terminu składania wniosków, postulaty te nie spełniły wymogu formalnego zobowiązującego do ich rozpatrzenia przez Prezydenta Miasta Łodzi. Ze względu na sprzeczność tych postulatów z obowiązującym Studium oraz celami sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zostały uwzględnione w toku dalszego procedowania.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 14 lipca 2022 r. za pomocą środków porozumiewania się na odległość, co jest zgodne z art. 8d ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W dyskusji tej nie brał udziału żaden uczestnik.

Jednocześnie należy sprostować, że w projekcie ww. planu miejscowego zieleni urządzonej oznaczoną symbolem 1 ZP wyznaczono wyłącznie na terenach należących do gminy. Natomiast na przedmiotowych działkach, których dotyczy uwaga, wyznaczono teren zieleni naturalnej oznaczony symbolem 1 ZN. Wobec tak ustalonego przeznaczenia działki te będzie można użytkować w sposób dotychczasowy zgodnie ze stanem faktycznym.

Wyznaczając granice obszaru objętego projektem planu sugerowano się potrzebą jak najszybszego objęcie ochroną niezabudowanej części doliny rzeki Sokołówki pełniącej ważną

rolę w systemie przyrodniczym Miasta przed niekontrolowanymi procesami urbanizacji. Cel ten był wyznacznikiem wielkości obszaru objętego projektem planu.

Przedmiotowy projekt planu miejscowego sporządzany jest dla południowej strony doliny rzeki Sokołówki, ponieważ taki zakres terenów zieleni urządzonej o powierzchni minimum 3 ha i dolin rzecznych w strefie zurbanizowanej oznaczonych symbolem „Z” został wyznaczony w obowiązującym Studium.

Wspomniane w uwadze uzbrojenie terenu w kanalizację sanitarną (Ø200) jak również wydane przez gestorów sieci warunki techniczne dają możliwość przyłączenia nieruchomości do sieci, co nie jest jednoznaczne z prawem do realizacji zabudowy. Infrastruktura techniczna często prowadzona jest na terenach wyłączonych spod zabudowy aby obsługiwać przyległe tereny zurbanizowane. Wykonany odcinek sieci kanalizacji sanitarnej na obszarze objętym projektem planu służy tranzytowi ścieków z posesji zlokalizowanych przy ul. Opolskiej i południowej części ul. Antoniego Książka.

Załącznik graficzny do prognozy oddziaływania na środowisko pt. „Położenie obszaru opracowania na tle form ochrony przyrody” ma na celu ukazać rozmieszczenie i najbliższe sąsiedztwo terenów podlegających ochronie przyrody w stosunku do obszaru objętego projektem planu i jest rysunkiem o charakterze informacyjnym. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwaleniu przez radę gminy podlega część tekstowa planu, która stanowi treść uchwały, część graficzna planu oraz wymagane rozstrzygnięcia, które stanowią załączniki do uchwały. Prognoza oddziaływania na środowisko wraz z ww. rysunkiem nie stanowią załącznika do uchwały.

Realizacja zabudowy może nastąpić na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub w przypadku jego braku na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Jednocześnie należy zauważyć, że zgodnie z art. 65 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji. Dotychczasowa zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana w najbliższym sąsiedztwie obszaru objętego projektem planu powstała w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy. Przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy nie jest wymagane badanie zgodności z obowiązującym studium. Przeznaczenie terenu w projekcie planu miejscowego następuje w zgodzie z obowiązującym Studium.

Jednocześnie należy 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.

Przyjęte w projekcie planu przeznaczenie terenu na działkach prywatnych wskazanych w treści uwagi odzwierciedla aktualne ich zagospodarowanie co oznacza, że daje możliwość ich użytkowania w sposób dotychczasowy. Ustawodawca przewidział również możliwość ubiegania się przez właściciela nieruchomości o odszkodowanie za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części na podstawie art. 36 ww. ustawy wtedy gdy 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.

Wymienione w uwadze, a przytoczone w prognozie oddziaływania na środowisko zasady kształtowania i ochrony środowiska są ustaleniami z obowiązującego Studium i dotyczą terenów zielonych na obszarze całego Miasta. Ustaleniom tym podlegają wyznaczone w projekcie przedmiotowego planu miejscowego tereny zieleni naturalnej (ZN) oraz tereny zieleni urządzonej (ZP) zlokalizowane wzdłuż cieku rzeki Sokołówki, wolne od zabudowy. Należy nadmienić, że stosunkowo niewielki obszar objęty granicami procedowanego projektu planu miejscowego nie zwalnia Miasta z obowiązku ochrony niezabudowanych terenów dolin rzecznych.

Ekofizjografia sporządzona dla potrzeb obowiązującego Studium wskazała obszar objęty projektem planu jako obszar o wysokich walorach krajobrazowych i wartościach ekologicznych ze względu na możliwość zachowania otwartego i niezabudowanego terenu doliny rzeki Sokołówki. Z kolei w ekofizjografii sporządzonej dla potrzeb przedmiotowego projektu planu podkreślono, że obszar ten jest szczególnie cenny dla terenów sąsiednich, które cechuje duża intensywność zabudowy oraz wobec zmian klimatycznych, postępującej suszy i zaniku kolejnych wolnych od zabudowy terenów zieleni.

Walory doliny rzeki Sokołówki widoczne są w dalszym ciągu pomimo zmian w ukształtowaniu terenu w wyniku realizacji sieci kanalizacji sanitarnej. Ustalenia obowiązującego Studium dla przedmiotowego obszaru, a co za tym idzie ustalenia planu miejscowego zmierzają do ochrony tej części doliny rzeki Sokołówki przed dalszą zabudową.

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1 KDX został wskazany w ustaleniach projektu planu jako inwestycja celu publicznego w postaci samorządowego ciągu pieszego na podstawie art. 6 pkt. 9c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. (Dz.U. z 2021 r. poz. 1899 i 1846). Ciąg pieszy został wyznaczony ze względu na potrzebę zapewnienia połączenia pieszo-rowerowego pomiędzy ul. Klimatyczną a projektowanym terenem zieleni urządzonej (ZP) oraz dalej do ul. Antoniego Książka. Zgodnie z art. 112 ust. 3 ww. ustawy wyznaczenie celu publicznego stanowi podstawę do wyłączenia nieruchomości lub jej części.

Wymienione w uwadze odległości przedmiotowych nieruchomości od rzeki Sokołówki, terenu zagrożonego zalaniem i korytarza ekologicznego nie przekreślają faktu, że zgodnie z opracowaniem ekofizjograficznym sporządzonym dla potrzeb obowiązującego Studium nieruchomości te zlokalizowane są geomorfologicznie i geologicznie w dolinie rzeki Sokołówki, która charakteryzuje się wysokimi walorami krajobrazowymi i ekologicznymi.

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.**

#### **Uwaga Nr 4**

–wpłynęła dnia 9 sierpnia 2022 r.,

–złożona przez [REDACTED],

–dotyczy działek o nr ewid.: 435/4, 435/5 w obr. B-21,

–zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działki o nr ewid.: 435/4, 435/5 w obr. B-21 są przeznaczone w części na teren zieleni naturalnej (2 ZN) i w części na teren publicznego ciągu pieszego (1KDX).

#### **Treść uwagi:**

Składająca uwagę wnosi o, cytując: - „Z uwagi na wyłożenie planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar działek stanowiących moją własność na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (D.U. z 2022r. poz. 503) zgłaszam uwagi do projektu planu zagospodarowania przestrzennego dla

części obszaru Miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Sokołówki, położonej w rejonie ulic Klimatycznej i Antoniego Książka wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Należy przy tym podnieść, że kwestionuję w całości ustalenia planu przyjęte w tym projekcie i wnoszę o stwierdzenie konieczności dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem moich uwag i zarzutów do projektu planu przedstawionych w dalszej części pisma. Nadto wnoszę o uwzględnienie uwag innych uczestników postępowania kierowanych pismem z dnia 25 stycznia br doręczonego w dniu 4 lutego br (kopia w załączeniu) a nadto uwag zgłoszonych przez pozostałych właścicieli działek objętych proponowanym PZP

W pierwszej kolejności należy wskazać, iż proponowany projekt planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy obszaru 12408 m<sup>2</sup> obszaru stanowiącego własność osób fizycznych i porównywalnej powierzchni działki nr 436 stanowiącej własność Miasta Łodzi, o łącznej powierzchni 2 ha, co jest ewenementem w stosunku do dotychczas tworzonych pzp, które zazwyczaj dotyczą obszarów kilkudziesięciu lub kilkuset hektarowych. Fakt ten budzi to uzasadnione wątpliwości co do rzeczywistych przyczyn ustalenia takiego projektu pzp, i takiego, a nie innego określenia przeznaczenia terenu, zwłaszcza wobec faktu wydawania w tej strefie dla deweloperów szeregu pozwoleń na budowę, w tym zwłaszcza na budowę dużego zespołu domów w strefie przewietrzania.

Pierwotnie obszar o pow. 12408 m<sup>2</sup>, objęty pzp stanowił gospodarstwo rolne z centralnie położonym siedliskiem. Gospodarstwo to zostało zakupione przez 5 nabywców, następnie podzielone na działki z wyrysowanymi obrysami przyszłych domów, a obecnie tylko tego terenu dotyczy pzp (poza działką stanowiącą własność Miasta Łodzi).

Dzieje się to z ewidentną krzywdą właścicieli, którzy mieli podstawy do planowania w przyszłości budowy domów, zwłaszcza w sytuacji, gdy w sąsiedztwie ich nieruchomości, na terenach podobnych były wydawane pozwolenia na budowę, co w sposób nie budzący wątpliwości pokazuje mapa, stanowiąca część pzp.

Teren objęty pzp był pierwotnie ogrodzony i dopiero prace wykonywane przez ŁSI przy budowie kanalizacji sanitarnej Ø 200 i niwelacji terenu doprowadziły do zniszczenia ogrodzenia. Teren zatem stał się otwarty. W śladzie kanalizacji sanitarnej powstała ścieżka, którą poruszają się ludzie.

Dodatkowo należy podnieść, iż wskazane w Prognozie oddziaływania na środowisko zasady kształtowania i ochrony środowiska przyrodniczego tj:

- *ochrona wszystkich terenów współtworzących system przyrodniczy miasta, a także terenów zieleni urządzonej oraz gruntów leśnych w ramach wszystkich pozostałych jednostek funkcjonalnoprzestrzennych,*
- *ochrona obszarów szczególnie cennych przyrodniczo, istotnych dla zachowania różnorodności biologicznej oraz zapewniających łączność obszaru miasta z systemem przyrodniczym regionu*
- *objętych ochroną prawną lub obszarów o wysokich walorach przyrodniczych wymagających ochrony,*
- *powiększanie zasobów zieleń urządzonej w strefie zurbanizowanej zwartej,*
- *ochrona istniejących korytarzy ekologicznych i kształtowanie nowych powiązań pomiędzy terenami aktywnymi przyrodniczo, w celu zapewnienia spójności systemu przyrodniczego miasta oraz umożliwienia migracji roślin, zwierząt i grzybów -*

**nie są możliwe do osiągnięcia poprzez wyłączenie z zabudowy mieszkaniowej terenu o powierzchni 12408 m<sup>2</sup>, w dodatku terenu otoczonego ze wszystkich stron zabudowa mieszkaniową, usługową i produkcyjną.**

### **Oddziaływanie na ekosystem, środowisko naturalne**

Powoływane w Prognozie oddziaływania na środowisko „Opracowanie ekofizjograficzne”, które zostały stworzone na potrzeby projektu miejscowego planu zagospodarowania wskazujące, iż omawiany obszar charakteryzuje się bogactwem przyrodniczym, dużą ilością drzew i krzewów, że jest miejscem rekreacji okolicznych mieszkańców jest całkowicie fałszywe.

Na tym terenie nie ma krzewów, drzew, a tym samym bogactwa biologicznego, są za to tereny zaniedbane i nieużytkowane, a na szatę roślinną składają się wyłącznie samosiewy krzewów i chwastów.

Przez obszar opracowania przechodzi sieć kanalizacyjna, a inne sieci infrastruktury technicznej: wodociągowe, gazowe, elektroenergetyczne oraz telekomunikacyjne znajdują się w ulicach graniczących z obszarem. Sąsiedztwo obszaru stanowią głównie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a po wschodniej stronie znajdują się również budynki produkcyjne i usługowo-handlowe.

Jak zatem w takich warunkach terenowych ma być zrealizowany plan utworzenia na tym obszarze korytarza ekologicznego, umożliwiającego migrację roślin i zwierząt i zapewnienie innych celów wskazanych w Prognozie oddziaływania na środowisko? Jest to istna fikcja, która w żadnej mierze nie jest poparta faktami

Ponadto należy podnieść, że mapa zatytułowana „Położenie obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na tle form ochrony środowiska” stanowiąca, załącznik do „Prognoza - prawne formy ochrony przyrody w pobliżu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego” jest niezgodna z innymi załącznikami do pzp, a mianowicie z załącznikiem zatytułowanym „projektu planu - rysunek”

Na mapie „Położenie obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na tle form ochrony środowiska” nie uwzględniono istniejącej zabudowy kilkunastoma budynkami mieszkalnymi wybudowanymi przez dewelopera od strony zachodniej.

O jakich standardach zagospodarowania i użytkowania terenów, wymaganiach ładu przestrzennego, walorach krajobrazowych i kształtowania terenów w dolinie rzeki Sokołówki, na które wskazuje uzasadnienie do projektu uchwały Rady Miejskiej może być mowa, biorąc pod uwagę teren objęty pzp o powierzchni 12408 m<sup>2</sup>, otoczonym ze wszystkich stron ścisłą zabudową mieszkaniową, usługową i produkcyjną oraz fakt, że od rzeki Sokołówki oddziela go działka stanowiąca własność Miasta Łodzi i odległość ok. 100 metrów.

W bezpośrednim sąsiedztwie terenu prywatnego, od strony zachodniej znajduje się teren gęsto zabudowany przez dewelopera budynkami mieszkalnymi. inwestycje te są rozwojowe i w dalszym ciągu powstaje tam coraz więcej budynków. Dzieje się tak mimo, że tereny zajęte pod budownictwo przez dewelopera są w strefie korytarza ekologicznego, obejmującego przewietrzanie i obszar zagrożony zalaniem. Działki objęte pzp, w tym działki nr 435/4 i 435/5 są posadowione wysoko, w bezpośrednim dojeździe do ul. Klimatycznej. Jak może być to teren publicznego ciągu pieszego, oznaczonego na mapie jako 1KDX, skoro jest to własność prywatna i tylko od dobrej woli właściciela zależy czy przekaze część swojej nieruchomości odpłatnie bądź nieodpłatnie na rzecz gminy. O wcześniejszej dobrej woli właścicieli nieruchomości objętych pzp świadczy fakt, iż od momentu wybudowania kanalizacji sanitarnej na ich nieruchomościach nie wystąpili o wynagrodzenie za bezumowne

korzystanie przez ŁSI z ich terenu. Dobra wola właściciel mogłaby dotyczyć również terenu przeznaczonego na publiczny ciąg pieszy pod warunkiem wzajemności.

Zarówno od strony południowej jak i wschodniej obszaru objętego planem pzp znajdują się tereny zabudowane budynkami mieszkalnymi wybudowanymi kilkadziesiąt/ kilkanaście lat wcześniej. Rozlokowane są tam również zakłady usługowe i produkcji rolnej (szklarnie).

Od strony południowej w sąsiedztwie działki nr 435/4 pobudowany został okazały budynek mieszkalny na działce nr 434/5 mimo, że położony jest w terenie bliźniaczym do terenu objętego pzp. To samo dotyczy działek położonych w sąsiedztwie. Nie dokonano również analizy terenów sąsiadujących i ich wpływu na PZP. Tzn działek po obu stronach doliny rzeki Sokołówki. A przecież autor powołuje się na dobrostan i ochronę przyrody. Zatem nie można mówić o istnieniu tylko jednej strony doliny rzeki skoro mamy też teren po drugiej jego stronie, co ma kardynalne znaczenie dla ustaleń mających bezpośredni wpływ na PZP, którym również należałoby objąć rozważania planu.

Od strony północnej poza działką nr 436 istnieją również tereny z zabudową mieszkaniową mimo iż korytarz ekologiczny obejmuje teren tych działek. Korytarz ekologiczny swym obszarem nie obejmuje nasze działki nr 435/4 -435/7.

Na północ od rzeki Sokołówki nie ma terenu z przeznaczeniem na teren zieleni urządzonej mimo, iż rzeka powinna mieć jak w zwierciadle takie tereny po obu stronach. Natomiast na tym terenie na północ od rzeki Sokołówki postawione są duże domy, aż do ulicy Wycieczkowej.

Prowadzi to do twierdzenia, że obszar objęty projektem pzp (poza działką nr 436) jest otoczony terenami na których istnieje stara lub nowa zabudowa mieszkaniowa, jak również na których aktualnie toczą się inwestycje deweloperskie zabudowy mieszkaniowej oraz istnieją tereny zakładów usługowych i produkcyjnych.

**Wpływ inwestycji ŁSI - dot kanalizacji na ukształtowanie terenu objętego PZP:** Przy okazji budowy kanalizacji sanitarnej Ø 200 przebiegającej od ul. A. Książka równolegle do granicy działki nr 436 i pod kątem prostym doprowadzonej do ul. Klimatycznej, między działkami 435/4, 435/5 i 435/2 i 435/5, to m.in. właściciel działek nr 435/6 i nr 435/7 wyraził zgodę na budowę i przebieg kanalizacji na swoim terenie. Kanalizacja sanitarna pobudowana została z odejściami/trójkami m.in. do działek objętych PZP, co spowodowało częściowe uzbrojenie tych działek pod budownictwo mieszkaniowe.

Teren zajęty pod linię kanalizacji sanitarnej spowodował wyłączenie kilkudziesięciu metrów z pełnej dyspozycyjności właściciela działki nr 435/4 i nr 435/5.

Łódzka Spółka Infrastrukturalna, która przez wiele lat napotykała opór właścicieli nieruchomości położonych zarówno od strony południowej jak i północnej rzeki Sokołówki po zwróceniu się do właściciela działek nr 435/4 i nr 435/5, a także innych właścicieli sąsiednich nieruchomości, mogła zrealizować inwestycję polegającą na połączeniu sieci kanalizacji od ul. A. Książka do ul. Klimatycznej.

Jednocześnie uzgodniono, że pięciu właścicieli, którzy udostępnia teren na położenie tej kanalizacji uzyskają możliwość podłączenia do niej swoich nieruchomości i tym samym warunki do pobudowania na nich w rzadkiej zabudowie domów rezydencjalnych.

Właściele nieruchomości objętych przedmiotowym pzp uzyskali ponadto warunki techniczne zasilania w energię elektryczną.

ŁSI wykonała prace, a właściele nieruchomości objętych przedmiotowym pzp postanowili przekazać nieodpłatnie Miastu Łódź teren oznaczony na mapie jako działka nr 435/1.

Budowa kanalizacji sanitarnej spowodowała podniesienie terenu działek stanowiących własność prywatną w ich części północnej o ok. 1 m (wcześniej był spadek w stronę rzeki Sokołówki) niszcząc tym samym wcześniej istniejące naturalne środowisko. Także Miasto dokonało degradacji istniejącego koryta rzeki. Przy czym nie uwzględniono tej okoliczności przy planowaniu ww PZP. Nastąpiła ingerencja w sferę doliny rzeki poprzez prace geologiczne ze strony ŁSI co nie zostało odnotowane (dot opinii geologicznej, która jest nieaktualna).

Wszyscy właściciele działek, w tym właściciel działek nr 435/4 i nr 435/5, nabyli nieruchomości na podstawie aktu notarialnego, sporządzonego w dniu 29.05.1998r. przez notariusza [REDAKTOWANE] i zgodnie z tym aktem nieruchomości wchodzi w skład obszaru funkcjonalnego nr 4 strefy NDeW - strefa szczególnych walorów ekologicznych, obejmująca w przeważającej części otwarte obszary występowania wód powierzchniowych lub podziemnych, zagrożone degradacją przez formy użytkowania i zagospodarowania terenów sprzeczne z właściwościami środowiska przyrodniczego, z użytkowaniem terenu zgodnie z charakterem strefy to jest uprawy łukowe bez nawożenia środkami chemicznymi, rekreacja w oparciu o naturalne warunki terenowe i z wykluczeniem sportów motorowych, zagospodarowanie w formie parku krajobrazowego lub leśnego, użytkowanie terenu niegodne z charakterem strefy lecz dopuszczalne - to jest istniejące nieuciążliwe obiekty usług sportu i rekreacji oraz zabudowa mieszkalna jednorodzinna i letniskowa lecz bez obiektów gospodarczych.

Zgodnie więc z przeznaczeniem terenu obowiązującym w dacie sporządzenia aktu notarialnego (nie zmienionym do dzisiaj) właściciele działek są uprawnieni do pobudowania na swoim terenie domów mieszkalnych.

Podniesione wyżej argumenty za zmianą przeznaczenia nieruchomości o pow. 12408 m<sup>2</sup>, w tym zwłaszcza działek nr 435/4 i nr 435/5 z terenów zieleni naturalnej na teren budownictwa mieszkaniowego, zgodnie z zasadą dobrego sąsiedztwa, dotychczasowym przeznaczeniem terenu oraz ewidentną niemożnością spełnienia funkcji przypisanych temu obszarowi w celach projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego niezbicie wskazują, że projekt mpzp winien być w tym zakresie zmieniony.

Wątpliwości co do rzeczywistych przyczyn zakwalifikowania/przeznaczenia działek nr 435/4 i nr 435/5 na teren zieleni naturalnej w sytuacji intensywnego budownictwa mieszkaniowego przez dewelopera w bezpośrednim sąsiedztwie są uzasadnione zwłaszcza, że teren prywatny o po. 12408 m<sup>2</sup> nie stanowi korytarza ekologicznego, ani nie jest obszarem zagrożonym zalewaniem wodami. Te funkcje zostały przypisane nieruchomości stanowiącej własność Miasta Łodzi jak również innym terenom prywatnym zabudowanym budynkami mieszkalnymi.

Dziwi fakt, iż złożone w dniu 4.02.2022r. i podpisane przez wszystkich właścicieli przedmiotowych działek pismo z dnia 25 stycznia 2022r., a więc pół roku wcześniej, zostało zlekceważone w ten sposób, że w dniu w którym miało się odbyć spotkanie tj. 14.07.2022r. w godz. 15-17, dopiero o godz. 17,30 jeden ze współwłaścicieli uzyskał informację, że takie spotkanie się odbyło.

Jesteśmy oburzeni, że realizując za publiczne pieniądze projekty, dotyczące tylko 5 właścicieli, urzędnicy mający precyzyjne informacje teleadresowe, zawarte ww. piśmie nie raczyli poinformować chociażby jednego z właścicieli, których pzp dotyczy o spotkaniu. Gdyby właściciele wiedzieli o spotkaniu, braliby w nim udział mimo, iż wyznaczono je w okresie urlopowym.

Takie działania traktujemy, jako działanie w złej wierze i ewidentnie na szkodę właścicieli działek.

Dwóch z właścicieli działek - [REDAKTOWANO] i [REDAKTOWANO] w dniu 15.07.2022r. zgłosiło się do Wydziału Urbanistyki UMŁ prosząc o przedstawienie dokumentów i akt sprawy. Udostępniono im jedynie opracowanie na podstawie którego tworzone projekt pzp, żaden zestaw dokumentów nie został im przedstawiony.

W dniu 19.07.2022r. jeden z właścicieli stawiał się w UMŁ w celu zapoznania się z aktami sprawy. Akt sprawy nie udostępniono mu, natomiast przedstawiono jako akta opracowanie nazwane „Terminarz przystąpienia nr 277 (Dolina rzeki Sokołówki, Klimatycznej i Książka”

Całość przedstawionej dokumentacji stanowi załącznik do niniejszego pisma.

Nie znamy wnioskodawcy z inicjatywy .którego doszło do objęcia terenu planem zagospodarowania przestrzennego oraz faktycznych przyczyn powstania takiej inicjatywy, ponadto nie podjęto działań po złożeniu naszego wspólnego pisma z dnia 25.01,2022r.. Zostaliśmy mówiąc krótko zlekceważeni.

Takie działanie urzędu narusza kilkanaście przepisów k.p.a, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również normy Konstytucji R.P.

Reasumując - biorąc pod uwagę błędy merytoryczne popełnione przy sporządzaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz naruszenie przepisów w sposób mających wpływ na postępowanie, wnoszę o:

- 1)zmianę projektu mpzp i przyjęcie, że działki nr 435/4 i nr 435/5 są przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe typu rezydencjonalnego z luźną zabudową.
- 2)Załączenie do dokumentacji PZP i uwzględnienie w uwagach dokumentacji ŁSI na podstawie załącznika mapy przeprowadzonej inwestycji na działce oznaczonej nr 435/1, która w sposób istotny wpływa na plan.
- 3)rozpoznanie wniosków i uwag
- 4)uwzględnienie stanu faktycznego i prawnego - pominięty w toku tworzenia planu (zgodnie z uwagami)
- 5)podjęcie działań mających na celu rozmowy z zainteresowanymi właścicielami w sprawie,

Z tych wszystkich przyczyn, oraz uwag złożonych przez pozostałych właścicieli [REDAKTOWANO] oraz [REDAKTOWANO] uwagi składam jako istotne i mające kapitalne znaczenie dla rozpoznania sprawy. M in z uwagi na to, iż działki te zostały zakupione dla naszych dzieci dla cdów mieszkaniowych, nie dla celów deweloperskich. Chcieliśmy zbudować tam ekologiczne domy z poszanowaniem ekosystemu i jest dla nas rzeczą niesłychaną wręcz skandaliczną, że ktoś naszym kosztem próbuje ustalić plan dla uzbrojonych częściowo działek na teren parku. Co powoduje, że ponosimy realną szkodę zarówno w oparciu o analizę faktów wskazanych w treści pisma oraz przy uwzględnieniu zasad współżycia społecznego przyjętego w danej społeczności, ogromnych inwestycji, które na tym terenie powstały z udziałem deweloperów na terenach ochronnych i zalewowych (co powinno zostać zbadane przez organy ścigania - rodzi się pytanie na jakiej podstawie doszło do uzyskania pozwolenia na budowę jeśli tak bardzo Miasto martwi się o ekosystem i ochronę terenów zielonych w mieście). Nie przeszkadza powstanie wielkiego osiedla za ogromne pieniądze na terenach ochronnych i jednocześnie Miasto chce utworzyć park na uzbrojonych działkach należących do kilku właścicieli, którym odmawia się zrealizowania planu budowy ekologicznych domów w niskiej zabudowie z poszanowaniem prawa obowiązującego.

Proszę o powiadomienie mnie zgodnie z obowiązującymi procedurami KPA o decyzjach w sprawie (nie za pośrednictwem BIP), ale za pośrednictwem poczty i przy uwzględnieniu procedur obowiązujących. Przy czym dane podane w nagłówku są danymi do kontaktu, które zostały podane do kontaktu w piśmie styczniowym i o których projektanci wiedzieli i mimo

to nie pokusili się o jakikolwiek kontakt. Takie działanie jest w naszym odczuciu celowe, z pokrzywdzeniem właścicieli i prawa własności. Chcemy mieć realny wpływ na wszelkie działania w sprawie dotyczącej prawa własności i jego ochrony, do którego mamy pełne prawo zgodnie z prawem obowiązującym.

Załączniki:

1. Mapa dla celów realizacji inwestycji Wod Kan przez ŁSI w Łodzi
2. Mapa d dnia 1 lutego 2022 (aktualna)
3. Kopia pisma z dnia 25 stycznia 2022 doręczonego w dniu 4 lutego br
4. Kopia aktu notarialnego - akt własności nieruchomości objętych planem"

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

**Wyjaśnienie:**

Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w Łodzi zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczenie w przedmiotowym obszarze w projekcie planu miejscowego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej byłoby niezgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, którego celem w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „Tereny zieleni urządzonej o powierzchni minimum 3 ha i dolin rzecznych w strefie zurbanizowanej”, oznaczone symbolem „Z” jest zachowanie istniejących elementów systemu przyrodniczego, poprawa jakości zamieszkania dla terenów sąsiednich oraz poprawa warunków klimatycznych miasta. Działania inwestycyjne w tej jednostce zostały ograniczone do ustanowienia terenów zieleni, usług związanych z wypoczynkiem, rekreacją i sportem oraz usług wspierających dostosowanych do charakteru, wielkości i położenia obszaru objętego projektem planu co ma swoje odzwierciedlenie w ustaleniach ww. projektu planu miejscowego.

Wyznaczając granice obszaru objętego projektem planu sugerowano się potrzebą jak najszybszego objęcie ochroną niezabudowanej części doliny rzeki Sokołówki pełniącej ważną rolę w systemie przyrodniczym Miasta przed niekontrolowanymi procesami urbanizacji. Cel ten był wyznacznikiem wielkości obszaru objętego projektem planu.

Wymienione w uwadze, a przytoczone w prognozie oddziaływania na środowisko zasady kształtowania i ochrony środowiska są ustaleniami z obowiązującego Studium i dotyczą terenów zielonych na obszarze całego Miasta. Ustaleniom tym podlegają wyznaczone w projekcie przedmiotowego planu miejscowego tereny zieleni naturalnej (ZN) oraz tereny zieleni urządzonej (ZP) zlokalizowane wzdłuż cieku rzeki Sokołówki, wolne od zabudowy. Należy nadmienić, że stosunkowo niewielki obszar objęty granicami procedowanego projektu planu miejscowego nie zwalnia Miasta z obowiązku ochrony niezabudowanych terenów dolin rzecznych.

Ekofizjografia sporządzona dla potrzeb obowiązującego Studium wskazała obszar objęty projektem planu jako obszar o wysokich walorach krajobrazowych i wartościach

ekologicznych ze względu na możliwość zachowania otwartego i niezabudowanego terenu doliny rzeki Sokołówki. Z kolei w ekofizjografii sporządzonej dla potrzeb przedmiotowego projektu planu podkreślono, że obszar ten jest szczególnie cenny dla terenów sąsiednich, które cechuje duża intensywność zabudowy oraz wobec zmian klimatycznych, postępującej suszy i zaniku kolejnych wolnych od zabudowy terenów zieleni.

Załącznik graficzny do prognozy oddziaływania na środowisko pt. „Położenie obszaru opracowania na tle form ochrony przyrody” ma na celu ukazać rozmieszczenie i najbliższe sąsiedztwo terenów podlegających ochronie przyrody w stosunku do obszaru objętego projektem planu i jest rysunkiem o charakterze informacyjnym. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwaleniu przez radę gminy podlega część tekstowa planu, która stanowi treść uchwały, część graficzna planu oraz wymagane rozstrzygnięcia, które stanowią załączniki do uchwały. Prognoza oddziaływania na środowisko wraz z ww. rysunkiem nie stanowią załącznika do uchwały.

Wymienione w uwadze odległości przedmiotowych nieruchomości od rzeki Sokołówki, terenu zagrożonego zalaniem i korytarza ekologicznego nie przekreślają faktu, że zgodnie z opracowaniem ekofizjograficznym sporządzonym dla potrzeb obowiązującego Studium nieruchomości te zlokalizowane są geomorfologicznie i geologicznie w dolinie rzeki Sokołówki, która charakteryzuje się wysokimi walorami krajobrazowymi i ekologicznymi.

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1 KDX został wskazany w ustaleniach projektu planu jako inwestycja celu publicznego w postaci samorządowego ciągu pieszego na podstawie art. 6 pkt. 9c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. (Dz.U. z 2021 r. poz. 1899 i 1846). Ciąg pieszy został wyznaczony ze względu na potrzebę zapewnienia połączenia pieszo-rowerowego pomiędzy ul. Klimatyczną a projektowanym terenem zieleni urządzonej (ZP) oraz dalej do ul. Antoniego Książka. Zgodnie z art. 112 ust. 3 ww. ustawy wyznaczenie celu publicznego stanowi podstawę do wywłaszczenia nieruchomości lub jej części.

Przedmiotowy projekt planu miejscowego sporządzany jest dla południowej strony doliny rzeki Sokołówki, ponieważ taki zakres terenów zieleni urządzonej o powierzchni minimum 3 ha i dolin rzecznych w strefie zurbanizowanej oznaczonych symbolem „Z” został wyznaczony w obowiązującym Studium.

Wspomniane w uwadze uzbrojenie terenu w kanalizację sanitarną (Ø200) jak również wydane przez gestorów sieci warunki techniczne dają możliwość przyłączenia nieruchomości do sieci, co nie jest jednoznaczne z prawem do realizacji zabudowy. Infrastruktura techniczna często prowadzona jest na terenach wyłączonych spod zabudowy aby obsługiwać przyległe tereny zurbanizowane. Wykonany odcinek sieci kanalizacji sanitarnej na obszarze objętym projektem planu służy tranzytowi ścieków z posesji zlokalizowanych przy ul. Opolskiej i południowej części ul. Antoniego Książka.

Walory doliny rzeki Sokołówki widoczne są w dalszym ciągu pomimo zmian w ukształtowaniu terenu w wyniku realizacji sieci kanalizacji sanitarnej. Ustalenia obowiązującego Studium dla przedmiotowego obszaru, a co za tym idzie ustalenia planu miejscowego zmierzają do ochrony tej części doliny rzeki Sokołówki przed dalszą zabudową.

Należy zauważyć, że zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określającym kolejne etapy procedury planistycznej wszyscy zainteresowani, w tym właściciele poszczególnych nieruchomości mieli możliwość wzięcia udziału w procedurze sporządzania przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Informacje o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu oraz terminie zbierania wniosków, a także o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, terminie dyskusji publicznej i terminie zbierania uwag pojawiły się w formie

ogłoszeń zamieszczonych w prasie miejscowej oraz obwieszczeń zamieszczonych na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Łodzi oraz Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi, a także na jej stronie internetowej. Z przepisów prawa powszechnie obowiązującego nie wynika wymóg indywidualnego informowania o procedurze sporządzania ww. dokumentu każdego właściciela nieruchomości zlokalizowanej w granicach obszaru objętego projektem planu. W okresie składania wniosków do projektu planu tj. od 10 grudnia 2021r. do 3 stycznia 2022 r. nie wpłynął żaden wniosek. Poza wyznaczonym terminem składania wniosków wpłynęły postulaty z prośbą o przeznaczenie przedmiotowych działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Wobec przekroczenia ww. terminu składania wniosków, postulaty te nie spełniły wymogu formalnego zobowiązującego do ich rozpatrzenia przez Prezydenta Miasta Łodzi. Ze względu na sprzeczność tych postulatów z obowiązującym Studium oraz celami sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zostały uwzględnione w toku dalszego procedowania.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 14 lipca 2022 r. za pomocą środków porozumiewania się na odległość, co jest zgodne z art. 8d ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W dyskusji tej nie brał udziału żaden uczestnik.

Jednocześnie należy sprostować, że w projekcie ww. planu miejscowego zieleni urządzoną oznaczoną symbolem 1 ZP wyznaczono wyłącznie na terenach należących do gminy. Natomiast na przedmiotowych działkach, których dotyczy uwaga, wyznaczono teren zieleni naturalnej oznaczony symbolem 1 ZN. Wobec tak ustalonego przeznaczenia działki te będzie można użytkować w sposób dotychczasowy zgodnie ze stanem faktycznym.

Realizacja zabudowy może nastąpić na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub w przypadku jego braku na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Jednocześnie należy zauważyć, że zgodnie z art. 65 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji. Dotychczasowa zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana w najbliższym sąsiedztwie obszaru objętego projektem planu powstała w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy. Przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy nie jest wymagane badanie zgodności z obowiązującym studium. Przeznaczenie terenu w projekcie planu miejscowego następuje w zgodzie z obowiązującym Studium.

Jednocześnie należy 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.

Przyjęte w projekcie planu przeznaczenie terenu na działkach prywatnych wskazanych w treści uwagi odzwierciedla aktualne ich zagospodarowanie co oznacza, że daje możliwość ich użytkowania w sposób dotychczasowy. Ustawodawca przewidział również możliwość ubiegania się przez właściciela nieruchomości o odszkodowanie za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części na podstawie art. 36 ww. ustawy wtedy gdy 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.

Uwaga dotycząca przeznaczenia przedmiotowych działek pod zabudowę nie może zostać uwzględniona ponieważ stoi to w sprzeczności z realizacją celów polityki przestrzennej zawartej w obowiązującym Studium, które wskazuje na tym obszarze konieczność zahamowania procesów budowlanych, wynikającą z potrzeby ochrony terenów cennych przyrodniczo oraz zachowania niezabudowanych odcinków dolin rzecznych jako wolnych od zabudowy.

Przebieg odcinka kanalizacji sanitarnej Ø 200 wykonanej przez ŁSI sp. z o.o. na działce o nr ewid. 435/1 w obr. B-21 jest naniesiony jako oznaczenie informacyjne na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

Wnioski do projektu planu z uwagi na to, że wpłynęły po wyznaczonym w obwieszczeniu i ogłoszeniu terminie składania wniosków nie spełniały wymogu formalnego w rozumieniu art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i nie zostały rozpatrzone w formie zarządzenia. Ze względu na sprzeczność ich postulatów z obowiązującym Studium oraz celami sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zostały uwzględnione w toku dalszego procedowania. Wszystkie uwagi do projektu planu złożone we wskazanym w obwieszczeniu i ogłoszeniu terminie składania uwag podlegają rozpatrzeniu w formie zarządzenia.

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa zasady na jakich zainteresowani, w tym właściciele poszczególnych nieruchomości mogą brać udział w procedurze sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.**

#### **Uwaga Nr 5**

–wpłynęła dnia 9 sierpnia 2022 r.,

–złożona przez [REDACTED]

–dotyczy działek o nr ewid.: 435/6, 435/7 w obr. B-21,

–zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działki o nr ewid.: 435/6, 435/7 w obr. B-21 są przeznaczone na teren zieleni naturalnej (2 ZN).

#### **Treść uwagi:**

Składający uwagę wnosi o, cytując: - „Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (D.U. z 2022r. poz. 503) zgłaszam uwagi do projektu planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Sokołówki, położonej w rejonie ulic Klimatycznej i Antoniego Książka wraz z prognozą oddziaływania na środowisko kwestionując w całości ustalenia planu przyjęte w tym projekcie.

Wnoszę o stwierdzenie konieczności dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem moich niżej wymienionych uwag i zarzutów do projektu planu:

Przedmiotowy projekt planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy obszaru 12408 m<sup>2</sup> obszaru stanowiącego własność osób fizycznych i porównywalnej powierzchni działki nr 436 stanowiącej własność Miasta Łodzi, o łącznej powierzchni ik. 2 ha, co jest ewenementem w stosunku do dotychczas tworzonych pzp, które zazwyczaj dotyczą obszarów kilkudziesięciu lub kilkuset hektarowych.

Fakt ten budzi to uzasadnione wątpliwości co do rzeczywistych przyczyn ustalenia takiego projektu pzp, i takiego, a nie innego określenia przeznaczenia terenu, zwłaszcza wobec faktu

wydawania w tej strefie dla deweloperów szeregu pozwoleń na budowę, w tym zwłaszcza na budowę dużego zespołu domów w strefie przewietrzania. Pierwotnie obszar o pow. 12408 m<sup>2</sup>, objęty pzp stanowił gospodarstwo rolne z centralnie położonym siedliskiem. Gospodarstwo to zostało zakupione przez 5 nabywców, następnie podzielone na działki z wyrysowanymi obrysami przyszłych domów, a obecnie tylko tego terenu dotyczy pzp (poza działką stanowiącą własność Miasta Łodzi). Dzieje się to z ewidentną krzywdą właścicieli, którzy mieli podstawy do planowania w przyszłości budowy domów, zwłaszcza w sytuacji, gdy w sąsiedztwie ich nieruchomości, na terenach podobnych były wydawane pozwolenia na budowę, co w sposób nie budzący wątpliwości pokazuje mapa, stanowiąca część pzp. Teren objęty pzp był pierwotnie ogrodzony i dopiero prace wykonywane przez ŁSI przy budowie kanalizacji sanitarnej Ø 200 i niwelacji terenu doprowadziły do zniszczenia ogrodzenia. Teren zatem stał się otwarty. W śladzie kanalizacji sanitarnej powstała ścieżka, którą poruszają się ludzie.

Dodatkowo należy podnieść, iż wskazane w Prognozie oddziaływania na środowisko, zasady kształtowania i ochrony środowiska przyrodniczego tj:

- *ochrona wszystkich terenów współtworzących system przyrodniczy miasta, a także terenów zieleni urządzonej oraz gruntów leśnych w ramach wszystkich pozostałych jednostek funkcjonalnoprzestrzennych,*
- *ochrona obszarów szczególnie cennych przyrodniczo, istotnych dla zachowania różnorodności biologicznej oraz zapewniających łączność obszaru miasta z systemem przyrodniczym regionu*
- *objętych ochroną prawną lub obszarów o wysokich walorach przyrodniczych wymagających ochrony,*
- *powiększanie zasobów zieleni urządzonej w strefie zurbanizowanej zwartej,*
- *ochrona istniejących korytarzy ekologicznych i kształtowanie nowych powiązań pomiędzy terenami aktywnymi przyrodniczo, w celu zapewnienia spójności systemu przyrodniczego miasta oraz umożliwienia migracji roślin, zwierząt i grzybów –*

nie są możliwe do osiągnięcia poprzez wyłączenie z zabudowy mieszkaniowej terenu o powierzchni 12408 m<sup>2</sup>, w dodatku terenu otoczonego ze wszystkich stron zabudową mieszkaniową, usługową i produkcyjną.

Powołane w Prognozie oddziaływania na środowisko „Opracowanie ekofizjograficzne”, stworzone na potrzeby projektu miejscowego planu zagospodarowania wskazujące, iż omawiany obszar charakteryzuje się bogactwem przyrodniczym, dużą ilością drzew i krzewów, że jest miejscem rekreacji okolicznych mieszkańców jest całkowicie fałszywe. Na tym terenie nie ma krzewów, drzew, a tym samym bogactwa biologicznego, są za to tereny zaniedbane i nieużytkowane, a na szatę roślinną składają się wyłącznie samosiewy krzewów i chwastów.

Przez obszar opracowania przechodzi sieć kanalizacyjna, a inne sieci infrastruktury technicznej: wodociągowe, gazowe, elektroenergetyczne oraz telekomunikacyjne znajdują się w ulicach graniczących z obszarem. Sąsiedztwo obszaru stanowią głównie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a po wschodniej stronie znajdują się również budynki produkcyjne i usługowo-handlowe.

Jak w takich warunkach terenowych ma być zrealizowany plan utworzenia na tym obszarze korytarza ekologicznego, umożliwiającego migrację roślin i zwierząt i zapewnienie innych celów wskazanych w Prognozie oddziaływania na środowisko?

Ponadto należy podnieść, że mapa zatytułowana „Położenie obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na tle form ochrony środowiska” stanowiąca, załącznik do „Prognoza - prawne formy ochrony przyrody w pobliżu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego” jest niezgodna z innymi załącznikiem do pzp, a mianowicie z załącznikiem zatytułowanym „projektu planu - rysunek”

Na mapie „Położenie obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na tle form ochrony środowiska” nie uwzględniono istniejącej zabudowy kilkunastoma budynkami mieszkalnymi wybudowanymi przez dewelopera od strony zachodniej.

O jakich standardach zagospodarowania i użytkowania terenów, wymaganiach ładu przestrzennego, walorach krajobrazowych i kształtowania terenów w dolinie rzeki Sokołówki, na które wskazuje uzasadnienie do projektu uchwały Rady Miejskiej może być mowa biorąc pod uwagę teren objęty pzp o powierzchni 12408 m<sup>2</sup>, otoczonym ze wszystkich stron ścisłą zabudowę mieszkaniową, usługową i produkcyjną oraz fakt, że od rzeki Sokołówki oddziela go działka stanowiąca własność Miasta Łodzi i odległość ok. 100 metrów.

W bezpośrednim sąsiedztwie terenu prywatnego, od strony zachodniej znajduje się teren gęsto zabudowany przez dewelopera budynkami mieszkalnymi. Inwestycje te są rozwojowe i w dalszym ciągu powstaje tam coraz więcej budynków. Dzieje się tak mimo, że tereny zajęte pod budownictwo przez dewelopera są w strefie korytarza ekologicznego, obejmującego przewietrzanie i obszar zagrożony zalaniem. Działki objęte pzp, w tym działki nr 435/6 i nr 435/7 są posadowione wysoko, w bezpośrednim dojeździe do ul. Klimatycznej. Jak może być to teren publicznego ciągu pieszego, oznaczonego na mapie jako 1 KDX, skoro jest to własność prywatna i tylko od dobrej woli właściciela zależy czy przekaze część swojej nieruchomości odpłatnie bądź nieodpłatnie na rzecz gminy. O wcześniejszej dobrej woli właścicieli nieruchomości objętych pzp świadczy fakt, iż od momentu wybudowania kanalizacji sanitarnej na ich nieruchomościach nie wystąpili o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez ŁSI z ich terenu. Dobra wola właścicieli mogłaby dotyczyć również terenu przeznaczonego na publiczny ciąg pieszy pod warunkiem wzajemności.

Od strony zarówno południowej jak i wschodniej obszaru objętego planem pzp znajdują się tereny zabudowane budynkami mieszkalnymi wybudowanymi kilkadziesiąt/ kilkanaście lat wcześniej. Rozlokowane są tam również zakłady usługowe i produkcji rolnej (szklarnie).

Od strony południowej w sąsiedztwie działki nr 435/7 pobudowany został okazały budynek mieszkalny na działce nr 434/ć mimo, że położony jest w terenie bliźniaczym do terenu objętego pzp.

Od strony północnej poza działką nr 436 istnieją również tereny z zabudową mieszkaniową mimo iż korytarz ekologiczny obejmuje teren tych działek. Korytarz ekologiczny swym obszarem nie obejmuje działek nr 435/6 i nr 435/7.

Na północ od rzeki Sokołówki nie ma terenu z przeznaczeniem na teren zieleni urządzonej mimo, iż rzeka powinna mieć jak w zwierciadle takie tereny po obu stronach. Natomiast na tym terenie na północ od rzeki Sokołówki postawione są duże domy, aż do ulicy Wycieczkowej.

Prowadzi to do twierdzenia, że obszar objęty projektem pzp (poza działką nr 436) jest otoczony terenami na których istnieje stan lub nowa zabudowa mieszkaniowa, jak również na których aktualnie toczą się inwestycje deweloperskie zabudowy mieszkaniowej oraz istnieją tereny zakładów usługowych i produkcyjnych.

Przy okazji budowy kanalizacji sanitarnej Ø 200 przebiegającej od ul. A. Książka równolegle do granicy działki nr 436 i pod kątem prostym doprowadzonej do ul. Klimatycznej, między

działkami 435/4, 435/5 i 435/2 i 435/5, to m.in. właściciel działek nr 435/6 i nr 435/7 wyraził zgodę na budowę i przebieg kanalizacji na swoim terenie. Kanalizacja sanitarna pobudowana została z odejściami/trójkami m.in. do działek nr 435/6 i nr 435/7, co spowodowało częściowe uzbrojenie tych działek pod budownictwo mieszkaniowe. Teren zajęty pod linie kanalizacji sanitarnej spowodował wyłączenie kilkudziesięciu metrów z pełnej dyspozycyjności właściciela działki nr 435/6 i nr 435/7. Łódzka Spółka Infrastrukturalna, która przez wiele lat napotykała opór właścicieli nieruchomości położonych zarówno od strony południowej jak i północnej rzeki Sokołówki po zwróceniu się do właściciela działek nr 435/6 i nr 435/7, a także innych właścicieli sąsiednich nieruchomości, mogła zrealizować inwestycję polegającą na połączeniu sieci kanalizacji od ul. A. Książka do ul. Klimatycznej. Jednocześnie uzgodniono, że pięciu właścicieli, którzy udostępnią teren na położenie tej kanalizacji uzyskają możliwość podłączenia do niej swoich nieruchomości i tym samym warunki do pobudowania na nich w rzadkiej zabudowie domów rezydencjalnych. Właściele nieruchomości objętych przedmiotowym pzp uzyskali ponadto warunki techniczne zasilania w energię elektryczną. ŁSI wykonała prace, a właściele nieruchomości objętych przedmiotowym pzp postanowili przekazać nieodpłatnie Miastu Łódź teren oznaczony na mapie jako działka nr 435/1.

Budowa kanalizacji sanitarnej spowodowała podniesienie terenu działek stanowiących własność prywatną w ich części północnej o ok. 1 m (wcześniej był spadek w stronę rzeki Sokołówki) niszcząc tym samym wcześniej istniejące naturalne środowisko.

Właściele działek, w tym właściciel działek nr 435/6 i nr 435/7, nabyli nieruchomość na podstawie aktu notarialnego, sporządzonego w dniu 29.05.1998r. przez notariusza [REDAKTOWANE] i zgodnie z tym aktem nieruchomość wchodzi w skład obszaru funkcjonalnego nr 4 strefy NDeW - strefa szczególnych walorów ekologicznych, obejmująca w przeważającej części otwarte obszary występowania wód powierzchniowych lub podziemnych, zagrożone degradacją przez formy użytkowania i zagospodarowania terenów sprzeczne z właściwościami środowiska przyrodniczego, z użytkowaniem terenu zgodnie z charakterem strefy to jest uprawy łkowe bez nawożenia środkami chemicznymi, rekreacja w oparciu o naturalne warunki terenowe i z wykluczeniem sportów motorowych, zagospodarowanie w formie parku krajobrazowego lub leśnego, użytkowanie terenu niegodne z charakterem strefy lecz dopuszczalne - to jest istniejące nieuciążliwe obiekty usług sportu i rekreacji oraz zabudowa mieszkalna jednorodzinna i letniskowa lecz bez obiektów gospodarczych. Zgodnie więc z przeznaczeniem terenu obowiązującym w dacie sporządzenia aktu notarialnego (nie zmienionym do dzisiaj) właściciele działek są uprawnieni do pobudowania na swoim terenie domów mieszkalnych.

Podniesione wyżej argumenty za zmianą przeznaczenia nieruchomości o pow. 12408 m<sup>2</sup>, w tym zwłaszcza działek nr 435/6 i nr 435/7 z terenów zieleni naturalnej na teren budownictwa mieszkaniowego, zgodnie z zasadą dobrego sąsiedztwa, dotychczasowym przeznaczeniem terenu oraz ewidentną niemożnością spełnienia funkcji przypisanych temu obszarowi w celach projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego niezbicie wskazują, że projekt mpzp winien być w tym zakresie zmieniony.

Wątpliwości co do rzeczywistych przyczyn zakwalifikowania/przeznaczenia działek nr 435/6 i nr 435/7 na teren zieleni naturalnej w sytuacji intensywnego budownictwa mieszkaniowego przez dewelopera w bezpośrednim sąsiedztwie są uzasadnione zwłaszcza, że teren prywatny o po. 12408 m<sup>2</sup> nie stanowi korytarza ekologicznego, ani nie jest obszarem zagrożonym zalewaniem wodami. Te funkcje zostały przypisane nieruchomości stanowiącej własność Miasta Łodzi jak również innym terenom prywatnym zabudowanym budynkami mieszkalnymi.

Dziwnym zrządzeniem złożone w dniu 4.02.2022r. i podpisane przez wszystkich właścicieli przedmiotowych działek pismo z dnia 25 stycznia 2022 r., a więc pół roku wcześniej, zostało zlekceważone w ten sposób, że w dniu w którym miało się odbyć spotkanie tj. 14.07.2022 r. w godz. 15-17, dopiero o godz. 17,30 jeden ze współwłaścicieli uzyskał informację, że takie spotkanie się odbyło. Jesteśmy oburzeni, że realizując za publiczne pieniądze projekty, dotyczące tylko 5 właścicieli, urzędnicy mający precyzyjne informacje teleadresowe, zawarte ww. piśmie nie raczyli poinformować chociażby jednego z właścicieli, których pzp dotyczy o spotkaniu. Gdyby właściciele wiedzieli o spotkaniu, braliby w nim udział mimo, iż wyznaczono je w okresie urlopowym. Takie działania traktuję jako działanie w złej wierze i ewidentnie na szkodę właścicieli działek.

Dwóch z właścicieli działek - [REDAKTOWANE] i [REDAKTOWANE] w dniu 15.07.2022 r. zgłosiło się do Wydziału Urbanistyki UMŁ prosząc o przedstawienie dokumentów i akt sprawy. Udostępniono im jedynie opracowanie na podstawie którego tworzone projekt pzp, żaden zestaw dokumentów nie został im przedstawiony.

W dniu 19.07.2022 r. jeden z właścicieli stawiał się w UMŁ w celu zapoznania się z aktami sprawy. Akt sprawy nie udostępniono mu. natomiast przedstawiono jako akta opracowanie nazwane „Terminarz przystąpienia nr 277 (Dolina rzeki Sokołówki, Klimatycznej i Książka”

Całość przedstawionej dokumentacji stanowi załącznik do niniejszego pisma. Nie znamy wnioskodawcy wszczęcia postępowania, ani działań podjętych po złożeniu naszego wspólnego pisma z dnia 25.01.2022 r.

Zostaliśmy mówiąc krótko zlekceważeni. Takie działanie urzędu narusza kilkanaście przepisów k.p.a, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również normy Konstytucji R.P.

Reasumując - biorąc pod uwagę błędy merytoryczne popełnione przy sporządzaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz naruszenie przepisów w sposób mających wpływ na postępowanie, wnoszę o zmianę projektu mpzp i przyjęcie, że działki nr 435/6 i nr 435/7 są przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe typu rezydencjonalnego z luźną zabudową.

W ZAŁĄCZENIU:

1)MAPA-PLANZAGOSPODAROWANIA TERENU z dnia 15.04.2008 ZAEWIDENCJONOWANEJ w MODGiK Nr.1802- instalacji WOD-KAN/Klimatyczna-Książka/

2)AKT NOTARIALNY

3)PISMO-WNIOSEK z dn.25.01.2022”

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

**Wyjaśnienie:**

Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w Łodzi zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wyznaczenie w przedmiotowym obszarze w projekcie planu miejscowego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej byłoby niezgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, którego celem w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „Tereny zieleni urządzonej o powierzchni minimum 3 ha i dolin rzecznych w strefie zurbanizowanej”, oznaczone symbolem „Z” jest zachowanie istniejących elementów systemu przyrodniczego, poprawa jakości zamieszkania dla terenów sąsiednich oraz poprawa warunków klimatycznych miasta. Działania inwestycyjne w tej jednostce zostały ograniczone do ustanowienia terenów zieleni, usług związanych z wypoczynkiem, rekreacją i sportem oraz usług wspierających dostosowanych do charakteru, wielkości i położenia obszaru objętego projektem planu co ma swoje odzwierciedlenie w ustaleniach ww. projektu planu miejscowego.

Wyznaczając granice obszaru objętego projektem planu sugerowano się potrzebą jak najszybszego objęcie ochroną niezabudowanej części doliny rzeki Sokołówki pełniącej ważną rolę w systemie przyrodniczym Miasta przed niekontrolowanymi procesami urbanizacji. Cel ten był wyznacznikiem wielkości obszaru objętego projektem planu.

Wymienione w uwadze, a przytoczone w prognozie oddziaływania na środowisko zasady kształtowania i ochrony środowiska są ustaleniami z obowiązującego Studium i dotyczą terenów zielonych na obszarze całego Miasta. Ustaleniom tym podlegają wyznaczone w projekcie przedmiotowego planu miejscowego tereny zieleni naturalnej (ZN) oraz tereny zieleni urządzonej (ZP) zlokalizowane wzdłuż cieku rzeki Sokołówki, wolne od zabudowy. Należy nadmienić, że stosunkowo niewielki obszar objęty granicami procedowanego projektu planu miejscowego nie zwalnia Miasta z obowiązku ochrony niezabudowanych terenów dolin rzecznych.

Ekofizjografia sporządzona dla potrzeb obowiązującego Studium wskazała obszar objęty projektem planu jako obszar o wysokich walorach krajobrazowych i wartościach ekologicznych ze względu na możliwość zachowania otwartego i niezabudowanego terenu doliny rzeki Sokołówki. Z kolei w ekofizjografii sporządzonej dla potrzeb przedmiotowego projektu planu podkreślono, że obszar ten jest szczególnie cenny dla terenów sąsiednich, które cechuje duża intensywność zabudowy oraz wobec zmian klimatycznych, postępującej suszy i zaniku kolejnych wolnych od zabudowy terenów zieleni.

Załącznik graficzny do prognozy oddziaływania na środowisko pt. „Położenie obszaru opracowania na tle form ochrony przyrody” ma na celu ukazać rozmieszczenie i najbliższe sąsiedztwo terenów podlegających ochronie przyrody w stosunku do obszaru objętego projektem planu i jest rysunkiem o charakterze informacyjnym. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwaleniu przez radę gminy podlega część tekstowa planu, która stanowi treść uchwały, część graficzna planu oraz wymagane rozstrzygnięcia, które stanowią załączniki do uchwały. Prognoza oddziaływania na środowisko wraz z ww. rysunkiem nie stanowią załącznika do uchwały.

Wymienione w uwadze odległości przedmiotowych nieruchomości od rzeki Sokołówki, terenu zagrożonego zalaniem i korytarza ekologicznego nie przekreślają faktu, że zgodnie z opracowaniem ekofizjograficznym sporządzonym dla potrzeb obowiązującego Studium nieruchomości te zlokalizowane są geomorfologicznie i geologicznie w dolinie rzeki Sokołówki, która charakteryzuje się wysokimi walorami krajobrazowymi i ekologicznymi.

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1 KDX został wskazany w ustaleniach projektu planu jako inwestycja celu publicznego w postaci samorządowego ciągu pieszego na podstawie art. 6 pkt. 9c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. (Dz.U. z 2021 r. poz. 1899 i 1846). Ciąg pieszy został wyznaczony ze względu na potrzebę

zapewnienia połączenia pieszo-rowerowego pomiędzy ul. Klimatyczną a projektowanym terenem zieleni urządzonej (ZP) oraz dalej do ul. Antoniego Książka. Zgodnie z art. 112 ust. 3 ww. ustawy wyznaczenie celu publicznego stanowi podstawę do wywłaszczenia nieruchomości lub jej części.

Przedmiotowy projekt planu miejscowego sporządzany jest dla południowej strony doliny rzeki Sokołówki, ponieważ taki zakres terenów zieleni urządzonej o powierzchni minimum 3 ha i dolin rzecznych w strefie zurbanizowanej oznaczonych symbolem „Z” został wyznaczony w obowiązującym Studium.

Wspomniane w uwadze uzbrojenie terenu w kanalizację sanitarną (Ø200) jak również wydane przez gestorów sieci warunki techniczne dają możliwość przyłączenia nieruchomości do sieci, co nie jest jednoznaczne z prawem do realizacji zabudowy. Infrastruktura techniczna często prowadzona jest na terenach wyłączonych spod zabudowy aby obsługiwać przyległe tereny zurbanizowane. Wykonany odcinek sieci kanalizacji sanitarnej na obszarze objętym projektem planu służy tranzytowi ścieków z posesji zlokalizowanych przy ul. Opolskiej i południowej części ul. Antoniego Książka.

Walory doliny rzeki Sokołówki widoczne są w dalszym ciągu pomimo zmian w ukształtowaniu terenu w wyniku realizacji sieci kanalizacji sanitarnej. Ustalenia obowiązującego Studium dla przedmiotowego obszaru, a co za tym idzie ustalenia planu miejscowego zmierzają do ochrony tej części doliny rzeki Sokołówki przed dalszą zabudową.

Należy zauważyć, że zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określającym kolejne etapy procedury planistycznej wszyscy zainteresowani, w tym właściciele poszczególnych nieruchomości mieli możliwość wzięcia udziału w procedurze sporządzania przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Informacje o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu oraz terminie zbierania wniosków, a także o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, terminie dyskusji publicznej i terminie zbierania uwag pojawiły się w formie ogłoszeń zamieszczonych w prasie miejscowej oraz obwieszczeń zamieszczonych na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Łodzi oraz Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi, a także na jej stronie internetowej. Z przepisów prawa powszechnie obowiązującego nie wynika wymóg indywidualnego informowania o procedurze sporządzania ww. dokumentu każdego właściciela nieruchomości zlokalizowanej w granicach obszaru objętego projektem planu. W okresie składania wniosków do projektu planu tj. od 10 grudnia 2021 r. do 3 stycznia 2022 r. nie wpłynął żaden wniosek. Poza wyznaczonym terminem składania wniosków wpłynęły postulaty z prośbą o przeznaczenie przedmiotowych działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Wobec przekroczenia ww. terminu składania wniosków, postulaty te nie spełniły wymogu formalnego zobowiązującego do ich rozpatrzenia przez Prezydenta Miasta Łodzi. Ze względu na sprzeczność tych postulatów z obowiązującym Studium oraz celami sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zostały uwzględnione w toku dalszego procedowania.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 14 lipca 2022 r. za pomocą środków porozumiewania się na odległość, co jest zgodne z art. 8d ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W dyskusji tej nie brał udziału żaden uczestnik.

Realizacja zabudowy może nastąpić na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub w przypadku jego braku na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Jednocześnie należy zauważyć, że zgodnie z art. 65 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ, który wydał decyzje o warunkach zabudowy stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli dla tego terenu

uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji. Dotychczasowa zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana w najbliższym sąsiedztwie obszaru objętego projektem planu powstała w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy. Przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy nie jest wymagane badanie zgodności z obowiązującym studium. Przeznaczenie terenu w projekcie planu miejscowego następuje w zgodzie z obowiązującym Studium.

Jednocześnie należy 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.

Przyjęte w projekcie planu przeznaczenie terenu na działkach prywatnych wskazanych w treści uwagi odzwierciedla aktualne ich zagospodarowanie co oznacza, że daje możliwość ich użytkowania w sposób dotychczasowy. Ustawodawca przewidział również możliwość ubiegania się przez właściciela nieruchomości o odszkodowanie za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części na podstawie art. 36 ww. ustawy wtedy gdy 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.

#### **Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.**

##### **Uwaga Nr 6**

–wpłynęła dnia 11 sierpnia 2022 r.,

–złożona przez [REDAKOWANE]

–dotyczy działek o nr ewid.: 435/12, 435/13 w obr. B-21,

–zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu działki o nr ewid.: 435/12, 435/13 w obr. B-21 są przeznaczone na teren zieleni naturalnej (2 ZN).

##### **Treść uwagi:**

Składająca uwagę wnosi o, cytuję: - „Na podstawie art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (D.U. z 2022r. poz. 508) zgłaszam uwagi do projektu planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Sokołówki, położonej w rejonie ulic Klimatycznej i Antoniego Książka wraz z prognozą oddziaływania na środowisko kwestionując w całości ustalenia planu przyjęte w tym projekcie.

Wnoszę o stwierdzenie konieczności dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem moich niżej wymienionych uwag i zarzutów do projektu planu:

Przedmiotowy projekt planu zagospodarowania przestrzennego dotyczy obszaru 12408 m<sup>2</sup> stanowiącego własność osób fizycznych i porównywalnej powierzchni działki nr 436, stanowiącej własność Miasta Łodzi, o łącznej powierzchni ok. 2 ha, co jest ewenementem w stosunku do dotychczas tworzonych pzp, które zazwyczaj dotyczą obszarów kilkudziesięciu lub kilkuset hektarowych.

Fakt ten budzi uzasadnione wątpliwości co do rzeczywistych przyczyn ustalenia takiego projektu pzp i takiego, a nie innego określenia przeznaczenia terenu, zwłaszcza wobec faktu wydawania w tej strefie dla deweloperów szeregu pozwoleń na budowę, w tym zwłaszcza na budowę dużego zespołu domów w strefie przewietrzania. Pierwotnie obszar o pow. 12408 m<sup>2</sup>

objęty pzp stanowił gospodarstwo rolne z centralnie położonym siedliskiem. Gospodarstwo to zostało zakupione przez 5 nabywców, następnie podzielone na działki z wyrysowanymi obrysami przyszłych domów, a obecnie tylko tego terenu dotyczy pzp (poza działką stanowiącą własność Miasta Łodzi). Dzieje się to z ewidentną krzywdą właścicieli, którzy mieli podstawy do planowania w przyszłości budowy domów, zwłaszcza w sytuacji, gdy w sąsiedztwie ich nieruchomości, na terenach podobnych były wydawane pozwolenia na budowę, co w sposób nie budzący wątpliwości pokazuje mapa, stanowiąca część pzp. Teren objęty pzp był pierwotnie ogrodzony i dopiero prace wykonywane przez ŁSI przy budowie kanalizacji sanitarnej Ø 200 i niwelacji terenu doprowadziły do zniszczenia ogrodzenia. Teren zatem stał się otwarty. W śladzie kanalizacji sanitarnej powstała ścieżka, którą poruszają się ludzie.

Dodatkowo należy podnieść, iż wskazane w Prognozie oddziaływania na środowisko zasady kształtowania i ochrony środowiska przyrodniczego, tj.:

- *ochrona wszystkich terenów współtworzących system przyrodniczy miasta, a także terenów zieleni urządzonej oraz gruntów leśnych w ramach wszystkich pozostałych jednostek funkcjonalnoprzestrzennych,*
- *ochrona obszarów szczególnie cennych przyrodniczo, istotnych dla zachowania różnorodności biologicznej oraz zapewniających łączność obszaru miasta z systemem przyrodniczym regionu*
- *objętych ochroną prawną lub obszarów o wysokich walorach przyrodniczych wymagających ochrony,*
- *powiększanie zasobów zieleni urządzonej w strefie zurbanizowanej zwartej,*
- *ochrona istniejących korytarzy ekologicznych i kształtowanie nowych powiązań pomiędzy terenami aktywnymi przyrodnie, w celu zapewnienia spójności systemu przyrodniczego miasta oraz umożliwienia migracji roślin, zwierząt i grzybów –*

nie są możliwe do osiągnięcia poprzez wyłączenie z zabudowy mieszkaniowej terenu o powierzchni 12408 m<sup>2</sup>, w dodatku terenu otoczonego ze wszystkich stron zabudową mieszkaniową, usługową i produkcyjną.

Powołane w Prognozie oddziaływania na środowisko „Opracowanie ekofizjograficzne”, stworzone na potrzeby projektu miejscowego planu zagospodarowania wskazujące, iż omawiany obszar charakteryzuje się bogactwem przyrodniczym, dużą ilością drzew i krzewów, że jest miejscem rekreacji okolicznych mieszkańców jest całkowicie fałszywe. Na tym terenie nie ma krzewów, drzew, a tym samym bogactwa biologicznego, są za to tereny zaniedbane i nieużytkowane, a na szatę roślinną składają się wyłącznie samosiewy krzewów i chwastów. Przez obszar opracowania przechodzi sieć kanalizacyjna, a inne sieci infrastruktury technicznej: wodociągowe, gazowe, elektroenergetyczne oraz telekomunikacyjne znajdują się w ulicach graniczących z obszarem. Sąsiedztwo obszaru stanowią głównie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a po wschodniej stronie znajdują się również budynki produkcyjne i usługowo-handlowe.

Jak w takich warunkach terenowych ma być zrealizowany plan utworzenia na tym obszarze korytarza ekologicznego, umożliwiającego migrację roślin i zwierząt i zapewnienie innych celów wskazanych w Prognozie oddziaływania na środowisko?

Ponadto należy podnieść, że mapa zatytułowana „Położenie obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na tle form ochrony środowiska” stanowiąca, załącznik do „Prognoza - prawne formy ochrony przyrody w pobliżu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego” jest niezgodna z innymi załącznikami do pzp, a mianowicie z załącznikiem zatytułowanym „projektu planu – rysunek”.

Na mapie „Położenie obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na tle form ochrony środowiska” nie uwzględniono istniejącej zabudowy kilkunastoma budynkami mieszkalnymi wybudowanymi przez dewelopera od strony zachodniej.

O jakich standardach zagospodarowania i użytkowania terenów, wymaganiach ładu przestrzennego, walorach krajobrazowych i kształtowania terenów w dolinie rzeki Sokołówki, na które wskazuje uzasadnienie do projektu uchwały Rady Miejskiej może być mowa, biorąc pod uwagę teren objęty pzp o powierzchni 12408 m<sup>2</sup>, otoczonym ze wszystkich stron ścisłą zabudową mieszkaniową, usługową i produkcyjną oraz fakt, że od rzeki Sokołówki oddziela go działka stanowiąca własność Miasta Łodzi i odległość ok. 100 metrów?

W bezpośrednim sąsiedztwie terenu prywatnego, od strony zachodniej znajduje się teren gęsto zabudowany przez dewelopera budynkami mieszkalnymi. Inwestycje te są rozwojowe i w dalszym ciągu powstaje tam coraz więcej budynków. Dzieje się tak mimo, że tereny zajęte pod budownictwo przez dewelopera są w strefie korytarza ekologicznego, obejmującego przewietrzanie i obszar zagrożony zalaniem. Działki objęte pzp, w tym działki nr 435/12 i nr 435/13 są posadowione wysoko, w bezpośrednim dojeździe do ul. Klimatycznej. Jak może być to teren publicznego ciągu pieszego, oznaczonego na mapie jako 1KDX, skoro jest to własność prywatna i tylko od dobrej woli właściciela zależy czy przekaze część swojej nieruchomości odpłatnie bądź nieodpłatnie na rzecz gminy. O wcześniejszej dobrej woli właścicieli nieruchomości objętych pzp świadczy fakt, iż od momentu wybudowania kanalizacji sanitarnej na ich nieruchomościach nie wystąpili o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez ŁSI z ich terenu. Dobra wola właścicieli mogłaby dotyczyć również terenu przeznaczonego na publiczny ciąg pieszy pod warunkiem wzajemności.

Od strony zarówno południowej jak i wschodniej obszaru objętego planem pzp znajdują się tereny zabudowane budynkami mieszkalnymi wybudowanymi kilkadziesiąt/ kilkanaście lat wcześniej. Rozlokowane są tam również zakłady usługowe i produkcji rolnej (szklarnie).

Od strony południowej w sąsiedztwie działek zbudowany został okazały budynek mieszkalny na działce nr 434/6 mimo, że położony jest w terenie bliźniaczym do terenu objętego pzp.

Od strony północnej poza działką nr 436 istnieją również tereny z zabudową mieszkaniową, mimo iż korytarz ekologiczny obejmuje teren tych działek. Korytarz ekologiczny swym obszarem nie obejmuje działek nr 435/12 i nr 435/13.

Na północ od rzeki Sokołówki nie ma terenu z przeznaczeniem na teren zieleni urządzonej mimo, iż rzeka powinna mieć jak w zwierciadle takie tereny po obu stronach. Natomiast na tym terenie na północ od rzeki Sokołówki postawione są duże domy, aż do ulicy Wycieczkowej. Prowadzi to do twierdzenia, że obszar objęty projektem pzp (poza działką nr 436) jest otoczony terenami na których istnieje stara lub nowa zabudowa mieszkaniowa, jak również na których aktualnie toczą się inwestycje deweloperskie zabudowy mieszkaniowej oraz istnieją tereny zakładów usługowych i produkcyjnych.

Łódzka Spółka Infrastrukturalna, która przez wiele lat napotykała opór właścicieli nieruchomości położonych zarówno od strony południowej, jak i północnej rzeki Sokołówki po zwróceniu się do właścicieli sąsiednich nieruchomości mogła zrealizować inwestycję polegającą na połączeniu sieci kanalizacji od ul. A. Książka do ul. Klimatycznej. Jednocześnie uzgodniono, że pięciu właścicieli, którzy udostępnią teren na położenie tej kanalizacji uzyskają możliwość podłączenia do niej swoich nieruchomości i tym samym warunki do pobudowania na nich w rzadkiej zabudowie domów rezydencjalnych. Właściciele nieruchomości objętych przedmiotowym pzp uzyskali ponadto warunki techniczne zasilania w energię elektryczną.

ŁSI wykonała prace, a właściciele nieruchomości objętych przedmiotowym pzp postanowili przekazać nieodpłatnie Miastu Łódź teren oznaczony na mapie jako działka nr 435/1.

Budowa kanalizacji sanitarnej spowodowała podniesienie terenu działek stanowiących własność prywatną w ich części północnej o ok. 1 m (wcześniej był spadek w stronę rzeki Sokołówki), niszcząc tym samym wcześniej istniejące naturalne środowisko.

Właściciele działek, w tym właściciel działek nr 435/12 i nr 435/13, nabyli nieruchomość na podstawie aktu notarialnego, sporządzonego w dniu 29.05.1998 r. przez notariusza [REDAKTOWANE] i zgodnie z tym aktem nieruchomość wchodzi w skład obszaru funkcjonalnego nr 4 strefy NDeW - strefa szczególnych walorów ekologicznych, obejmująca w przeważającej części otwarte obszary występowania wód powierzchniowych lub podziemnych, zagrożone degradacją przez formy użytkowania i zagospodarowania terenów sprzeczne z właściwościami środowiska przyrodniczego, z użytkowaniem terenu zgodnie z charakterem strefy to jest uprawy łkowe bez nawożenia środkami chemicznymi, rekreacja w oparciu o naturalne warunki terenowe i z wykluczeniem sportów motorowych, zagospodarowanie w formie parku krajobrazowego lub leśnego, użytkowanie terenu niegodne z charakterem strefy, lecz dopuszczalne - to jest istniejące nieuciążliwe obiekty usług sportu i rekreacji oraz zabudowa mieszkalna jednorodzinna i letniskowa lecz bez obiektów gospodarczych. Zgodnie więc z przeznaczeniem terenu obowiązującym w dacie sporządzenia aktu notarialnego (nie zmienionym do dzisiaj) właściciele działek są uprawnieni do zbudowania na swoim terenie domów mieszkalnych.

Podniesione wyżej argumenty za zmianą przeznaczenia nieruchomości o pow. 12408 m<sup>2</sup>, w tym zwłaszcza działek nr 435/12 i nr 435/13 z terenów zieleni naturalnej na teren budownictwa mieszkaniowego, zgodnie z zasadą dobrego sąsiedztwa, dotychczasowym przeznaczeniem terenu oraz ewidentną niemożnością spełnienia funkcji przypisanych temu obszarowi w celach projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego niezbiecie wskazują, że projekt mpzp winien być w tym zakresie zmieniony.

Wątpliwości co do rzeczywistych przyczyn zakwalifikowania/przeznaczenia działek nr 435/12 i nr 435/13 na teren zieleni naturalnej w sytuacji intensywnego budownictwa mieszkaniowego przez dewelopera w bezpośrednim sąsiedztwie są uzasadnione zwłaszcza, że teren prywatny o po. 12408 m<sup>2</sup> nie stanowi korytarza ekologicznego, ani nie jest obszarem zagrożonym zalewaniem wodami. Te funkcje zostały przypisane nieruchomości stanowiącej własność Miasta Łodzi jak również innym terenom prywatnym zabudowanym budynkami mieszkalnymi.

Dziwnym zrządzeniem złożone w dniu 4.02.2022 r. i podpisane przez wszystkich właścicieli przedmiotowych działek pismo z dnia 25 stycznia 2022 r., a więc pół roku wcześniej, zostało zlekceważone w ten sposób, że w dniu w którym miało się odbyć spotkanie tj. 14.07.2022 r. w godz. 15 - 17, dopiero o godz. 17:30 jeden ze współwłaścicieli uzyskał informację, że takie spotkanie się odbyło. Jesteśmy oburzeni, że realizując za publiczne pieniądze projekty, dotyczące tylko 5 właścicieli, urzędnicy mający precyzyjne informacje teleadresowe, zawarte ww. piśmie nie raczyli poinformować chociażby jednego z właścicieli, których pzp dotyczy o spotkaniu. Gdyby właściciele wiedzieli o spotkaniu, braliby w nim udział mimo, iż wyznaczono je w okresie urlopowym. Takie działania traktuję jako działanie w złej wierze i ewidentnie na szkodę właścicieli działek.

Dwóch z właścicieli działek - [REDAKTOWANE] i [REDAKTOWANE] w dniu 15.07.2022 r. zgłosiło się do Wydziału Urbanistyki UMŁ prosząc o przedstawienie dokumentów i akt sprawy. Udostępniono im jedynie opracowanie na podstawie którego tworzone projekt pzp, żaden zestaw dokumentów nie został im przedstawiony.

W dniu 19.07.2022 r. jeden z właścicieli stawiał się w UMiŁ w celu zapoznania się z aktami sprawy. Akt sprawy nie udostępniono mu, natomiast przedstawiono jako akta opracowanie nazwane „Terminarz przystąpienia nr 277 (Dolina rzeki Sokołówki, Klimatycznej i Książka”

Nie znamy wnioskodawcy wszczęcia postępowania, ani działań podjętych po złożeniu naszego wspólnego pisma z dnia 25.01.2022 r.

Zostaliśmy, mówiąc krótko, zlekceważeni. Takie działanie urzędu narusza kilkanaście przepisów kpa, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Reasumując - biorąc pod uwagę błędy merytoryczne popełnione przy sporządzaniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz naruszenie przepisów w sposób mających wpływ na postępowanie, wnoszę o zmianę projektu mpzp i przyjęcie, że działki nr 435/12 i nr 435/13 są przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe typu rezydencjonalnego z luźną zabudową.”

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

**Wyjaśnienie:**

Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, iż „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. W obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 z dnia 28 marca 2018 r. Rady Miejskiej w Łodzi zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczenie w przedmiotowym obszarze w projekcie planu miejscowego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej byłoby niezgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, którego celem w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „Tereny zieleni urządzonej o powierzchni minimum 3 ha i dolin rzecznych w strefie zurbanizowanej”, oznaczone symbolem „Z” jest zachowanie istniejących elementów systemu przyrodniczego, poprawa jakości zamieszkania dla terenów sąsiednich oraz poprawa warunków klimatycznych miasta. Działania inwestycyjne w tej jednostce zostały ograniczone do ustanowienia terenów zieleni, usług związanych z wypoczynkiem, rekreacją i sportem oraz usług wspierających dostosowanych do charakteru, wielkości i położenia obszaru objętego projektem planu co ma swoje odzwierciedlenie w ustaleniach ww. projektu planu miejscowego.

Wyznaczając granice obszaru objętego projektem planu sugerowano się potrzebą jak najszybszego objęcie ochroną niezabudowanej części doliny rzeki Sokołówki pełniącej ważną rolę w systemie przyrodniczym Miasta przed niekontrolowanymi procesami urbanizacji. Cel ten był wyznacznikiem wielkości obszaru objętego projektem planu.

Wymienione w uwadze, a przytoczone w prognozie oddziaływania na środowisko zasady kształtowania i ochrony środowiska są ustaleniami z obowiązującego Studium i dotyczą terenów zielonych na obszarze całego Miasta. Ustaleniom tym podlegają wyznaczone w projekcie przedmiotowego planu miejscowego tereny zieleni naturalnej (ZN) oraz tereny zieleni urządzonej (ZP) zlokalizowane wzdłuż cieku rzeki Sokołówki, wolne od zabudowy. Należy nadmienić, że stosunkowo niewielki obszar objęty granicami procedowanego projektu planu miejscowego nie zwalnia Miasta z obowiązku ochrony niezabudowanych terenów dolin rzecznych.

Ekofizjografia sporządzona dla potrzeb obowiązującego Studium wskazała obszar objęty projektem planu jako obszar o wysokich walorach krajobrazowych i wartościach ekologicznych ze względu na możliwość zachowania otwartego i niezabudowanego terenu doliny rzeki Sokołówki. Z kolei w ekofizjografii sporządzonej dla potrzeb przedmiotowego projektu planu podkreślono, że obszar ten jest szczególnie cenny dla terenów sąsiednich, które cechuje duża intensywność zabudowy oraz wobec zmian klimatycznych, postępującej suszy i zaniku kolejnych wolnych od zabudowy terenów zieleni.

Załącznik graficzny do prognozy oddziaływania na środowisko pt. „Położenie obszaru opracowania na tle form ochrony przyrody” ma na celu ukazać rozmieszczenie i najbliższe sąsiedztwo terenów podlegających ochronie przyrody w stosunku do obszaru objętego projektem planu i jest rysunkiem o charakterze informacyjnym. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uchwaleniu przez radę gminy podlega część tekstowa planu, która stanowi treść uchwały, część graficzna planu oraz wymagane rozstrzygnięcia, które stanowią załączniki do uchwały. Prognoza oddziaływania na środowisko wraz z ww. rysunkiem nie stanowią załącznika do uchwały.

Wymienione w uwadze odległości przedmiotowych nieruchomości od rzeki Sokołówki, terenu zagrożonego zalaniem i korytarza ekologicznego nie przekreślają faktu, że zgodnie z opracowaniem ekofizjograficznym sporządzonym dla potrzeb obowiązującego Studium nieruchomości te zlokalizowane są geomorfologicznie i geologicznie w dolinie rzeki Sokołówki, która charakteryzuje się wysokimi walorami krajobrazowymi i ekologicznymi.

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1 KDX został wskazany w ustaleniach projektu planu jako inwestycja celu publicznego w postaci samorządowego ciągu pieszego na podstawie art. 6 pkt. 9c ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. (Dz.U. z 2021 r. poz. 1899 i 1846). Ciąg pieszy został wyznaczony ze względu na potrzebę zapewnienia połączenia pieszo-rowerowego pomiędzy ul. Klimatyczną a projektowanym terenem zieleni urządzonej (ZP) oraz dalej do ul. Antoniego Książka. Zgodnie z art. 112 ust. 3 ww. ustawy wyznaczenie celu publicznego stanowi podstawę do wyłączenia nieruchomości lub jej części.

Przedmiotowy projekt planu miejscowego sporządzany jest dla południowej strony doliny rzeki Sokołówki, ponieważ taki zakres terenów zieleni urządzonej o powierzchni minimum 3 ha i dolin rzecznych w strefie zurbanizowanej oznaczonych symbolem „Z” został wyznaczony w obowiązującym Studium.

Wspomniane w uwadze uzbrojenie terenu w kanalizację sanitarną (Ø200) jak również wydane przez gestorów sieci warunki techniczne dają możliwość przyłączenia nieruchomości do sieci, co nie jest jednoznaczne z prawem do realizacji zabudowy. Infrastruktura techniczna często prowadzona jest na terenach wyłączonych spod zabudowy aby obsługiwać przyległe tereny zurbanizowane. Wykonany odcinek sieci kanalizacji sanitarnej na obszarze objętym projektem planu służy tranzytowi ścieków z posesji zlokalizowanych przy ul. Opolskiej i południowej części ul. Antoniego Książka.

Walory doliny rzeki Sokołówki widoczne są w dalszym ciągu pomimo zmian w ukształtowaniu terenu w wyniku realizacji sieci kanalizacji sanitarnej. Ustalenia obowiązującego Studium dla przedmiotowego obszaru, a co za tym idzie ustalenia planu miejscowego zmierzają do ochrony tej części doliny rzeki Sokołówki przed dalszą zabudową.

Należy zauważyć, że zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określającym kolejne etapy procedury planistycznej wszyscy zainteresowani, w tym właściciele poszczególnych nieruchomości mieli możliwość wzięcia udziału w procedurze sporządzania przedmiotowego projektu miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego. Informacje o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu oraz terminie zbierania wniosków, a także o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, terminie dyskusji publicznej i terminie zbierania uwag pojawiły się w formie ogłoszeń zamieszczonych w prasie miejscowej oraz obwieszczeń zamieszczonych na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Łodzi oraz Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi, a także na jej stronie internetowej. Z przepisów prawa powszechnie obowiązującego nie wynika wymóg indywidualnego informowania o procedurze sporządzania ww. dokumentu każdego właściciela nieruchomości zlokalizowanej w granicach obszaru objętego projektem planu. W okresie składania wniosków do projektu planu tj. od 10 grudnia 2021 r. do 3 stycznia 2022 r. nie wpłynął żaden wniosek. Poza wyznaczonym terminem składania wniosków wpłynęły postulaty z prośbą o przeznaczenie przedmiotowych działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Wobec przekroczenia ww. terminu składania wniosków, postulaty te nie spełniły wymogu formalnego zobowiązującego do ich rozpatrzenia przez Prezydenta Miasta Łodzi. Ze względu na sprzeczność tych postulatów z obowiązującym Studium oraz celami sporządzenia przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zostały uwzględnione w toku dalszego procedowania.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 14 lipca 2022 r. za pomocą środków porozumiewania się na odległość, co jest zgodne z art. 8d ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W dyskusji tej nie brał udziału żaden uczestnik.

Realizacja zabudowy może nastąpić na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub w przypadku jego braku na podstawie decyzji o warunkach zabudowy. Jednocześnie należy zauważyć, że zgodnie z art. 65 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym organ, który wydał decyzje o warunkach zabudowy stwierdza jej wygaśnięcie, jeżeli dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji. Dotychczasowa zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana w najbliższym sąsiedztwie obszaru objętego projektem planu powstała w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy. Przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy nie jest wymagane badanie zgodności z obowiązującym studium. Przeznaczenie terenu w projekcie planu miejscowego następuje w zgodzie z obowiązującym Studium.

Jednocześnie należy 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.

Przyjęte w projekcie planu przeznaczenie terenu na działkach prywatnych wskazanych w treści uwagi odzwierciedla aktualne ich zagospodarowanie co oznacza, że daje możliwość ich użytkowania w sposób dotychczasowy. Ustawodawca przewidział również możliwość ubiegania się przez właściciela nieruchomości o odszkodowanie za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części na podstawie art. 36 ww. ustawy wtedy gdy 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.

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.**

**Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Łodzi**

**Marcin GOŁASZEWSKI**

Załącznik Nr 3  
do uchwały Nr  
Rady Miejskiej w Łodzi  
z dnia

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnych z przepisami o finansach publicznych.**

Do zadań z zakresu infrastruktury technicznej będących zadaniami własnymi gminy w planie należy:

- wydzielenie i wykup terenu pod realizację publicznego ciągu pieszego,
- budowa publicznego ciągu pieszego,
- urządzenie publicznego terenu zieleni urządzonej,
- oświetlenie publicznego ciągu pieszego i publicznego terenu zieleni urządzonej.

Powyższe zadania będą umieszczone w programach rozwoju poszczególnych elementów zagospodarowania, a następnie w zadaniach rzeczowych budżetu gminy objętych wieloletnią prognozą finansową.

Finansowanie będzie odbywało się w oparciu o budżet gminy, z wykorzystaniem funduszy strukturalnych Unii Europejskiej oraz środków Funduszu Ochrony Środowiska, a także innych możliwych do pozyskania środków zewnętrznych.

Niniejszy załącznik nie zawiera obciążeń miasta z tytułu odszkodowań w trybie art. 36 ust. 1 ustawy.

**Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Łodzi**

**Marcin GOŁASZEWSKI**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Łodzi

z dnia ..... 2022 r.

Zalacznik4.gml

**Rada Miejska w Łodzi na podstawie art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przygotowała dane przestrzenne dla  
planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.**

## **Uzasadnienie**

### **do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Sokołówki, położonej w rejonie ulic Klimatycznej i Antoniego Książka.**

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr L/1545/21 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 17 listopada 2021 r. przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Sokołówki, położonej w rejonie ulic Klimatycznej i Antoniego Książka.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni ok. 2 ha położony jest w północnej części Miasta, we wschodniej części dzielnicy Bałuty na terenie osiedla Julianów-Marysin-Rogi, w górnym biegu rzeki Sokołówki. W wyniku realizacji ww. uchwały został opracowany projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ustalenia planu miejscowego określają m.in.: przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady ochrony środowiska, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej. Postępowanie zgodne z planem przyczyni się do znaczącej poprawy stanu zagospodarowania. Standardy zagospodarowania i użytkowania terenów, które plan kształtuje uwzględniają potrzeby kształtowania terenów zieleni w dolinie rzeki Sokołówki stanowiących system przyrodniczy Miasta i ochrony przed narastającą presją urbanistyczną oraz poprawy jakości zamieszkania na terenach sąsiednich osiedli mieszkaniowych.

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503 i 1846).

#### **I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

##### **1. W projekcie planu uwzględniono:**

1) wymagania ładu przestrzennego poprzez określenie: linii rozgraniczających, przeznaczenia terenów, wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej oraz wymagań w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych;

2) walory krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym zagospodarowania terenów, w szczególności terenów zieleni urządzonej oraz zieleni naturalnej, ustalonym zasadom lokalizacji obiektów budowlanych oraz infrastruktury technicznej;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami poprzez wprowadzenie:

a) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem infrastruktury technicznej oraz inwestycji związanych z regulacją wód,

b) nakazu stosowania kompleksowych rozwiązań polegających na włączaniu terenów zielonych w strefie zurbanizowanej do miejskiego systemu gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w mieście,

c) nakazu zapewnienia ciągłości korytarza ekologicznego umożliwiającego migrację roślin i zwierząt,

d) zakazu stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód,

e) nakazu stosowania rozwiązań umożliwiających wykorzystanie lub retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do odbiornika na warunkach określonych w przepisach odrębnych, dotyczących zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków oraz prawa wodnego i budownictwa,

f) zakazu lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy większej niż moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii;

4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami poprzez określenie zasad ochrony środowiska oraz ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

5) walorów ekonomicznych przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu;

6) prawa własności wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny inwestycji celu publicznego w sposób najmniej ingerujący w nieruchomości stanowiące własność prywatną;

7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa ustalając ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu poprzez dostosowanie przestrzeni publicznych, sieci i urządzeń infrastruktury związanych m. in. z regulacją wód do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń;

8) potrzeby interesu publicznego wskazując w projekcie planu teren przeznaczony pod publiczny ciąg pieszy, zieleń urządzoną oraz konieczną infrastrukturę techniczną w tym urządzenia regulacji wód;

9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, określając możliwość wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz ustalając zasady ich realizacji;

10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informacje na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:

a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu,

b) możliwości składania wniosków do planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym na adres pracowni,

c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;

11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz

o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029, 1260, 1261, 1783 i 1846) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

2. Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Prezydent Miasta Łodzi zważył interes publiczny i interesy prywatne. Do projektu planu w wyznaczonym terminie nie wpłynął żaden wniosek. Projekt ww. planu miejscowego był wykładany do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania środowisko w dniach od 7 lipca 2022 r. do 29 lipca 2022 r. W terminie wnoszenia uwag, określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. do dnia 12 sierpnia 2022 r. wpłynęło 6 uwag. Zarządzeniem Nr 2117/2022 z dnia 20 września 2022 r. Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił żadnej ze złożonych uwag.

## **II. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Łodzi oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.**

Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalona uchwałą Nr LXXIX/2113/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 listopada 2018 r. nie przewiduje konieczności zrewidowania ustaleń Studium w odniesieniu do obszaru objętego projektem planu. W związku z powyższym projekt planu jest zgodny z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności Studium i tym samym zostają podtrzymane kierunki rozwoju ustalone w Studium.

W projekcie planu wprowadzono nakaz dostosowania wskazanych w ustaleniach ogólnych przestrzeni publicznych dla potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami w zakresie wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu budownictwa z uwzględnieniem zasad uniwersalnego projektowania.

## **III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu określa potencjalne dochody i wpływy z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykonane obliczenia wykazały ujemny wynik finansowy przedsięwzięcia, co oznacza, że wydatki generowane przez nowe zagospodarowanie przewyższają dochody. Największe wydatki gmina poniesie w wyniku realizacji inwestycji z zakresu układu komunikacyjnego. Prognoza skutków finansowych oparta jest na maksymalnych możliwościach zagospodarowania obszaru objętego planem, faktyczne wartości wydatków i wpływów do budżetu gminy mogą odbiegać od przewidywanych w opracowanej prognozie. Szacunkowe wydatki, jakie poniesie gmina w związku z realizacją ustaleń planu, nie obciążą jej budżetu bezpośrednio po uchwaleniu planu, lecz wynikną po realizacji zaplanowanego w planie miejscowym układu komunikacyjnego.

DYREKTOR  
Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi  
  
Magdalena Talar-Wisniewska

**Pani**  
**Magdalena Talar-Wiśniewska**  
**Dyrektor**  
**Miejskiej Pracowni**  
**Urbanistycznej w Łodzi**

W związku z przesłanym do zaopiniowania, przy piśmie znak MPU.ZP3.46.277.2022.JO.MKo z dnia 6 września 2022 r., projektem uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Sokołówki, położonej w rejonie ulic Klimatycznej i Antoniego Książka, informuję, iż przyjmuję do wiadomości przedstawioną prognozę skutków finansowych.

Z uwagi na fakt, iż skutki finansowe uchwalenia w/w planu stanowią ujemny wynik finansowy na poziomie ok. (-) 200,42 tys. zł, wszelkie działania wynikające z realizacji planu powinny być zgłaszane przez merytoryczne jednostki organizacyjne UMŁ z odpowiednim wyprzedzeniem.

**Krzysztof MĄCZKOWSKI**