

określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) dach płaski – dach o spadkach połaci do 15°;
- 2) elektrownia słoneczna – budowlę będącą instalacją odnawialnych źródeł energii stanowiącą systemy fotowoltaiczne wraz z towarzyszącą infrastrukturą;
- 3) front działki – odcinek granicy działki budowlanej przylegającej do drogi publicznej lub innego ciągu komunikacyjnego, z którego odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;
- 4) infrastruktura techniczna – przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 5) linia rozgraniczająca – wyznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, stanowiącą granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) nadzór archeologiczny - rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 7) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze miasta Łodzi;
- 8) 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 danej działce, przy czym wymóg ten nie obowiązuje w przypadku realizacji dróg wewnętrznych, infrastruktury technicznej i wód powierzchniowych,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe na danej działce, a w przypadku dróg wewnętrznych, infrastruktury technicznej i wód powierzchniowych – przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe w danym terenie;
- 9) strefa ochrony archeologicznej – rodzaj strefy ochrony konserwatorskiej obejmującej obszar na którym zlokalizowane są zabytki archeologiczne lub istnieje uzasadnione podejrzenie, że mogą się one na nim znajdować;
- 10) teren – wydzielone liniami rozgraniczającymi nieruchomości lub ich części, oznaczone numerem i symbolem;
- 11) uchwała – niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Łodzi;
- 12) ustawa – ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 13) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 14) wysokość zabudowy – określoną w metrach wysokość obiektu budowlanego mierzoną od najniższego poziomu gruntu w miejscu jego lokalizacji do najwyższego punktu jego konstrukcji, a dla budynków – do najwyższego punktu połączenia dachu;
- 15) zabudowa istniejąca – budynek istniejący w dniu wejścia w życie planu, a także budynek posiadający w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

2. Określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą lub przepisami odrębnymi przywołanymi w treści 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:

- 1) kształtowanie standardów zagospodarowania i użytkowania terenów z uwzględnieniem:
 - a) zachowania i ochrony elementów systemu ekologicznego miasta, w tym lasów i korytarzy ekologicznych,
 - b) ochrony walorów krajobrazowych doliny źródłowego odcinka rzeki Ner oraz jej otoczenia;
 - c) ochrony terenów otwartych pełniących funkcję klimatyczno-biologiczną;
- 2) w zakresie przeznaczenia terenów – zakaz lokalizacji punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) wysokość zabudowy dla obiektów budowlanych – maksimum 30 m, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących:
 - a) dróg,
 - b) inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
 - c) zabudowy systemami fotowoltaicznymi,
 - d) urządzeń wodnych, melioracji oraz obiektów mostowych,
 - e) zalesień;
- 2) dopuszczenie lokalizacji mikroinstalacji, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii;
- 3) w zakresie ochrony wód:
 - 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;
- 4) w zakresie ochrony powierzchni ziemi i gospodarki odpadami - nakaz zapewnienia dla nieruchomości miejsca służącego do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących budownictwa oraz dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminie;
- 5) w zakresie ochrony powietrza – zakaz stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy;
- 6) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi – zakaz lokalizacji infrastruktury technicznej, powodującej przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych z zakresu

ochrony środowiska, w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa;

- 7) w zakresie ochrony przed hałasem – istniejącą zabudowę mieszkaniową zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wskazuje się zabytek archeologiczny o numerze AZP 67-53/6 oznaczony na rysunku planu symbolem „A”, dla którego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków;
- 2) wprowadza się strefę ochrony archeologicznej oznaczoną na rysunku planu, w której przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu nakazuje się prowadzenie nadzoru archeologicznego na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków.

§ 8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych – wskazuje się na rysunku planu granice zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Źródła Neru” wyznaczone w uchwale Nr XCI/1603/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 7 lipca 2010 r. w sprawie ustanowienia zespołu przyrodniczo - krajobrazowego „Źródła Neru” (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 245, poz. 1979), dla którego sposób zagospodarowania i zasady ochrony określa ww. uchwała.

§ 9. 1. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów określonych w przepisach odrębnych wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dokonywanego na wniosek, określono w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

2. Parametry działek powstałych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów, nie obowiązują dla działek gruntu wydzielanych pod drogi i infrastrukturę techniczną.

§ 10. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu wskazanych na rysunku planu stref kontrolowanych od gazociągów określają przepisy odrębne dotyczące lokalizacji sieci gazowych;
- 2) w przypadku likwidacji infrastruktury, o której mowa w pkt 1, ustalenia dotyczące stref kontrolowanych nie obowiązują;
- 3) cały obszar planu obejmuje powierzchnia ograniczająca zabudowę (BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych (LUN), z wyłączeniami oraz możliwością uzyskania odstępstwa od wymogów dotyczących powierzchni ograniczających zabudowę zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu lotnictwa;
- 4) granice stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW pokrywają się z liniami rozgraniczającymi terenu IPEF-RN-ZN.

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

- 1) układ komunikacyjny, służący obsłudze ruchu z terenów przyległych, stanowią:
 - a) drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu,
 - b) drogi zlokalizowane poza granicą obszaru objętego planem;
- 2) połączenie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają drogi zlokalizowane poza granicą obszaru objętego planem.

§ 12. 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 nowej i rozbudowywanej infrastruktury technicznej jako podziemnej, z wyłączeniem napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 110 kV lub wyższym, stacji transformatorowych oraz elementów infrastruktury technicznej, które jedynie jako nadziemne mogą pełnić swoją funkcję.

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

- 1) podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę – magistrale wodociągowe GÓRNA;
- 2) podstawowy odbiornik ścieków – kolektor VII;
- 3) podstawowy odbiornik wód opadowych i roztopowych – rzeka Ner, zagospodarowane w miejscu powstawania;
- 4) podstawowe źródło zaopatrzenia w gaz – gazociąg średniego ciśnienia Dn 250 zlokalizowany w ulicy Ziemiańskiej;
- 5) podstawowe źródło zaopatrzenia w energię elektryczną – Rejonowy Punkt Zasilania EC-4 110/15 kV.

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

§ 14. W zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym - dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w granicach terenów wyznaczonych w planie, pod warunkiem ich zgodności z przeznaczeniem terenów.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 15. 1. Dla terenu **1PEF-RN-ZN** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren infrastruktury technicznej - z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami,
 - c) teren lasu.

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

- 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 50%;
- 2) wysokość zabudowy dla elektrowni słonecznej – maksimum 4,0 m;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

a) dopuszczenie lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych, o mocy większej niż moc mikroinstalacji, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii,

b) wprowadza się strefę ograniczeń w zabudowie, oznaczoną na rysunku planu, w której obowiązuje zakaz lokalizacji systemów fotowoltaicznych.

4. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla zabudowy istniejącej ustala się:

1) dopuszczenie remontu i przebudowy;

2) dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na następujących warunkach:

a) powierzchnia zabudowy:

- budynków mieszkalnych – maksimum 150 m²,

- budynków gospodarczych i garaży łącznie – maksimum 50 m²,

b) wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych – maksimum 10,5 m,

- budynków gospodarczych i garaży – maksimum 4,5 m,

c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz o kącie nachylenia do 45° lub dachy płaskie;

3) dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy zagrodowej na następujących warunkach:

a) powierzchnia zabudowy:

- budynków mieszkalnych – maksimum 150 m²,

- budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży łącznie – maksimum 700 m²,

b) wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych – maksimum 10,5 m,

- budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży – maksimum 8,0 m,

c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz o kącie nachylenia do 45° lub dachy płaskie.

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

1) powierzchnię działki – minimum 3000 m²;

2) szerokość frontu działki wzdłuż pasa drogowego – minimum 50 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 90°.

§ 16. 1. Dla terenu **1RN-ZN** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

b) teren infrastruktury technicznej - z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami,

c) teren lasu.

3. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla zabudowy istniejącej ustala się:

1) dopuszczenie remontu i przebudowy;

2) dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na następujących warunkach:

a) powierzchnia zabudowy:

- budynków mieszkalnych – maksimum 150 m²,

- budynków gospodarczych i garaży łącznie – maksimum 50 m²,

- b) wysokość zabudowy:
- budynków mieszkalnych – maksimum 10,5 m,
 - budynków gospodarczych i garaży – maksimum 4,5 m,
- c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz o kącie nachylenia do 45° lub dachy płaskie;
- 3) dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy zagrodowej na następujących warunkach:
- a) powierzchnia zabudowy:
- budynków mieszkalnych – maksimum 150 m²,
 - budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży łącznie – maksimum 700 m²,
- b) wysokość zabudowy:
- budynków mieszkalnych – maksimum 10,5 m,
 - budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży – maksimum 8,0 m,
- c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz o kącie nachylenia do 45° lub dachy płaskie.
4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- 1) powierzchnię działki – minimum 3000 m²;
 - 2) szerokość frontu działki wzdłuż pasa drogowego – minimum 50 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 90°.

§ 17. 1. Dla terenów: **1L, 2L i 3L** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe – teren lasu.

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

- 1) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów;
- 2) dopuszczenie remontu i przebudowy istniejącej infrastruktury technicznej.

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

PIERWSZY WICEPREZYDENT
MIASTA ŁODZI

Idan Pustelnik

ZASTĘPCA DYREKTORA
Biura Arcybiskupa Miasta

Beata...

Projektodawcą jest

Prezydent Miasta Łodzi
POŁU
PROJEKTOWEGO NR 3
mgr Jakub Obrzydowski

GŁÓWNY PROJEKTANT
Aleksandra Kraszewska

Z-ca Dyrektora
Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi

Paulina Górka

RADCA PRAWNY

Regina Wojaś
Regina Wojaś
td - 940

RADCA PRAWNY
Łd.M.: 7200

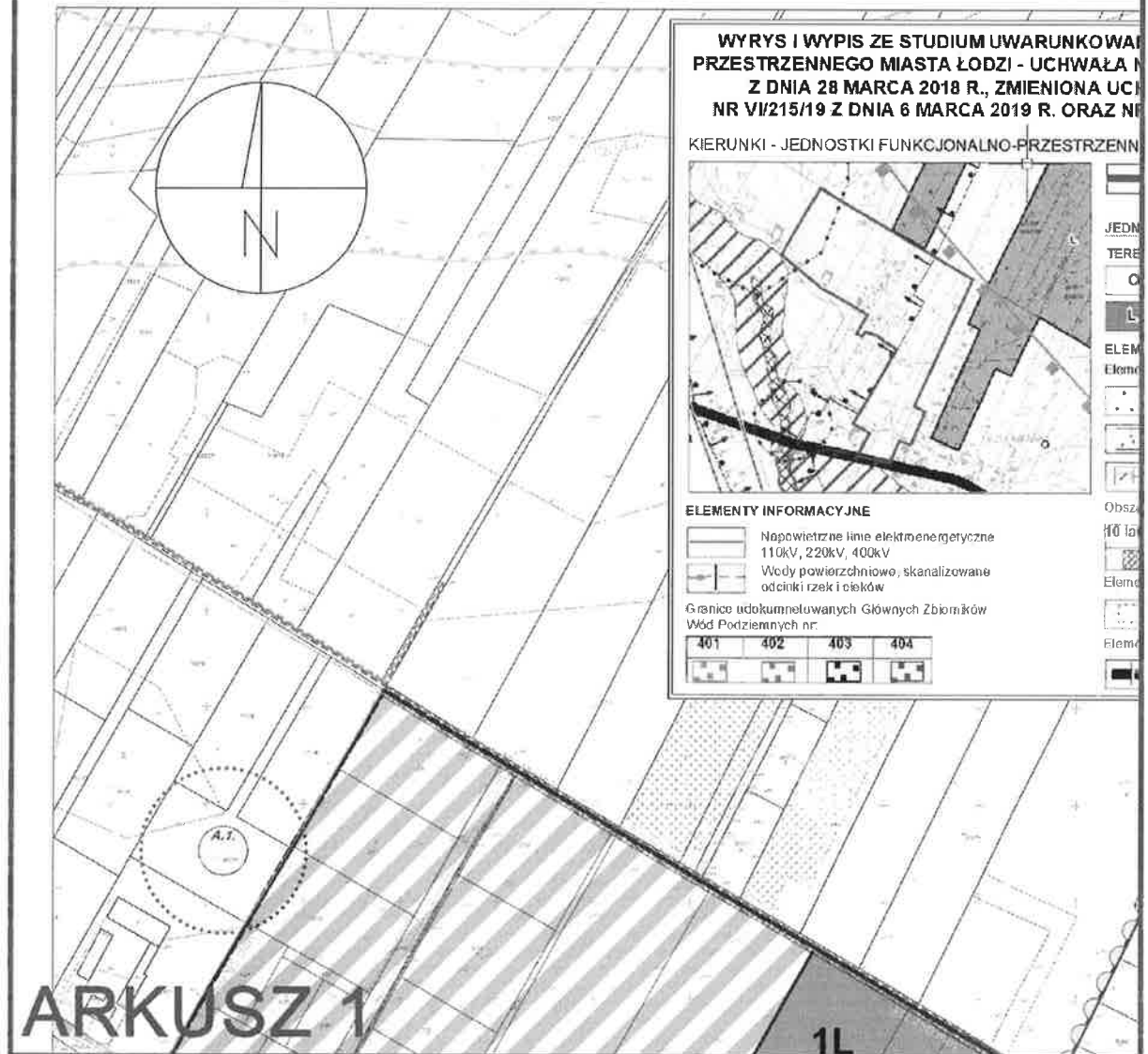
Stawomir Klimczak
Stawomir Klimczak
21.XI.2023v.

23.11.2023
P.o. Zastępcy Dyrektora
Wydzi...

Sybilka Kamulska

20.11.2023
GŁÓWNY SPECJALISTA
Michał Pauplak

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŁODZI POŁOŻONEJ W REJONIE ULIC



ZESTRZENIE DLA CZĘŚCI OBSZARU ZIEMIAŃSKIEJ I KOLUMNY

1 : 2 000

PLAN KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
NR LXIX/1753/18 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI
WAŁAMI RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI
LII/1605/21 Z DNIA 22 GRUDNIA 2021 R.

Granice obszaru objętego planem

STYKI FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE

TERENY WYŁĄCZONE SPÓD ZABUDOWY

- Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo
- Tereny lasów o powierzchni min. 3 ha

TERENY SZCZEGÓLNE

Tereny systemu przyrodniczego

- Pozostałe obszary objęte prawnymi formami ochrony przyrody
- Obszary o wysokich walorach przyrodniczych wymagające ochrony
- Korytarze ekologiczne i kierunki powiązań - łączniki ekologiczne

Wyznaczone na niebezpieczeństwo powodzi wystąpienia raz na:

10% 100 lat (1%) 500 lat (0,2%)

Tereny dziedzictwa kulturowego, archeologia

- Strefy konserwatorskie ochrony archeologicznej

Tereny systemu komunikacyjnego

- Tereny dróg i ulic publicznych



USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

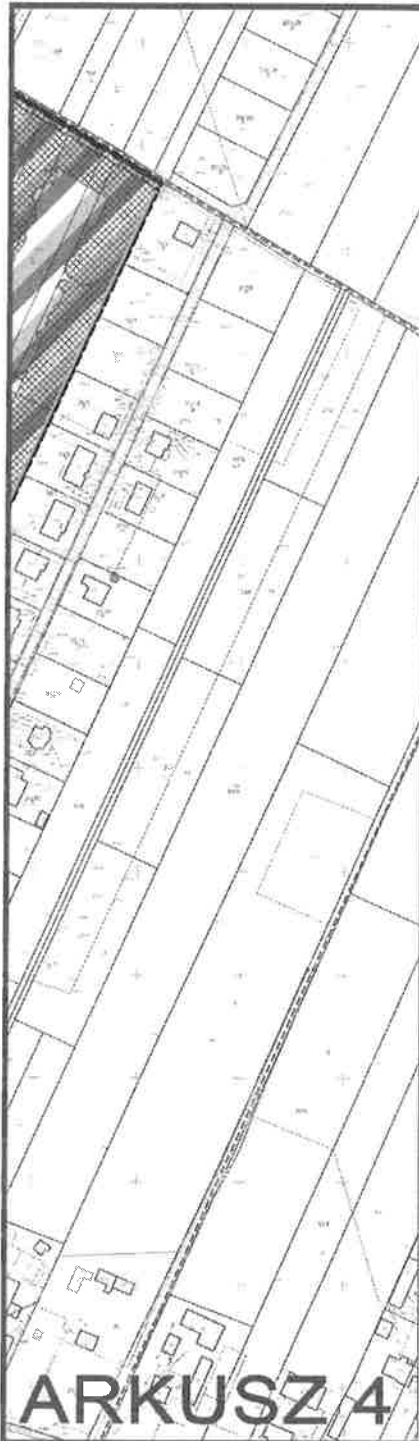
- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- PEF-RN-ZN TEREN ELEKTROWNI SŁONECZNEJ LUB ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY LUB ZIELENI NATURALNEJ
- RN-ZN TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY LUB ZIELENI NATURALNEJ
- L TEREN LASU
- STREFA OGRANICZEŃ W ZABUDOWIE
- STREFA KONTROLOWANA OD GAZOCIĄGU
- STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE

CAŁY OBSZAR PLANU ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 401 "NIECKA ŁÓDZKA"

- GRANICE ZESPOŁU PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWEGO "ŹRÓDŁA NERU"
- KORYTARZ EKOLOGICZNY
- ZABYTEK ARCHEOLOGICZNY
- STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ POZA OBSZAREM OPRACOWANIA
- OBZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOSI 10% (RAZ NA 10 LAT)
- OBZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOSI 1% (RAZ NA 100 LAT)
- OBZAR, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOSI 0,2% (RAZ NA 500 LAT)
- ORIENTACYJNA LOKALIZACJA UDOKUMENTOWANYCH UJĘĆ WÓD PODZIEMNYCH
- NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA - ISTNIEJĄCA
- KABLOWA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA - ISTNIEJĄCA





	GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA - ISTNIEJĄCY
	GAZOCIĄG NISKIEGO CIŚNIENIA - ISTNIEJĄCY
	W 160 WODOCIĄG ROZDZIELCZY - ISTNIEJĄCY
	WODOCIĄG ROZDZIELCZY - PRZEBIEG POSTULOWANY
	KANAŁ DESZCZOWY - PRZEBIEG POSTULOWANY
	KANAŁ SANITARNY - PRZEBIEG POSTULOWANY
	KANAŁ SANITARNY TŁOCZNY - PRZEBIEG POSTULOWANY
	PRZEPOMPOWNIA ŚCIEKÓW - LOKALIZACJA POSTULOWANA

RYSUNEK PLANU ZOSTAŁ SPORZĄDZONY NA KOPII MAPY ZASADNICZEJ OPATRZONEJ
 PODPISEM ELEKTRONICZNYM PRZEZ PANIĄ PAULINĘ ANTCZAK Z ŁÓDZKIEGO
 OŚRODKA GEODEZJI W ŁÓDZI W DNIU 03.01.2023.
 PODPIS ZWERYFIKOWANO POZYTYWNIE

Państwowy Układ Współrzędnych Geodezyjnych 2000, PL-2000, strefa VI

	MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNA W ŁÓDZI 90 - 418 Łódź, al. Tadeusza Kościuszki 19 tel. (42) 628-75-00, (42) 680-75-01
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁÓDZI POŁOŻONEJ W REJONIE ULIC ZIEMIĄSKIEJ I KOLUMNY	
ZESPÓŁ AUTORSKI:	
DYREKTOR MPU W ŁÓDZI:	mgr inż. arch. Magdalena Talar - Wiśniewska
ZASTĘPCA DYREKTORA:	mgr inż. arch. Paulina Górską
STRUKTURA PRZESTRZENNA:	mgr Aleksandra Kraszewska mgr Jakub Obrzydowski
KOMUNIKACJA:	mgr inż. Marek Gruchala
ENERGIA, CO / GAZ:	mgr inż. Marek Bubiak
WOD-KAN:	mgr inż. Monika Meckier
OCHRONA ŚRODOWISKA:	dr Izabela Durecka
PRZEDMIOT RYSUNKU:	RYSUNEK PLANU
nr rys. 1	Łódź, listopad 2023 r. skala 1:2000

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	TEREN ELEKTROWNI SŁONECZNEJ LUB ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY LUB ZIELENI NATURALNEJ
	TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY LUB ZIELENI NATURALNEJ
	TEREN LASU
	STREFA OGRANICZEŃ W ZABUDOWIE
	STREFA KONTROLOWANA OD GAZOCIĄGU
	STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE

CAŁY OBSZAR PLANU ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 401 "NIECKA ŁÓDZKA"

	GRANICE ZESPOŁU PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWEGO "ŹRÓDŁA NERU"
	KORYTARZ EKOLOGICZNY
	ZABYTEK ARCHEOLOGICZNY
	STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ POZA OBSZAREM OPRACOWANIA
	OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOŚI 10% (RAZ NA 10 LAT)
	OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOŚI 1% (RAZ NA 100 LAT)
	OBSZAR, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOŚI 0,2% (RAZ NA 500 LAT)
	ORIENTACYJNA LOKALIZACJA UDOKUMENTOWANYCH UJĘĆ WÓD PODZIEMNYCH
	NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA - ISTNIEJĄCA
	KABLOWA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA - ISTNIEJĄCA
	GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA - ISTNIEJĄCY
	GAZOCIĄG NISKIEGO CIŚNIENIA - ISTNIEJĄCY
	WODOCIĄG ROZDZIELCZY - ISTNIEJĄCY
	WODOCIĄG ROZDZIELCZY - PRZEBIEG POSTULOWANY
	KANAŁ DESZCZOWY - PRZEBIEG POSTULOWANY
	KANAŁ SANITARNY - PRZEBIEG POSTULOWANY
	KANAŁ SANITARNY TŁOCZNY - PRZEBIEG POSTULOWANY
	PRZEPOMPOWNIA ŚCIEKÓW - LOKALIZACJA POSTULOWANA

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Ziemiańskie i Kolumny został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 10 sierpnia 2023 r. do 1 września 2023 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 15 września 2023 r. wpłynęło 40 uwag. Złożone uwagi zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji. Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem Nr 2446/2023 z dnia 13 listopada 2023 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu. Żadna z uwag nie została uwzględniona. Rada Miejska w Łodzi postanawia przyjąć następujący sposób rozpatrzenia.

Uwagi Nr 1 i Nr 8 (tej samej treści)

- wpłynęły 14 września 2023 r.,
- dotyczą działki nr 2/11 w obrębie G-57, przy ulicy Ziemiańskiej w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka nr 2/11, obręb G-57 jest przeznaczona na tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

Treść uwagi:

„Wnoszę o zmianę przeznaczenia mojej działki z terenów rolnych, na tereny z możliwością zabudowy jednorodzinnej. Na działce obok powstał już dom, zabronienie mi budowy domu na mojej własnej ziemi, do której zostały doprowadzone media, jest działaniem na moją szkodę”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienie:

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 (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Przedmiotowa nieruchomość położona jest w obszarze, który w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona 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.) stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Mając zatem na uwadze wymóg zachowania zgodności kierunków polityki przestrzennej określonych dla przedmiotowego obszaru w Studium z ustaleniami planu miejscowego uwagi nie mogą być uwzględnione.

Dodatkowo, podkreślić należy, że celem przedmiotowego projektu planu nie jest tworzenie warunków dla rozwoju terenów budowlanych, a zachowanie i ochrona elementów systemu ekologicznego miasta, które objęte zostały ochroną jako zespół

przyrodniczo-krajobrazowy „Źródła Neru”. Dopuszczenie zabudowy jednorodzinnej stoi w sprzeczności z możliwościami realizacji celów ochrony określonych dla ww. formy ochrony.

Uwagi Nr 2 i Nr 11 (tej samej treści)

–wpłynęły 14 września 2023 r.,

–dotyczą działki nr 2/11 w obrębie G-57, przy ulicy Ziemiańskiej w Łodzi,

–zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka nr 2/11, obręb G-57 jest przeznaczona na tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

Treść uwagi:

„Wnoszę o zmianę studium, które przewiduje na mojej działce działkę rolną. Do działki doprowadzone są media, wydane zostały warunki zabudowy, a wniosek o pozwolenie na budowę został złożony. Ze względu na warunki geologiczne, działka nie nadaje się na uprawę czegokolwiek, a budowa domów jednorodzinnych będzie korzystna nie tylko dla właścicieli terenów, jak i dla miasta, które zyska zadowolonych mieszkańców.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cyt.: *„uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu (...)”*. Uwagi nie dotyczą ustaleń planu miejscowego, w związku z czym nie mogą być uwzględnione ze względów formalnych.

Uwagi Nr 3 i Nr 12 (tej samej treści)

–wpłynęły 14 września 2023 r.,

–dotyczą działki nr 2/11 w obrębie G-57, przy ulicy Ziemiańskiej w Łodzi,

–zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka nr 2/11, obręb G-57 jest przeznaczona na tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

Treść uwagi:

„Wnoszę o powtórzenie dyskusji publicznej, zorganizowanie spotkania na żywo, gdzie wyłożony plan będzie mógł być przedstawiony większej ilości osób.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cyt.: *„uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu (...)”*. Uwagi nie dotyczą ustaleń planu miejscowego, w związku z czym nie mogą być uwzględnione ze względów formalnych.

Uwagi Nr 4 i Nr 10 (tej samej treści)

–wpłynęły 14 września 2023 r.,

- dotyczą działki nr 2/11 w obrębie G-57, przy ulicy Ziemiańskiej w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka nr 2/11, obręb G-57 jest przeznaczona na tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

Treść uwagi:

„Wnoszę o wydłużenie terminu składania uwag do miejscowego planu zagospodarowania np. 338 ze względu na sezon wakacyjny, podczas którego wiele osób było wykluczonych z dyskusji publicznej”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cyt.: *„uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu (...)”*. Uwagi nie dotyczą ustaleń planu miejscowego, w związku z czym nie mogą być uwzględnione ze względów formalnych.

Uwagi Nr 5 i Nr 9 (tej samej treści)

- wpłynęły 14 września 2023 r.,
- dotyczą działki nr 2/11 w obrębie G-57, przy ulicy Ziemiańskiej w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka nr 2/11, obręb G-57 jest przeznaczona na tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

Treść uwagi:

„Nie zgadzam się z wyłożonym planem zagospodarowania przestrzennego dla mojej działki. Przed decyzją zakupu tego terenu uzyskałem warunki zabudowy, wniosek o pozwolenie na budowę został złożony 18-ego sierpnia b.r. Chcę się tam zbudować. W drodze dojazdowej do mojej działki, znajdującej się na działce 2/16 zostały poprowadzone media (prąd i gaz) dlatego też wnoszę o nie zatwierdzenie omawianego planu zagospodarowania. W przypadku zatwierdzenia planu zagospodarowania, wartość mojej działki spadnie, przez co będę zmuszony do wystąpienia o odszkodowanie do miasta na podstawie art. 36 UPZP”.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cyt.: *„uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu (...)”*. Uwagi nie dotyczą ustaleń planu miejscowego, w związku z czym nie mogą być uwzględnione ze względów formalnych.

Uwagi Nr 6 i Nr 7 (tej samej treści)

- wpłynęły 14 września 2023 r.,
- dotyczą działki nr 2/11 w obrębie G-57, przy ulicy Ziemiańskiej w Łodzi,

–zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka nr 2/11, obręb G-57 jest przeznaczona na tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

Treść uwagi:

„Wnoszę o porzucenie planu zagospodarowania przestrzennego nr 338. Na ulicy Ziemiańskiej powstał wiadukt, zostały poprowadzone media w drodze. Te inwestycje mogą sugerować iż będą to tereny mieszkalne. Jeśli Plan zagospodarowania wejdzie w życie, możliwe będą pozwy o zadość uczynienie właścicielom ziem, za utratę wartości”.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cyt.: *„uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu (...)”.* Uwagi nie dotyczą ustaleń planu miejscowego, w związku z czym nie mogą być uwzględnione ze względów formalnych.

Uwaga Nr 13

–wpłynęła 14 września 2023 r.,

–dotyczy całego obszaru objętego planem miejscowym.

Treść uwagi:

„Składam wniosek o zorganizowanie ponownej dyskusji publicznej w formie spotkania w obrębie obszaru G57. Ze względu na to, że było to spotkanie przez Teams nie mogłam wziąć w nim udziału i zostałam pominięta dyskusji. Nie każdy ma możliwość wzięcia udziału w spotkaniu online. Interesuje mnie ten obszar gdyż chciałam zakupić tam działkę w celach budowy domu jednorodzinnego.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cyt.: *„uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu (...)”.* Uwaga nie dotyczy ustaleń planu miejscowego, w związku z czym nie może być uwzględniona ze względów formalnych.

Uwaga Nr 14

- wpłynęła 14 września 2023 r.,
- dotyczy całego obszaru objętego planem miejscowym.

Treść uwagi:

„Skladam wniosek o zorganizowanie referendum wśród mieszkańców obszaru G57 odnośnie wprowadzenia terenów zielonych. Większość mieszkańców jest temu przeciwna gdyż działa to na naszą szkodę. Każdy z zainteresowanych powinien mieć możliwość wypowiedzenia się w formie głosowania o zasadności przeprowadzonego studium, oraz o przekształceniu obszaru w tereny zielone.

A komu ma to służyć jak nie mieszkańcom?”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cyt.: „uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu (...). Uwaga nie dotyczy ustaleń planu miejscowego, w związku z czym nie może być uwzględniona ze względów formalnych.

Uwaga Nr 15

- wpłynęła 14 września 2023 r.,
- dotyczy całego obszaru objętego planem miejscowym.

Treść uwagi:

„Skladam uwagę, skargę oraz wniosek o ponowne zorganizowanie dyskusji publicznej dot. planu zagospodarowania 338.

Podczas spotkania zostało jasno i wyraźnie stwierdzone, że powinno ono zostać zorganizowane na terenie o którym mowa w planie oraz po godzinie 17:00. Były obecne 3 osoby a z tego co wiem to większa ilość mieszkańców chciała wziąć udział ale przez zorganizowanie tego przez Państwa w NIE DOGODNYM terminie oraz sposobie (spotkanie online) inni mieszkańcy byli WYKLUCZENI, pozbawieni możliwości udziału oraz dyskryminowani z uwagi, że nie każdy ma możliwości oraz umiejętności aby w takim spotkaniu online wziąć udział.

Skoro było przeprowadzone studium, powinni Państwo wiedzieć, że teren zamieszkały jest przez osoby starsze, które nie potrafią się odnaleźć w internetowym świecie i jest to przejaw jawnej dyskryminacji mieszkańców.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cyt.: „uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu (...). Uwaga nie dotyczy ustaleń planu miejscowego, w związku z czym nie może być uwzględniona ze względów formalnych.

Uwaga Nr 16

- wpłynęła 14 września 2023 r.,
- dotyczy całego obszaru objętego planem miejscowym.

Treść uwagi:

„Skladam wniosek o zmianę planu zagospodarowania numer 338, gdyż 100% uczestników dyskusji publicznej było przeciwnych wprowadzeniu terenów zielonych w danym obszarze.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

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 (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Przedmiotowa nieruchomość położona jest w obszarze, który w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona 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.) stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Mając zatem na uwadze wymóg zachowania zgodności kierunków polityki przestrzennej określonych dla przedmiotowego obszaru w Studium z ustaleniami planu miejscowego nieruchomości położone w granicach planu miejscowego zostały przeznaczone na cele rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej oraz lasów.

Uwaga Nr 17

- wpłynęła 15 września 2023 r.,
- dotyczy działek nr 31/10 i 31/12 w obrębie G-57, przy ulicy Kolumny 568 w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działki nr 31/10 i 31/12, obręb G-57 są przeznaczone na tereny elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

Treść uwagi:

„Działki których jestem właścicielem zostały podzielone, ogrodzone i uzbrojone w przyłącze prądowe ze względu na chęć budowy domów jednorodzinnych. Na w/w działki otrzymałem warunki zabudowy (decyzja nr DAR-UA-X23032018) były to warunki zbiorcze na które zabiegałem wraz z kuzynem który mieszka obok, niestety zostałem wprowadzony w błąd przez biuro projektowe i wydział urbanistyki. Na podstawie WZ z 2019 roku działka nr 31/6 została podzielona na pięć działek 31/9, 31/10, 31/11, 31/12, 31/13 z czego jedna działka została sprzedana (31/11), po sprzedaży zapewniano mnie że będę mógł wystąpić o pozwolenie na budowę na pozostałe działki tj. 31/10 i 31/12. Po tym jak dowiedziałem się, że wdrażany jest miejski plan zagospodarowania postanowiłem rozpiścić swoje WZ na pozostałe działki. W urzędzie jednak otrzymałem odpowiedź, że jest to niemożliwe gdyż zmienił się obszar z racji sprzedaży jednej z działek i rozpisywanie warunków jest

niemożliwe. Otrzymałem jedynie informację, że muszę wystąpić o nowe WZ ale z racji tego że MPU wstrzymuje wszystkie decyzje nie mogłem tego uczynić. Wcześniej nikt z urbanistyki mnie nie informował o tym że po sprzedaży będę musiał wystąpić o nowe warunki zabudowy, zrobiłbym to na pewno ale zostałem wprowadzony w błąd, zapewniano mnie że jest możliwość rozpisania WZ na poszczególne działki.

W związku z tym z pośród trzech działek 31/10, 31/11, 31/12 działka nr 31/11 (sprzedana) jest w trakcie budowy a pozostałe dwie zostały zablokowane przez ten sam urząd który wcześniej wydał warunki zabudowy...

Dodam również, że działki położone są na granicy wyznaczonego planu zagospodarowania nr 338. W dodatku na działkach 33/2 oraz 33/3 która jest w bardzo bliskim sąsiedztwie moich działek budowany będzie zespół budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej przez PB Developer Paulina Kuśmierczyk (plan nr DPRG-UA-X.371.20223).

W związku z sytuacją jaka wynika zgłaszam uwagę do MPU i proszę o dokładną analizę mapy i przesunięcia granicy wyznaczonego planu nr 338, gdyż jest to niezgodne z wcześniejszymi decyzjami i bardzo niesprawiedliwe w stosunku do mojej osoby."

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cyt.: „uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu (...). Uwaga nie dotyczy ustaleń planu miejscowego, w związku z czym nie może być uwzględniona ze względów formalnych.

Uwaga Nr 18

–wpłynęła 15 września 2023 r.,

–dotyczy całego obszaru objętego planem miejscowy.

Treść uwagi:

„Składam wniosek o zorganizowanie ponownej dyskusji publicznej dotyczącej planu zagospodarowania przestrzeni obszaru G57 w godzinach popołudniowych. Ze względu na to, że było to spotkanie w godzinie 15:00-17:30 nie mogłam wziąć w nim udziału i zostałam pominięta dyskusji. Nie każdy ma możliwość wzięcia udziału w spotkaniu o tej godzinie, gdyż pracuje stacjonarnie.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cyt.: „uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu (...). Uwaga nie dotyczy ustaleń planu miejscowego, w związku z czym nie może być uwzględniona ze względów formalnych.

Uwaga Nr 19

–wplynęła 15 września 2023 r.,

–dotyczy działki nr 2/9 w obrębie G-57, przy ulicy Kolumny 552B w Łodzi,

–zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka nr 2/9, obręb G-57 jest przeznaczona na tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

Treść uwagi:

„Nie zgadzamy się z założeniami i postanowieniami projektu planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Ziemiańska / Kolumny. Plan zakłada dla powyższego terenu zakaz zabudowy, dopuszczając jedynie remont, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Powyższy zakaz jest sprzeczny z obecnym sposobem zagospodarowania terenu i z trwającymi procesami inwestycyjnymi, które są na różnym etapie – na etapie uzyskiwania warunków zabudowy, projektowania, pozyskiwania pozwolenia na budowę oraz budowy. Cały proces przekształcania charakteru terenu z rolnego na teren rozproszonej zabudowy mieszkaniowej trwa od przynajmniej 15 lat.

Z uwagi na istniejącą liczną zabudowę, teren ten obecnie nie stanowi terenów wykorzystywanych rolniczo, nie można się też zgodzić z opinią, iż przeważająca część obszaru to tereny aktywne przyrodniczo: grunty rolne, lasy i tereny zadrzewione. Tak było zapewne 15 lat temu, jednakże od tego czasu zagospodarowanie ewaluowało w stronę terenów zabudowy mieszkaniowej.

Jesteśmy właścicielami działki nr 2/9, na której w planie przewidziano teren o symbolu 1RN-ZN, gdzie jako przeznaczenie podstawowe wskazano teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej. Teren ten od kilkunastu lat nie jest i już nie będzie użytkowany rolniczo, o czym świadczy sposób zagospodarowania tego terenu, jak również wielkość i kształt działek wydzielonych z istniejących niegdyś gospodarstw rolnych, co jest widoczne na załączniku graficznym do projektu planu. Teren jest podzielony na działki budowlane, charakterystyczne dla terenów mieszkaniowych, do których doprowadzone są media: prąd, gaz. Część działek jest już zagospodarowana pod budownictwo jednorodzinne, na części proces inwestycyjny jest w toku. Nasza działka przylega do ul. Ziemiańskiej, która połączona jest z siecią innych dróg publicznych. Z powyższego wynika, że proces urbanizacji tego obszaru postępuje.

Uzasadnione jest zatem dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, która korelowałaby z terenami aktywnymi przyrodniczo i celami ochrony środowiska na tym obszarze. W tym celu należy rozważyć stworzenie enklaw zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w miejscach, gdzie wtórne podziały geodezyjne spowodowały wydzielenie działek budowlanych i rozpoczęcie procesów inwestycyjnych.

Wnosimy o uwzględnienie okoliczności, iż dla naszej nieruchomości wydana została decyzja z dnia 10 sierpnia 2018 roku o nr DAR-UA-X.1500.2018 o warunkach zabudowy,

która jest ostateczna oraz decyzja o pozwoleniu na budowę z dnia 25 lipca 2023 Nr DPRG-UA-IV.1359.2023”.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

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 (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Przedmiotowa nieruchomości położona jest w obszarze, który w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona 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.) stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Mając zatem na uwadze wymóg zachowania zgodności kierunków polityki przestrzennej określonych dla przedmiotowego obszaru w Studium z ustaleniami planu miejscowego uwaga nie może być uwzględniona.

Dodatkowo, podkreślić należy, że celem przedmiotowego projektu planu nie jest tworzenie warunków dla rozwoju terenów budowlanych, a zachowanie i ochrona elementów systemu ekologicznego miasta, które objęte zostały ochroną jako zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Źródła Neru”. Dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej stoi w sprzeczności z możliwościami realizacji celów ochrony określonych dla ww. formy ochrony.

Wyjaśnienia wymaga fakt, że plan miejscowy sporządzany jest w innym trybie niż ustalane są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w formie decyzji. Przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obligują do wydania decyzji każdorazowo, o ile spełnione są warunki określone w ww. ustawie, niezależnie od ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zainicjowane w ostatnich latach w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy, procesy budowlane pozostają w sprzeczności z ustalonymi dla przedmiotowego obszaru w obowiązującym Studium kierunkami polityki przestrzennej. Niniejszy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zakłada ochronę terenów źródłiskowego odcinka doliny rzeki Ner oraz towarzyszącej zieleni naturalnej.

Jednocześnie, należy zauważyć, że wejście w życie planu miejscowego nie powoduje wygaśnięcia ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę. Realizacja przedsięwzięcia budowlanego w oparciu o takie pozwolenie jest możliwa. W projekcie planu określono katalog możliwych działań budowlanych dla zabudowy istniejącej, którą zdefiniowano jako: „budynek istniejący w dniu wejścia w życie planu, a także budynek posiadający w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego”.

Uwaga Nr 20

–wpłynęła 15 września 2023 r.,

–dotyczy działki nr 2/12 w obrębie G-57, przy ulicy Kolumny w Łodzi,

–zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka nr 2/12, obręb G-57 jest przeznaczona na tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

Treść uwagi:

„Nie zgadzamy się z założeniami i postanowieniami projektu planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Ziemiańska / Kolumny. Plan zakłada dla powyższego terenu zakaz zabudowy, dopuszczając jedynie remont, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Powyższy zakaz jest sprzeczny z obecnym sposobem zagospodarowania terenu i z trwającymi procesami inwestycyjnymi, które są na różnym etapie – na etapie uzyskiwania warunków zabudowy, projektowania, pozyskiwania pozwolenia na budowę oraz budowy. Cały proces przekształcania charakteru terenu z rolnego na teren rozproszonej zabudowy mieszkaniowej trwa od przynajmniej 15 lat.

Z uwagi na istniejącą liczną zabudowę, teren ten obecnie nie stanowi terenów wykorzystywanych rolniczo, nie można się też zgodzić z opinią, iż przeważająca część obszaru to tereny aktywne przyrodniczo: grunty rolne, lasy i tereny zadrzewione. Tak było zapewne 15 lat temu, jednakże od tego czasu zagospodarowanie ewaluowało w stronę terenów zabudowy mieszkaniowej.

Jesteśmy właścicielami działki nr 2/12, na której w planie przewidziano teren o symbolu 1RN-ZN, gdzie jako przeznaczenie podstawowe wskazano teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej. Teren ten od kilkunastu lat nie jest i już nie będzie użytkowany rolniczo, o czym świadczy sposób zagospodarowania tego terenu, jak również wielkość i kształt działek wydzielonych z istniejących niegdyś gospodarstw rolnych, co jest widoczne na załączniku graficznym do projektu planu. Teren jest podzielony na działki budowlane, charakterystyczne dla terenów mieszkaniowych, do których doprowadzone są media: prąd, gaz. Część działek jest już zagospodarowana pod budownictwo jednorodzinne, na części proces inwestycyjny jest w toku. Nasza działka przylega do ul. Ziemiańskiej, która połączona jest z siecią innych dróg publicznych. Z powyższego wynika, że proces urbanizacji tego obszaru postępuje.

Uzasadnione jest zatem dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, która korelowałaby z terenami aktywnymi przyrodniczo i celami ochrony środowiska na tym obszarze. W tym celu należy rozważyć stworzenie enklaw zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w miejscach, gdzie wtórne podziały geodezyjne spowodowały wydzielenie działek budowlanych i rozpoczęcie procesów inwestycyjnych.

Wskazujemy, że dla naszej nieruchomości wydana została decyzja z dnia 21 grudnia 2018 roku nr DAR-UA-X.2334.2018 o warunkach zabudowy, która jest ostateczna oraz decyzja o pozwoleniu na budowę z dnia 19 sierpnia 2022 roku nr DPRG-UA-II.1533.2022. Rozpoczęliśmy już budowę w oparciu o tę decyzję.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

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 (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Przedmiotowa nieruchomość położona jest w obszarze, który

w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona 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.) stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Mając zatem na uwadze wymóg zachowania zgodności kierunków polityki przestrzennej określonych dla przedmiotowego obszaru w Studium z ustaleniami planu miejscowego uwaga nie może być uwzględniona.

Dodatkowo, podkreślić należy, że celem przedmiotowego projektu planu nie jest tworzenie warunków dla rozwoju terenów budowlanych, a zachowanie i ochrona elementów systemu ekologicznego miasta, które objęte zostały ochroną jako zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Źródła Neru”. Dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej stoi w sprzeczności z możliwościami realizacji celów ochrony określonych dla ww. formy ochrony.

Wyjaśnienia wymaga fakt, że plan miejscowy sporządzany jest w innym trybie niż ustalane są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w formie decyzji. Przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obligują do wydania decyzji każdorazowo, o ile spełnione są warunki określone w ww. ustawie, niezależnie od ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zainicjowane w ostatnich latach w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy, procesy budowlane pozostają w sprzeczności z ustalonymi dla przedmiotowego obszaru w obowiązującym Studium kierunkami polityki przestrzennej. Niniejszy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zakłada ochronę terenów źródłiskowego odcinka doliny rzeki Ner oraz towarzyszącej zieleni naturalnej.

Jednocześnie, należy zauważyć, że wejście w życie planu miejscowego nie powoduje wygaśnięcia ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę. Realizacja przedsięwzięcia budowlanego w oparciu o takie pozwolenie jest możliwa. W projekcie planu określono katalog możliwych działań budowlanych dla zabudowy istniejącej, którą zdefiniowano jako: „*budynek istniejący w dniu wejścia w życie planu, a także budynek posiadający w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego*”.

Uwaga Nr 21

- wpłynęła 15 września 2023 r.,
- dotyczy działki nr 2/10 w obrębie G-57, przy ulicy Kolumny 552B w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka nr 2/10, obręb G-57 jest przeznaczona na tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

Treść uwagi:

„Nie zgadzamy się z założeniami i postanowieniami projektu planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Ziemiańska / Kolumny. Plan zakłada dla powyższego terenu zakaz zabudowy, dopuszczając jedynie remont, rozbudowę, nadbudowę, przebudowę istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Powyższy zakaz jest sprzeczny z obecnym sposobem zagospodarowania terenu i z trwającymi procesami inwestycyjnymi, które są na różnym etapie – na etapie uzyskiwania warunków zabudowy, projektowania, pozyskiwania pozwolenia na budowę oraz budowy. Cały proces przekształcania charakteru terenu z rolnego na teren rozproszonej zabudowy mieszkaniowej trwa od przynajmniej 15 lat.”

Z uwagi na istniejącą liczną zabudowę, teren ten obecnie nie stanowi terenów wykorzystywanych rolniczo, nie można się też zgodzić z opinią, iż przeważająca część obszaru to tereny aktywne przyrodniczo: grunty rolne, lasy i tereny zadrzewione. Tak było zapewne 15 lat temu, jednakże od tego czasu zagospodarowanie ewaluowało w stronę terenów zabudowy mieszkaniowej.

Jesteśmy właścicielami działki nr 2/10, na której w planie przewidziano teren o symbolu IRN-ZN, gdzie jako przeznaczenie podstawowe wskazano teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej. Teren ten od kilkunastu lat nie jest i już nie będzie użytkowany rolniczo, o czym świadczy sposób zagospodarowania tego terenu, jak również wielkość i kształt działek wydzielonych z istniejących niegdyś gospodarstw rolnych, co jest widoczne na załączniku graficznym do projektu planu. Teren jest podzielony na działki budowlane, charakterystyczne dla terenów mieszkaniowych, do których doprowadzone są media: prąd, gaz. Część działek jest już zagospodarowana pod budownictwo jednorodzinne, na części proces inwestycyjny jest w toku. Nasza działka przylega do ul. Ziemiańskiej, która połączona jest z siecią innych dróg publicznych. Z powyższego wynika, że proces urbanizacji tego obszaru postępuje.

Uzasadnione jest zatem dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, która korelowałaby z terenami aktywnymi przyrodniczo i celami ochrony środowiska na tym obszarze. W tym celu należy rozważyć stworzenie enklaw zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w miejscach, gdzie wtórne podziały geodezyjne spowodowały wydzielenie działek budowlanych i rozpoczęcie procesów inwestycyjnych.

Wnosimy o uwzględnienie okoliczności, iż dla naszej nieruchomości wydana została decyzja z dnia 9 października 2020 nr DPRG-UA-X.1521.2020 o warunkach zabudowy, która jest ostateczna.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

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 (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Przedmiotowa nieruchomość położona jest w obszarze, który w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona 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.) stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Mając zatem na uwadze wymóg zachowania zgodności kierunków polityki przestrzennej określonych dla przedmiotowego obszaru w Studium z ustaleniami planu miejscowego uwaga nie może być uwzględniona.

Dodatkowo, podkreślić należy, że celem przedmiotowego projektu planu nie jest tworzenie warunków dla rozwoju terenów budowlanych, a zachowanie i ochrona elementów systemu ekologicznego miasta, które objęte zostały ochroną jako zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Źródła Neru”. Dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej stoi w sprzeczności z możliwościami realizacji celów ochrony określonych dla ww. formy ochrony.

Wyjaśnienia wymaga fakt, że plan miejscowy sporządzany jest w innym trybie niż ustalane są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w formie decyzji. Przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obligują do wydania decyzji każdorazowo, o ile spełnione są warunki określone w ww. ustawie, niezależnie od ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zainicjowane w ostatnich latach w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy, procesy budowlane pozostają w sprzeczności z ustalonymi dla przedmiotowego obszaru w obowiązującym Studium kierunkami polityki przestrzennej. Niniejszy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zakłada ochronę terenów źródłiskowego odcinka doliny rzeki Ner oraz towarzyszącej zieleni naturalnej.

Uwaga Nr 22

- wpłynęła 15 września 2023 r.,
- dotyczy działki nr 27/19 w obrębie G-57, przy ulicy Kolumny 564 w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka nr 27/19, obręb G-57 jest przeznaczona na tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

Treść uwagi:

„W wyłożonym do publicznego wglądu miejscowym planie zagospodarowania terenu działka została oznaczona jako „teren rolniczy z zakazem zabudowy lub teren zielony”. Nie zgadzam się z powyższą klasyfikacją. Krótka wizyta na tym terenie pozwala stwierdzić, iż, po pierwsze, nie mamy tam do czynienia z „terenem rolniczym” ani „zielonym”, gdyż na sąsiednich działkach właśnie intensywnie rozwija się w ostatnich latach zabudowa mieszkaniowa. Ponadto, taka klasyfikacja – pozbawiająca możliwości zabudowy działki – jest w moim odczuciu wysoce niesprawiedliwa. Działkę nabyłem w roku 2013. Na mocy błędnych decyzji wydawanych przez GDOŚ, przez wiele lat nie mogłem uzyskać od UMŁ decyzji o warunkach zabudowy. Po wieloletniej batalii sądowej, NSA ostatecznie uchylił zastrzeżenia GDOŚ i warunki zabudowy zostały nam wydane w 2018 r. Teraz miejscowy plan zagospodarowania terenu pozbawi ich nas ponownie.

Wnioskuje o zakwalifikowanie mojej działki jako „terenu pod zabudowę”.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

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 (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Przedmiotowa nieruchomość położona jest w obszarze, który w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona 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.) stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Mając zatem na uwadze wymóg zachowania zgodności kierunków polityki przestrzennej określonych dla przedmiotowego obszaru w Studium z ustaleniami planu miejscowego uwaga nie może być uwzględniona.

Dodatkowo, podkreślić należy, że celem przedmiotowego projektu planu nie jest tworzenie warunków dla rozwoju terenów budowlanych, a zachowanie i ochrona elementów systemu ekologicznego miasta, które objęte zostały ochroną jako zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Źródła Neru”. Dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej stoi w sprzeczności z możliwościami realizacji celów ochrony określonych dla ww. formy ochrony.

Wyjaśnienia wymaga fakt, że plan miejscowy sporządzany jest w innym trybie niż ustalane są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w formie decyzji. Przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obligują do wydania decyzji każdorazowo, o ile spełnione są warunki określone w ww. ustawie, niezależnie od ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zainicjowane w ostatnich latach w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy, procesy budowlane pozostają w sprzeczności z ustalonymi dla przedmiotowego obszaru w obowiązującym Studium kierunkami polityki przestrzennej. Niniejszy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zakłada ochronę terenów źródłiskowego odcinka doliny rzeki Ner oraz towarzyszącej zieleni naturalnej.

Uwaga Nr 23

–wpłynęła 15 września 2023 r.,

–dotyczy działek nr 2/18 i 2/19 w obrębie G-57, przy ulicy Ziemiańskiej w Łodzi,

–zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działki nr 2/18 i 2/19, obręb G-57 są przeznaczone na tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

Treść uwagi:

„Wnosimy o zaprojektowanie w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego m. Łodzi przeznaczenia dz. 2/18 i dz. 2/19 jako zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Nasze działki, jak i działki sąsiednie przylegają do ul. Ziemiańskiej. Od 2008 r. kiedy jesteśmy właścicielami nieruchomości, w okolicy zaszły duże zmiany, jeśli chodzi o sposób zagospodarowania nieruchomości. W niedalekiej odległości tereny typowo rolnicze zaczęły zmieniać przeznaczenie na mieszkaniowe, wybudowane zostały nowe budynki mieszkalne, niektóre budowy są w toku, sąsiedzi uzyskali decyzje o warunkach zabudowy z przeznaczeniem terenu jako mieszkaniowego oraz decyzje o pozwoleniu na budowę. My uzyskaliśmy, decyzję o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Do naszych działek podłączone są media, takie jak prąd i gaz. Nasze działki przylegają do ul. Ziemiańskiej, która połączona jest z innymi drogami publicznymi. W naszej ocenie nie ma uzasadnienia dla innego niż mieszkaniowe zagospodarowanie naszych działek. Teren w okolicy naszej działki już dawno utracił walory obszaru typowo rolniczego, obecnie nie jest tam prowadzona działalność rolnicza. Działki rolne zostały podzielone i są przekształcane na nieruchomości mieszkaniowe. Teren został podzielony na małe działki, które są charakterystyczne dla obszarów mieszkaniowych.

Wnosimy zatem o uwzględnienie w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego m. Łodzi w zakresie dotyczącym aktualizacji struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta w jednostkach „O” – tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo” obejmującej uwzględnienie istniejących zespołów zabudowy, aby nasze działki nr 2/18 i 2/19 zostały jako działki o przeznaczeniu mieszkaniowym jednorodzinnym, zgodnie z obecnie trwającą tendencją zagospodarowania okolicznych nieruchomości.

Wnosimy o uwzględnienie okoliczności, iż dla naszej nieruchomości została wydana decyzja z dnia 06.04.2009 roku nr II RUB/138/09 o warunkach zabudowy, która jest ostateczna.

Ponadto informuję, że oczekujemy na wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę dwóch budynków mieszkaniowych jednorodzinnych na działkach 2/18 i 2/19.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cyt.: „uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu (...). Uwaga nie dotyczy ustaleń planu miejscowego, w związku z czym nie może być uwzględniona ze względów formalnych.

Uwagi Nr 24 i Nr 28 (tej samej treści)

–wpłynęły 18 września 2023 r. (data stempla pocztowego – 15 września 2023 r.),

–dotyczą działki nr 2/4 w obrębie G-57, przy ulicy Ziemiańskiej w Łodzi,

–zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka nr 2/4, obręb G-57 jest przeznaczona na tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

Treść uwagi:

„Nie zgadzam się z wyłożonym do wglądu publicznego planem zagospodarowania przestrzennego w zakresie braku możliwości nowej zabudowy. Jestem właścicielem działki 2/4 i przed jej zakupem zadbałem o to, aby uzyskać decyzje o warunkach zabudowy. Dla działki została wydana ostateczna decyzja o warunkach zabudowy NR DPRG-UA-X.6739.109.2021 w dniu 29.11.2021 roku przez Prezydenta Miasta Łodzi. Decyzja przewiduję możliwość zabudowy jednorodzinnej i została wydana zgodnie z obowiązującym studium. Zatem, nie wyobrażam sobie sytuacji by w granicach miasta Łodzi, które jest jednym z mocniej rozwijających się miast na terenie Polski, ograniczać ludziom w ich granicach prawo własności i nakazywać uprawę ziem rolnych (bo do tego zmierza w mojej opinii uchwalenie planu).

Pragnę zwrócić uwagę na najbliższe otoczenia mojej działki, gdzie powstają nowe domy jednorodzinne, Ja będę ograniczona jedynie do uprawy ziemi na tym terenie. Dodatkowym aspektem na który warto zwrócić uwagę jest fakt, że działka ma VI klasę gruntu. Zgodnie z opinią o pochodzeniu gleb wydana przez Wojewódzkie Biuro Geodezji w Łodzi z dnia 15.06.2023 r. ZNAK WBG/GŁ/5050/215/543/2023, która stanowi że na przedmiotowej działce występują gleby pochodzenia mineralnego. Są to gleby w typie:

- brunatnym wylugowanym wytworze z piasków luźnych (Bw. Pl)

Zatem zgodnie z opinią Klasyfikatora Gruntów mgr Agnieszki Słomki – tereny nie nadają się na uprawę rolną jak wskazuje zapis w wyłożonym planie miejscowym. Zatem proszę o doprecyzowanie jakie uprawy rolne są możliwe na wskazanej wyżej VI klasie gruntu ziemi. Dodatkowo w dniu 22 czerwca na mocy zaświadczenia znak ZDG.G.4027.215.2023.1.MSK wydanego przez Łódzki ośrodek geodezji grunt może zostać wyłączony z produkcji rolnej bez konieczności wydawania decyzji zezwalającej na takie wyłączenie.

Wnoszę o pozostawienie możliwości chociażby postawienia domów jednorodzinnych do 70m², na które wystarczy zgłoszenie do urzędu (nie ma konieczności uzyskiwania pozwolenia na budowę)”.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienie:

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 (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Przedmiotowa nieruchomość położona jest w obszarze, który w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona 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.) stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Mając zatem na uwadze wymóg zachowania zgodności kierunków polityki przestrzennej określonych dla przedmiotowego obszaru w Studium z ustaleniami planu miejscowego uwagi nie mogą być uwzględnione w zakresie umożliwienia realizacji zabudowy. W pozostałym zakresie, tj. wskazania możliwości rolnych jakie są możliwe na VI klasie gruntu uwagi nie dotyczą ustaleń planu miejscowego, a więc ze względów formalnych nie mogą być uwzględnione.

Dodatkowo, podkreślić należy, że celem przedmiotowego projektu planu nie jest tworzenie warunków dla rozwoju terenów budowlanych, a zachowanie i ochrona elementów systemu ekologicznego miasta, które objęte zostały ochroną jako zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Źródła Neru”. Dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej stoi w sprzeczności z możliwościami realizacji celów ochrony określonych dla ww. formy ochrony.

Odnosząc się do treści uwag dotyczącej wydanej decyzji o warunkach zabudowy, wyjaśnienia wymaga fakt, że plan miejscowy sporządzany jest w innym trybie niż ustalone są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w formie decyzji. Przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obligują do wydania decyzji każdorazowo, o ile spełnione są warunki określone w ww. ustawie, niezależnie od ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w tym dotyczących wyłączenia terenów spod zabudowy. Zainicjowane w ostatnich latach w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy, procesy budowlane pozostają w sprzeczności z ustalonymi dla przedmiotowego obszaru w obowiązującym Studium kierunkami polityki przestrzennej. Niniejszy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zakłada ochronę terenów źródłiskowego odcinka doliny rzeki Ner oraz towarzyszącej zieleni naturalnej.

Uwagi Nr 25 i Nr 26 (tej samej treści)

- wpłynęły 18 września 2023 r. (data stempla pocztowego – 15 września 2023 r.),
- dotyczą działki nr 2/26 w obrębie G-57, przy ulicy Ziemiańskiej w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka nr 2/26, obręb G-57 jest przeznaczona na tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

Treść uwagi:

„Wnoszę o wprowadzenie zmian do planu mających zmierzać do umożliwienia zabudowy zagrodowej dla działek gruntu ówczesnie podzielonych z zamiarem zabudowy. Dla działki została wydana ostateczna decyzją o warunkach zabudowy NR DPRG-UA-X.275.2022 w dniu 28.02.2022 roku przez Prezydenta Miasta Łodzi, do której wydano sprostowanie nr postanowienia DPRG-UA-X.174.2022 z dnia 22 marca 2022, a kolejno przeniesiono na mnie możliwość zabudowy jednorodzinnej i została wydana zgodnie z obowiązującymi wyżej w hierarchii aktami, w tym studium uwarunkowań.

Z uwagi na najbliższe otoczenie (na działkach obok budują się domy jednorodzinne), Nie możliwe oraz nie celowe jest prowadzenie prac rolnych na działce, zważywszy na fakt, że działka ma powierzchnie nie cały tysiąc metrów. Zatem ilość przyniesionych z niej pożytków będzie niewspółmierna z kosztem chociażby samych nakładów finansowych związanych z dojazdem do nieruchomości. Dodatkowym aspektem na który warto zwrócić uwagę jest fakt, że działka ma VI klasę gruntu. Zgodnie z opinią o pochodzeniu gleb wydaną przez Wojewódzkie Biuro Geodezji w Łodzi z dnia 15.06.2023 r. ZNAK WBG/5050/215/543/2023, która stanowi że na przedmiotowej działce występują gleby pochodzenia mineralnego. Są to gleby w typie:

- brunatnym wylugowanym wytworzone z piasków luźnych (Bw. Pl)

Zatem zgodnie z opinią Klasyfikatora Gruntów mgr Agnieszki Słomki – tereny nie nadają się na uprawę rolną jak wskazuje zapis w wyłożonym planie miejscowym. W związku z powyższym nie ma zbyt dużych możliwości upraw rolniczych.

Dodatkowo w dniu 22 czerwca na mocy zaświadczenia znak ZDG.G.4027.215.2023.1.MSK wydanego przez Łódzki ośrodek geodezji grunt może zostać wyłączony z produkcji rolnej bez konieczności wydawania decyzji zezwalającej na takie wyłączenie.

Jestem właścicielem działki od roku i kupiłam ją w celu zabudowy domu jednorodzinnej, a uchwalenie planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie jaki został wyłożony spowodują brak takiej możliwości. W dniu zakupu nie było informacji o przystąpieniu do uchwalania planu, w związku z powyższym kwota za jaką kupiłam działkę była współmierna do jej wartości. Po wejściu w życie planu działka straci ok 90% swojej wartości. Zatem wnoszę o umożliwienia chociażby dla działek poniżej 3 tys m² zabudowy zagrodowej w minimalnym zakresie (takim jaka możliwość rozbudowy dla działek wskazana w planie).”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienie:

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 (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Przedmiotowa nieruchomość położona jest w obszarze, który w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona 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.) stanowi strefę terenów wyłączonych spod

zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Mając zatem na uwadze wymóg zachowania zgodności kierunków polityki przestrzennej określonych dla przedmiotowego obszaru w Studium z ustaleniami planu miejscowego uwagi nie mogą być uwzględnione.

Dodatkowo, podkreślić należy, że celem przedmiotowego projektu planu nie jest tworzenie warunków dla rozwoju terenów budowlanych, a zachowanie i ochrona elementów systemu ekologicznego miasta, które objęte zostały ochroną jako zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Źródła Neru”. Dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej stoi w sprzeczności z możliwościami realizacji celów ochrony określonych dla ww. formy ochrony.

Odnosząc się do treści uwagi dotyczącej wydanej decyzji o warunkach zabudowy, wyjaśnienia wymaga fakt, że plan miejscowy sporządzany jest w innym trybie niż ustalane są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w formie decyzji. Przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obligują do wydania decyzji każdorazowo, o ile spełnione są warunki określone w ww. ustawie, niezależnie od ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w tym dotyczących wyłączenia terenów spod zabudowy. Zainicjowane w ostatnich latach w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy, procesy budowlane pozostają w sprzeczności z ustalonymi dla przedmiotowego obszaru w obowiązującym Studium kierunkami polityki przestrzennej. Niniejszy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zakłada ochronę terenów źródłiskowego odcinka doliny rzeki Ner oraz towarzyszącej zieleni naturalnej.

Uwagi Nr 27 i Nr 29 (tej samej treści)

–wpłynęły 18 września 2023 r. (data stempla pocztowego – 15 września 2023 r.),

–dotyczą działki nr 2/25 w obrębie G-57, przy ulicy Ziemiańskiej w Łodzi,

–zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka nr 2/25, obręb G-57 jest przeznaczona na tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

Treść uwagi:

„Dla działki została wydana ostateczna decyzją o warunkach zabudowy NR DPRG-UA-X.194.2022 w dniu 15.02.2022 roku przez Prezydenta Miasta Łodzi, do której wydano sprostowanie nr postanowienia DPRG-UA-X.175.2022 z dnia 15 marca 2022, a kolejno przeniesiono na mnie decyzją numer DPRG-UA-X.613.2013 z dnia 31 maja 2023 roku.

Z uwagi na najbliższe otoczenie (na działkach obok budują się domy jednorodzinne), nie możliwe oraz nie celowe jest prowadzenie prac rolnych na działce, zważywszy na fakt, że działka ma powierzchnie nie cały tysiąc metrów. Zatem ilość przyniesionych z niej pożytków będzie niewspółmierna z kosztem chociażby samych nakładów finansowych związanych z dojazdem do nieruchomości. Dodatkowym aspektem na który warto zwrócić uwagę jest fakt, że działka ma VI klasę gruntu. Zgodnie z opinią o pochodzeniu gleb wydaną przez Wojewódzkie Biuro Geodezji w Łodzi z dnia 15.06.2023 r. ZNAK WBG/5050/215/543/2023, która stanowi że na przedmiotowej działce występują gleby pochodzenia mineralnego. Są to gleby w typie:

- brunatnym wylugowanym wytworzone z piasków luźnych (Bw. Pl)

Zatem zgodnie z opinią Klasyfikatora Gruntów mgr Agnieszki Słomki – tereny nie nadają się na uprawę rolną jak wskazuje zapis w wyłożonym planie miejscowym. W związku z powyższym nie ma zbyt dużych możliwości upraw rolniczych.

Dodatkowo w dniu 22 czerwca na mocy zaświadczenia znak ZDG.G.4027.215.2023.1.MSK wydanego przez Łódzki ośrodek geodezji grunt może zostać wyłączony z produkcji rolnej bez konieczności wydawania decyzji zezwalającej na takie wyłączenie.

Jestem właścicielem działki od roku i kupiłam ją w celu zabudowy domu jednorodzinnego, a uchwalenie planu zagospodarowania przestrzennego w zakresie jaki został wyłożony spowodują brak takiej możliwości. W dniu zakupu nie było informacji o przystąpieniu do uchwalania planu, w związku z powyższym kwota za jaką kupiłam działkę była współmierna do jej wartości. Po wejściu w życie planu działka straci ok 90% swojej wartości. Zatem wnoszę o umożliwienie chociażby dla działek poniżej 3 tys m² zabudowy zagrodowej w minimalnym zakresie (takim jaka możliwość rozbudowy dla działek wskazana w planie)."

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienie:

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 (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Przedmiotowa nieruchomość położona jest w obszarze, który w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona 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.) stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Mając zatem na uwadze wymóg zachowania zgodności kierunków polityki przestrzennej określonych dla przedmiotowego obszaru w Studium z ustaleniami planu miejscowego uwagi nie mogą być uwzględnione.

Dodatkowo, podkreślić należy, że celem przedmiotowego projektu planu nie jest tworzenie warunków dla rozwoju terenów budowlanych, a zachowanie i ochrona elementów systemu ekologicznego miasta, które objęte zostały ochroną jako zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Źródła Neru”. Dopuszczenie zabudowy zagrodowej stoi w sprzeczności z możliwościami realizacji celów ochrony określonych dla ww. formy ochrony.

Odnosząc się do treści uwagi dotyczącej wydanej decyzji o warunkach zabudowy, wyjaśnienia wymaga fakt, że plan miejscowy sporządzany jest w innym trybie niż ustalone są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w formie decyzji. Przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obligują do wydania decyzji każdorazowo, o ile spełnione są warunki określone w ww. ustawie, niezależnie od ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w tym dotyczących wyłączenia terenów spod zabudowy. Zainicjowane w ostatnich latach w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy, procesy budowlane pozostają w sprzeczności z ustalonymi dla przedmiotowego obszaru w obowiązującym Studium kierunkami polityki przestrzennej. Niniejszy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zakłada ochronę terenów źródłiskowego odcinka doliny rzeki Ner oraz towarzyszącej zieleni naturalnej.

Uwaga Nr 30

–wpłynęła 20 września 2023 r. (data stempla pocztowego – 15 września 2023 r.),

–dotyczy działki nr 34/19 w obrębie G-57, przy ulicy Kolumny 574 w Łodzi,

–zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka nr 34/19, obręb G-57 jest przeznaczona na tereny elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

Treść uwagi:

„Nie zgadzam się z wyłożonym do wglądu publicznego planem zagospodarowania przestrzennego w zakresie braku możliwości nowej zabudowy. Plan jest dalece krzywdzący względem właścicieli, którzy przez wiele lat płacą na to podatki, aby później ograniczyć im prawo własności. Wnoszę o umożliwienie zabudowy chociażby w minimalnym zakresie (jak chociażby budowa domu na zgłoszenie do 70m²). Wszystkie działki po lewej stronie od wyżej wymienione są zabudowane przez domy jednorodzinne, w związku z czym, chcemy mieć także możliwość praktykowania dalszej zabudowy zgodnie z jej najbliższym sąsiedztwem. Ponadto, proszę o wskazanie możliwości rolnych jakie są możliwe na VI klasie gruntu, aby móc skorzystać z założeń przewidzianych w planie.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

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 (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Przedmiotowa nieruchomość położona jest w obszarze, który w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona 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.) stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Mając zatem na uwadze wymóg zachowania zgodności kierunków polityki przestrzennej określonych dla przedmiotowego obszaru w Studium z ustaleniami planu miejscowego uwaga nie może być uwzględniona w zakresie umożliwienia realizacji zabudowy. W pozostałym zakresie, tj. wskazania możliwości rolnych jakie są możliwe na VI klasie gruntu uwaga nie dotyczy ustaleń planu miejscowego, a więc ze względów formalnych nie może być uwzględniona.

Uwaga Nr 31

–wpłynęła 20 września 2023 r. (data stempla pocztowego – 15 września 2023 r.),

–dotyczy działki nr 2/24 w obrębie G-57, przy ulicy Ziemiańskiej w Łodzi,

–zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka nr 2/24, obręb G-57 jest przeznaczona na tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

Treść uwagi:

„Dla działki została wydana ostateczna decyzją o warunkach zabudowy NR DPRG-UA-X.194.2022 w dniu 15.02.2022 roku , przez Prezydenta Miasta Łodzi. , a kolejno

prawomocne pozwolenie na budowę dla domu jednorodzinnego nr DPRG-UA-IV.1392.2013 z dnia 31 lipca 2023 roku. W decyzji został nakazany nadzór i zgoda wojewódzkiego konserwatora zabytków na prowadzenie badań archeologicznych. Podczas prowadzonych prac wykopaliskowych nie zostały znalezione żadne zabytki, zatem wnoszę o wyłączenie w planie mojej działki ze strefy ochrony archeologicznej oraz zabytku archeologicznego. Ponadto, proszę o zaznaczenie na planie istniejącego ujęcia wody pitnej zgodnie ze wskazanym załącznikiem.

Ponadto wnoszę o umożliwienie budowy odnawialnych źródeł energii w postaci fotowoltaiki.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Wejście w życie planu miejscowego nie powoduje wygaśnięcia ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę. Realizacja przedsięwzięcia budowlanego w oparciu o takie pozwolenie jest możliwa. W projekcie planu określono katalog możliwych działań budowlanych przy budynkach istniejących, które zdefiniowano jako: „*budynek istniejący w dniu wejścia w życie planu, a także budynek posiadający w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego*”.

Wskazane w projekcie planu stanowisko archeologiczne oraz strefa ochrony archeologicznej są elementami, które o ile występują w danym obszarze uwzględniane są każdorazowo w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zostały one wprowadzone w oparciu o dokumentację przedstawioną przez organ właściwy w sprawach ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, w tym zabytkami archeologicznymi, tj. Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi. Projekt planu został uzgodniony z ww. organem w toku procedury planistycznej, co potwierdza prawidłowość wprowadzonych danych (zasięgów i zapisów).

Wskazane w projekcie planu ujęcia wód podziemnych zostały wprowadzone w oparciu o materiały udostępnione przez organ właściwy w sprawach udokumentowanych złóż kopalin i udokumentowanych ujęć wód podziemnych tj. Marszałka Województwa Łódzkiego. Projekt planu został zaopiniowany pozytywnie przez ww. organ w toku procedury planistycznej, co potwierdza prawidłowość wprowadzonych danych (zasięgów i zapisów). Wyjaśnienia wymaga fakt, że w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniane są udokumentowane ujęcia wód podziemnych, będące w kompetencji Marszałka Województwa Łódzkiego. Dodać należy, że oznaczenie ujęć wód podziemnych nie stanowi ustalenia planu, a jest wyłącznie oznaczeniem o charakterze informacyjnym.

W zakresie możliwości budowy instalacji odnawialnych źródeł energii projekt planu, w całym obszarze dopuszcza lokalizowanie mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii. W związku z tym uwaga jest bezzasadna w zakresie umożliwienia budowy odnawialnych źródeł energii w postaci fotowoltaiki, która stanowi mikroinstalację, czyli której moc jest nie większa niż 50kW. W pozostałym zakresie uwaga nie może być uwzględniona. Działka nr 2/24 w obrębie G-57, której dotyczy uwaga znajduje się w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Źródła Neru”. Dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, czy też elektrowni

słonecznych w postaci farm fotowoltaicznych stoi w sprzeczności z możliwościami realizacji celów ochrony określonych dla ww. formy ochrony.

Uwaga Nr 32

- wpłynęła 20 września 2023 r. (data stempla pocztowego – 15 września 2023 r.),
- dotyczy działki nr 2/17 w obrębie G-57, przy ulicy Ziemiańskiej w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka nr 2/17, obręb G-57 jest przeznaczona na tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

Treść uwagi:

„Nie zgadzam się z wyłożonym do wglądu publicznego planem zagospodarowania przestrzennego dotyczącym niemożliwości nowej zabudowy.

Pragnę zwrócić uwagę na najbliższe otoczenia mojej działki, gdzie powstają nowe domy jednorodzinne, Ja będę ograniczony jedynie do uprawy ziemi na tym terenie.

Działka nie nadaje się do uprawy rolnej ponieważ ma VI klasę gruntu. Mam dwie córki, które chciały by się pobudować koło mnie na Naszej ojcowiźnie. Ograniczenia wynikające z planu uniemożliwiają budowę czegokolwiek nowego w przyszłości. Mam bardzo dużą działkę prawie 3ha , więc możliwości rolne bym miał wyłącznie w celach hodowli zwierząt, a nie samej uprawy, która nie ma racji bytu na tych ziemiach. Wnoszę zatem uwagę do planu w postaci umożliwienia nowej budowy budynku mieszkalnego a także budowy magazynów do przechowywania sprzętu rolniczego oraz obory we wskazanym poniżej zakresie:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni całego terenu inwestycji przeznaczonego na zespół zabudowy mieszkaniowej i budynku gospodarczego do 0;
- szerokość elewacji frontowej (od frontów planowanych działek):
- budynku jednorodzinnego od 5m do 21m.
- budynku gospodarczego od 8-22m
- wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: dla wszystkich budynków w przedziale od 3m do 7m;”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

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 (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Przedmiotowa nieruchomość położona jest w obszarze, który w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona 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.) stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Mając zatem na uwadze wymóg zachowania zgodności

kierunków polityki przestrzennej określonych dla przedmiotowego obszaru w Studium z ustaleniami planu miejscowego uwaga nie może być uwzględniona.

Dodatkowo, podkreślić należy, że celem przedmiotowego projektu planu nie jest tworzenie warunków dla rozwoju terenów budowlanych, a zachowanie i ochrona elementów systemu ekologicznego miasta, które objęte zostały ochroną jako zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Źródła Neru”. Dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej czy też zagrodowej stoi w sprzeczności z możliwościami realizacji celów ochrony określonych dla ww. formy ochrony.

Uwaga Nr 33

–wpłynęła 20 września 2023 r. (data stempla pocztowego – 15 września 2023 r.),

–dotyczy działki nr 34/2 w obrębie G-57, przy ulicy Kolumny 574 w Łodzi,

–działka nr 34/2, obręb G-57 znajduje się poza obszarem projektu planu.

Treść uwagi:

„Nie zgadzam się na wyłączenie spod zabudowy działki objętej wnioskiem. Wnoszę o dokonanie zmian w planie, a tym samym pozostawienie terenów rolniczych z możliwością zabudowy zagrodowej.

Jeżeli na obszarze są planowane tereny rolnicze to z uwagi na fakt, że do produkcji rolnej będą potrzebne maszyny oraz magazyn, wnoszę o umożliwienie zabudowy zagrodowej. Zapewni to możliwość budowy pomieszczeń gospodarczych przeznaczonych do hodowli zwierząt bądź przechowywania płodów rolnych a także przechowywania do tego niezbędnego sprzętu. Zgodnie z przyjętymi w planie założeniami, niezbędnymi do prac rolniczych będą wskazane budynki gospodarcze. Z uwagi na fakt, że ziemia jest VI klasy, mamy w tym momencie okrojone możliwości na produkcję rolną. Najlepszym rozwiązaniem byłaby budowa ekologicznych ferm drobiu, a brak zabudowy to uniemożliwia. Zatem wnoszę jak na wstępie o możliwość dokonywania zabudowy zagrodowej.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cyt.: „uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu (...). Uwaga dotyczy działki nr 34/2 w obrębie G-57, która znajduje się poza obszarem objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Ziemiańskiej i Kolumny i tym samym nie dotyczy ustaleń planu miejscowego i nie może być uwzględniona ze względów formalnych.

Uwaga Nr 34

–wpłynęła 20 września 2023 r. (data stempla pocztowego – 15 września 2023 r.),

–dotyczy działki nr 34/17 w obrębie G-57, przy ulicy Kolumny w Łodzi,

–zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka nr 34/17, obręb G-57 jest przeznaczona na tereny elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

Treść uwagi:

„Proszę o wyjęcie z planu Mojej działki, gdyż jest ona spójna z zabudową wzdłuż ul. Kolumny. Poczyniłem dużo prac i kosztów związanych z wydzieleniem działki, uzyskałem warunki zabudowy dla działki, wykonałem przyłącze energetyczne. (...)”

uwagę argumentuje względami osobistymi.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cyt.: „uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu (...). Uwaga nie dotyczy ustaleń planu miejscowego, w związku z czym nie może być uwzględniona ze względów formalnych.

Uwaga Nr 35

–wpłynęła 20 września 2023 r. (data stempla pocztowego – 15 września 2023 r.),

–dotyczy działki nr 34/1 w obrębie G-57, przy ulicy Kolumny w Łodzi,

–działka nr 34/1, obręb G-57.

Treść uwagi:

„Nie zgadzam się na wyłączenie spod zabudowy działki objętej wnioskiem. Wnoszę o dokonanie zmian w planie, a tym samym pozostawienie terenów rolniczych z możliwością zabudowy zagrodowej oraz jednorodzinnej.

Jeżeli na obszarze są planowane tereny rolnicze to z uwagi na fakt, że do produkcji rolnej będą potrzebne maszyny oraz magazyn, wnoszę o umożliwienie zabudowy zagrodowej. Zapewni to możliwość budowy pomieszczeń gospodarczych przeznaczonych do hodowli zwierząt bądź przechowywania płodów rolnych a także przechowywania do tego niezbędnego sprzętu. Zgodnie z przyjętymi w planie założeniami, niezbędnymi do prac rolniczych będą wskazane budynki gospodarcze. Z uwagi na fakt, że ziemia jest VI klasy, mamy w tym momencie okrojone możliwości na produkcję rolną.

Ponadto, wnoszę o możliwość zabudowy jednorodzinnej, działki zostały podzielone w zamiarem przekazania ich dzieciom, aby te mogły kontynuować tradycje rodzinnej na działkach stanowiących Naszą ojcowiznę.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

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 (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Przedmiotowa nieruchomość położona jest w obszarze, który w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona 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.) stanowi strefę terenów wyłączonych spod

zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo (O). Mając zatem na uwadze wymóg zachowania zgodności kierunków polityki przestrzennej określonych dla przedmiotowego obszaru w Studium z ustaleniami planu miejscowego uwaga nie może być uwzględniona.

Uwaga Nr 36

- wpłynęła 20 września 2023 r. (data stempla pocztowego – 15 września 2023 r.),
- dotyczy działki nr 1/2 w obrębie G-57, przy ulicy Ziemiańskiej w Łodzi,
- działka nr 1/2, obręb G-57 znajduje się poza obszarem projektu planu.

Treść uwagi:

- „1) Brak projektowanego wodociągu
- 2) Brak projektowanej kanalizacji
- 3) Brak projektowanego kanału sanitarnego
- 4) Brak projektowanej linii telekomunikacyjnej
- 5) Brak utwardzenia drogi
- 6) Brak uwzględnienia w projekcie budowy chodnika”.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cyt.: „uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu (...). Uwaga dotyczy działki nr 1/2 w obrębie G-57, która znajduje się poza obszarem objętym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Ziemiańskiej i Kolumny i tym samym nie dotyczy ustaleń planu miejscowego, w związku z czym nie może być uwzględniona ze względów formalnych.

Uwaga Nr 37

- wpłynęła 20 września 2023 r. (data stempla pocztowego – 15 września 2023 r.),
- dotyczy działek nr 33/2 i 33/3 w obrębie G-57, przy ulicy Kolumny 572 w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działki nr 33/2 i 33/3, obręb G-57 są przeznaczone na tereny elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

Treść uwagi:

„Nie zgadzam się z projektem wyłożonego Miejscowego planu zagospodarowania terenu, który to wyłącza zakupioną przeze Mnie działkę na tereny wyjęte spod zabudowy (IPEF-RN-ZN). Swój wniosek uzasadniam podjętymi prze mnie działaniami mającymi na celu uzyskanie pozwolenia na budowę zespołu budynków w zabudowie bliźniaczej. Do dnia dzisiejszego dla wskazanej działki zostały wydane następujące decyzje, zgody i opinie, które umożliwiają wybudowanie wyżej wskazanego przedsięwzięcia budowlanego, a wejście w życie planu zgodnego z wyłożonym projektem uniemożliwi mi kontynuowanie prac i będzie wiązało się z bardzo dużą stratą materialną tj.

1)Wydana decyzja o warunkach zabudowy z dnia 05.09.2023 r. Przez Prezydenta miasta Łodzi DECYZJA NR DPRG-UA-X.1016.2023 dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków jednorodzinnych wolnostojących, budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz budowie budynku handlowo-usługowego, przewidzianej do realizacji w Łodzi przy ul. Kolumny na działkach nr 33/2, nr33/3 w obrębie G-57.

2)Wydana przez Łódzki Ośrodek Geodezji z dnia 15.09.2023 r decyzja o wyłączeniu wyżej wskazanej działki z produkcji rolnej.

Zgodnie z opinią wydaną przez Wojewódzkie Biuro Geodezji w Łodzi z dnia 1/09/2023 r. ZNAK WBG/GL/5050/325/790/2023 opinią o pochodzeniu gleb, która stanowi że na przedmiotowej działce występują gleby pochodzenia mineralnego.

Są to gleby w typie:

- **brunatnym wylugowanym** wytworzone z piasków słabo gliniastych zalegających na piaskach luźnych (BW ps. Pl)

- **płatwym** wytworzone z piasków gliniastych lekkich zalegających na glinie średniej (A pgl. Gs)

Co zgodnie z opinią Klasyfikatora Gruntów mgr Agnieszki Słomki- tereny nie nadają się na uprawę rolną jak wskazuje zapis o przeznaczeniu gruntów w wyłożonym planie miejscowym.

Zaś zgodnie z art.10 A ustawy z dnia 03 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj.Dz.U.2022r., poz.2409 z późniejszymi zmianami) -przepisów 2 pt."

Ograniczenie przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne „nie stosuje się do gruntów położonych w granicach administracyjnych miast.

3)Została podpisana umowa przedwstępna z ŁSI nr U/154/2022 z dnia 17.05.2022 zobowiązująca Mnie jako inwestora do budowy sieci wodociągowej na zasadach określonych w umowie i przejęcia przez ŁSI. Inwestor dysponuje decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z dnia 30.01.2023r. nr DPRG-UA-VI.26.P.2023. Co w przypadku uchwalenia planu stanie się bezcelowe.

4)Prezydent Miasta Łodzi wydał zaświadczenie nr DPRG-UA-XIII.6740.3.435.2023 418333.AW O BRAKU PODSTAW DO WNIESIENIA SPRZECIWU do zamiaru wykonania robót budowlanych , polegających na budowie sieci wodociągowej dla potrzeb nieruchomości przy ulicy kolumny 572 w Łodzi, na dz.ew.nr 105/9, 81/2, 33/3, 33/2 w obrębie G-57

5)Obsługa komunikacyjna odbywała się będzie przez istniejący zjazd z ulicy Kolumny, który został zaprojektowany i wykonany przez **ZARZĄD DRÓG I TRANSPORTU**, co świadczy o wcześniej zaplanowanej możliwości wydzielenia działki drogowej służącej do obsługi komunikacyjnej dla w/w zespołu budynków mieszkalnych.

6)Zapewniona przez gestora sieci gazowej zgoda z dnia 04.07.2022 znak WJ00/000096717/0001/2022/00000 możliwość techniczna przyłączenia wyżej wskazanej inwestycji do gazociągu średniego ciśnienia 250 mm

7)Zapewnienie gestora sieci energetycznej o możliwości -oświadczenie PGE znak 22-D7/WZD/00040/JW. Z dnia 31.07.2023 r.

Ponadto Zgodnie z Decyzją o warunkach zabudowy DPRG-UA-X.1016.2023r. z dnia **WYDANĄ PRZEZ PREZYDENTA MIASTA ŁODZI**, w której została przeprowadzona **analiza urbanistyczna**, zgodnej z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia

26 sierpnia 2003 r. w sprawie ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588), w której wskazano, że sąsiednie nieruchomości przy ul. Kolumny 574 -576 oraz ul. Platanowej są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w ww. zakresie. Co świadczy o tym, że pracownia Urbanistyczna opracowująca studium, a w dalszej kolejności wyłożony projekt planu oraz Wydział Urbanistyki Urzędu miasta Łodzi jako organy działające w imieniu Prezydenta miasta Łodzi mają odmienne poglądy na to czy wprowadzony miejscowy plan będzie spójny z istniejącą zabudowa występującą na tym obszarze.

W związku z powyższym wyłożony plan nie uwzględnił zabudowy występującej na sąsiednich nieruchomościach, co według mnie budzi zastrzeżenia czy wyłożony Projekt planu nie jest sprzeczny z powszechnie obowiązującym Prawem oraz czy sporządzone studium, które jest prawem wewnątrznie obowiązującym, nie narusza i nie ogranicza prawa własności wynikającej z Konstytucji RP z art. 64 pkt. 3 :

„Własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

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 (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Przedmiotowa nieruchomość położona jest w obszarze, który w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona 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.) stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Mając zatem na uwadze wymóg zachowania zgodności kierunków polityki przestrzennej określonych dla przedmiotowego obszaru w Studium z ustaleniami planu miejscowego uwaga nie może być uwzględniona.

Odnosząc się do treści uwagi dotyczącej wydanej decyzji o warunkach zabudowy, wyjaśnienia wymaga fakt, że plan miejscowy sporządzany jest w innym trybie niż ustalone są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w formie decyzji. Przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obligują do wydania decyzji każdorazowo, o ile spełnione są warunki określone w ww. ustawie, niezależnie od ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w tym dotyczących wyłączenia terenów spod zabudowy. Zainicjowane w ostatnich latach w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy, procesy budowlane pozostają w sprzeczności z ustalonymi dla przedmiotowego obszaru w obowiązującym Studium kierunkami polityki przestrzennej. Niniejszy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zakłada ochronę terenów źródłiskowego odcinka doliny rzeki Ner oraz towarzyszącej zieleni naturalnej.

Uwaga Nr 38

- wpłynęła 20 września 2023 r. (data stempla pocztowego – 15 września 2023 r.),
- dotyczy działki nr 32/2 w obrębie G-57, przy ulicy Kolumny 570 w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka nr 32/2, obręb G-57 jest przeznaczona na tereny elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

Treść uwagi:

„Wnioskuje o przeznaczenie wskazanego obszaru pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Przeznaczenie tych terenów pod tego typu budownictwo byłoby naturalnym wpasowaniem się w istniejące uwarunkowania terenu (zabudowa jednorodzinna). Aktualnie działki widnieją w ewidencji jako rolne, jednak z uwagi na ich klasę żyzności gleby tj. VI, nie ma zbyt wielu możliwości, by uprawiać na nich role.

Generalnie tereny przy ul. Kolumny są związane na całej jej długości z zabudową jednorodziną i chcielibyśmy dalej kontynuować tradycje.

Oznaczenie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Łodzi, terenów symbolem „O” -tereny otwarte wyłączone spod zabudowy, nie przesądzało dotychczas o możliwości zabudowy. Tereny te już w roku 2018 widniały pod tym symbolem, jednak Urząd miasta Łodzi dotychczas wydawał decyzje o warunkach zabudowy umożliwiające zabudowę jednorodziną. W związku z powyższym zwracam się z uprzejmą prośbą o to, aby uwzględnić założenia wskazane w decyzji dotyczące zabudowy, podczas prac nad zmianami w studium uwarunkowań, aby tym samym umożliwić zabudowę jednorodziną na tych terenach, tak jak to jest na innych odcinkach ul. Kolumny.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

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 (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Przedmiotowa nieruchomość położona jest w obszarze, który w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona 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.) stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Mając zatem na uwadze wymóg zachowania zgodności kierunków polityki przestrzennej określonych dla przedmiotowego obszaru w Studium z ustaleniami planu miejscowego uwaga nie może być uwzględniona.

Odnosząc się do treści uwagi dotyczącej wydanej decyzji o warunkach zabudowy, wyjaśnienia wymaga fakt, że plan miejscowy sporządzany jest w innym trybie niż ustalone są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w formie decyzji. Przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obligują do wydania decyzji każdorazowo, o ile spełnione są warunki określone w ww. ustawie, niezależnie od ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w tym

dotyczących wyłączenia terenów spod zabudowy. Zainicjowane w ostatnich latach w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy, procesy budowlane pozostają w sprzeczności z ustalonymi dla przedmiotowego obszaru w obowiązującym Studium kierunkami polityki przestrzennej. Niniejszy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zakłada ochronę terenów źródłiskowego odcinka doliny rzeki Ner oraz towarzyszącej zieleni naturalnej.

Jednocześnie, należy zauważyć, że zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cyt.: „uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu (...). W zakresie, w którym uwaga odnosi się do prac nad zmianami studium uwaga nie dotyczy ustaleń planu miejscowego, w związku z czym nie może być uwzględniona.

Uwaga Nr 39

–wpłynęła 20 września 2023 r. (data stempla pocztowego – 15 września 2023 r.),

–dotyczy działki nr 31/4 w obrębie G-57, przy ulicy Kolumny w Łodzi,

–zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka nr 31/4, obręb G-57 jest przeznaczona na tereny elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

Treść uwagi:

„Proszę o wyjęcie Mojej Działki spod obszaru planu miejscowego, gdyż po dokonanych podziale warunki zabudowy straciły ważność, a w chwili, gdy występowałem o nowe, uzyskałem informacje o przystąpieniu do planu i o tym, iż przyjmowanie wniosków zostało wstrzymane. Wnioskowana działka jest ogrodzona, została wyodrębniona działka drogowa od ul. Kolumny, która służy jako dojazd do działki. Działki nigdy nie były uprawiane i były częścią Naszego gospodarstwa domowego.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cyt.: „uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu (...). Uwaga nie dotyczy ustaleń planu miejscowego, w związku z czym nie może być uwzględniona ze względów formalnych.

Uwaga Nr 40

–wpłynęła 20 września 2023 r. (data stempla pocztowego – 15 września 2023 r.),

–dotyczy działek nr 33/2 i 33/3 w obrębie G-57, przy ulicy Kolumny w Łodzi,

–zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działki nr 33/2 i 33/3, obręb G-57 są przeznaczone na tereny elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

Treść uwagi:

„Nie zgadzam się projektem wyłożonego Miejscowego planu zagospodarowania terenu, który to wyłącza sprzedaną przeze Mnie działkę na tereny wyjęte spod zabudowy (IPEF-RN-ZN). Działki wyżej wskazane są przedmiotem umowy kupna-sprzedaży, w której nowy

właściciel będzie mógł odstąpić od zakupu działki ode Mnie jeżeli nie uzyska prawomocnego pozwolenia na budowę, a plan ograniczy mu taką możliwość co będzie wiązało się dla mnie z bardzo dużą stratą pieniężną. Grunty o których mowa, już od dłuższego czasu nie były użytkowane przez zemnie na cele rolnicze, gdyż ziemia jest bardzo słabej jakości u prawa jej, w związku ze zmieniającym się klimatem stała się nieopłacalna ,a wręcz obciążała Mnie finansowo.

Ponadto kupująca uzyskała decyzje o warunkach zabudowy z dnia 05.09.2023 r. wydaną Przez Prezydenta miasta Łodzi DECYZJA NR DPRG-UA-X.1016.2023 o treści:

1)Wydana decyzja o warunkach zabudowy z dnia 05.09.2023 r. Przez Prezydenta miasta Łodzi DECYZJA NR DPRG-UA-X.1016.2023 dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków jednorodzinnych wolnostojących, budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz budowie budynku handlowo-usługowego, przewidzianej do realizacji w Łodzi przy ul. Kolumny na działkach nr 33/2, nr33/3 w obrębie G-57.

2)Wydana przez Łódzki Ośrodek Geodezji z dnia 15.09.2023 r decyzja o wyłączeniu wyżej wskazanej działki z produkcji rolnej.

Zgodnie z opinią wydaną przez Wojewódzkie Biuro Geodezji w Łodzi z dnia 1/09/2023 r. ZNAK WBG/GŁ/5050/325/790/2023 opinią o pochodzeniu gleb, która stanowi że na przedmiotowej działce występują gleby pochodzenia mineralnego.

Są to gleby w typie:

- **brunatnym wylugowanym** wytworzone z piasków słabo gliniastych zalegających na piaskach luźnych (BW ps. Pl)

- **plowym** wytworzone z piasków gliniastych lekkich zalegających na glinie średniej (A pgl. Gs)

Co zgodnie z opinią Klasyfikatora Gruntów mgr Agnieszki Słomki- tereny nie nadają się na uprawę rolną jak wskazuje zapis o przeznaczeniu gruntów w wyłożonym planie miejscowym.

Zaś zgodnie z art.10 A ustawy z dnia 03 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj.Dz.U.2022r., poz.2409 z późniejszymi zmianami) -przepisów 2 pt."

Ograniczenie przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne „, nie stosuje się do gruntów położonych w granicach administracyjnych miast.

3)Została podpisana umowa przedwstępna z ŁSI nr U/154/2022 z dnia 17.05.2022 zobowiązująca Mnie jako inwestora do budowy sieci wodociągowej na zasadach określonych w umowie i przejęcia przez ŁSI. Inwestor dysponuje decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z dnia 30.01.2023r. nr DPRG-UA-VI.26.P.2023. Co w przypadku uchwalenia planu stanie się bezcelowe.

4)Prezydent Miasta Łodzi wydał zaświadczenie nr DPRG-UA-XIII.6740.3.435.2023 418333.AW O BRAKU PODSTAW DO WNIESIENIA SPRZECIWU do zamiaru wykonania robót budowlanych , polegających na budowie sieci wodociągowej dla potrzeb nieruchomości przy ulicy kolumny 572 w Łodzi, na dz.ew.nr 105/9, 81/2, 33/3, 33/2 w obrębie G-57

5)Obsługa komunikacyjna odbywała się będzie przez istniejący zjazd z ulicy Kolumny, który został zaprojektowany i wykonany przez **ZARZĄD DRÓG I TRANSPORTU**, co świadczy o wcześniej zaplanowanej możliwości wydzielenia działki drogowej służącej do obsługi komunikacyjnej dla w/w zespołu budynków mieszkalnych.

§wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni całego terenu inwestycji przeznaczonego na zespół zabudowy mieszkaniowej i budynku usługowego ustala się do 0,13. Po wydzieleniu z terenu inwestycji działki przeznaczonej na dojazd od ul. Kolumny do poszczególnych budynków, dla pozostałego terenu inwestycji przeznaczonego pod zabudowę ustala się wskaźnik zabudowy w przedziale od 0,07 do 0,17;

§szerokość elewacji frontowej (od frontów planowanych działek):

- budynku jednorodzinnego od 5m do 21m.
- łączna szerokość 2 budynków bliźniaczych nie może przekraczać 21m.
- budynku usługowego 13m +/- 20% (tj. od 10m do 16m).

§wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej, jej gzymsu lub attyki: dla wszystkich budynków w przedziale od 3m do 7m;

§geometria dachu: dla głównej bryły wszystkich budynków dach dwu lub wielospadowy nachylenie głównych połaci od 20° do 45°, attyki/kalenice o wysokości – 6,5m do 9m; równoległe/prostopadłe do wschodniej granicy terenu inwestycji;

2. Warunki ochrony środowiska i zdrowia ludzi oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Inwestycja powinna być zgodna z:

1)Ustawą z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. z 2022r., poz.2556);

2)Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2023r. poz. 1336);

3)Ustawą z dnia 13 września 1996r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (tekst jednolity Dz. U. z 2022r., poz. 2519);

4)Ustawą z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz. U. z 2022r. poz. 840);

5)Ustawą z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j.Dz. U. z 2022r. poz. 2409 ze zm.) Przed wystąpieniem o decyzję o pozwoleniu na budowę należy uzyskać w myśl art.11. ww. ustawy decyzję o wyłączeniu z produkcji rolnej;

6)Ustawą z dnia 20 lipca 2017r. Prawo wodne (tekst jednolity Dz.U. z 2022r. poz.2625 ze zm.)

3. Warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

1) Zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz z sieci miejskiej na warunkach określonych przez gestora sieci.

Zaopatrzenie w wodę, zgodnie z umową przedwstępną nr U/154/2022 zawartą pomiędzy inwestorem, a Łódzką Spółką Infrastrukturalną z dnia 17.05.2022 zobowiązującą Inwestora do budowy sieci wodociągowej i odpłatne przejęcie przez ŁSI wybudowanej sieci ze środków własnych, na zasadach określonych w umowie.

Odprowadzanie ścieków do projektowanej własnej kanalizacji lokalnej :

§zgodnie z art. 394 ust. 1 pkt 13 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2022, poz.2625 z późn. zm.), wykonanie urządzeń wodnych służących do wprowadzania

do ziemi ścieków oczyszczonych w przydomowej oczyszczalni ścieków na potrzeby zwykłego korzystania z wód wymaga zgłoszenia wodnoprawnego;

§zgodnie z § 2 ust. 1 rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 2 lipca 2010r. w sprawie rodzajów instalacji, których eksploatacja wymaga zgłoszenia (Dz. U. z 2019r., poz. 1510) zgłoszenia organowi ochrony środowiska z uwagi na wprowadzenie ścieków do wód lub do ziemi wymagają oczyszczalni ścieków o przepustowości do 5 m³ na dobę wykorzystywane dla potrzeby własnego gospodarstwa domowego lub rolnego w ramach zwykłego korzystania z wód;

§zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. Z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.), jeżeli ilość ścieków jest większa od 5m³ na dobę, to ich gromadzenie lub oczyszczanie wymaga pozytywnej opinii właściwego terenowo inspektora ochrony środowiska.

2) Obsługa komunikacyjna inwestycji: z ul. Kolumny przez istniejący zjazd.

3) Dla obsługi planowanej inwestycji należy zapewnić miejsca parkingowe/garażowe i dostawcze dla samochodów poza pasami dróg publicznych w liczbie minimum 2 miejsca postojowe na 60,0m² pow. użytkowej mieszkań (dot. funkcji mieszkalnej) oraz w liczbie min.4 miejsca postojowe na 100,0m² pow. użytkowej (dot. funkcji usługowo-handlowej). Przy obliczaniu wymaganej liczby stanowisk postojowych dla samochodów, uzależnionej od powierzchni budynku, należy uwzględnić jego powierzchnię użytkową, pomniejszoną o powierzchnię pomieszczeń pomocniczych, technicznych, gospodarczych i technologicznych nieprzeznaczonych na pobyt ludzi, powierzchnię magazynową oraz zaplecze komunikacyjne, w tym powierzchnię garażową.

4) Należy spełnić wymagania wynikające z ustawy z dnia 11 stycznia 2018 r. o elektromobilności i paliwach alternatywnych (t.j. Dz.U z 2023 r. poz. 875).

4. Wymagania dotyczące ochrony interesów osób trzecich:

1) Zgodnie z art. 5 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2023r., poz. 682 z późn. zm.) obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy projektować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając m.in. poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich, w tym zapewnienie dostępu do drogi publicznej.

2) Usunięcie ewentualnych kolizji z istniejącym uzbrojeniem terenu wymaga uzgodnienia z gestorami. Przez teren inwestycji, w odległości ok. 3m od granicy z pasem drogowym ul. Ziemiańskiej, przechodzi gazociąg średniego ciśnienia Dn 250 (wg. pisma z PSG z dnia 04.07.2022r.) -stąd planowane zmierzenie budowlane należy lokalizować poza strefami kontrolowanymi gazociągu, których szerokość określa Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 13 kwietnia 2013r. (Dz.U. z 2013r. poz. 640).

5. Pozostałe warunki wynikające z charakteru inwestycji:

Projekt budowlany winien być zgodny z:

1) Ustawą z dnia 07.07.1994r. Prawo budowlane (tj. Dz. U. z2023r., poz. 682 z późn. zm.) i rozporządzeniami wykonawczymi, a w szczególności z:

a. rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12.04.2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022r., poz. 1225);

b. rozporządzeniami Ministra Transportu Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012r. w sprawie ustalenia geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych (Dz. U. z 2012 poz. 463)

c. rozporządzeniem Ministra Rozwoju z dnia 11 września 2020r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego (Dz.U. z 2022r. poz.1679)

d. rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 645 t.j.) i rozporządzeniami wykonawczymi

III. Linie rozgraniczające teren inwestycji oznaczone są na mapie stanowiącej załącznik graficzny do niniejszej decyzji.

Uzasadnienie

W dniu 05.09.2022r. wnioskodawca- [REDAKTOWANE] złożyła wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków jednorodzinnych wolnostojących, budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej oraz budowie budynku handlowo-usługowego, przewidzianej do realizacji w Łodzi przy ul. Kolumny na działkach nr 33/2, 33/3 w obrębie G-57. Powierzchnia terenu inwestycji-16720m².

Parametry inwestycji wynikające z wniosku:

Budowa do 2 budynków jednorodzinnych wolnostojących, do 36 budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, 1 budynek usługowo-handlowy. W g ostatniej aktualizacji koncepcji zagospodarowania terenu zaktualizowanej dnia 19.07.2023r. : 32 budynki jednorodzinne i 1 usługowo-handlowy.

- powierzchnia zabudowy 4180-5016m² (wskaźnik powierzchni zabudowy do powierzchni działki ok. 0,25-0,30)

- wysokość elewacji budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej: 5-8m (2 kondygnacje); wolnostojących- 3-8m (2kondygnacje)

- wysokość elewacji budynku usługowo-handlowego: 5-9m (2 kondygnacje)

- szerokość elewacji frontowej budynków jednorodzinnych (12m-30m)

- szerokość elewacji frontowej budynku usługowego: (28m-48m)

- dach budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej: dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci 15-40°, kalenica o wysokości 8m-10m, 5m-10m (dla wolnostojących)

- dach budynku usługowego płaski lub dwu lub wielospadowy o nachyleniu połaci 0-40°, kalenica o wysokości 7m-10m

Wniosek spełnia wymogi art. 52 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Teren planowanej inwestycji położony jest na obszarze, dla którego nie ma obecnie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego.

W myśl art. 62 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „postępowanie administracyjne w sprawie ustalenia warunków zabudowy można zawiesić na czas nie dłuższy niż 9 miesięcy od dnia złożenia wniosku o ustalenie warunków zabudowy. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta podejmuje postępowanie i wydaje decyzję w sprawie warunków zabudowy, jeżeli:

1) w ciągu dwóch miesięcy od dnia zawieszenia postępowania rada gminy nie podjęła uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego albo

2) w okresie zawieszenia postępowania nie uchwalono miejscowego planu lub jego zmiany.”

W dniu 16.12.2021r. weszło w życie zarządzenie Prezydenta Miasta Łodzi nr 9066/VII/21 zmieniające zarządzenie w sprawie ustalenia harmonogramu sporządzania planów zagospodarowania przestrzennego dla Miasta Łodzi na lata 2019-2024+. Zgodnie z zarządzeniem miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu planowanej inwestycji był przewidziany do uchwalenia w 2022r. Oznaczało to również, że potencjalnie istniała możliwość uchwalenia planu miejscowego w okresie krótszym niż 9 miesięcy od daty złożenia wniosku. Organ zawiesił postępowanie w dniu 21.09.2022r. postanowieniem nr DPRG-UA-X.964.2023. według „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi” przyjętego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienionego uchwałą Nr Vi/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. oraz uchwałą Nr LII/1605/21 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 22 grudnia 2021 r. teren objęty wnioskiem, jest położony na obszarze wyłączonym spod zabudowy. Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Istnieje więc prawdopodobieństwo, iż funkcja terenu w opracowywanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, może być niezgodna z wnioskowanym zamierzeniem. Zawieszenie postępowania było zatem zasadne.

W trakcie zawieszenia postępowania Rada Miejska w Łodzi podjęła w dniu 21 grudnia 2022r. uchwałę nr Nr LXX/2095/22 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Ziemiańskiej i Kolumny (przystąpienie nr 338).

W okresie 9 miesięcy od dnia złożenia wniosku o ustalenie warunków zabudowy nie uchwalono miejscowego planu miejscowego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej teren planowanej inwestycji, zatem w dniu 06.06.2023r. organ podjął postępowanie postępowaniem Nr DPRG-UA-X.371.2023.

Stosowanie do przepisów art.4 ust.2 pkt.2 ww. ustawy ustalenie warunków zabudowy w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy.

Zgodnie z art.53 ust.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dokonano analizy:

1. warunków i zasad zagospodarowania terenu oraz jego zabudowy, wynikających z przepisów odrębnych:

§w toku postępowania przeprowadzono analizę, o której mowa w art.61 pkt 5a, 6 ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 203r. poz. 977), i wynikającym z nich Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, której wyniki stanowią integralną część niniejszej decyzji;

§projekt decyzji o warunkach zabudowy został uzgodniony z właściwymi organami, o których mowa w art.53 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

2. stanu prawnego i faktycznego terenu, na którym przewiduje się realizację inwestycji:

§właścicielem terenu planowanej inwestycji (działek nr 33/2, 33/3) jest osoba fizyczna

§ teren inwestycji wg map ewidencyjnych aktualnych na dzień wydania decyzji jest niezabudowany

Zgodnie z § 3 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „w celu ustalenia wymagań dla nowej zabudowy i zagospodarowania terenu właściwy organ wyznacza wokół działki budowlanej, której dotyczy wnioski o ustalenie warunków zabudowy, obszar analizowany i przeprowadza na nim analizę funkcji oraz cech zabudowy i zagospodarowania terenu w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1-5 ustawy.”

W odniesieniu do przepisów art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdzono:

Zgodnie z art. 61 ust.1 ww. ustawy wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

1) co najmniej jedna działka sąsiednia dostępna z tej samej drogi publicznej jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;

2) teren ma dostęp do drogi publicznej;

3) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu jest wystraczające dla zamierzenia budowlanego;

4) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art.67 ustawy o której mowa w art.88 ust.;

5) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

6) zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:

a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (Dz. U. z 2021 r. poz. 428, 784 i 922), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,

b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,

c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu.

Rozpatrując powyższe wykazano:

Ad 1) – W wyniku przeprowadzonej analizy, zgodnej z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie ustalenia wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r., Nr 164, poz. 1588), wykazano, że sąsiednie nieruchomości są zabudowane w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w ww. zakresie. Warunek tzw. dobrego sąsiedztwa należy uznać za spełniony. Wyniki analizy urbanistycznej stanowią załącznik do niniejszej decyzji.

Ad 2) – Zgodnie z art. 2 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dostęp do drogi publicznej należy rozumieć, jako bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej. Teren inwestycji ma dostęp do drogi publicznej -ul. Kolumny, przez istniejący zjazd. Warunek spełniony.

Ad 3) – Projektowane uzbrojenie terenu jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego; przedłożono opinie gestorów sieci w zakresie dostaw mediów:

-sieci gazu- pismo PSG z 04.07.2022r., znak WJ00/000096717/00001/2022/00000 informujące o możliwości technicznej przyłączenia do istniejącego gazociągu średniego ciśnienia 250 mm w ul. Ziemiańskiej, 64 punktów odbioru .

- sieci energetycznej- oświadczenie PGE znak 22-D7/WZD/00040/JW. Z dnia 31-07-2023r. dotycząca działek nr 33/2 33/3,

- sieci wodociągowej- do wniosku została załączona, umowa przedwstępna nr U/154/2022 z Łódzką Spółką Infrastrukturalną z dnia 17.05.2022 zobowiązującą Inwestora do budowy sieci wodociągowej na zasadach określonych w umowie i przejęcia przez ŁSI. Inwestor dysponuje decyzją o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego z dnia 30.01.2023r. nr DPRG-UA-VI.26.P.2023. Odprowadzenie ścieków do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, zgodnie z wnioskiem. Warunek spełniony.

Ad 4) Zgodnie z wypisem z ewidencji gruntów działki nr 33/2, nr 33/3 obr.G-57 oznaczone jako RV, RVI. Zgodnie z art. 10a ustawy z dnia 03 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U.2022r., poz. 2409 z późn. zm.) – przepisów rozdziału 2 pt. „Ograniczenie przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze i nieleśne” nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast. Warunek braku konieczności uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne należy uznać za spełniony.

Ad 5) – Decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi. Warunek należy uznać za spełniony.

Ad 6) Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze, w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 24 lipca 2015 r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych, ustanowiony został zakaz wznoszenia i utrzymywania obiektów budowlanych przeznaczonych na pobyt ludzi (o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy), Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze strefy kontrolnej wyznaczonej po obu stronach gazociągu. Przez teren inwestycji, w odległości ok. 3m od granicy z pasem drogowym ul. Ziemiańskiej, przechodzi gazociąg średniego ciśnienia Dn 250 (wg. Pisma PSG z dnia 04.07.2022r.) stąd planowane zamierzenie budowlane należy lokalizować poza strefami kontrolowanymi gazociągu, których szerokość określa Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 13 kwietnia 2013 r. (Dz.U. z 2013 r. poz. 640). Między wyznaczoną linią zabudowy, a granicą pasa drogowego od ulicy Ziemiańskiej nie będą realizowane wg wniosku żadne roboty ziemne związane z budową i utwardzeniami. Zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu. Warunek należy uznać za spełniony.

W dniu 16.06.2023r. organ zawiadomił wnioskodawcę o występujących rozbieżnościach pomiędzy wynikami analizy urbanistycznej, a wnioskiem w sprawie ustalenia warunków zabudowy. W odpowiedzi na pismo organu, wnioskodawca wniósł aktualizację koncepcji zagospodarowania terenu oraz prośby o ponowne przeanalizowanie wynikającego

z analizy wskaźnika powierzchni zabudowy do powierzchni działki podając za przykład wskaźniki poszczególne działki przy ulicy Platanowej, znajdujące się w obszarze analizowanym. Organ, mimo tego nie znalazł podstaw do zmiany parametrów wynikającego z analizy urbanistycznej, ustalonego dla całego terenu inwestycji na podstawie średnich wskaźników wynikających z analizy, szczególnie uzasadnienia znajdują się w wynikach analizy.

Wydział informuje, że z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1588) wynika zasada, iż parametry zabudowy objętej decyzją o warunkach zabudowy ustala się w oparciu o średnie wartości występujące w obszarze analizowanym. Wyjątkowo, możliwe jest odstępstwo od tej reguły, które uzasadnione być winno wynikami sporządzonej w sprawie analizy urbanistyczno-architektonicznej (por. np. par. 5 ust. 2, par. 6 ust. 2, 7 ust. 4 rozporządzenia). Nie oznacza to jednak, że parametry inwestycji dla której ustalane są warunki zabudowy, mogą być określane przez odniesienie ich zawsze do wartości najwyższych (maksymalnych) występujących w obszarze analizowanym. Odstępstwo bowiem od parametrów średnich winno wynikać (tj. być uzasadnione) przekonującymi przesłankami zawartymi w analizie urbanistyczno-architektonicznej. Naczelnym zaś celem planowania przestrzennego (art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) projekt decyzji o warunkach zabudowy dla planowanej inwestycji został przekazany do uzgodnienia z:

- Dyrektorem Zarządu Zlewni Wód Polskich w Sieradzu.
- Zarządem Dróg i Transportu w Łodzi

Organ odstąpił od uzyskania opinii operatora systemu przesyłowego elektroenergetycznego, oraz gazowego ponieważ nie zostały spełnione przesłanki z art. 53 ust. 5e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W trakcie postępowania, stosownie do wymogów procedury administracyjnej (zgodnie z art. 61 § 4 i art. 10 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego) Organ zawiadomił strony o toczącym się postępowaniu w sprawie ustalenia warunków zabudowy, zapewniając stronom możliwość otrzymania informacji dotyczących postępowania i zapoznawania się z zebranymi materiałami do dnia wydania decyzji. Zgodnie z art. 60 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzenie projektu decyzji powierzono osobie wpisanej na listę izby architektów. Spełnione zostały warunki art. 61 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, umożliwiające wydanie decyzji o warunkach zabudowy, a projekt decyzji został uzgodniony z organami, o których mowa w art. 53 ust. 4 ww. ustawy. W związku z powyższym należało orzec jak w sentencji. Organ zwraca uwagę, że niniejsza decyzja ustala warunki zabudowy dla zespołu do budynków jednorodzinnych, natomiast ewentualne wnioski o warunki zabudowy dla pojedynczych budynków mieszkalnych jednorodzinnych na tym terenie lub inny rodzaj obsługi komunikacyjnej, mogą się zakończyć innym rozstrzygnięciem niż niniejsza decyzja.

Pouczenie

Niniejsza decyzja nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich (art. 63 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Organ, który wydał niniejszą decyzję stwierdza wygaśnięcie, jeżeli:

- 1) inny wnioskodawca uzyskał pozwolenie na budowę

2) dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji.

Od niniejszej decyzji służy stronom odwołanie do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w Łodzi za pośrednictwem, działającego z upoważnienia Prezydenta Miasta Łodzi, Dyrektora Wydziału Urbanistyki i Architektury w Departamencie Planowania i Rozwoju Gospodarczego Urzędu Miasta Łodzi, w terminie 14 dni od daty otrzymania decyzji. W trakcie biegu w/w 14 dniowego terminu do wniesienia odwołania strona może zrzec się prawa do wniesienia odwołania wobec organu, który wydał decyzję. Z dniem doręczenia organowi oświadczenia o zrzeczeniu się prawa do wniesienia odwołania przez ostatnią ze stron postępowania, decyzja staje się ostateczna. W przypadku naruszenia terminu, określonego w art. 64 ust. 1 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, podmiot, który wystąpił z wnioskiem o ustalenie warunków zabudowy, ma prawo do wniesienia do Wojewody Łódzkiego, za pośrednictwem działającego z upoważnienia Prezydenta Miasta Łodzi, Dyrektora Wydziału Urbanistyki i Architektury w Departamencie Planowania i Rozwoju Gospodarczego Urzędu Miasta Łodzi, żądania wymierzenia Organowi kary pieniężnej, która ma stanowić dochód budżetu państwa.

Mając na uwadze powyższe, proszę o uwzględnienie w projekcie miejscowego planu działek 32/3 i 32/3 jako działki z możliwością zabudowy jednorodzinnej.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

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 (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Przedmiotowa nieruchomość położona jest w obszarze, który w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona 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.) stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Mając zatem na uwadze wymóg zachowania zgodności kierunków polityki przestrzennej określonych dla przedmiotowego obszaru w Studium z ustaleniami planu miejscowego uwaga nie może być uwzględniona.

Wyjaśnienia wymaga fakt, że plan miejscowy sporządzany jest w innym trybie niż ustalane są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w formie decyzji. Przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obligują do wydania decyzji każdorazowo, o ile spełnione są warunki określone w ww. ustawie, niezależnie od ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w tym dotyczących wyłączenia terenów spod zabudowy. Zainicjowane w ostatnich latach w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy, procesy budowlane pozostają w sprzeczności z ustalonymi dla przedmiotowego obszaru w obowiązującym Studium kierunkami polityki przestrzennej. Niniejszy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zakłada ochronę terenów źródłiskowego odcinka doliny rzeki Ner oraz towarzyszącej zieleni naturalnej.

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Marcin GOŁASZEWSKI

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 2023 r.

Rozstrzygnięcie 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.

W projekcie planu nie znalazły się żadne zadania z zakresu infrastruktury technicznej, będące zadaniami własnymi gminy.

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Marcin GOŁASZEWSKI

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 2023 r.

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ujawnione zostaną po kliknięciu
w ikonę.**

Uzasadnienie

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Ziemiańskiej i Kolumny.

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr LXX/2095/22 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 21 grudnia 2022 r. przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Ziemiańskiej i Kolumny.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni ok. 20 ha położony jest pomiędzy ulicami Kolumny i Ziemiańską. Obejmuje on swoim zasięgiem obszary istotne dla systemu przyrodniczego miasta w sąsiedztwie źródłowego odcinka rzeki Ner. W jego centralnej części zlokalizowane są zabudowania mieszkalne, pozostałe działki zajęte są przez lasy, zadrzewienia i tereny otwarte.

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.

Przedmiotem planu, zgodnie z jego uchwałą inicjującą, jest ustalenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów zgodnie z wymogami ładu przestrzennego oraz realizowaną polityką przestrzenną Miasta określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmienioną 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.). W obowiązującym Studium obszar objęty projektem planu znajduje się w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Są to obszary kluczowe dla systemu przyrodniczego, pełniące funkcje klimatyczne, biologiczne i krajobrazowe, położone na obrzeżach miasta, w tym doliny rzeczne oraz korytarze napowietrzające. Ustalenia dotyczące zabudowy na terenie ww. jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” dopuszczają możliwość funkcjonowania istniejącej zabudowy wyłącznie w granicach istniejącego zainwestowania. Zgodnie z ustaleniami studium obszar objęty projektem planu miejscowego pozostawiony został w strukturze terenów nieprzewidzianych dla rozwoju zabudowy. Dla istniejącej zabudowy ustalono katalog możliwych działań budowlanych.

Około 50% obszaru planu znajduje się w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Źródła Neru”. Celem ustanowienia tej formy ochrony przyrody była ochrona cennego krajobrazu naturalnego i kulturowego doliny źródłowego odcinka Neru, ze względu na jej walory widokowe i estetyczne. W uchwale ustanawiającej (Nr XCI/1603/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 7 lipca 2010 r.) wskazano, iż realizacja celów ochrony wymaga trwałego zachowania wartości przyrodniczych i krajobrazowych naturalnych i półnaturalnych ekosystemów leśnych, łąkowych, murawowych, wodno-błotnych, utrzymania agrobiocenoz w kulturze rolnej, a także wyznaczenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego korytarzy ekologicznych.

Na obszarze, dla którego sporządzono niniejszy dokument, nie obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w związku z czym określanie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu w ostatnich latach odbywało się w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Efektem takiego mechanizmu procesów inwestycyjnych jest nieuporządkowana struktura zabudowy, która ingeruje w tereny aktywne przyrodniczo. Projekt miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego, regulując zasady zagospodarowania terenów, zapobiega procesom niekontrolowanego rozprzestrzeniania się zabudowy na terenach przyległych do doliny rzecznej.

W projekcie planu nie ustalono szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu wynikających z występowania podziemnych kabli elektroenergetycznych, których przebieg nie ingeruje w tereny już zagospodarowane (z zabudową istniejącą). Rezygnacja z ww. ustaleń podyktowana jest m.in. wyłączeniem obszaru planu z możliwości realizacji nowej zabudowy przez co wprowadzenie szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu terenów wzdłuż sieci staje się bezcelowe. Ponadto brak jest powszechnie obowiązujących przepisów prawnych nakazujących wprowadzenie określonych ograniczeń w zagospodarowaniu terenu. Podejmując decyzję Prezydent Miasta zważył interes Miasta, gestora sieci infrastruktury technicznej oraz interesy prywatne właścicieli poszczególnych nieruchomości. Przepis art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890 i 2029) daje organowi planistycznemu upoważnienie do zawarcia w planie miejscowym postanowień, które mogą w konsekwencji w sposób istotny ograniczać lub nawet pozbawić właściciela lub użytkownika wieczystego możliwości wykonywania konstytucyjnie chronionego prawa własności. Jednakże taka poważna ingerencja w prawo własności musi być uzasadniona i proporcjonalna w stosunku do celów, których osiągnięciu ma służyć.

W projekcie planu wyznaczono strefy kontrolowane od istniejących gazociągów. Na podstawie danych otrzymanych od gestora sieci dotyczących parametrów gazociągów występujących w granicach obszaru objętego planem oraz roku ich budowy i zastosowanego materiału wyznaczono szerokość stref kontrolowanych, która jest zgodna z rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. poz. 640).

Ustalenia planu miejscowego określają m.in.: przeznaczenie terenów, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej. Standardy zagospodarowania i użytkowania terenów, które plan reguluje, uwzględniają potrzeby ochrony terenu doliny rzeki Ner oraz terenów otwartych i lasów stanowiących system przyrodniczy Miasta, a także ochrony przed narastającą presją urbanistyczną.

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688).

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, w tym urbanistyki i architektury, poprzez określenie: linii rozgraniczających, przeznaczenia terenów, zasad i wskaźników zagospodarowania terenów oraz parametrów kształtowania zabudowy;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez:

a)ustalenie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w szczególności terenów: rolnictwa z zakazem zabudowy, zieleni naturalnej i lasów,

b)określenie zasad sytuowania infrastruktury technicznej,

c)wskazanie obszarów podlegających ochronie, tj. granic zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Źródła Neru”,

d)wprowadzenie strefy ograniczeń w zabudowie (obejmującej m.in. istniejący drzewostan oraz stanowiącej bufor od zabudowy i dróg) w terenach przeznaczonych pod elektrownię słoneczną;

3)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, poprzez wprowadzenie:

a)zakaz lokalizacji punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu,

b)zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z określonymi w uchwale wyjątkami,

c)dopuszczenia lokalizacji mikroinstalacji,

d)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 odprowadzenia ścieków oraz prawa wodnego, a także budownictwa,

e)zakazu stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód,

f)zakazu dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie wynikają z działań na rzecz ochrony przyrody albo racjonalnej gospodarki wodnej,

g)zakazu wykonywania robót polegających na zasypywaniu i likwidacji cieków, stawów oraz rowów spełniających rolę odbiorników wód powierzchniowych z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy spowodowanej realizacją inwestycji celu publicznego,

h)nakazu zapewnienia dla nieruchomości miejsca służącego do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących budownictwa oraz dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminie,

i)zakazu stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy,

j)zakazu lokalizacji infrastruktury technicznej powodującej przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa,

k)klasyfikacji zabudowy istniejącej pod kątem ochrony akustycznej, w rozumieniu przepisów odrębnych,

l)ochrony gruntów leśnych, wyznaczonych jako tereny lasów,

m)ochrony gruntów rolnych, wyznaczonych m.in. jako tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;

4)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, poprzez wskazanie zabytków archeologicznych oraz wyznaczenie strefy ochrony archeologicznej a także określenie warunków prowadzenia działań inwestycyjnych zapewniających właściwą ich ochronę;

5)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez określenie zasad ochrony środowiska; Jednocześnie, ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego, tj. nie wyznaczenia w granicach obszaru opracowania planu przestrzeni publicznych lub obiektów użyteczności publicznej, nie określono wymagań wynikających z potrzeby zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;

6)walory ekonomiczne przestrzeni, ustalając przeznaczenia poszczególnych terenów, uwzględniając ich istniejące użytkowanie z zachowaniem wymogów ochrony środowiska, oraz umożliwiając racjonalne zagospodarowanie obszaru poprzez wykorzystanie istniejących elementów wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu; na części obszaru objętego planem (wyłącznie na terenach nieposiadających wysokich walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz poza wyznaczonymi strefami ograniczeń w zabudowie) umożliwiono lokalizację elektrowni słonecznych;

7)prawo własności poprzez kształtowanie zagospodarowania zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem i w sposób racjonalnie ingerujący w tereny stanowiące własność prywatną, ograniczony do uzasadnionych potrzeb wynikających z interesu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym oraz wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego;

8)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa ustalając ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu poprzez określenie maksymalnej wysokości zabudowy;

9)potrzeby interesu publicznego, wskazując w projekcie planu możliwość rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, a także wskazując tereny współtworzące system przyrodniczy Miasta, w tym tereny zieleni naturalnej i lasów, do utrzymania i ochrony;

10)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz ustalając zasady ich realizacji;

11)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, stanowiącej Biuletyn Informacji Publicznej Urzędu Miasta Łodzi, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:

a)przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu,

b)organizacji dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu,

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

d)możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;

12)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 2023 r. poz. 1094, 1113, 1501, 1506, 1688, 1719, 1890, 1906 i 2029) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej dla obsługi zabudowy istniejącej.

2. Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Prezydent Miasta Łodzi zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w terminie określonym na podstawie art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. od 20 stycznia 2023 r. do 17 lutego 2023 r. wpłynęły 24 wnioski. Zarządzeniem Nr 904/2023 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 11 maja 2023 r. wnioski zostały rozpatrzone.

Projekt planu miejscowego był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 10 sierpnia 2023 r. do 1 września 2023 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 23 sierpnia 2023 r. W terminie przewidzianym do składania uwag, tj. do dnia 15 września 2023 wpłynęło 40 uwag. Zarządzeniem Nr 2446/2023 Miasta Łodzi z dnia 13 listopada 2023 r. uwagi nie zostały uwzględnione.

Zaproponowane w planie rozwiązania przestrzenne i funkcjonalne są wynikiem analizy obecnego stanu zagospodarowania obszaru oraz potrzeb rozwojowych tej części miasta. W projekcie planu miejscowego uwzględniono ochronę istniejącego stanu zagospodarowania terenów poprzez utrzymanie dotychczasowych funkcji na terenie doliny rzeki Ner oraz terenów otwartych i lasów, a także wskazanie kierunków rozwoju zmierzających do ich ochrony. Ponadto, w projekcie planu wprowadzono teren, na którym umożliwiono lokalizację elektrowni słonecznej ze strefą ograniczeń w zabudowie (wyznaczoną w celu ochrony istniejącego drzewostanu oraz stanowiącą bufor od zabudowy i dróg).

Przy wyborze ostatecznych rozwiązań pod uwagę brano także wnioski zgłaszane m.in. przez instytucje i ograny uprawnione do uzgadniania i opiniowania projektu planu oraz zalecenia wynikające z opracowania ekofizjograficznego i prognozy oddziaływania na środowisko. Podczas prac nad projektem planu miejscowego kierowano się jednocześnie potrzebą właściwego ukształtowania ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych oraz równoważeniem interesów publicznych i prywatnych.

Dla potrzeb projektu planu miejscowego, zgodnie z art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz zgodnie z art. 17 pkt 5 ww. ustawy – prognozę skutków finansowych uchwały.


3. W projekcie planu nie przewiduje się możliwości sytuowania nowych budynków.

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.

Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonej uchwałą Nr LXXIX/2113/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 listopada 2018 r. W wyniku przeprowadzonej oceny aktualności obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uznane zostało za aktualne. Na obszarze objętym projektem planu w dacie sporządzenia ww. oceny nie obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

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

Wpływ ustaleń projektu planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, został zidentyfikowany i oszacowany w prognozie finansowej skutków uchwalenia planu. Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu określa potencjalne dochody i wpływy z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykonane w toku sporządzania prognozy analizy wykazały, że nie przewiduje się dochodów oraz wydatków na skutek uchwalenia mpzp. Wykazany wynik finansowy może odbiegać od rzeczywistych przyszłych rezultatów, z uwagi na nieprzewidywalność zachowań inwestorów, poziom cen rynkowych oraz zmienność uwarunkowań w czasie.

Z-ca Dyrektora
Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi

Paulina Górka



DFP-Bd-II.3024.141.2023

Skarbnik Miasta Łodzi

ul. Sienkiewicza 5
90-113 Łódź
tel.: +48 (42) 638 45 08
fax: +48 (42) 638 45 55
e-mail: skarbnik@uml.lodz.pl
www.lodz.pl

Łódź, dnia 24 listopada 2023 r.

Pani
Magdalena Talar-Wiśniewska
Dyrektor
Miejskiej Pracowni
Urbanistycznej w Łodzi

W związku z przesłanym do zaopiniowania, przy piśmie znak MPU.ZP3.46.4.2023.JO.AK r. z dnia 8.11.2023 r., projektem uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Ziemiańskiej i Kolumny, informuję, iż biorąc pod uwagę brak wydatków w przedłożonym projekcie planu miejscowego, nie wnoszę do niego uwag.

Krzysztof Mączkowski

