

Łódź, 6 kwietnia 2023 r.

PNIK-I.4131.329.2023

**Rada Miejska w Łodzi**

**Zawiadomienie o wszczęciu postępowania**

Na podstawie art. 91 ust. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), w związku z art. 61 § 1 i 4 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 r. – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 2000 z późn. zm.)

**zawiadamiam**

o wszczęciu z urzędu postępowania określonego w rozdziale 10 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym w celu kontroli legalności uchwały Nr LXXIII/2192/23 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 15 marca 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej teren zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Ruda Willowa”, położonej w rejonie ulic: Scalenkowej, Wazów, Wiekowej, Laskowej i Rudzkiej, która wpłynęła do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi w dniu 21 kwietnia 2023 r.

**Uzasadnienie**

W wyniku kontroli legalności przedmiotowej uchwały organ nadzoru stwierdził, co następuje:

- 1) Wątpliwości budzi, czy wyznaczenie w planie miejscowym liniami rozgraniczającymi, terenu o symbolu 3MN, przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, nie narusza art. 20 ust. 1 i art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) – zwanej dalej ustawą. Przywołany powyżej art. 1 ust. 2 pkt 7 ustawy stanowi, że w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza prawo własności. Należy zauważyć, że w toku prowadzonej procedury planistycznej, prowadzącej do uchwalenia ww. planu, właściciele nieruchomości składali wnioski i uwagi dotyczące umożliwienia realizacji zabudowy mieszkaniowej na terenach przeznaczonych w planie pod tereny zieleni objęte formą ochrony przyrody, w tym lasy i zalesienia i przeznaczenie tych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (zarówno w zakresie istniejącej jak

**ŁÓDZKI URZĄD WOJEWÓDZKI W ŁODZI**

90-926 Łódź, ul. Piotrkowska 104, tel.: (+48) 42 664 10 00, fax: (+48) 42 664 10 40 Elektroniczna Skrzynka Podawcza ePUAP: /lodzuw/SkrytkaESP  
<https://www.gov.pl/web/uw-lodzki>

Administratorem danych osobowych jest Wojewoda Łódzki. Dane przetwarzane są w celu realizacji czynności urzędowych. Masz prawo do dostępu, sprostowania, ograniczenia przetwarzania danych. Więcej informacji znajdziesz na stronie <https://www.gov.pl/web/uw-lodzki> w zakładce ochrona danych osobowych.

i przyszłej zabudowy). Żaden z wniosków (na etapie zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu) oraz złożonych uwag w ww. zakresie na etapie składania uwag do wyłożonego projektu planu do publicznego wglądu (łącznie 8 z 12) nie zostały uwzględnione przez Prezydenta Miasta Łodzi oraz Radę Miejską w Łodzi. W rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego Załącznik nr 2 do uchwały, organy gminy wskazały m.in., że w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi zostały określone granice zasięgu urbanizacji, a ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Ponadto, w ww. rozstrzygnięciu wskazano, że działki, w stosunku do których wystąpiono o zmianę przeznaczenia zlokalizowane są w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce „L”, obejmującej tereny lasów, w strukturze terenów nieprzewidzianych pod zabudowę. Wskazano ponadto, że działki właścicieli składających uwagi do projektu planu objęte są uchwałą w sprawie ustanowienia zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Ruda Willowa”, tj. formą ochrony przyrody, wobec której obowiązują ograniczenia w możliwości lokalizacji nowej zabudowy, związane z zakazem zmiany sposobu użytkowania ziemi. Celem planu jest bowiem zachowanie i ochrona terenów, m.in. poprzez zahamowanie rozwoju zabudowy w jego obrębie i wzrost powierzchni terenów aktywnych przyrodniczo. Zdaniem organów gminy, wszystkie działki położone w granicach planu, posiadające te same uwarunkowania przyrodnicze, środowiskowe i przestrzenne zostały wskazane jako tereny, w obrębie których nie należy lokalizować nowej zabudowy, ale z możliwością funkcjonowania istniejącej zabudowy. Z przeprowadzonej analizy wynika, że wyznaczony teren o symbolu 3MN, jest terenem częściowo niezabudowanym, położonym, zgodnie ze studium, w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy – tereny lasów o powierzchni minimum 3 ha, w których dopuszcza się tereny zabudowy mieszkaniowej wyłącznie w granicach istniejącego zainwestowania oraz znajduje się w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Ruda Willowa”. A zatem posiada tożsame uwarunkowania, jak tereny oznaczone w planie symbolem ZN – tereny zieleni objęte formą ochrony przyrody, w tym lasy i zalesienia, w których, jak wynika z podkładu mapowego, znajduje się istniejąca zabudowa. Dla ww. terenów w planie dopuszczono remont, odbudowę, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącej zabudowy, bez możliwości realizacji nowej zabudowy. Tymczasem, w terenie o symbolu 3MN przewiduje się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – jako przeznaczenie podstawowe, bez żadnych ograniczeń, w tym budowę nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych. W związku z powyższym,

zastrzeżenia budzi zarówno nienaruszalność studium w zakresie wyznaczenia terenu 3MN, w obszarze wyłączonym spod nowej zabudowy, w którym możliwa jest realizacja nowej zabudowy, jak również, brak wydzielenia liniami rozgraniczającymi z terenów ZN – terenów zabudowy mieszkaniowej w granicach istniejącego zainwestowania, zgodnie ze studium, mając na uwadze tożsame uwarunkowania obydwu terenów i składane uwagi. Wątpliwości budzi ponadto, czy organy gminy uwzględniły w tożsamy sposób prawo własności nieruchomości przy ustaleniu przeznaczenia terenów objętych przedmiotową uchwałą.

- 2) Wątpliwości budzi brak odniesienia się w § 11 pkt 4 uchwały do wyznaczonych na rysunku planu powierzchni ograniczających przeszkody wokół Portu Lotniczego Łódź im. Władysława Reymonta zgodnie z planem generalnym lotniska i dokumentacją rejestracyjną lotniska, o rzędnych od 230 – 300 m n.p.m. W treści planu przywołano jedynie powierzchnię stożkową wyznaczoną liniami wysokościowymi o rzędnych wskazanych na rysunku planu, z krawędzią dolną o rzędnej 224 m n.p.m. i powierzchnię poziomą wewnętrzną o rzędnej 224 m n.p.m., zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska oraz powierzchnię stożkową wyznaczoną liniami wysokościowymi o rzędnych wskazanych na rysunku planu, z krawędzią dolną o rzędnej 225,4 m n.p.m. i powierzchnię poziomą wewnętrzną o rzędnej 225,4 m n.p.m., zgodnie z zatwierdzonym planem generalnym. Należy ponadto zauważyć, że w granicach planu (w § 5 pkt 4 lit. b) dopuszczono realizację obiektów budowlanych o maksymalnej wysokości 30 m, z zastrzeżeniem § 11 pkt 4, jednakże z podkładu mapowego nie jest możliwe jednoznaczne odczytanie hipsometrii terenu, czyli wysokości.

Wobec powyższego, w terminie do dnia 13 kwietnia 2023 r. proszę o złożenie wyjaśnień w przedmiotowej sprawie. Wyjaśnienia należy przesłać do Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi na adres Elektronicznej Skrzynki Podawczej ePUAP: /lodzuw/skrytka.

**Z up. WOJEWODY ŁÓDZKIEGO**

***Justyna Szymańska-Chłodzińska***  
**Dyrektor Wydziału Prawnego, Nadzoru  
i Kontroli**

Do wiadomości:  
Prezydent Miasta Łodzi