

ZARZĄDZENIE Nr 2480/2023
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI
z dnia 16 listopada 2023 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w dolinie rzeki Jasieniec w rejonie ulic: Złotno, Jagodnica i Huta Jagodnica oraz zachodniej granicy miasta Łodzi.

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) oraz art. 17 pkt 12 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), w związku z 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), w wykonaniu uchwały Nr LXX/2100/22 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 21 grudnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w dolinie rzeki Jasieniec w rejonie ulic: Złotno, Jagodnica i Huta Jagodnica oraz zachodniej granicy miasta Łodzi

zarządzam, co następuje:

§ 1. Rozpatruję uwagi złożone do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w dolinie rzeki Jasieniec w rejonie ulic: Złotno, Jagodnica i Huta Jagodnica oraz zachodniej granicy miasta Łodzi, zgodnie z rozstrzygnięciem, stanowiącym załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierzam Dyrektorowi Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.

PREZYDENT MIASTA

Hanna ZDANOWSKA

Załącznik
do zarządzenia Nr 2480/2023
Prezydenta Miasta Łodzi

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w dolinie rzeki Jasieniec w rejonie ulic: Złotno, Jagodnica i Huta Jagodnica oraz zachodniej granicy miasta Łodzi.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w dolinie rzeki Jasieniec w rejonie ulic: Złotno, Jagodnica i Huta Jagodnica oraz zachodniej granicy miasta Łodzi został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 5 września 2023 r. do 26 września 2023 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu zmiany planu, tj. do dnia 10 października 2023 r., **wpłynęło 16 uwag.**

Uwaga 1

- wpłynęła dnia 5 października 2023 r.,
- złożona [REDAKTOWANA],
- dotyczy działek nr: 53/3, 53/6, 54/1, obr. P-10 (ul. Jagodnica 40a).

Treść uwagi:

„Nie zgadzam się na całkowity zakaz zabudowy na terenie moich działek (lub ich części).”

Składająca uwagę załączyła wyjaśnienie w załączniku nr 1:

„Zgłaszam zastrzeżenia do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na terenie moich działek nr 53/3, 53/6 oraz 54/1 obręb P-10. Od kilku lat prowadzę korespondencję z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie w sprawie rowu melioracyjnego R-J24, znajdującego się na działce nr 48 obręb P-10 która jest przedmiotem projektowanego planu. Jak wynika z załączonej przeze mnie korespondencji, na w/w działce nie ma wód płynących a w dokumentacji UML jest błąd, który należałoby sprostować. Skoro w/w nie jest we władaniu Wód Polskich jakim celem projektuje się tam dorzecze? Rów wypełnia się wodą w okresach wzmożonych opadów (od później jesieni do wiosny) W pozostałych przypadkach jest zupełnie suchy. Plan zakłada całkowite wyłączenie z możliwości zabudowy mojej działki 54/1 znajdującej się za rowem, który przebiega dokładnie przez środek mojej posesji. Dodatkowo wyłączona zostanie powierzchnia ok 1/3 działek 53/3 oraz 53/6 znajdujących się przez rowem, również będących w moim posiadaniu. Do tej pory były to działki budowlane i tak powinno pozostać. Zgadzam się z koniecznością zachowania terenów zielonych, dlatego tereny za rowem (patrzac od strony ul. Jagodnicy mogłyby mieć status działek rekreacyjnych, jednak całkowite wyłączenie ich z możliwości zabudowy uważam za krzywdzące dla ludzi już posiadających tam tereny.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.

Wyjaśnienie:

Na podstawie 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”. Zgodnie z ustaleniami Studium, uchwalonego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LIII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r., wskazany w uwadze obszar zlokalizowany jest w granicach terenów wyłączonych spod zabudowy: jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” o nazwie „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Ponadto na części ww. działek Studium określa przebieg korytarza ekologicznego, który pełni funkcję łącznika przyrodniczego. Mając zatem na uwadze wymóg zachowania zgodności kierunków polityki przestrzennej określonych dla przedmiotowego obszaru w Studium z ustaleniami planu miejscowego uwaga nie została uwzględniona.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 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 (...)”. Pozostałe wątki podniesione w uwadze nie dotyczą ustaleń planu miejscowego, w związku z czym nie mogą być uwzględnione ze względów formalnych.

Uwaga 2

- wpłynęła dnia 6 października 2023 r.,
- złożona przez ██████████,
- dotyczy nieruchomości położonej przy ul. Kirasjerów; działki nr: 37/75, 37/76, 37/77, 37/78, obr. P-10.

Treść uwagi:

„Jestem właścicielem wyżej wymienionych działek. Na wstępie pragnę podkreślić, iż procedowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w takiej formie, jak w wyłożonym projekcie, narusza znacząco, oraz ogranicza moje prawo własności, które jest prawem o charakterze rzeczowym bezwzględnie obowiązującym oraz zasady proporcjonalności większej niż jest to konieczne, ingerencji w prawo własności obywateli. Wyżej wymienione grunty są przeznaczone pod budowę domu dla mojego syna, część z nich natomiast miała być sprzedana dla pozyskania środków finansowych na budowę wcześniej wspomnianego budynku. Chcę dodać, iż jestem w trakcie procedury związanej z wydaniem warunków zabudowy. Projekt planu miejscowego w takiej formie (3RN-ZN, teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej) niweczy w całości nasze wieloletnie starania o realizację domu jednorodzinnego. Dlatego jedną z moich uwag jest wyłączenie z obszaru objętego planem działek o nr. 37/75, 37/76, 37/77,3 7/78 Obręb P-10 lub zmianę z przeznaczeniem gruntów pod budowę jednorodzinna. Argumenty, jakie za tym przemawiają to przede wszystkim zabudowa terenów z trzech kierunków: północ, wschód oraz zachód, patrząc z punktu widzenia moich gruntów. W okolicy dużo zostało wydanych prawomocnych pozwoleń na budowę nie ujętych w projekcie planu. Należy też wspomnieć o warunkach zabudowy, które już zostały wydane lub w najbliższym czasie zostaną. Wiąże się to z potencjalnymi procesami odszkodowawczymi, które mogą generować wysokie koszty wydane z budżetu miasta.

W takiej sytuacji mój teren zostanie otoczony zabudowaniami niemal z każdej strony a zarazem pominięty z możliwości zabudowy, co uważam za krzywdzący dla mnie fakt.

Drugim aspektem tej sprawy jest ul. Kirasjerów, która została uzbrojona w gaz oraz prąd daleko wychodząc poza istniejącą zabudowę, nasuwa się pytanie w jakim celu?

Zostało to finansowane z budżetu miasta czyli z naszych wspólnych pieniędzy, wydając stosowne pozwolenia. Urząd Miasta Łodzi poniekąd wyraził zgodę na zabudowę tego terenu a teraz tego zabrania. Nie zostanie to w pełni wykorzystane, a co za tym idzie zmarnowane zostaną nasze publiczne pieniądze.

Następnym aspektem, jest klasyfikowanie tego obszaru w projekcie mpzp. jako tereny rolnictwa. Jak dobrze wiemy tereny rolnicze w miastach nie mają racji bytu, szczególnie na tak małych arealach sięgających średnio od 0,2 do 2 ha. tak jak to ma miejsce w obrębie opracowywanego planu. Rolnictwo już dawno wyszło daleko poza granice miast. Gospodarstwo rolne, które ma przynosić zyski i być konkurencyjne powinno wynosić średnio ok. 50-70 ha. A nawet dużo więcej. Natomiast tereny wychodzące na południe, aż do granicy miasta Łodzi z Konstątkowem Łódzkim z powodzeniem mogłyby być wykorzystane jako tereny zielone w mpzp ponieważ w żadnym stopniu nie są zurbanizowane. Pewnym kompromisem dla mnie a zarazem rozwiązaniem alternatywnym jest przeznaczenie w/w. działek pod tereny elektrowni słonecznej. W niedalekim sąsiedztwie już takie tereny zostały wyznaczone co widać nie stanowi przeszkody w procedowaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W bliskiej odległości jest poprowadzona linia napowietrzna średniego napięcia, co jest dość kluczowym argumentem. Konstrukcje systemów fotowoltaicznych nie są trwale zespolone z gruntem, co w tym przypadku jest sporym atutem. Wyżej wymienione tereny nie są w żaden sposób użytkowane rolniczo. Ponadto badania wskazują, że instalacje fotowoltaiczne są zdecydowanie korzystnym rozwiązaniem dla środowiska naturalnego.

Podsumowując, żyjemy w demokratycznym państwie, a więc jestem przekonana, że w drodze pewnych kompromisów i przy odrobinie wysiłku dojdziemy do wspólnego porozumienia. Powyżej przedstawiłam dwa rozwiązania i mam nadzieję, że któreś z nich zostanie pozytywnie rozpatrzone. Myślę, że przysługujące mi prawo własności, które jest kluczowym elementem funkcjonowania demokracji zostanie poszanowane, oraz zasady proporcjonalności nie zostaną naruszone.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.

Wyjaśnienie:

Na podstawie 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”. Zgodnie z ustaleniami Studium, uchwalonego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r., wskazany w uwadze obszar zlokalizowany jest w granicach terenów wyłączonych spod zabudowy: jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” o nazwie „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Ponadto na części ww. działek Studium określa przebieg korytarza ekologicznego, który pełni funkcję łącznika

przyrodniczego. Mając zatem na uwadze wymóg zachowania zgodności kierunków polityki przestrzennej określonych dla przedmiotowego obszaru w Studium z ustaleniami planu miejscowego uwaga nie została uwzględniona.

Odnosząc się do wprowadzenia terenów rolnictwa, należy mieć na uwadze, że mieszane przeznaczenie terenu przyjęte w projekcie planu jedynie umożliwi wykorzystanie terenu na cele rolnictwa, ale do tego nie obliguje.

Zgodnie ze 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.) rozmieszczenie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW (w tym elektrowni słonecznej) możliwe jest poza terenami: objętymi prawnymi formami ochrony przyrody, jednostkami funkcjonalno-przestrzennymi oznaczonymi w Studium jako L - tereny lasów o powierzchni minimum 3ha oraz Z – tereny zieleni urządzonej o powierzchni minimum 3ha i dolin rzecznych w strefie zurbanizowanej, a także poza obszarami: lasów, parków, dolin rzecznych, korytarzy i łączników ekologicznych niezależnie od jednostki funkcjonalno-przestrzennej, w której są położone. Powyższe zapisy dopuszczają możliwość realizacji takich inwestycji na pozostałych terenach, jednak nie przesądzają o ich lokalizacji. W związku z faktem, że głównym celem sporządzenia planu miejscowego jest zachowanie i ochrona elementów systemu przyrodniczego miasta, nie jest możliwa realizacja przedmiotowych inwestycji również na terenach wskazanych w Studium jako „*tereny o najwyższych w skali miasta walorach przyrodniczych i krajobrazowych wymagającym podjęcia działań zabezpieczających je przed degradacją*”, a także, na terenach zadrzewionych oraz w obrębie obszarów zagrożonych powodzią. Przedmiotowe nieruchomości zlokalizowane są częściowo w zasięgu doliny rzecznej oraz wyznaczonego w Studium korytarza ekologicznego, na części zlokalizowane są wody. W związku z powyższym uwaga w zakresie przeznaczenia ww. działek pod tereny elektrowni słonecznej nie została uwzględniona.

Decyzje o warunkach zabudowy wygasają po wejściu w życie przedmiotowego aktu prawa miejscowego z mocy art. 65 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nie ma przepisów zobowiązujących do ich uwzględnienia w miejscowym planie, a w tym przypadku dodatkową przeszkodę stanowi brak zgodności ze Studium.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 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 (...)*”. Fragmenty uwagi dotyczące wyłączenia z projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedmiotowych działek oraz pozostałe wątki nie dotyczą ustaleń planu miejscowego, w związku z czym nie mogą być uwzględnione ze względów formalnych.

Uwaga 3

- wpłynęła dnia 9 października 2023 r.,
- złożona przez ██████████,
- dotyczy nieruchomości położonej przy ul. Stare Złotno 111, działki nr 45/4 oraz 47, obr. P-10.

Treść uwagi:

„*Na wstępie należy wskazać, że powyżej wskazane działki należące do mnie nie są objęte studium uwarunkowań przestrzennych, tak więc plan zagospodarowania przestrzennego*

w odniesieniu do nich nie powinien być w ogóle procedowany. Procedowanie planu zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do działek nieobjętych studium uwarunkowań przestrzennych jest sprzeczne z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uchwalenie planu miejscowego niezgodnego ze studium stanowi istotne naruszenie zasad trybu jego sporządzania, co skutkuje nieważnością planu w odpowiedniej części zgodnie z powołanym już art. 28 ust. 1 u.p.z.p. W tym zakresie wypowiedział się m.in. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z 25 stycznia 2011 r., IV SA/Wa 719/10: „Zwiążenie ustaleniami studium przy sporządzaniu planu miejscowego polega zatem na formułowaniu zawartości tego planu (...) w sposób uwzględniający i wręcz wynikający z określonych w studium ustaleń kierunków zagospodarowania przestrzennego (...). Ustalenia planu miejscowego muszą więc zawierać się w znaczeniowym zakresie kierunków określonych w planie miejscowym. (...) Ustawowy warunek zachowania zgodności ustaleń planu miejscowego z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w studium (...) stanowi zatem ustawową zasadę sporządzania planu miejscowego (...), dlatego jej naruszenie wywołuje - określony w art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - skutek nieważności planu miejscowego w całości lub w części”.

Kolejnym elementem, na który pragnę zwrócić uwagę jest naruszenie art. 32 ust. 1 konstytucji. Przepis ten stanowi, że wszyscy są wobec prawa równi i wszyscy mają prawo do równego traktowania przez władze publiczne. Uważam, że uchwalenie planu w wyłożonym kształcie doprowadzi do nierówności wobec prawa właścicieli sąsiadujących ze sobą działek. Właściciele działek nieobjętych planem, będą mogli sprzedać swoje działki po znaczenie wyższej cenie, ponieważ będzie na nich możliwa zabudowa w przeciwieństwie do moich działek. W tym momencie, jeden z inwestorów jest poważnie zainteresowany zakupem moich działek, których dotyczy plan, a co do których w 2021 roku została wydana decyzja o warunkach zabudowy (DPRG-UA-VII.918.2021 oraz DPRG-UA VII.960.2021). Cena proponowana za tę działkę to 800 zł za m². W przypadku uchwalenia tego planu wartość działek spadnie do wartości rzędu średniej wysokości działek rolnych w województwie łódzkim tj. do wartości 50.000-100.000 zł za hektar, czyli około 100 razy mniej niż ich obecna wartość.

Ostatnim elementem, na który pragnę zwrócić uwagę jest fakt, że przez teren nie przepływa i nigdy nie przepływała rzeka. Teren ten graniczy z rowem melioracyjnym R-J24, zgodnie z Decyzją z dnia 27.05.2021 r. wydaną przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Sieradzu nr. PO.ZPU.5.522.2399.2021.KG. Rów melioracyjny nie jest rzeką. Dlatego też moim zdaniem teren ten został błędnie zakwalifikowany jako teren w obrębie rzeki.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględniać.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 9 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cyt.: „Studium sporządza się dla obszaru w granicach administracyjnych gminy”. Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi spełnia ten wymóg. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Zgodnie z ustaleniami Studium, uchwalonego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca

2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r., wskazany w uwadze obszar zlokalizowany jest w granicach terenów wyłączonych spod zabudowy: jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” o nazwie „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”, co znajduje odzwierciedlenie w ustaleniach projektu planu miejscowego. Ponadto, na części ww. działek Studium określa przebieg korytarza ekologicznego, który pełni funkcję łącznika przyrodniczego. Mając zatem na uwadze wymóg zachowania zgodności kierunków polityki przestrzennej określonych dla przedmiotowego obszaru w Studium z ustaleniami planu miejscowego uwaga nie została uwzględniona.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 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 (...)”. Fragmenty uwagi dotyczące naruszenia konstytucji oraz pozostałe wątki nie dotyczą ustaleń planu miejscowego, w związku z czym nie mogą być uwzględnione ze względów formalnych.

Uwaga 4

- wpłynęła dnia 9 października 2023 r.,
- złożona przez ██████████,
- dotyczy nieruchomości położonej przy ul. Stare Złotno 111; działki nr 45/4 oraz 47, obr. P-10.

Treść uwagi:

„Na wstępie należy wskazać, że powyżej wskazane działki należące do mnie nie są objęte studium uwarunkowań przestrzennych, tak więc plan zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do nich nie powinien być w ogóle procedowany. Procedowanie planu zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do działek nieobjętych studium uwarunkowań przestrzennych jest sprzeczne z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uchwalenie planu miejscowego niezgodnego ze studium stanowi istotne naruszenie zasad trybu jego sporządzania, co skutkuje nieważnością planu w odpowiedniej części zgodnie z powołanym już art. 28 ust. 1 u.p.z.p. W tym zakresie wypowiedział się m.in. Wojewódzki Sąd Administracyjny w Warszawie w wyroku z 25 stycznia 2011 r., IV SA/Wa 719/10: „Związanie ustaleniami studium przy sporządzaniu planu miejscowego polega zatem na formułowaniu zawartości tego planu (...) w sposób uwzględniający i wręcz wynikający z określonych w studium ustaleń kierunków zagospodarowania przestrzennego (...). Ustalenia planu miejscowego muszą więc zawierać się w znaczeniowym zakresie kierunków określonych w planie miejscowym. (...) Ustawowy warunek zachowania zgodności ustaleń planu miejscowego z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w studium (...) stanowi zatem ustawową zasadę sporządzania planu miejscowego (...), dlatego jej naruszenie wywołuje - określony w art. 28 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - skutek nieważności planu miejscowego w całości lub w części”.

Kolejnym elementem, na który pragnę zwrócić uwagę jest naruszenie art. 32 ust. 1 konstytucji. Przepis ten stanowi, że wszyscy są wobec prawa równi i wszyscy mają prawo do równego traktowania przez władze publiczne. Uważam, że uchwalenie planu w wyłożonym kształcie doprowadzi do nierówności wobec prawa właścicieli sąsiadujących ze sobą działek. Właściciele działek nieobjętych planem, będą mogli sprzedać swoje działki po znaczenie wyższej cenie, ponieważ będzie na nich możliwa zabudowa w przeciwieństwie do moich działek. W tym momencie, jeden z inwestorów jest poważnie zainteresowany zakupem moich działek,

których dotyczy plan, a co do których w 2021 roku została wydana decyzja o warunkach zabudowy (DPRG-UA-VII.918.2021 oraz DPRG-UA VII.960.2021). Cena proponowana za tę działkę to 800 zł za m². W przypadku uchwalenia tego planu wartość działek spadnie do wartości rzędu średniej wysokości działek rolnych w województwie łódzkim tj. do wartości 50.000-100.000 zł za hektar, czyli około 100 razy mniej niż ich obecna wartość.

Ostatnim elementem, na który pragnę zwrócić uwagę jest fakt, że przez teren nie przepływa i nigdy nie przepływała rzeka. Teren ten graniczy z rowem melioracyjnym R-J24, zgodnie z Decyzją z dnia 27.05.2021 r. wydaną przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Zarząd Zlewni w Sieradzu nr. PO.ZPU.5.522.2399.2021.KG. Rów melioracyjny nie jest rzeką. Dlatego też moim zdaniem teren ten został błędnie zakwalifikowany jako teren w obrębie rzeki.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 9 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cyt.: „*Studium sporządza się dla obszaru w granicach administracyjnych gminy*”. Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi spełnia ten wymóg. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „*ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych*”. Zgodnie z ustaleniami Studium, uchwalonego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r., wskazany w uwadze obszar zlokalizowany jest w granicach terenów wyłączonych spod zabudowy: jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” o nazwie „*tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo*”, co znajduje odzwierciedlenie w ustaleniach projektu planu miejscowego. Ponadto, na części ww. działek Studium określa przebieg korytarza ekologicznego, który pełni funkcję łącznika przyrodniczego. Mając zatem na uwadze wymóg zachowania zgodności kierunków polityki przestrzennej określonych dla przedmiotowego obszaru w Studium z ustaleniami planu miejscowego uwaga nie została uwzględniona.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 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 (...)*”. Fragmenty uwagi dotyczące naruszenia konstytucji oraz pozostałe wątki nie dotyczą ustaleń planu miejscowego, w związku z czym nie mogą być uwzględnione ze względów formalnych.

Uwaga 5

- wpłynęła dnia 9 października 2023 r.,
- złożona przez ██████████,
- dotyczy działki nr 45/2, obr. P-10 (ul. Jagodnica 46).

Treść uwagi:

„*Chciałbym wnieść sprzeciw wobec proponowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który ma wprowadzać zakaz budowy na mojej działce ze względu na rzekę znajdującą się na jej terenie. Niemniej jednak, chciałbym zwrócić uwagę na fakt, że rzeka nie istnieje w rzeczywistości, a jest to jedynie ściek wodny. Pragnę podkreślić, że zakaz budowy, który wprowadza ten plan poważnie wpływa na moje plany osobiste i niszczy*

moje perspektywy związane z tą działką i planem by wybudować się obok rodziców by im pomagać.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.

Wyjaśnienie:

Na podstawie 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”. Zgodnie z ustaleniami Studium, uchwalonego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r., wskazany w uwadze obszar zlokalizowany jest w granicach terenów wyłączonych spod zabudowy: jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” o nazwie „*tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo*”. Ponadto na części ww. działki Studium określa przebieg korytarza ekologicznego, który pełni funkcję łącznika przyrodniczego. Mając zatem na uwadze wymóg zachowania zgodności kierunków polityki przestrzennej określonych dla przedmiotowego obszaru w Studium z ustaleniami planu miejscowego uwaga nie została uwzględniona.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 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 (...)*”. Pozostałe wątki podniesione w uwadze nie dotyczą ustaleń planu miejscowego, w związku z czym nie mogą być uwzględnione z przyczyn formalnych.

Uwaga 6

- wpłynęła dnia 9 października 2023 r.,
- złożona przez ██████████,
- dotyczy działki nr 45/2, obr. P-10 (ul. Jagodnica 46).

Treść uwagi:

„Składam sprzeciw w związku z planem zagospodarowania przestrzennego dotyczącego mojej działki. W okresie kiedy nabywałam działkę byłam zobligowana do zakupu min. 5 tys. m², ponieważ nie otrzymałabym zezwolenia na budowę. Mając tak dużą działkę miałam w planach, że synowie będą mogli wykorzystać ten teren do budowy swoich domów. Na początku Urząd Miasta nakazał zakup dużej działki, a bez ten sam Urząd Miasta zabrania wykorzystania MOJEGO terenu, czyli w żaden sposób nie mogę skorzystać z faktu posiadania dużej działki. Proszę o wyłączenie mojej działki z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.

Wyjaśnienie:

Na podstawie 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”. Zgodnie z ustaleniami Studium, uchwalonego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LIII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r., wskazany w uwadze obszar zlokalizowany jest w granicach terenów wyłączonych spod zabudowy: jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” o nazwie „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”. Mając zatem na uwadze wymóg zachowania zgodności kierunków polityki przestrzennej określonych dla przedmiotowego obszaru w Studium z ustaleniami planu miejscowego dopuszczenie lokalizowania budynków nie jest możliwe.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 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 (...)”. Fragment uwagi dotyczący wyłączenia z projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedmiotowej działki nie dotyczy ustaleń planu miejscowego, w związku z czym nie może być uwzględniony ze względów formalnych.

Uwaga 7

- wpłynęła dnia 9 października 2023 r.,
- złożona przez ██████████,
- dotyczy działki nr 45/2, obr. P-10 (ul. Jagodnica 46).

Treść uwagi:

„Wniosek o zmianę planu zagospodarowania odnosi się do działki nr 4, której znajduje się nieruchomość moich rodziców, którzy są w podeszłym wieku i potrzebują wsparcia. Chciałbym budować się na tej samej działce, aby móc zapewnić moim rodzicom opiekę i wsparcie w ich codziennym życiu. Aktualnie przewidywane ograniczenia planu zagospodarowania uniemożliwiają mi spełnienie tego życzenia, co jest niesprawiedliwe zarówno dla mnie, tak i dla moich rodziców. Działka traci na wartości z powodu braku możliwości wykorzystania jej w ten sposób, co jest dodatkowym obciążeniem zmiana planu pozwoliłaby mi też realizować te ważne dla mnie cele osobiste oraz zadbać o dobro rodziców. Jestem gotów współpracować z władzami i uczestniczyć w konsultacjach, aby osiągnąć rozwiązanie, które uwzględni tę sytuację i pozwoli mi troszczyć się o moich rodziców w godny sposób.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.

Wyjaśnienie:

Na podstawie 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”. Zgodnie z ustaleniami Studium,

uchwalonego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r., wskazany w uwadze obszar zlokalizowany jest w granicach terenów wyłączonych spod zabudowy: jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” o nazwie „*tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo*”. Studium wskazuje w ww. jednostce zatrzymanie rozpoczętych procesów urbanizacji poprzez zakaz wyznaczania nowych terenów zabudowy. Ponadto na części ww. działki Studium określa przebieg korytarza ekologicznego, który pełni funkcję łącznika przyrodniczego. Mając zatem na uwadze wymóg zachowania zgodności kierunków polityki przestrzennej określonych dla przedmiotowego obszaru w Studium z ustaleniami planu miejscowego uwaga nie została uwzględniona.

Uwaga 8

- wpłynęła dnia 10 października 2023 r.,
- złożona przez ██████████,
- dotyczy całego obszaru planu.

Treść uwagi:

- 1) *nieprawidłowe wyznaczenie terenów o określonym przeznaczeniu oraz nieprawidłowe określenie przeznaczenia terenów, gdyż zastosowane nazewnictwo przeznaczenia jest całkowicie sprzeczne z faktycznymi zasadami realizacji tego przeznaczenia jakie wynikają z treści planu, w tym: nazwa terenu PEF-RN-ZN i nazwa terenu RN-ZN na rysunku zawierają określenie „zakaz zabudowy”, a ustalenia dla terenów dopuszczają zabudowę.*
- 2) *wymaga się wydzielenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów zabudowy zagrodowej, gdyż nie spowoduje to naruszenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, uchwalonego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr UI/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. Ustalenia dla Studium pozwalają na wprowadzanie takiego przeznaczenia jako „dopuszczalne z ograniczeniami:*
 - a) *Tereny zabudowy związanej z produkcją rolną - wyłącznie w zakresie obiektów istniejących z możliwością rozbudowy istniejących siedlisk.*
 - b) *Tereny zabudowy mieszkaniowej wyłącznie w granicach istniejącego zainwestowania.”*
- 3) *ustalenia dla terenów zabudowy powinny, jak określają to zapisy studium, pozwalać także na:*
 - a) *lokalizowanie nowych budynków w zabudowie zagrodowej (studium pozwala przecież na rozbudowę istniejących siedlisk, a budowa np. nowego budynku gospodarczego, nowego mieszkalnego musi być zagwarantowana mieszkańcom, gdyż stare budynki mogą się zdekapitalizować, a człowiek winien mieć prawo na poprawę swego bytu),*
 - b) *lokalizowanie nowych budynków w zabudowie mieszkaniowej (studium pozwala przecież na inwestowanie w granicach istniejącego zainwestowania, a budowa np. nowego budynku gospodarczego, nowego mieszkalnego musi być zagwarantowana mieszkańcom)*
 - c) *budową oraz zmianę sposobu użytkowania - pozwalając na remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę należy też ustalić możliwość nowej zabudowy (jak opisano*

w pkt. a, b), ale też zmianę sposobu użytkowania (przecież częste są przypadki zmiany sposobu użytkowania np. gospodarczego na mieszkalny) - obecny projekt na to nie pozwala;

- 4) ujednoczenie stosowanej nomenklatury poprzez używanie jednego pojęcia zamiast kilku: elektrownia słoneczna, systemy fotowoltaiczne, urządzenia fotowoltaiczne - lub zdefiniowanie pojęć.
- 5) brak linii zabudowy. Z uwagi na umożliwianie lokalizowania zabudowy błędem jest odstąpienie od ustalania linii zabudowy, co jest ewidentną potrzebą planu, głównie w sąsiedztwie dróg publicznych. Brak tej linii stanowi o niezgodności z przepisami o drogach publicznych.
- 6) ad. §4 - wskazane wyjaśnienie pojęcia „zabudowa”, gdyż tekst planu meandruje pomiędzy opisami elektrowni słonecznych jako zabudowy, jak i budynkami - również jako zabudowy.
- 7) ad. §5 pkt. 2 - nieprawdziwe i wprowadzające w błąd ustalenie w postaci określenia dla całego obszaru planu „zakazu lokalizacji budynków”, w sytuacji, gdy plan pozwala na ich lokalizowanie, jak np.:
 - a) dla infrastruktury technicznej wg definicji §4. ust. 1 pkt. 4 - budynki są przecież obiektami budowlanymi, a w ramach infrastruktury technicznej może wystąpić potrzeba lokalizacji budynku stacji transformatorowej, budynku przepompowni itd.,
 - b) dopuszczenie zabudowy (czyli budynków) w terenach 1PEF-RN-ZN i 2 PEF-RN-ZN, 1RN-ZN do 6RN- ZN, 1L do 5L;
- 8) ad. §16 - żaden przepis tego paragrafu nie określa przeznaczenia terenów 1PEF-RN-ZN i 2PEF-RN-ZN. Należy wprowadzić do tekstu określenie nazwy przeznaczenia, które powinno odpowiadać nazewnictwu zastosowanemu na rysunku planu. Dopiero po określeniu tego przeznaczenia, można dokonać podziału na przeznaczenie podstawowe i uzupełniające.
- 9) ad. §16 ust. 1 - ustalono w przepisie, że „dla terenów 1PEF-RN-ZN i 2PEF-RN-ZN obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu”. Czy z takiego zapisu wynika, że dla tych terenów nie obowiązują przepisy ogólne wcześniejszych rozdziałów?
- 10) ad. §16 ust. 1 i ust. 2 - nieprawdziwe przeznaczenie, gdyż z tekstu planu wynika możliwość lokalizacji przeznaczenia pod zabudowę jednorodzinną i zabudowę zagrodową, a nawet przeznaczenia jako teren lasu.
- 11) ad. §16 ust. 1 i ust. 2 - ustalenie możliwości wprowadzania przeznaczenia jako lasu jest niezgodne z przepisami o lasach, gdyż lasem nie może być grunt przeznaczony pod zabudowę jednorodzinną, zagrodową, czy urządzenia fotowoltaiczne.
- 12) ad. §16 ust. 3 pkt. 2 - ustalenie „wysokość zabudowy dla elektrowni słonecznej maksimum 4,0 m” nie odpowiada stosowanym rozwiązaniom dla elektrowni. Wobec braku definicji zabudowy i stosując definicje §4 ust. 1 pkt. 2 nie daje możliwości lokalizowania elektrowni np. z systemami monitoringu czy oświetleniem, które raczej przekraczają ustalone 4 m.
- 13) ad. §16 ust. 3 pkt. 3 lit. b - wprowadzona strefa ograniczeń w zabudowie z zakazem lokalizacji systemów fotowoltaicznych (tu już problem czy owe systemy są tym samym co

zdefiniowana elektrownia słoneczna) nie pozwolą przy stosowaniu definicji „elektrowni słonecznej” na zlokalizowanie w tych strefach nawet uzbrojenia technicznego.

- 14) ad. §16 ust. 4 pkt. 2 lit. a oraz pkt. 3 lit. a - ustalenia w zakresie „powierzchni zabudowy” winny być zastąpione poprzez wskaźniki zagospodarowania terenu ustalone dla „wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki”. Pozwoli to realizować budynki zgodne z obecnymi trendami architektury, niższe, w układach horyzontalnych lepiej wtapiające się w naturalne otoczenie. Zastosowane w planie wartości wyrażone w metrach kwadratowych powierzchni zabudowy są też wadliwe, za niskie, nie pozwolą na zrealizowanie potrzeb dla nowych inwestycji nawet dla istniejących siedlisk. Dla przykładu w siedlisku zabudowy zagrodowej na dz. nr ew. 26/3 istniejący budynek mieszkalny ma ponad 180 m², a plan pozwala tylko na maksimum 150 m². Ponadto, ponieważ konieczne jest też ustalenie możliwości dokonywania (oprócz ustalonych remontów, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy) także zmiany sposobu użytkowania (np. częste dla budynku gospodarczego zmienianego na mieszkalny), to przy takich działaniach budowlanych ograniczenie maksymalnej powierzchni budynku mieszkalnego do 150 m², przy istniejącym już na działce budynku o takiej lub większej powierzchni jest złe.*
- 15) tekst planu nie wprowadza ustaleń dla zabudowy istniejącej a niezgodnej z planowanymi przepisami: np. istniejący budynek mieszkalny na dz. nr ew. 26/3 ma ponad 180 m², a plan pozwala tylko na maksimum 150 m². Co w takiej sytuacji można zrobić z dopuszczoną rozbudową?*
- 16) ad. §16 ust. 4 pkt. 2 lit. c oraz pkt. 3 lit. c - wprowadzone ustalenia dla dachów, dla których nakazano „dachy: płaskie, dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45° są niejasne. Nie wiadomo, czy jednakowe kąty mają być stosowane na wszystkich budynkach na działce?*
- 17) tekst planu nie wprowadza ustaleń dla zabudowy istniejącej a niezgodnej z planowanymi przepisami: np. budynek mieszkalny na dz. nr ew. 37/4 ma powierzchnię zabudowy około 156 m², a plan pozwala tylko na maksimum 150 m².*
- 18) ad. §17 ust. 4 pkt. 2 lit. c oraz pkt. 3 lit. c - wprowadzone ustalenia dla dachów, dla których nakazano „dachy: płaskie, dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45° są niejasne. Nie wiadomo, czy jednakowe kąty mają być stosowane na wszystkich budynkach?*
- 19) ad. §18 - żaden przepis tego paragrafu nie określa przeznaczenia terenu IWS, które powinno odpowiadać nazewnictwu zastosowanemu na rysunku planu. Dopiero po określeniu tego przeznaczenia, można dokonać podziału na przeznaczenie podstawowe i uzupełniające.*
- 20) ad §18 ust. 1 ustalono w przepisie, że „dla terenu IWS obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu”. Czy z takiego zapisu wynika, że dla tego terenu nie obowiązują przepisy ogólne wcześniejszych rozdziałów?*
- 21) ad §18 ust. 2 - ustalając przeznaczenie podstawowe powtarzając nazewnictwo terenu jako „przeznaczenie podstawowe - teren wód powierzchniowych śródlądowych” nie ustalono jakich wód dotyczy teren. Winno się to ustalić w przeznaczeniu podstawowym np. jako teren publicznych wód powierzchniowych płynących. Dopiero z takiego określenia będzie wynikało, jakie przepisy prawa wodnego będą miały zastosowanie dla terenu oraz dla*

terenów sąsiednich, np. wymogu stosowania ograniczeń przy grodzeniu terenów w sąsiedztwie wód płynących.

- 22) ad. §19 - żaden przepis tego paragrafu nie określa przeznaczenia terenów od 1L do 5L. Powinno ono odpowiadać nazewnictwu zastosowanemu na rysunku planu. Nie znajduje się przy tym uzasadnienia dla określania przeznaczenia podstawowego, skoro nie ustala się przeznaczenia uzupełniającego.
- 23) ad. §19 - jeżeli przepisy dla terenów 1L - 5L pozwalają na lokalizowanie zabudowy, gdyż przewidują to przepisy o lasach, to ustalenia §19 muszą ustalać zasady zagospodarowania, wskaźniki zabudowy, gabaryty zabudowy, linie zabudowy. Brak takich ustaleń jest naruszeniem zasad sporządzania planu miejscowego wg art. 15 ust. 1 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z przepisami wykonawczymi ustawy;
- 24) ad. §20 - żaden przepis tego paragrafu nie określa przeznaczenia terenu 1KDS.
- 25) ad. §20 - za niewłaściwe należy uznać wprowadzanie przeznaczenia uzupełniającego jako „teren infrastruktury technicznej (...). Teren 1KDS jest i będzie tylko terenem drogi, w pasie której lokalizacja infrastruktury technicznej jest regulowana przepisami o drogach publicznych. Dla tej infrastruktury można oczywiście wprowadzać ograniczenia, ale nie jako przeznaczenie terenu.
- 26) ad. §21 - żaden przepis tego paragrafu nie określa przeznaczenia terenu 1KDL.
- 27) ad. §21 - za niewłaściwe należy uznać wprowadzanie przeznaczenia uzupełniającego jako „teren infrastruktury technicznej (...). Teren 1KDL jest i będzie tylko terenem drogi, w pasie której lokalizacja infrastruktury technicznej jest regulowana przepisami o drogach publicznych. Dla tej infrastruktury można oczywiście wprowadzać ograniczenia, ale nie jako przeznaczenie terenu.
- 28) ad § 22 - informacja o kolejnym załączniku uchwały winna znaleźć się w § 1 ust. 1 jako podpunkt 4.
- 29) ad rysunek planu - mapa, na której sporządzono i wyłożono do wglądu publicznego mapa jest nieaktualna, co nie pozwala na proste i prawidłowe powiązanie ustaleń ze stanem faktycznym. Wyłożenie projektu na aktualnej mapie pozwoliłoby prawidłowo zapoznać się z projektem.
- 30) **PODSUMOWUJĄCA W/W UWAGI - PROJEKT PLANU MIEJSCOWEGO OCENIA SIĘ ZA ISTOTNIE NARUSZAJĄCY ZASADY SPORZĄDZANIA PLANU MIEJSCOWEGO, CO ZGODNIE Z PRZEPISAMI ART. 28 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM BĘDZIE OZNACZAĆ (PRZY BRAKU ZMIAN PROJEKTU) NIEWAŻNOŚĆ UCHWAŁY RADY GMINY W CAŁOŚCI LUB CZĘŚCI. Z UWAGI NA ZNACZĄCE UCHYBIENIA BYŁOBY TO RÓWNOZNACZNE Z NIEWAŻNOŚCIĄ CAŁEGO PLANU MIEJSCOWEGO.** Poprawiony projekt planu miejscowego winien być skierowany do ponownego opiniowania, uzgadniania oraz ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnąć.

Wyjaśnienie:

- Ad. 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony na podstawie § 8 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 2404), zgodnie z którym, cyt.: *“Część graficzną projektu planu miejscowego sporządza się w sposób umożliwiający jednoznaczne jej powiązanie z częścią tekstową projektu planu miejscowego”*. Symbole, nazwy i oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów stosowane w projekcie planu miejscowego oraz standardy ich stosowania są zgodne z wymogami ustalonymi w Załączniku nr 1 do ww. rozporządzenia. Nazwa przeznaczenia *„teren rolnictwa z zakazem zabudowy”* wynika z ww. rozporządzenia. Zgodnie z ww. rozporządzeniem *„zastosowane klasy są realizowane łącznie lub zamiennie”*. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu określone w ustaleniach szczegółowych dotyczą innych przeznaczeń niż *„teren rolnictwa z zakazem zabudowy”* bądź zabudowy istniejącej.
- Ad. 2. i 3. 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”*. Studium wskazuje na konieczność zachowania istniejących elementów systemu przyrodniczego, otwartego krajobrazu, ochrony poszczególnych elementów systemu przyrodniczego oraz przywrócenia walorów przyrodniczych obszarom zdegradowanym.
- Celem przedmiotowego projektu planu nie jest tworzenie warunków dla rozwoju terenów budowlanych, a zatrzymanie procesów urbanizacji oraz zachowanie i ochrona elementów systemu przyrodniczego miasta. Przedmiotowy obszar jest wskazany w Studium jako *„teren o najwyższych w skali miasta walorach przyrodniczych i krajobrazowych wymagający podjęcia działań zabezpieczających je przed degradacją”*, przez który przebiega dolina rzeczna oraz został wyznaczony korytarz ekologiczny. Dodatkowo na części obszaru w granicach przystąpienia do sporządzenia planu zlokalizowane są tereny leśne oraz tereny wód. Ponadto zgodnie z zapisami Studium projekt planu uwzględnia zabudowę istniejącą ustalając dla niej katalog możliwych działań budowlanych (m.in. remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę do określonych planem parametrów).
- Ad. 4. Zgodnie z § 4 ust. 2 projektu planu *„określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą lub przepisami odrębnymi przywołanymi w treści niniejszej uchwały, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w tych przepisach, a w przypadku braku definicji – w rozumieniu powszechnym.”* Pojęcia: *„elektrownia słoneczna”*, *„systemy fotowoltaiczne”* i *„urządzenia fotowoltaiczne”* użyte są w projekcie planu miejscowego w kontekście przepisów prawa, na podstawie których konstruowany jest dany zapis. Nazwa klasy przeznaczenia terenu *„teren elektrowni słonecznej”* została określona w Załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ponadto pojęcie *„elektrownia słoneczna”* została zdefiniowana w projekcie planu. Pojęcie *„systemy fotowoltaiczne”* pochodzi z rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. poz. 1839, z 2022 r. poz. 1071 oraz z 2023 r. poz. 1724). Termin *„urządzenia fotowoltaiczne”*

występuje w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w brzmieniu sprzed 24 września 2023 r.). Zmiana stosowanej nomenklatury nie jest zatem możliwa lub niesie niebezpieczeństwo braku spójności ustaleń planu z przepisami odrębnymi. Ponadto nie zachodzi potrzeba zdefiniowania zastosowanych pojęć.

- Ad. 5. W projekcie planu ustalono zakaz lokalizacji budynków, w związku z czym nie występuje konieczność wyznaczenia linii zabudowy, która reguluje sposób sytuowania budynków.
- Ad. 6. Przepisy prawa z zakresu planowania przestrzennego, budownictwa, czy ochrony środowiska powszechnie posługują się pojęciem “zabudowa”, pomimo braku jego definicji. Użycie przedmiotowego pojęcia w projekcie planu miejscowego występuje w kontekście przepisów prawa, na podstawie których konstruowany jest dany zapis. Ponadto szerokie zastosowanie tego pojęcia, mieszczące zarówno budynki jak i inne obiekty budowlane, nie ma wpływu na precyzję ustaleń projektu planu. Nie zachodzi zatem potrzeba wyjaśnienia pojęcia “zabudowa”.
- Ad. 7. W przedmiotowym projekcie planu w poszczególnych przeznaczeniach terenów jako przeznaczenie uzupełniające dopuszczono przeznaczenie pod tereny infrastruktury technicznej. Ponadto w ustaleniach ogólnych zdefiniowano infrastrukturę techniczną jako cyt. *“przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne”*. W zakresie lokalizacji zabudowy w projekcie ustalono zakaz lokalizacji budynków. Niniejszy zapis umożliwia realizację zabudowy, obiektów budowlanych i infrastruktury technicznej nie będącej budynkami. W projekcie planu nie zachodzi sprzeczność opisana w uwadze. Projekt planu nie pozwala na lokalizowanie budynków.
- Ad. 8. W projekcie planu zostało określone przeznaczenie terenu zgodnie z wymogami określonymi w art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w Załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zastosowana nazwa przeznaczenia terenu jest jednakowa w części tekstowej i w części graficznej projektu planu. Pojęcie „*przeznaczenie terenu*” zostało zdefiniowane w § 4 ust. 1 pkt 8 projektu planu. Zgodnie z zastosowaną definicją przeznaczenie terenu zostało podzielone na przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie uzupełniające i w takiej formie zostało użyte w ustaleniach szczegółowych projektu planu.
- Ad. 9. Przepisy ogólne to ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem, a ustalenia zawarte w Rozdziale 3 stanowią ich uszczegółowienie. Przepisy ogólne i szczegółowe należy czytać łącznie.
- Ad. 10. W projekcie planu zostało określone przeznaczenie terenu zgodnie z wymogami określonymi w art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w Załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Niezależnie od ustalenia w zakresie przeznaczenia terenu, projekt planu uwzględnia zabudowę istniejącą ustalając dla niej katalog możliwych działań budowlanych (m.in. remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę do określonych planem parametrów). Teren lasu stanowi przeznaczenie uzupełniające. Relację pomiędzy przeznaczeniem terenu a przeznaczeniem uzupełniającym zdefiniowano w § 4 ust. 1 pkt 8 projektu planu.

- Ad. 11. Teren lasu stanowi przeznaczenie uzupełniające. Jego realizacja jest fakultatywna i musi nastąpić zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- Ad. 12. Pojęcie elektrowni słonecznej zgodnie z ustaleniami projektu planu należy rozumieć jako cyt.: “budowla będąca instalacją odnawialnych źródeł energii stanowiąca systemy fotowoltaiczne wraz z towarzyszącą infrastrukturą”. Systemy monitoringu, oświetlenie i inne instalacje towarzyszące mogą zostać zrealizowane jako infrastruktura techniczna, która została przewidziana jako przeznaczenie uzupełniające. W nawiązaniu do powyższego, zastosowanie będą miały zapisy ogólne w zakresie wysokości zabudowy.
- Ad. 13. W ustaleniach ogólnych projektu planu zdefiniowano termin “elektrowni słonecznej” jako cyt. “budowla będąca instalacją odnawialnych źródeł energii stanowiąca systemy fotowoltaiczne wraz z towarzyszącą infrastrukturą”. W projekcie wprowadza się strefę ograniczeń w zabudowie, wskazaną na rysunku planu, w której obowiązuje zakaz lokalizacji systemów fotowoltaicznych. Jednocześnie w przeznaczeniu uzupełniającym ustalono infrastrukturę techniczną, której ustalenia dla przedmiotowej strefy nie dotyczą.
- Ad. 14. i 15. Wprowadzone parametry maksymalnej powierzchni zabudowy mają na celu ograniczenie możliwości intensyfikacji istniejącej zabudowy oraz zminimalizowanie istniejącego już oddziaływania obiektów kubaturowych na krajobraz przy jednoczesnym umożliwieniu ich niewielkich przekształceń, poprzez ograniczenie możliwości ich rozbudowy i nadbudowy wyłącznie do określonych planem parametrów – powierzchni zabudowy i wysokości.
- Ad. 16. Projekt planu nie zawiera w zakresie ustaleń dla dachów zapisów, które wskazywałyby, że mają zastosowanie do różnych budynków na działce. Jednakowy kąt nachylenia połaci dachowych do 45° dotyczy dachu każdego z budynków osobno.
- Ad. 17. Wprowadzone parametry maksymalnej powierzchni zabudowy mają na celu ograniczenie możliwości intensyfikacji istniejącej zabudowy oraz zminimalizowanie istniejącego już oddziaływania obiektów kubaturowych na krajobraz przy jednoczesnym umożliwieniu ich niewielkich przekształceń, poprzez ograniczenie możliwości ich rozbudowy i nadbudowy wyłącznie do określonych planem parametrów – powierzchni zabudowy i wysokości.
- Ad. 18. Projekt planu nie zawiera w zakresie ustaleń dla dachów zapisów, które wskazywałyby, że mają zastosowanie do różnych budynków na działce. Jednakowy kąt nachylenia połaci dachowych do 45° dotyczy dachu każdego z budynków osobno.
- Ad. 19. W projekcie planu zostało określone przeznaczenie terenu zgodnie z wymogami określonymi w art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w Załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zastosowana nazwa przeznaczenia terenu jest jednakowa w części tekstowej i w części graficznej projektu planu. Pojęcie „przeznaczenie terenu” zostało zdefiniowane w § 4 ust. 1 pkt 8 projektu planu. Zgodnie z zastosowaną definicją przeznaczenie terenu zostało podzielone na przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie uzupełniające i w takiej formie zostało użyte w ustaleniach szczegółowych projektu planu.
- Ad. 20. Przepisy ogólne to ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem, a ustalenia zawarte w Rozdziale 3 stanowią ich uszczegółowienie. Przepisy ogólne i szczegółowe należy czytać łącznie.
- Ad. 21. Symbole, nazwy i oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów stosowane w projekcie planu miejscowego oraz standardy ich stosowania są zgodne z wymogami ustalonymi w Załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia

17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ww. rozporządzeniem nie jest możliwe użycie zaproponowanej w uwadze nazwy przeznaczenia terenu.

- Ad. 22. W projekcie planu zostało określone przeznaczenie terenu zgodnie z wymogami określonymi w art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w Załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zastosowana nazwa przeznaczenia terenu jest jednakowa w części tekstowej i w części graficznej projektu planu. Pojęcie „*przeznaczenie terenu*” zostało zdefiniowane w § 4 ust. 1 pkt 8 projektu planu. Zgodnie z zastosowaną definicją przeznaczenie terenu zostało podzielone na przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie uzupełniające i w takiej formie zostało użyte w ustaleniach szczegółowych projektu planu.
- Ad. 23. W projekcie planu ustalono zakaz lokalizacji budynków, w związku z czym nie występuje konieczność wyznaczenia wskaźników zabudowy, gabarytów zabudowy i linii zabudowy, które odnoszą się do budynków.
- Ad. 24. W projekcie planu zostało określone przeznaczenie terenu zgodnie z wymogami określonymi w art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w Załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zastosowana nazwa przeznaczenia terenu jest jednakowa w części tekstowej i w części graficznej projektu planu. Pojęcie „*przeznaczenie terenu*” zostało zdefiniowane w § 4 ust. 1 pkt 8 projektu planu. Zgodnie z zastosowaną definicją przeznaczenie terenu zostało podzielone na przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie uzupełniające i w takiej formie zostało użyte w ustaleniach szczegółowych projektu planu.
- Ad. 25. Symbole, nazwy i oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów stosowane w projekcie planu miejscowego oraz standardy ich stosowania są zgodne z wymogami ustalonymi w Załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Regulacja w przepisach odrębnych nie wyklucza lokalizacji infrastruktury technicznej w ramach przeznaczenia uzupełniającego – teren infrastruktury technicznej zgodnie z klasami przeznaczeń w ww. rozporządzeniu.
- Ad. 26. W projekcie planu zostało określone przeznaczenie terenu zgodnie z wymogami określonymi w art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w Załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zastosowana nazwa przeznaczenia terenu jest jednakowa w części tekstowej i w części graficznej projektu planu. Pojęcie „*przeznaczenie terenu*” zostało zdefiniowane w § 4 ust. 1 pkt 8 projektu planu. Zgodnie z zastosowaną definicją przeznaczenie terenu zostało podzielone na przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie uzupełniające i w takiej formie zostało użyte w ustaleniach szczegółowych projektu planu.
- Ad. 27. Symbole, nazwy i oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów stosowane w projekcie planu miejscowego oraz standardy ich stosowania są zgodne z wymogami ustalonymi w Załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Regulacja w przepisach odrębnych nie wyklucza

lokalizacji infrastruktury technicznej w ramach przeznaczenia uzupełniającego - teren infrastruktury technicznej zgodnie z klasami przeznaczeń w ww. rozporządzeniu.

- Ad. 28. Zgodnie z ustaleniami § 22 projektu planu dane przestrzenne dla planu w postaci dokumentu elektronicznego, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowią załącznik Nr 4 do uchwały. Brak wymienienia informacji o niniejszym załączniku w § 1 ust. 1 projektu planu nie stanowi naruszenia zasad konstruowania aktu prawnego.
- Ad. 29. Zgodnie z art. 18 ust. 1 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 (...)”. Treść materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego nie stanowi ustaleń planu miejscowego i nie podlega możliwości składania uwag, w związku z czym uwaga nie może być uwzględniona ze względów formalnych.
- Ad. 30. Stosownych wyjaśnień udzielono w zakresie każdego z ww. punktów uwagi.

Uwaga 9

- wpłynęła dnia 10 października 2023 r.,
- złożona przez ██████████,
- dotyczy obszaru całego planu.

Treść uwagi:

- 1) „z terenów PEF-RN-ZN należy wyodrębnić zabudowane tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wyodrębnić też tereny zabudowy zagrodowej, a dla każdego z w/w terenów należy ustalić osobne zasady zagospodarowania i zabudowy - uzasadnienie:
- a) projekt planu miejscowego wyznacza np. tereny nazwane (na rysunku planu): „PEF-RN-ZN -teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej”,
 - b) „zakaz zabudowy” pojawiający się w nazewnictwie terenu, powtarza się dodatkowo w ustaleniach szczegółowych rozdział 3, §16 ust. 2 pkt. 1 jako „przeznaczenie podstawowe - teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej;
 - c) §16 ust. 2 pkt. 2 określający „przeznaczenie uzupełniające”, też nie wprowadza odstępstw od określonego przeznaczenia,
 - d) natomiast §16 ust. 4 dopuszcza „zabudowę istniejącą”, w tym jej remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę,
 - e) należy więc stwierdzić, że ustalone dopuszczenia wprowadzają odmienne przeznaczenie jako zabudowę mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowę zagrodowa.
 - f) tereny umożliwiające zabudowę muszą więc być wyodrębnione jako osobne jednostki urbanistyczne;
 - g) sporządzający plan ma pełną wiedzę, gdzie znajduje się „zabudowa istniejąca”, w tym ta faktycznie istniejąca w terenie. Posiada wiedzę, dla których nieruchomości sam wydał decyzje ustalające warunki zabudowy, dysponuje też kopiami wydanych pozwoleń na budowę. Decyzje o pozwoleniu są przekazywane do odpowiedniego departamentu urzędu wg art. 38 ust. 1 Prawa budowlanego - a wg. komentarza do

ustawy A. Ostrowska [w:] Prawo budowlane. Komentarz pod red. A. Glinieckiego, wyd. 1, Warszawa 2012, s. 377 - „przepis ten jest adresowany wyłącznie do organów administracji. Wprowadzenie obowiązku przesyłania decyzji o pozwoleniu na budowę ma na celu umożliwienie organom właściwym w sprawach z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz ochrony środowiska na pozyskiwanie informacji o objętych tymi decyzjami inwestycjach, stanowiąc tym samym jedną z gwarancji zapewnienia ładu przestrzennego na danym terenie”;

- h) nie ma więc przeszkód w prawidłowym wyznaczeniu terenów zabudowy, bez mieszania przeznaczenia terenów;*
- 2) z terenów RN-ZN należy wyodrębnić zabudowane tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zabudowy zagrodowej, a dla każdego z w/w terenów należy ustalić osobne zasady zagospodarowania i zabudowy - uzasadnienie:*
- a) projekt planu miejscowego wyznacza np. tereny nazwane: RN-ZN - teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej,*
 - b) „zakaz zabudowy” pojawiający się w nazewnictwie terenu, powtarza się dodatkowo w ustaleniach szczegółowych rozdział 3, §17 ust. 2 pkt. 1 jako „przeznaczenie podstawowe - teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej;*
 - c) §17 ust. 2 pkt. 2 określający „przeznaczenie uzupełniające”, też nie wprowadza odstępstw od określonego przeznaczenia,*
 - d) natomiast §17 ust. 4 dopuszcza „zabudowę istniejącą”, w tym jej remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę,*
 - e) należy więc stwierdzić, że ustalone dopuszczenia wprowadzają odmienne przeznaczenie jako zabudowę mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowę zagrodową,*
 - f) tereny umożliwiające zabudowę muszą więc być wyodrębnione jako osobne jednostki urbanistyczne;*
 - g) sporządzający plan ma pełną wiedzę, gdzie znajduje się „zabudowa istniejąca”, w tym ta faktycznie istniejąca w terenie, wie dla których nieruchomości. Sam wydał decyzje ustalające warunki zabudowy, dysponuje też kopiami wydanych pozwoleń na budowę. Decyzje o pozwoleniu są przekazywane wg art. 38 ust. 1 Prawa budowlanego - a wg. komentarza do ustawy A. Ostrowska [w:] Prawo budowlane. Komentarz pod red. A. Glinieckiego, wyd. 1, Warszawa 2012, s. 377 - „przepis ten jest adresowany wyłącznie do organów administracji. Wprowadzenie obowiązku przesyłania decyzji o pozwoleniu na budowę ma na celu umożliwienie organom właściwym w sprawach z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz ochrony środowiska pozyskiwanie informacji o objętych tymi decyzjami inwestycjach, stanowiąc tym samym jedną z gwarancji zapewnienia ładu przestrzennego na danym terenie”;*
 - h) nie ma więc przeszkód w prawidłowym wyznaczeniu terenów zabudowy;*
- 3) za niezgodne z przepisami prawa i powodujące brak możliwości prawidłowego powiązania tekstu planu i rysunku planu należy uznać takie wyznaczenie terenów oraz takie nazewnictwo wprowadzanego przeznaczenia, które wzajemnie się wykluczają, czyli „zakaz zabudowy” w tytule, z jednoczesnym dopuszczaniem zabudowy w treści;*

- 4) wymaga się wydzielenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów zabudowy zagrodowej, gdyż nie spowoduje to naruszenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, uchwalonego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. Ustalenia dla Studium pozwalają na wprowadzanie takiego przeznaczenia jako „dopuszczalne z ograniczeniami:
 - a) Tereny zabudowy związanej z produkcją rolną - wyłącznie w zakresie obiektów istniejących z możliwością rozbudowy istniejących siedlisk.
 - b) Tereny zabudowy mieszkaniowej wyłącznie w granicach istniejącego zainwestowania.”
- 5) ustalenia planu dla terenów: „PEF-RN-ZN - teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej” - pozwalające jednocześnie na lokalizację zabudowy jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej lub lasów - wprowadzają przeznaczenie różne, konfliktowe, przeczące zasadom zachowania ład przestrzennego:
 - a) nie da się poprawnie przestrzennie i bezkonfliktowo ulokować zabudowy jednorodzinnej obok zabudowy zagrodowej z budynkami inwentarskimi,
 - b) nie da się ulokować zabudowy (obecnie np. 3 m od granicy działki) w przypadku, gdy sąsiad obsadzi swoją działkę lasem, od którego należy odsuwać budynki na min 12 m; jest to sytuacja której plan nie przewiduje;
 - c) jak będzie wyglądała działka z budynkami mieszkalnymi otoczona wielkimi farmami fotowoltaicznymi,
 - d) jak będzie funkcjonowała farmami fotowoltaiczna otoczonymi lasami,
 - e) jak będzie funkcjonowała farmami fotowoltaiczna otoczonymi terenami rolniczymi narażona na znaczne zapylenia podczas prac rolniczych, czy farma ogrodzona i hamująca ruch maszyn rolniczych;
- 6) ustalenia planu dla terenów: „RN-ZN - teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej” - pozwalające jednocześnie na lokalizację zabudowy jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej lub lasów wprowadzają przeznaczenie różne, konfliktowe, przeczące zasadom zachowania ład przestrzennego.
 - a) nie da się poprawnie przestrzennie i bezkonfliktowo ulokować zabudowy jednorodzinnej obok zabudowy zagrodowej z budynkami inwentarskimi,
 - b) nie da się ulokować zabudowy (obecnie np. 3 m od granicy działki) w przypadku, gdy sąsiad obsadzi swoją działkę lasem, od którego należy odsuwać budynki na min 12 m; jest to sytuacja której plan nie przewiduje;
- 7) ad. §3, pkt. 2 - nieprawidłowe odstępianie od wyznaczania minimalnej liczby miejsc do parkowania w sytuacji, gdy plan pozwala na lokalizację zabudowy - zagrodowej, jednorodzinnej, także jednorodzinnej w postaci osiedla mieszkaniowego (pozwolenie na budowę z 2022 r. rejon dz. 88/7, 88/9, 88/13), (pozwolenie na budowę z 2019 r. rejon dz. 17, 29, 28/1);
- 8) ad. §4 ust. 1 pkt. 2 - wprowadzona definicja elektrowni słonecznej jako budowli będącej instalacją odnawialnych źródeł energii stanowiącą systemy fotowoltaiczne wraz z towarzyszącą infrastrukturą;” nie definiuje pojęcia infrastruktura. Z tego powodu

wystąpią problemy np. przy próbie lokalizowania elektrowni wraz z magazynami energii. Magazyny energii stają się obecnie niezbędnym elementem elektrowni i niekoniecznie winny być uznawane chociażby za urządzenia budowlane.

- 9) *ad. §4 ust. 1 pkt. 15 - definicja „zabudowy istniejącej” jest niewłaściwa, bowiem sprowadza pojęcie tylko do budynków istniejących w dniu wejścia w planu czyli tych, które istnieją i mają przy tym swoje określone gabaryty. Skoro ustalenia planu zezwalają na przyszłościową rozbudowę, nadbudowę po wejście planu w życie, to budynek przewidywany do takich robót nie będzie mógł być nazwany „zabudową istniejącą”. Planowana rozbudowa czy nadbudowa nie będzie mogła być zrealizowana, gdyż nowa kubatura czy powierzchnia zabudowy nie będzie już tą istniejącą w dniu wejścia planu w życie (plan dopuszcza tylko tą istniejącą). Nie będzie więc możliwości realizacji tych robót budowlanych prowadzących do zmiany parametrów budynków w stosunku do tych z momentu wejścia w życie planu. Zapisy §16 ust. 4, §17 ust. 4 są niewykonalne, gdyż tylko zabudowa istniejąca jest dopuszczalna.*
- 10) *ujednolicenie stosowanej nomenklatury poprzez używanie jednego pojęcia zamiast kilku: elektrownia słoneczna, systemy fotowoltaiczne, urządzenia fotowoltaiczne – lub zdefiniowanie pojęć.*
- 11) *brak linii zabudowy. Z uwagi na umożliwianie lokalizowania zabudowy błędem jest odstąpienie od ustalania linii zabudowy, co jest ewidentną potrzebą planu, głównie w sąsiedztwie dróg publicznych. Brak tej linii stanowi o niezgodności z przepisami o drogach publicznych.*
- 12) *ad. §4 - wskazane wyjaśnienie pojęcia „zabudowa”, gdyż tekst planu meandruje pomiędzy opisami elektrowni słonecznych jako zabudowy, jak i budynkami - również jako zabudowy.*
- 13) *ad. §5 pkt. 2 - nieprawdziwe i wprowadzające w błąd ustalenie w postaci określenia dla całego obszaru planu „zakazu lokalizacji budynków”, w sytuacji, gdy plan pozwala na ich lokalizowanie, jak np.:*
 - a) *dla infrastruktury technicznej wg definicji §4. ust. 1 pkt. 4 - budynki są przecież obiektami budowlanymi, a w ramach infrastruktury technicznej może wystąpić potrzeba lokalizacji budynku stacji transformatorowej, budynku przepompowni itd.,*
 - b) *dopuszczenie zabudowy (czyli budynków) w terenach 1PEF-RN-ZN i 2 PEF-RN-ZN, 1RN-ZN do 6RN- ZN, 1L do 5L;*
- 14) *ad §5 pkt. 4 - ustalony „zakaz lokalizacji punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu” jest zbędny, gdyż ustalenia planu nie przewidują przeznaczenia umożliwiającego lokalizowanie punktów zbierania i przetwarzania odpadów, ani też innego magazynowania, czy innych usług. Utrzymanie zapisu rodzi pytanie, czy w obszarze planu można lokalizować inne obiekty do magazynowania czy przetwarzania towarów innych niż odpady.*
- 15) *ad. §6 - ustalenia wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie zawierają wymaganych ustaleń w zakresie zasad umieszczania w obszarach przestrzeni publicznej tymczasowych obiektów usługowych, urządzeń technicznych i zieleni. Stanowi to naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego - wg §4 pkt. 6 rozporządzenia MRiT z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404). Jest także istotne np.*

w kontekście umieszczania w pasach drogowych kiosków, także gastronomicznych, które deprecjonują otoczenie.

- 16) ad. §11 - brak ustalenia ograniczeń dla lokalizowania zabudowy (budynków) w sąsiedztwie lasów.*
- 17) ad. §16 - żaden przepis tego paragrafu nie określa przeznaczenia terenów IPEF-RN-ZN i 2PEF-RN-ZN. Należy wprowadzić do tekstu określenie nazwy przeznaczenia, które powinno odpowiadać nazewnictwu zastosowanemu na rysunku planu. Dopiero po określeniu tego przeznaczenia, można dokonać podziału na przeznaczenie podstawowe i uzupełniające.*
- 18) ad. §16 ust. 1 - ustalono w przepisie, że „dla terenów IPEF-RN-ZN i 2PEF-RN-ZN obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu”. Czy z takiego zapisu wynika, że dla tych terenów nie obowiązują przepisy ogólne wcześniejszych rozdziałów?*
- 19) ad. §16 ust. 1 i ust. 2 - nieprawdziwe przeznaczenie, gdyż z tekstu planu wynika możliwość lokalizacji przeznaczenia pod zabudowę jednorodzinną i zabudowę zagrodową, a nawet przeznaczenia jako teren lasu.*
- 20) ad. §16 ust. 1 i ust. 2 - ustalenie możliwości wprowadzania przeznaczenia jako lasu jest niezgodne z przepisami o lasach, gdyż lasem nie może być grunt przeznaczony pod zabudowę jednorodzinną, zagrodową, czy urządzenia fotowoltaiczne.*
- 21) ad. §16 ust. 3 pkt. 2 - ustalenie „wysokość zabudowy dla elektrowni słonecznej maksimum 4,0 m” nie odpowiada stosowanym rozwiązaniom dla elektrowni. Wobec braku definicji zabudowy i stosując definicje §4 ust. 1 pkt. 2 nie daje możliwości lokalizowania elektrowni np. z systemami monitoringu czy oświetleniem, które raczej przekraczają ustalone 4 m.*
- 22) ad. §16 ust. 3 pkt. 3 lit. b - wprowadzona strefa ograniczeń w zabudowie z zakazem lokalizacji systemów fotowoltaicznych (tu już problem czy owe systemy są tym samym co zdefiniowana elektrownia słoneczna) nie pozwolą przy stosowaniu definicji „elektrowni słonecznej” na zlokalizowanie w tych strefach nawet uzbrojenia technicznego.*
- 23) ad. §16 ust. 4 pkt. 2 lit. a oraz pkt. 3 lit. a - ustalenia w zakresie „powierzchni zabudowy” winny być zastąpione poprzez wskaźniki zagospodarowania terenu ustalone dla „wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki”. Pozwoli to realizować budynki zgodne z obecnymi trendami architektury, niższe, w układach horyzontalnych lepiej wtapiające się w naturalne otoczenie. Zastosowane w planie wartości wyrażone w metrach kwadratowych powierzchni zabudowy są też wadliwe, za niskie, nie pozwolą na zrealizowanie potrzeb dla nowych inwestycji nawet dla istniejących siedlisk. Dla przykładu w siedlisku zabudowy zagrodowej na dz. nr ew. 26/3 istniejący budynek mieszkalny ma ponad 180 m², a plan pozwala tylko na maksimum 150 m². Ponadto, ponieważ konieczne jest też ustalenie możliwości dokonywania (oprócz ustalonych remontów, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy) także zmiany sposobu użytkowania (np. częste dla budynku gospodarczego zmienianego na mieszkalny), to przy takich działaniach budowlanych ograniczenie maksymalnej powierzchni budynku mieszkalnego do 150 m², przy istniejącym już na działce budynku o takiej lub większej powierzchni jest złe.*
- 24) tekst planu nie wprowadza ustaleń dla zabudowy istniejącej a niezgodnej z planowanymi przepisami: np. istniejący budynek mieszkalny na dz. nr ew. 26/3 ma ponad 180 m², a plan*

pozwala tylko na maksimum 150 m2. Co w takiej sytuacji można zrobić z dopuszczoną rozbudową?

- 25) *ad. §16 ust. 4 pkt. 2 lit. c oraz pkt. 3 lit. c - wprowadzone ustalenia dla dachów, dla których nakazano „dachy: płaskie, dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połąci dachowych do 45° są niejasne. Nie wiadomo, czy jednakowe kąty mają być stosowane na wszystkich budynkach na działce?*
- 26) *ad. §19 - żaden przepis tego paragrafu nie określa przeznaczenia terenów od 1L do 5L. Powinno ono odpowiadać nazewnictwu zastosowanemu na rysunku planu. Nie znajduje się przy tym uzasadnienia dla określania przeznaczenia podstawowego, skoro nie ustala się przeznaczenia uzupełniającego.*
- 27) *ad. §19 - jeżeli przepisy dla terenów 1L - 5L pozwalają na lokalizowanie zabudowy, gdyż przewidują to przepisy o lasach, to ustalenia §19 muszą ustalać zasady zagospodarowania, wskaźniki zabudowy, gabaryty zabudowy, linie zabudowy. Brak takich ustaleń jest naruszeniem zasad sporządzania planu miejscowego wg art. 15 ust. 1 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z przepisami wykonawczymi ustawy;*
- 28) *ad. §20 - żaden przepis tego paragrafu nie określa przeznaczenia terenu 1KDS.*
- 29) *ad. §20 - za niewłaściwe należy uznać wprowadzanie przeznaczenia uzupełniającego jako „teren infrastruktury technicznej (...). Teren 1KDS jest i będzie tylko terenem drogi, w pasie której lokalizacja infrastruktury technicznej jest regulowana przepisami o drogach publicznych. Dla tej infrastruktury można oczywiście wprowadzać ograniczenia, ale nie jako przeznaczenie terenu.*
- 30) *ad. §21 - żaden przepis tego paragrafu nie określa przeznaczenia terenu 1KDL.*
- 31) *ad. §21 - za niewłaściwe należy uznać wprowadzanie przeznaczenia uzupełniającego jako „teren infrastruktury technicznej (...). Teren 1KDL jest i będzie tylko i wyłącznie terenem drogi, w pasie której lokalizacja infrastruktury technicznej jest regulowana przepisami o drogach publicznych. Dla tej infrastruktury można oczywiście wprowadzać ograniczenia, ale nie jako przeznaczenie terenu.*
- 32) *ad § 22 - informacja o kolejnym załączniku uchwały winna znaleźć się w § 1 ust. 1 jako podpunkt 4.*
- 33) *ad rysunek planu - mapa, na której sporządzono i wyłożono do wglądu publicznego mapa jest nieaktualna, co nie pozwala na proste i prawidłowe powiązanie ustaleń ze stanem faktycznym. Wyłożenie projektu na aktualnej mapie pozwoliłoby prawidłowo zapoznać się z projektem.*

Poprawiony projekt planu miejscowego należy skierować do ponownego opiniowania, uzgadniania oraz ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.

Wyjaśnienie:

Ad. 1. i 2. 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”. Studium wskazuje na konieczność zachowania istniejących elementów systemu przyrodniczego, otwartego krajobrazu, ochrony poszczególnych elementów systemu przyrodniczego oraz przywrócenia walorów przyrodniczych obszarom zdegradowanym.

Projekt planu, zgodnie z zapisami Studium wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji, zakazuje lokalizacji budynków, a dla zabudowy istniejącej ustala katalog możliwych działań budowlanych (m.in. rozbudowa, nadbudowa do określonych planem parametrów) Należy również dodać, że ustalenia projektu planu nie ograniczają możliwości remontu i przebudowy istniejącej zabudowy ani wykorzystywania w sposób dotychczasowy terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem, zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W projekcie planu przez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące oraz budynki w trakcie realizacji w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego. W związku z powyższym, mając na uwadze ustalenia Studium i cel sporządzenia projektu planu, uznaje się za bezzasadne wydzielenie postulowanych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenów zabudowy zagrodowej.

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.

Ad. 3. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony na podstawie § 8 ust. 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którym, cyt.: *“Część graficzną projektu planu miejscowego sporządza się w sposób umożliwiający jednoznaczne jej powiązanie z częścią tekstową projektu planu miejscowego”*. Symbole, nazwy i oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów stosowane w projekcie planu miejscowego oraz standardy ich stosowania są zgodne z wymogami ustalonymi w Załączniku nr 1 do ww. rozporządzenia. Nazwa przeznaczenia „*teren rolnictwa z zakazem zabudowy*” wynika z ww. rozporządzenia. Zgodnie z ww. rozporządzeniem *“zastosowane klasy są realizowane łącznie lub zamiennie”*. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu określone w ustaleniach szczegółowych dotyczą innych przeznaczeń niż *“teren rolnictwa z zakazem zabudowy”* bądź zabudowy istniejącej.

Ad. 4. 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”. Studium wskazuje na konieczność zachowania istniejących elementów systemu przyrodniczego, otwartego krajobrazu, ochrony poszczególnych elementów systemu przyrodniczego oraz przywrócenia walorów przyrodniczych obszarom zdegradowanym.

Celem przedmiotowego projektu planu nie jest tworzenie warunków dla rozwoju terenów budowlanych, a zatrzymanie procesów urbanizacji oraz zachowanie i ochrona elementów systemu przyrodniczego miasta. Przedmiotowy obszar jest wskazany w Studium jako „teren o najwyższych w skali miasta walorach przyrodniczych i krajobrazowych wymagający podjęcia działań zabezpieczających je przed degradacją”, przez który przebiega dolina rzeczna oraz został wyznaczony korytarz ekologiczny. Dodatkowo na części obszaru w granicach przystąpienia do sporządzenia planu zlokalizowane są tereny leśne oraz tereny wód.

Ponadto zgodnie z zapisami Studium projekt planu uwzględnia zabudowę istniejącą ustalając dla niej katalog możliwych działań budowlanych (m.in. remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę do określonych planem parametrów).

Ad. 5. i 6. Projekt planu nie dopuszcza lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej, a ponadto zakazuje lokalizacji budynków. Istniejąca zabudowa została uwzględniona w projekcie planu poprzez ustalenie dla niej katalogu możliwych działań budowlanych (m.in. remont, przebudowa, rozbudowa i nadbudowa do określonych planem parametrów). Przez zabudowę istniejącą w projekcie planu rozumie się zarówno budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, jak i budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego. Nowe zagospodarowanie terenu realizowane na podstawie planu miejscowego będzie musiało uwzględniać zstale uwarunkowania, m.in. w postaci zabudowy istniejącej, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym: wymogi w zakresie odległości budynków od lasu. W celu minimalizacji konfliktów przestrzennych i krajobrazowych na styku istniejącej zabudowy mieszkaniowej i potencjalnych farm fotowoltaicznych wprowadzono strefę ograniczeń w zabudowie, wskazaną na rysunku planu, w której obowiązuje zakaz lokalizacji systemów fotowoltaicznych. Przedmiotowa strefa zapewnia dystans od istniejącej zabudowy i zieleni wysokiej dla zachowania poprawianych relacji przestrzennych, odległościowych i oświetleniowych.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 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 (...)”. Pozostałe wątki poruszone w tej części uwagi nie dotyczą ustaleń planu miejscowego, w związku z czym nie mogą być uwzględnione ze względów formalnych.

Ad. 7. Projekt planu nie dopuszcza lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej, a ponadto zakazuje lokalizacji budynków. Istniejąca zabudowa została uwzględniona w projekcie planu poprzez ustalenie dla niej katalogu możliwych działań budowlanych (m.in. remont, przebudowa, rozbudowa i nadbudowa do określonych planem parametrów). Przez zabudowę istniejącą w projekcie planu rozumie się zarówno budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, jak i budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego. Dla zabudowy istniejącej wymogi w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania powinny zostać określone oraz zweryfikowane w przeprowadzonych przed dniem wejścia w życie planu procedurach administracyjnych przewidzianych w przepisach w zakresie planowania przestrzennego i budownictwa.

- Ad. 8. Zgodnie z przytoczoną w uwadze definicją pojęcia „*elektrownia słoneczna*” umożliwiają lokalizację magazynów energii jako budowli będącej instalacją odnawialnych źródeł energii stanowiącą systemy fotowoltaiczne lub jako infrastruktury towarzyszącej.
- Ad. 9. Zastosowana definicja pojęcia „*zabudowa istniejąca*” nie uzależnia możliwości stosowania dotyczących jej ustaleń projektu planu od jej gabarytów, a jedynie od faktu jej istnienia w dniu wejścia w życie planu lub posiadania w tej dacie prawa do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego. Dokonana na podstawie planu zmiana gabarytów obiektów nie wpływa na fakty warunkujące uznanie ich za zabudowę istniejącą.
- Ad. 10. Zgodnie z § 4 ust. 2 projektu planu „*określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą lub przepisami odrębnymi przywołanymi w treści niniejszej uchwały, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w tych przepisach, a w przypadku braku definicji – w rozumieniu powszechnym.*” Pojęcia: „*elektrownia słoneczna*”, „*systemy fotowoltaiczne*” i „*urządzenia fotowoltaiczne*” użyte są w projekcie planu miejscowego w kontekście przepisów prawa, na podstawie których konstruowany jest dany zapis. Nazwa klasy przeznaczenia terenu „*teren elektrowni słonecznej*” została określona w Załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ponadto pojęcie „*elektrownia słoneczna*” została zdefiniowana w projekcie planu. Pojęcie „*systemy fotowoltaiczne*” pochodzi z rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Termin „*urządzenia fotowoltaiczne*” występuje w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w brzmieniu sprzed 24 września 2023 r.). Zmiana stosowanej nomenklatury nie jest zatem możliwa lub niesie niebezpieczeństwo braku spójności ustaleń planu z przepisami odrębnymi. Ponadto nie zachodzi potrzeba zdefiniowania zastosowanych pojęć.
- Ad. 11. W projekcie planu ustalono zakaz lokalizacji budynków, w związku z czym nie występuje konieczność wyznaczenia linii zabudowy, która reguluje sposób sytuowania budynków.
- Ad. 12. Przepisy prawa z zakresu planowania przestrzennego, budownictwa, czy ochrony środowiska powszechnie posługują się pojęciem „*zabudowa*”, pomimo braku jego definicji. Użycie przedmiotowego pojęcia w projekcie planu miejscowego występuje w kontekście przepisów prawa, na podstawie których konstruowany jest dany zapis. Ponadto szerokie zastosowanie tego pojęcia, mieszczące zarówno budynki jak i inne obiekty budowlane, nie ma wpływu na precyzję ustaleń projektu planu. Nie zachodzi zatem potrzeba wyjaśnienia pojęcia „*zabudowa*”.
- Ad. 13. W przedmiotowym projekcie planu w poszczególnych przeznaczeniach terenów jako przeznaczenie uzupełniające dopuszczono przeznaczenie pod tereny infrastruktury technicznej. Ponadto w ustaleniach ogólnych zdefiniowano infrastrukturę techniczną jako cyt. „*przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne*”. W zakresie lokalizacji zabudowy w projekcie ustalono zakaz lokalizacji budynków. Niniejszy zapis umożliwia realizację zabudowy, obiektów budowlanych i infrastruktury technicznej nie będącej budynkami. W projekcie planu nie zachodzi sprzeczność opisana w uwadze. Projekt planu nie pozwala na lokalizowanie budynków.

- Ad. 14. Ustalenie „zakaz lokalizacji punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu” zostało zastosowane w projekcie planu ze względu na potrzebę dobitnego wskazania funkcji niepożądanych na całym obszarze objętym projektem planu. Jednocześnie obowiązujące są ustalenia projektu planu z zakresu przeznaczenia terenu. Wątpliwość wyrażona w uwadze jest bezpodstawsza, gdyż w projekcie planu nie dopuszczono przeznaczenia pod tereny produkcji (z wyjątkiem elektrowni słonecznych), do których zalicza się m.in. tereny składów i magazynów, oraz tereny usług.
- Ad. 15. Wprowadzony w § 6 nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami nie narusza zasad sporządzania planu miejscowego i nie stanowi niezgodności z wymogami rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ustalenie to odnosi się do całego zagospodarowania przestrzeni publicznych, w tym tymczasowych obiektów usługowych, urządzeń technicznych i zieleni.
- Ad. 16. Kwestie odległości budynków od lasu reguluje Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225), które obowiązują niezależnie od ustaleń planu miejscowego.
- Ad. 17. W projekcie planu zostało określone przeznaczenie terenu zgodnie z wymogami określonymi w art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w Załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zastosowana nazwa przeznaczenia terenu jest jednakowa w części tekstowej i w części graficznej projektu planu. Pojęcie „przeznaczenie terenu” zostało zdefiniowane w § 4 ust. 1 pkt 8 projektu planu. Zgodnie z zastosowaną definicją przeznaczenie terenu zostało podzielone na przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie uzupełniające i w takiej formie zostało użyte w ustaleniach szczegółowych projektu planu.
- Ad. 18. Przepisy ogólne to ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem, a ustalenia zawarte w Rozdziale 3 stanowią ich uszczegółowienie. Przepisy ogólne i szczegółowe należy czytać łącznie.
- Ad. 19. W projekcie planu zostało określone przeznaczenie terenu zgodnie z wymogami określonymi w art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w Załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Niezależnie od ustalenia w zakresie przeznaczenia terenu, projekt planu uwzględnia zabudowę istniejącą ustalając dla niej katalog możliwych działań budowlanych (m.in. remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę do określonych planem parametrów). Teren lasu stanowi przeznaczenie uzupełniające. Relację pomiędzy przeznaczeniem terenu a przeznaczeniem uzupełniającym zdefiniowano w § 4 ust. 1 pkt 8 projektu planu.
- Ad. 20. Teren lasu stanowi przeznaczenie uzupełniające. Jego realizacja jest fakultatywna i musi nastąpić zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- Ad. 21. Pojęcie elektrowni słonecznej zgodnie z ustaleniami projektu planu należy rozumieć jako cyt.: *“budowla będąca instalacją odnawialnych źródeł energii stanowiąca systemy fotowoltaiczne wraz z towarzyszącą infrastrukturą”*. Systemy monitoringu, oświetlenie i inne instalacje towarzyszące mogą zostać zrealizowane jako infrastruktura techniczna,

- która została przewidziana jako przeznaczenie uzupełniające. W nawiązaniu do powyższego, zastosowanie będą miały zapisy ogólne w zakresie wysokości zabudowy.
- Ad. 22. W ustaleniach ogólnych projektu planu zdefiniowano termin „*elektrowni słonecznej*” jako cyt. „*budowla będąca instalacją odnawialnych źródeł energii stanowiąca systemy fotowoltaiczne wraz z towarzyszącą infrastrukturą*”. W projekcie wprowadza się strefę ograniczeń w zabudowie, wskazaną na rysunku planu, w której obowiązuje zakaz lokalizacji systemów fotowoltaicznych. Jednocześnie w przeznaczeniu uzupełniającym ustalono infrastrukturę techniczną, której ustalenia dla przedmiotowej strefy nie dotyczą.
- Ad. 23. i 24. Wprowadzone parametry maksymalnej powierzchni zabudowy mają na celu ograniczenie możliwości intensyfikacji istniejącej zabudowy oraz zminimalizowanie istniejącego już oddziaływania obiektów kubaturowych na krajobraz przy jednoczesnym umożliwieniu ich niewielkich przekształceń, poprzez ograniczenie możliwości ich rozbudowy i nadbudowy wyłącznie do określonych planem parametrów – powierzchni zabudowy i wysokości.
- Ad. 25. Projekt planu nie zawiera w zakresie ustaleń dla dachów zapisów, które wskazywałyby, że mają zastosowanie do różnych budynków na działce. Jednakowy kąt nachylenia połaci dachowych do 45° dotyczy dachu każdego z budynków osobno.
- Ad. 26. W projekcie planu zostało określone przeznaczenie terenu zgodnie z wymogami określonymi w art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w Załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zastosowana nazwa przeznaczenia terenu jest jednakowa w części tekstowej i w części graficznej projektu planu. Pojęcie „*przeznaczenie terenu*” zostało zdefiniowane w § 4 ust. 1 pkt 8 projektu planu. Zgodnie z zastosowaną definicją przeznaczenie terenu zostało podzielone na przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie uzupełniające i w takiej formie zostało użyte w ustaleniach szczegółowych projektu planu.
- Ad. 27. W projekcie planu ustalono zakaz lokalizacji budynków, w związku z czym nie występuje konieczność wyznaczenia wskaźników zabudowy, gabarytów zabudowy i linii zabudowy, które odnoszą się do budynków.
- Ad. 28. W projekcie planu zostało określone przeznaczenie terenu zgodnie z wymogami określonymi w art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w Załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zastosowana nazwa przeznaczenia terenu jest jednakowa w części tekstowej i w części graficznej projektu planu. Pojęcie „*przeznaczenie terenu*” zostało zdefiniowane w § 4 ust. 1 pkt 8 projektu planu. Zgodnie z zastosowaną definicją przeznaczenie terenu zostało podzielone na przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie uzupełniające i w takiej formie zostało użyte w ustaleniach szczegółowych projektu planu.
- Ad. 29. Symbole, nazwy i oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów stosowane w projekcie planu miejscowego oraz standardy ich stosowania są zgodne z wymogami ustalonymi w Załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Regulacja w przepisach odrębnych nie wyklucza lokalizacji infrastruktury technicznej w ramach przeznaczenia uzupełniającego - teren infrastruktury technicznej zgodnie z klasami przeznaczeń w ww. rozporządzeniu.

- Ad. 30. W projekcie planu zostało określone przeznaczenie terenu zgodnie z wymogami określonymi w art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w Załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zastosowana nazwa przeznaczenia terenu jest jednakowa w części tekstowej i w części graficznej projektu planu. Pojęcie „przeznaczenie terenu” zostało zdefiniowane w § 4 ust. 1 pkt 8 projektu planu. Zgodnie z zastosowaną definicją przeznaczenie terenu zostało podzielone na przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie uzupełniające i w takiej formie zostało użyte w ustaleniach szczegółowych projektu planu.
- Ad. 31. Symbole, nazwy i oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów stosowane w projekcie planu miejscowego oraz standardy ich stosowania są zgodne z wymogami ustalonymi w Załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Regulacja w przepisach odrębnych nie wyklucza lokalizacji infrastruktury technicznej w ramach przeznaczenia uzupełniającego - teren infrastruktury technicznej zgodnie z klasami przeznaczeń w ww. rozporządzeniu.
- Ad. 32. Zgodnie z ustaleniami § 22 projektu planu dane przestrzenne dla planu w postaci dokumentu elektronicznego, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowią załącznik Nr 4 do uchwały. Brak wymienienia informacji o niniejszym załączniku w § 1 ust. 1 projektu planu nie stanowi naruszenia zasad konstruowania aktu prawnego.
- Ad. 33. Zgodnie z art. 18 ust. 1 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 (...)”. Treść materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego nie stanowi ustaleń planu miejscowego i nie podlega możliwości składania uwag.

Uwaga 10

- wpłynęła dnia 10 października 2023 r.,
- złożona przez ██████████,
- dotyczy obszaru całego planu.

Treść uwagi:

- 1) *brak określenia w tekście planu, które oznaczenia rysunku są oznaczeniami obowiązującymi.*
- 2) *nieprawidłowe wyznaczenie terenów o określonym przeznaczeniu oraz nieprawidłowe określenie przeznaczenia terenów, gdyż zastosowane nazewnictwo przeznaczenia jest całkowicie sprzeczne z faktycznymi zasadami realizacji tego przeznaczenia jakie wynikają z treści planu, w tym: nazwa terenu PEF-RN-2N i nazwa terenu RN-ZN na rysunku zawierają określenie „zakaz zabudowy”, a ustalenia dla terenów dopuszczają zabudowę.*
- 3) *za niezgodne z przepisami prawa i powodujące brak możliwości prawidłowego powiązania tekstu planu I rysunku planu należy uznać takie wyznaczenie terenów oraz takie nazewnictwo wprowadzanego przeznaczenia, które wzajemnie się wykluczają, czyli „zakaz zabudowy” w tytule, z jednoczesnym dopuszczaniem zabudowy w treści;*

- 4) wymaga się wydzielenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów zabudowy zagrodowej gdyż nie spowoduje to naruszenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, uchwalonego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. Ustalenia dla Studium pozwalają na wprowadzanie takiego przeznaczenia jako „dopuszczalne z ograniczeniami:
- a) Tereny zabudowy związanej z produkcją rolną - wyłącznie w zakresie obiektów istniejących z możliwością rozbudowy istniejących siedlisk.
 - b) Tereny zabudowy mieszkaniowej wyłącznie w granicach istniejącego zainwestowania.”
- 5) ustalenia dla terenów zabudowy powinny, jak określają to zapisy studium, pozwalać także na:
- a) lokalizowanie nowych budynków w zabudowie zagrodowej (studium pozwala przecież na rozbudowę istniejących siedlisk, a budowa np. nowego budynku gospodarczego, nowego mieszkalnego musi być zagwarantowana mieszkańcom, gdyż stare budynki mogą się zdekapitalizować, a człowiek winien mieć prawo na poprawę swego bytu),
 - b) lokalizowanie nowych budynków w zabudowie mieszkaniowej (studium pozwala przecież na inwestowanie w granicach istniejącego zainwestowania, a budowa np. nowego budynku gospodarczego, nowego mieszkalnego musi być zagwarantowana mieszkańcom)
 - c) budowę oraz zmianę sposobu użytkowania - pozwalając na remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę należy też ustalić możliwość nowej zabudowy (jak opisano w pkt. a, b), ale też zmianę sposobu użytkowania (przecież częste są przypadki zmiany sposobu użytkowania np. gospodarczego na mieszkalny) - obecny projekt na to nie pozwala;
- 6) ad. §3, pkt. 2 - nieprawidłowe odstępianie od wyznaczania „maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy” w sytuacji, gdy plan pozwala na lokalizację zabudowy, jak np.:
- a) dla „zabudowy systemami fotowoltaicznymi” (zgodnie z nomenklaturą stosowaną w przepisach §3. ust. 1 pkt. 54 rozporządzenia rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.) oraz stosowaniem pojęcia „zabudowa” dla terenów IPEF-RN-ZN i 2 PEF-RN-ZN,
 - b) dla terenów 1RN-ZN do 6RN-ZN z dopuszczoną zabudową (rozbudową, nadbudową zabudowy istniejącej),
 - c) dla terenów 11 do 5L (umożliwienie lokalizacji zabudowy - budynków - zgodnie z art. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2023 r. poz. 1356), dla których to terenów wymienionych w pkt. a, pkt. b ustala się „powierzchnie zabudowy”, „wysokość zabudowy”.
- 7) ad. §4 ust. 1 pkt. 15 - definicja „zabudowy istniejącej” jest niewłaściwa, bowiem sprowadza pojęcie tylko do budynków Istniejących w dniu wejścia w planu, czyli tych, które istnieją i mają przy tym swoje określone gabaryty. Skoro ustalenia planu zezwalają na przyszłościową rozbudowę, nadbudowę po wejściu planu w życie, to budynek przewidywany

do takich robót nie będzie mógł być nazwany „zabudową istniejącą”. Planowana rozbudowa czy nadbudowa nie będzie mogła być zrealizowana, gdyż nowa kubatura czy powierzchnia zabudowy nie będzie już tą istniejącą w dniu wejścia planu w życie (plan dopuszcza tylko tą istniejącą). Nie będzie więc możliwości realizacji tych robót budowlanych prowadzących do zmiany parametrów budynków w stosunku do tych z momentu wejścia w życie planu. Zapisy §16 ust. 4, §17 ust. 4 są niewykonalne, gdyż tylko zabudowa istniejąca jest dopuszczalna.

- 8) brak linii zabudowy. Z uwagi na umożliwianie lokalizowania zabudowy błędem jest odstąpienie od ustalania linii zabudowy, co jest ewidentną potrzebą planu, głównie w sąsiedztwie dróg publicznych. Brak tej linii stanowi o niezgodności z przepisami o drogach publicznych.
- 9) ad. §4 - wskazane wyjaśnienie pojęcia „zabudowa”, gdyż tekst planu meandruje pomiędzy opisami elektrowni słonecznych jako zabudowy, jak i budynkami - również jako zabudowy.
- 10) ad. §5 pkt. 2 - nieprawdziwe i wprowadzające w błąd ustalenie w postaci określenia dla całego obszaru planu „zakazu lokalizacji budynków”, w sytuacji, gdy plan pozwala na ich lokalizowanie, jak np.:
 - a) dla infrastruktury technicznej wg definicji §4. ust. 1 pkt. 4 - budynki są przecież obiektami budowlanymi, a w ramach infrastruktury technicznej może wystąpić potrzeba lokalizacji budynku stacji transformatorowej, budynku przepompowni itd.,
 - b) dopuszczenie zabudowy (czyli budynków) w terenach IPEF-RN-ZN i 2 PEF-RN-ZN , 1RN-ZN do 6RN- ZN, 1L do 5L;
- 11) ad §5 pkt. 4 - ustalony „zakaz lokalizacji punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu” jest zbędny, gdyż ustalenia planu nie przewidują przeznaczenia umożliwiającego lokalizowanie punktów zbierania i przetwarzania odpadów, ani też innego magazynowania, czy innych usług. Utrzymanie zapisu rodzi pytanie, czy w obszarze planu można lokalizować inne obiekty do magazynowania czy przetwarzania towarów innych niż odpady.
- 12) ad. §6 - ustalenia wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie zawierają wymaganych ustaleń w zakresie zasad umieszczania w obszarach przestrzeni publicznej tymczasowych obiektów usługowych, urządzeń technicznych i zieleni. Stanowi to naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego - wg §4 pkt. 6 rozporządzenia MRiT z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404). Jest także istotne np. w kontekście umieszczania w pasach drogowych kiosków, także gastronomicznych, które deprecjonują otoczenie.
- 13) ad §7 pkt. 3 lit. a - ustalony „nakaz utrzymania istniejących cieków jako cieków otwartych” nie ma odniesienia do żadnych cieków, gdyż żadnych cieków nie pokazano na rysunku planu. W planie napisano natomiast o rzece, ciekach, rowach melioracyjnych, nie różnicując ich. Powstaje też wątpliwość czy prowadzenie nad ciekami (a może też rzeką, rowem melioracyjnym) jakiegoś przejazdu wymagającego budowy przepustu nie spowoduje zakazu jego budowy, gdyż ciek przestanie w tym miejscu być otwarty.
- 14) ad. §7 pkt. 3 lit. c - niezrozumiały i niesprawiedliwy zakaz likwidacji stawów, poprzez zezwolenie na likwidację tych urządzeń wodnych na potrzeby inwestycji celu publicznego, nie zaś jako realizacji potrzeby właścicieli. Stawy w obszarze planu to tylko obiekty

prywatne. Skoro można je przebudować i rozbudować, to czemu nie można zlikwidować stawu np. w przypadku jego całkowitej eutrofizacji, rozwoju patogenów itp.? Zasadne natomiast ustalenie możliwości budowy nowych stawów.

- 15) ad. §8 pkt. 3 - brak oznaczenia „strefy ochrony konserwatorskiej K” na rysunku planu.*
- 16) ad. §8 pkt. 3 - brak wyjaśniania w tekście planu, co należy rozumieć poprzez „nakaz zachowania (...) rozlogów pól i czym są rozłogi w rozumieniu planu.*
- 17) ad. §8 pkt. 3 - strefa ochrony konserwatorskiej K (zidentyfikowana tylko na rysunku prognozy oddziaływania na środowisko) obejmuje teren 6RN-ZN i część terenu 5RN-ZN. Skoro zachowanie rozlogów należy rozumieć jako zakaz zabudowy, to powstaje oczywista sprzeczność z ustaleniami §17 ust. 4 dopuszczającego utrzymanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; skoro plan ustala nakaz utrzymania rozlogów (otwartych krajobrazów, czyli bez zabudowy) jak realizować dopuszczenie utrzymania istniejącej zabudowy?*
- 18) ad. §11 - brak ustalenia ograniczeń dla lokalizowania zabudowy (budynków) w sąsiedztwie lasów.*
- 19) tekst planu nie wprowadza ustaleń dla zabudowy istniejącej a niezgodnej z planowanymi przepisami: np. istniejący budynek mieszkalny na dz. nr ew. 26/3 ma ponad 180 m², a plan pozwala tylko na maksimum 150 m². Co w takiej sytuacji można zrobić z dopuszczoną rozbudową?*
- 20) ad. §20 • żaden przepis tego paragrafu nie określa przeznaczenia terenu IK0S.*
- 21) ad. §20 - za niewłaściwe należy uznać wprowadzanie przeznaczenia uzupełniającego jako „teren infrastruktury technicznej (...). Teren IKDS jest i będzie tylko terenem drogi, w pasie której lokalizacja infrastruktury technicznej jest regulowana przepisami o drogach publicznych. Dla tej infrastruktury można oczywiście wprowadzać ograniczenia, ale nie jako przeznaczenie terenu.*
- 22) ad. §21 - żaden przepis tego paragrafu nie określa przeznaczenia terenu IKDL.*
- 23) ad. §21 - za niewłaściwe należy uznać wprowadzanie przeznaczenia uzupełniającego jako „teren infrastruktury technicznej (...). Teren IKDL jest i będzie tylko i wyłącznie terenem drogi, w pasie której lokalizacja infrastruktury technicznej jest regulowana przepisami o drogach publicznych, Dla tej infrastruktury można oczywiście wprowadzać ograniczenia, ale nie jako przeznaczenie terenu.*
- 24) ad rysunek planu - mapa, na której sporządzono i wyłożono do wglądu publicznego mapa jest nieaktualna, co nie pozwala na proste i prawidłowe powiązanie ustaleń ze stanem faktycznym. Wyłożenie projektu na aktualnej mapie pozwoliłoby prawidłowo zapoznać się z projektem.*

Z uwagi na znaczące uchybienia opraciony projekt planu miejscowego winien być skierowany do ponownego opiniowania, uzgadniania oraz ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.

Wyjaśnienie:

- Ad. 1. Rysunek planu zawiera ustalenia obowiązujące oraz oznaczenia informacyjne, zgodnie z zamieszczoną na nim legendą. Zasady zagospodarowania oraz sposoby użytkowania poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi określa się łącznie na podstawie: ustaleń dla całego obszaru objętego planem i ustaleń szczegółowych dla terenów, zawartych w części tekstowej projektu planu oraz ustaleń obowiązujących, zawartych na rysunku planu. Projekt planu miejscowego został opracowany zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- Ad. 2. i 3. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony na podstawie § 8 ust. 2 Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którym cyt.: *“Część graficzną projektu planu miejscowego sporządza się w sposób umożliwiający jednoznaczne jej powiązanie z częścią tekstową projektu planu miejscowego”*. Symbole, nazwy i oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów stosowane w projekcie planu miejscowego oraz standardy ich stosowania są zgodne z wymogami ustalonymi w Załączniku nr 1 do ww. rozporządzenia. Nazwa przeznaczenia *„teren rolnictwa z zakazem zabudowy”* wynika z ww. rozporządzenia. Zgodnie z ww. rozporządzeniem *„zastosowane klasy są realizowane łącznie lub zamiennie”*. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu określone w ustaleniach szczegółowych dotyczą innych przeznaczeń niż *“teren rolnictwa z zakazem zabudowy”* bądź zabudowy istniejącej.
- Ad. 4. i 5. 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”*. Studium wskazuje na konieczność zachowania istniejących elementów systemu przyrodniczego, otwartego krajobrazu, ochrony poszczególnych elementów systemu przyrodniczego oraz przywrócenia walorów przyrodniczych obszarom zdegradowanym. Celem przedmiotowego projektu planu nie jest tworzenie warunków dla rozwoju terenów budowlanych, a zatrzymanie procesów urbanizacji oraz zachowanie i ochrona elementów systemu przyrodniczego miasta. Przedmiotowy obszar jest wskazany w Studium jako *„teren o najwyższych w skali miasta walorach przyrodniczych i krajobrazowych wymagający podjęcia działań zabezpieczających je przed degradacją”*, przez który przebiega dolina rzeczna oraz został wyznaczony korytarz ekologiczny. Dodatkowo na części obszaru w granicach przystąpienia do sporządzenia planu zlokalizowane są tereny leśne oraz tereny wód. Ponadto zgodnie z zapisami Studium projekt planu uwzględnia zabudowę istniejącą ustalając dla niej katalog możliwych działań budowlanych (m.in. remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę do określonych planem parametrów).
- Ad. 6. W projekcie planu ustalono zakaz lokalizacji budynków, w związku z czym nie występuje konieczność wyznaczenia maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy.

- Ad. 7. Zastosowana definicja pojęcia „*zabudowa istniejąca*” nie uzależnia możliwości stosowania dotyczących jej ustaleń projektu planu od jej gabarytów, a jedynie od faktu jej istnienia w dniu wejścia w życie planu lub posiadania w tej dacie prawa do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego. Dokonana na podstawie planu zmiana gabarytów obiektów nie wpływa na fakty warunkujące uznanie ich za *zabudowę istniejącą*.
- Ad. 8. W projekcie planu ustalono zakaz lokalizacji budynków, w związku z czym nie występuje konieczność wyznaczenia linii *zabudowy*, która reguluje sposób sytuowania budynków.
- Ad. 9. Przepisy prawa z zakresu planowania przestrzennego, budownictwa, czy ochrony środowiska powszechnie posługują się pojęciem „*zabudowa*”, pomimo braku jego definicji. Użycie przedmiotowego pojęcia w projekcie planu miejscowego występuje w kontekście przepisów prawa, na podstawie których konstruowany jest dany zapis. Ponadto szerokie zastosowanie tego pojęcia, mieszczące zarówno budynki jak i inne obiekty budowlane, nie ma wpływu na precyzję ustaleń projektu planu. Nie zachodzi zatem potrzeba wyjaśnienia pojęcia „*zabudowa*”.
- Ad. 10. W przedmiotowym projekcie planu w poszczególnych przeznaczeniach terenów jako przeznaczenie uzupełniające dopuszczono przeznaczenie pod tereny infrastruktury technicznej. Ponadto w ustaleniach ogólnych zdefiniowano infrastrukturę techniczną jako cyt. „*przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne*”. W zakresie lokalizacji *zabudowy* w projekcie ustalono zakaz lokalizacji budynków. Niniejszy zapis umożliwia realizację *zabudowy*, obiektów budowlanych i infrastruktury technicznej nie będącej budynkami.
- W projekcie planu nie zachodzi sprzeczność opisana w uwadze. Projekt planu nie pozwala na lokalizowanie budynków.
- Ad. 11. Ustalenie „*zakaz lokalizacji punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu*” zostało zastosowane w projekcie planu ze względu na potrzebę dobitnego wskazania funkcji niepożądanych na całym obszarze objętym projektem planu. Jednocześnie obowiązujące są ustalenia projektu planu z zakresu przeznaczenia terenu.
- Wątpliwość wyrażona w uwadze jest bezpodstawna, gdyż w projekcie planu nie dopuszczono przeznaczenia pod tereny produkcji (z wyjątkiem elektrowni słonecznych), do których zalicza się m.in. tereny składów i magazynów, oraz tereny usług.
- Ad. 12. Wprowadzony w § 6 nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami nie narusza zasad sporządzania planu miejscowego i nie stanowi niezgodności z wymogami rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ustalenie to odnosi się do całego zagospodarowania przestrzeni publicznych, w tym tymczasowych obiektów usługowych, urządzeń technicznych i zieleni.
- Ad. 13. Przepust może zostać zrealizowany jako infrastruktura techniczna, która została przewidziana jako przeznaczenie uzupełniające, zgodnie z definicją w projekcie planu.
- Ad. 14. Celem przedmiotowego projektu planu jest zatrzymanie procesów urbanizacji oraz zachowanie i ochrona elementów systemu przyrodniczego miasta, którego stawy stanowią ważny element. Przedmiotowy obszar jest wskazany w Studium jako „*teren o najwyższych w skali miasta walorach przyrodniczych i krajobrazowych wymagający podjęcia działań*”

zabezpieczających je przed degradacją”, przez który przebiega dolina rzeczna oraz został wyznaczony korytarz ekologiczny.

- Ad. 15. Strefa ochrony konserwatorskiej K posiada oznaczenie na rysunku planu, a także w zamieszczonej na nim legendzie. W wersji cyfrowej został wygenerowany cieńszą kreską, która może sprawiać wrażenie nieczytelnej. Niniejszy błąd techniczny zostanie skorygowany.
- Ad. 16. W projekcie plany wprowadzono, zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, strefę ochrony konserwatorskiej K, dla której ustalono „ochronę krajobrazu kulturowego poprzez nakaz zachowania krajobrazu otwartego – rozłogów pól”. Zgodnie z § 4 ust. 2 projektu planu „*określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą lub przepisami odrębnymi przywołanymi w treści niniejszej uchwały, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w tych przepisach, a w przypadku braku definicji – w rozumieniu powszechnym.*” Sformułowanie „rozłogi pól” nie posiada definicji legalnej i należy je interpretować w rozumieniu powszechnym. Wg dostępnej powszechnie literatury termin ten odnosi się do wielkości pola oraz charakterystyki jego przestrzennego ukształtowania (takiej jak: powierzchnia, długość, szerokość, wydłużenie, regularność przebiegu granic, przeszkody terenowe występujące na polu, nachylenie itp.). Nie zachodzi zatem potrzeba wyjaśnienia pojęcia w projekcie planu.
- Ad. 17. Na terenie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie zachował się krajobraz otwarty w postaci rozłogów pól. Przekształcenie tej przestrzeni jest już faktem lub stanie się nim na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego, zaistniałych przed dniem wejścia w życie planu, zgodnie z zastosowaną w projekcie planu definicją „*zabudowy istniejącej*”. Sformułowany dla strefy ochrony konserwatorskiej K nakaz zachowania może mieć zastosowanie wyłącznie do istniejących cech lub elementów krajobrazu kulturowego. W związku z powyższym nie zachodzi sprzeczność między nakazem zachowania krajobrazu otwartego – rozłogów pól, a utrzymaniem i możliwymi działaniami budowlanymi dla zabudowy istniejącej.
- Ad. 18. Kwestie odległości budynków od lasu reguluje Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225), które obowiązuje niezależnie od ustaleń planu miejscowego.
- Ad. 19. Wprowadzone parametry maksymalnej powierzchni zabudowy mają na celu ograniczenie możliwości intensyfikacji istniejącej zabudowy oraz zminimalizowanie istniejącego już oddziaływania obiektów kubaturowych na krajobraz przy jednoczesnym umożliwieniu ich niewielkich przekształceń, poprzez ograniczenie możliwości ich rozbudowy i nadbudowy wyłącznie do określonych planem parametrów – powierzchni zabudowy i wysokości.
- Ad. 20. W projekcie planu zostało określone przeznaczenie terenu zgodnie z wymogami określonymi w art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w Załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zastosowana nazwa przeznaczenia terenu jest jednakowa w części tekstowej i w części graficznej projektu planu. Pojęcie „*przeznaczenie terenu*” zostało zdefiniowane w § 4 ust. 1 pkt 8 projektu planu. Zgodnie z zastosowaną definicją przeznaczenie terenu zostało podzielone na przeznaczenie

podstawowe i przeznaczenie uzupełniające i w takiej formie zostało użyte w ustaleniach szczegółowych projektu planu.

Ad. 21. Symbole, nazwy i oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów stosowane w projekcie planu miejscowego oraz standardy ich stosowania są zgodne z wymogami ustalonymi w Załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Regulacja w przepisach odrębnych nie wyklucza lokalizacji infrastruktury technicznej w ramach przeznaczenia uzupełniającego - teren infrastruktury technicznej zgodnie z klasami przeznaczeń w ww. rozporządzeniu.

Ad. 22. W projekcie planu zostało określone przeznaczenie terenu zgodnie z wymogami określonymi w art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w Załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zastosowana nazwa przeznaczenia terenu jest jednakowa w części tekstowej i w części graficznej projektu planu. Pojęcie „przeznaczenie terenu” zostało zdefiniowane w § 4 ust. 1 pkt 8 projektu planu. Zgodnie z zastosowaną definicją przeznaczenie terenu zostało podzielone na przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie uzupełniające i w takiej formie zostało użyte w ustaleniach szczegółowych projektu planu.

Ad. 23. Symbole, nazwy i oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów stosowane w projekcie planu miejscowego oraz standardy ich stosowania są zgodne z wymogami ustalonymi w Załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Regulacja w przepisach odrębnych nie wyklucza lokalizacji infrastruktury technicznej w ramach przeznaczenia uzupełniającego - teren infrastruktury technicznej zgodnie z klasami przeznaczeń w ww. rozporządzeniu.

Ad. 24. Zgodnie z art. 18 ust. 1 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 (...)”. Treść materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego nie stanowi ustaleń planu miejscowego i nie podlega możliwości składania uwag, w związku z czym uwaga nie może być uwzględniona ze względów formalnych.

Uwaga 11

- wpłynęła dnia 10 października 2023 r.,
- złożona przez ██████████,
- dotyczy obszaru całego planu.

Treść uwagi:

1) brak określenia w tekście planu, które oznaczenia rysunku są oznaczeniami obowiązującymi. Powyższe jest znaczące, gdyż rysunek planu miejscowego wiąże w takim zakresie, który jednoznacznie wynika z treści planu miejscowego. Oznacza to również, że brak w tekście odpowiednich ustaleń nie pozwala na powiązanie rysunku z tekstem planu.

- 2) *nieprawidłowe wyznaczenie terenów o określonym przeznaczeniu oraz nieprawidłowe określenie przeznaczenia terenów, gdyż zastosowane nazewnictwo przeznaczenia jest całkowicie sprzeczne z faktycznymi zasadami realizacji tego przeznaczenia jakie wynikają z treści planu, w tym: nazwa terenu PEF-RN-ZN i nazwa terenu RN-ZN na rysunku zawierają określenie „zakaz zabudowy”, a ustalenia dla terenów dopuszczają zabudowę.*
- 3) *z terenów PEF-RN-ZN należy wyodrębnić zabudowane tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wyodrębnić też tereny zabudowy zagrodowej, a dla każdego z w/w terenów należy ustalić osobne zasady zagospodarowania i zabudowy - uzasadnienie:*
 - a) *projekt planu miejscowego wyznacza np. tereny nazwane (na rysunku planu): „PEF-RN-ZN - teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej”,*
 - b) *„zakaz zabudowy” pojawiający się w nazewnictwie terenu, powtarza się dodatkowo w ustaleniach szczegółowych rozdział 3, §16 ust. 2 pkt. 1 jako „przeznaczenie podstawowe - teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej;*
 - c) *§16 ust. 2 pkt. 2 określający „przeznaczenie uzupełniające”, też nie wprowadza odstępstw od określonego przeznaczenia,*
 - d) *natomiast §16 ust. 4 dopuszcza „zabudowę istniejącą”, w tym jej remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę,*
 - e) *należy więc stwierdzić, że ustalone dopuszczenia wprowadzają odmienne przeznaczenie jako zabudowę mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowę zagrodowa.*
 - f) *tereny umożliwiające zabudowę muszą więc być wyodrębnione jako osobne jednostki urbanistyczne;*
 - g) *sporządzający plan ma pełną wiedzę, gdzie znajduje się „zabudowa istniejąca”, w tym ta faktycznie istniejąca w terenie. Posiada wiedzę, dla których nieruchomości sam wydał decyzje ustalające warunki zabudowy, dysponuje też kopiami wydanych pozwoleń na budowę. Decyzje o pozwoleniu są przekazywane do odpowiedniego departamentu urzędu wg art. 38 ust. 1 Prawa budowlanego - a wg. komentarza do ustawy A. Ostrowska [w:] Prawo budowlane. Komentarz pod red. A. Glinieckiego, wyd. 1, Warszawa 2012, s. 377 - „przepis ten jest adresowany wyłącznie do organów administracji. Wprowadzenie obowiązku przesyłania decyzji o pozwoleniu na budowę ma na celu umożliwienie organom właściwym w sprawach z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz ochrony środowiska na pozyskiwanie informacji o objętych tymi decyzjami inwestycjach, stanowiąc tym samym jedną z gwarancji zapewnienia ładu przestrzennego na danym terenie”;*
 - h) *nie ma więc przeszkód w prawidłowym wyznaczeniu terenów zabudowy, bez mieszania przeznaczenia terenów;*
- 4) *z terenów RN-ZN należy wyodrębnić zabudowane tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zabudowy zagrodowej, a dla każdego z w/w terenów należy ustalić osobne zasady zagospodarowania i zabudowy - uzasadnienie:*
 - a) *projekt planu miejscowego wyznacza np. tereny nazwane: RN-ZN - teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej,*

- b) „zakaz zabudowy” pojawiający się w nazewnictwie terenu, powtarza się dodatkowo w ustaleniach szczegółowych rozdział 3, §17 ust. 2 pkt. 1 jako „przeznaczenie podstawowe - teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej;
 - c) §17 ust. 2 pkt. 2 określający „przeznaczenie uzupełniające”, też nie wprowadza odstępstw od określonego przeznaczenia,
 - d) natomiast §17 ust. 4 dopuszcza „zabudowę istniejącą”, w tym jej remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę,
 - e) należy więc stwierdzić, że ustalone dopuszczenia wprowadzają odmienne przeznaczenie jako zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudowę zagrodową.
 - f) tereny umożliwiające zabudowę muszą więc być wyodrębnione jako osobne jednostki urbanistyczne;
 - g) sporządzający plan ma pełną wiedzę, gdzie znajduje się „zabudowa istniejąca”, w tym ta faktycznie istniejąca w terenie, wie dla których nieruchomości. Sam wydał decyzje ustalające warunki zabudowy, dysponuje też kopiami wydanych pozwoleń na budowę. Decyzje o pozwoleniu są przekazywane wg art. 38 ust. 1 Prawa budowlanego - a wg komentarza do ustawy A. Ostrowska [w:] Prawo budowlane. Komentarz pod red. A. Glinieckiego, wyd. 1, Warszawa 2012, s. 377 - „przepis ten jest adresowany wyłącznie do organów administracji. Wprowadzenie obowiązku przesyłania decyzji o pozwoleniu na budowę ma na celu umożliwienie organom właściwym w sprawach z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz ochrony środowiska pozyskiwanie informacji o objętych tymi decyzjami inwestycjach, stanowiąc tym samym jedną z gwarancji zapewnienia ładu przestrzennego na danym terenie”;
 - h) nie ma więc przeszkód w prawidłowym wyznaczeniu terenów zabudowy;
- 5) za niezgodne z przepisami prawa i powodujące brak możliwości prawidłowego powiązania tekstu planu i rysunku planu należy uznać takie wyznaczenie terenów oraz takie nazewnictwo wprowadzanego przeznaczenia, które wzajemnie się wykluczają, czyli „zakaz zabudowy” w tytule, z jednoczesnym dopuszczaniem zabudowy w treści;
- 6) wymaga się wydzielenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów zabudowy zagrodowej gdyż nie spowoduje to naruszenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, uchwalonego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr 111/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. Ustalenia dla Studium pozwalają na wprowadzanie takiego przeznaczenia jako „dopuszczalne z ograniczeniami:
- a) Tereny zabudowy związanej z produkcją rolną - wyłącznie w zakresie obiektów istniejących z możliwością rozbudowy istniejących siedlisk.
 - b) Tereny zabudowy mieszkaniowej wyłącznie w granicach istniejącego zainwestowania.”
- 7) ustalenia dla terenów zabudowy powinny, jak określają to zapisy studium, pozwalać także na:
- a) lokalizowanie nowych budynków w zabudowie zagrodowej (studium pozwala przecież na rozbudowę istniejących siedlisk, a budowa np. nowego budynku gospodarczego,

- nowego mieszkalnego musi być zagwarantowana mieszkańcom, gdyż stare budynki mogą się zdekapitalizować, a człowiek winien mieć prawo na poprawę swego bytu),*
- b) lokalizowanie nowych budynków w zabudowie mieszkaniowej (studium pozwala przecież na inwestowanie w granicach istniejącego zainwestowania, a budowa np. nowego budynku gospodarczego, nowego mieszkalnego musi być zagwarantowana mieszkańcom)*
 - c) budowę oraz zmianę sposobu użytkowania - pozwalając na remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę należy też ustalić możliwość nowej zabudowy (jak opisano w pkt. a, b), ale też zmianę sposobu użytkowania (przecież częste są przypadki zmiany sposobu użytkowania np. gospodarczego na mieszkalny) - obecny projekt na to nie pozwala;*
- 8) ustalenia planu dla terenów: „PEF-RN-ZN - teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej” - pozwalające jednocześnie na lokalizację zabudowy jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej lub lasów - wprowadzając przeznaczenie różne, konfliktowe, przeczące zasadom zachowania ład przestrzennego:*
- a) nie da się poprawnie przestrzennie i bezkonfliktowo ulokować zabudowy jednorodzinnej obok zabudowy zagrodowej z budynkami inwentarskimi,*
 - b) nie da się ulokować zabudowy (obecnie np. 3 m od granicy działki) w przypadku, gdy sąsiad obsadzi swoją działkę lasem, od którego należy odsuwać budynki na min 12 m; jest to sytuacja której plan nie przewiduje;*
 - c) jak będzie wyglądała działka z budynkami mieszkalnymi otoczona wielkimi farmami fotowoltaicznymi,*
 - d) jak będzie funkcjonowała farmami fotowoltaiczna otoczonymi lasami,*
 - e) jak będzie funkcjonowała farmami fotowoltaiczna otoczonymi terenami rolniczymi narażona na znaczne zapylenia podczas prac rolniczych, czy farma ogrodzona i hamująca ruch maszyn rolniczych;*
- 9) ustalenia planu dla terenów: „RN-ZN - teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej” - pozwalające jednocześnie na lokalizację zabudowy jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej lub lasów wprowadzając przeznaczenie różne, konfliktowe, przeczące zasadom zachowania ład przestrzennego.*
- a) nie da się poprawnie przestrzennie i bezkonfliktowo ulokować zabudowy jednorodzinnej obok zabudowy zagrodowej z budynkami inwentarskimi,*
 - b) nie da się ulokować zabudowy (obecnie np. 3 m od granicy działki) w przypadku, gdy sąsiad obsadzi swoją działkę lasem, od którego należy odsuwać budynki na min 12 m; jest to sytuacja której plan nie przewiduje;*
- 10) ad. §3, pkt. 2 • nieprawidłowe odstępianie od wyznaczania „maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy” w sytuacji, gdy plan pozwala na lokalizację zabudowy, jak np.:*
- a) dla „zabudowy systemami fotowoltaicznymi” (zgodnie z nomenklaturą stosowaną w przepisach §3. ust. 1 pkt. 54 rozporządzenia rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.) oraz stosowaniem pojęcia „zabudowa” dla terenów 1PEF-RN-ZN i 2 PEF-RN-ZN,*

- b) dla terenów 1RN-ZN do 6RN-ZN z dopuszczoną zabudową (rozbudową, nadbudową zabudowy istniejącej),
- c) dla terenów 1L do 5L (umożliwienie lokalizacji zabudowy - budynków - zgodnie z art. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2023 r. poz. 1356), dla których to terenów wymienionych w pkt. a, pkt. b ustala się „powierzchnie zabudowy”, „wysokość zabudowy”.
- 11) ad. §3, pkt. 2 - nieprawidłowe odstępianie od wyznaczania minimalnej liczby miejsc do parkowania w sytuacji, gdy plan pozwala na lokalizację zabudowy - zagrodowej, jednorodzinnej, także jednorodzinnej w postaci osiedla mieszkaniowego (pozwolenie na budowę z 2022 r. rejon dz. 88/7, 88/9, 88/13), (pozwolenie na budowę z 2019 r. rejon dz. 17, 29,28/1);
- 12) ad. §4 ust. 1 pkt. 2 - wprowadzona definicja elektrowni słonecznej jako budowli będącej instalacją odnawialnych źródeł energii stanowiącą systemy fotowoltaiczne wraz z towarzyszącą infrastrukturą;" nie definiuje pojęcia infrastruktura. Z tego powodu wystąpią problemy np. przy próbie lokalizowania elektrowni wraz z magazynami energii. Magazyny energii stają się obecnie niezbędnym elementem elektrowni i niekoniecznie winny być uznawane chociażby za urządzenia budowlane.
- 13) ad. §4 ust. 1 pkt. 15 - definicja „zabudowy istniejącej" jest niewłaściwa, bowiem sprowadza pojęcie tylko do budynków istniejących w dniu wejścia w planu czyli tych, które istnieją i mają przy tym swoje określone gabaryty. Skoro ustalenia planu zezwalają na przyszłościową rozbudowę, nadbudowę po wejście planu w życie, to budynek przewidywany do takich robót nie będzie mógł być nazwany „zabudową istniejącą". Planowana rozbudowa czy nadbudowa nie będzie mogła być zrealizowana, gdyż nowa kubatura czy powierzchnia zabudowy nie będzie już tą istniejącą w dniu wejścia planu w życie (plan dopuszcza tylko tą istniejącą). Nie będzie więc możliwości realizacji tych robót budowlanych prowadzących do zmiany parametrów budynków w stosunku do tych z momentu wejścia w życie planu. Zapisy §16 ust. 4, §17 ust. 4 są niewykonalne, gdyż tylko zabudowa istniejąca jest dopuszczalna.
- 14) ujednoczenie stosowanej nomenklatury poprzez używanie jednego pojęcia zamiast kilku: elektrownia słoneczna, systemy fotowoltaiczne, urządzenia fotowoltaiczne - lub zdefiniowanie pojęć.
- 15) brak linii zabudowy. Z uwagi na umożliwianie lokalizowania zabudowy błędem jest odstępianie od ustalania linii zabudowy, co jest ewidentną potrzebą planu, głównie w sąsiedztwie dróg publicznych. Brak tej linii stanowi o niezgodności z przepisami o drogach publicznych.
- 16) ad. §4 - wskazane wyjaśnienie pojęcia „zabudowa", gdyż tekst planu meandruje pomiędzy opisami elektrowni słonecznych jako zabudowy, jak i budynkami - również jako zabudowy.
- 17) ad. §5 pkt. 2 - nieprawdziwe i wprowadzające w błąd ustalenie w postaci określenia dla całego obszaru planu „zakazu lokalizacji budynków", w sytuacji, gdy plan pozwala na ich lokalizowanie, jak np.:
- a) dla infrastruktury technicznej wg definicji §4. ust. 1 pkt. 4 - budynki są przecież obiektami budowlanymi, a w ramach infrastruktury technicznej może wystąpić potrzeba lokalizacji budynku stacji transformatorowej, budynku przepompowni itd.,

- b) dopuszczenie zabudowy (czyli budynków) w terenach IPEF-RN-ZN i 2 PEF-RN-ZN , 1RN-ZN do 6RN- ZN, 1L do 5L;
- 18) ad §5 pkt. 4 - ustalony „zakaz lokalizacji punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu” jest zbędny, gdyż ustalenia planu nie przewidują przeznaczenia umożliwiającego lokalizowanie punktów zbierania i przetwarzania odpadów, ani też innego magazynowania, czy innych usług. Utrzymanie zapisu rodzi pytanie, czy w obszarze planu można lokalizować inne obiekty do magazynowania czy przetwarzania towarów innych niż odpady.
- 19) ad. §6 - ustalenia wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie zawierają wymaganych ustaleń w zakresie zasad umieszczania w obszarach przestrzeni publicznej tymczasowych obiektów usługowych, urządzeń technicznych i zieleni. Stanowi to naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego - wg §4 pkt. 6 rozporządzenia MRiT z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404). Jest także istotne np. w kontekście umieszczania w pasach drogowych kiosków, także gastronomicznych, które deprecjonują otoczenie.
- 20) ad §7 pkt. 3 lit. a - ustalony „nakaz utrzymania istniejących cieków jako cieków otwartych” nie ma odniesienia do żadnych cieków, gdyż żadnych cieków nie pokazano na rysunku planu. W planie napisano natomiast o rzece, ciekach, rowach melioracyjnych, nie różnicując ich. Powstaje też wątpliwość czy prowadzenie nad ciekiem (a może też rzeką, rowem melioracyjnym) jakiegoś przejazdu wymagającego budowy przepustu nie spowoduje zakazu jego budowy, gdyż ciek przestanie w tym miejscu być otwarty.
- 21) ad. §7 pkt. 3 lit. c - niezrozumiały i niesprawiedliwy zakaz likwidacji stawów, poprzez zezwolenie na likwidację tych urządzeń wodnych na potrzeby inwestycji celu publicznego, nie zaś jako realizacji potrzeby właścicieli. Stawy w obszarze planu to tylko obiekty prywatne. Skoro można je przebudować i rozbudować, to czemu nie można zlikwidować stawu np. w przypadku jego całkowitej eutrofizacji, rozwoju patogenów itp.? Zasadne natomiast ustalenie możliwości budowy nowych stawów.
- 22) ad. §8 pkt. 3 - brak oznaczenia „strefy ochrony konserwatorskiej K” na rysunku planu.
- 23) ad. §8 pkt. 3 - brak wyjaśniania w tekście planu, co należy rozumieć poprzez „nakaz zachowania (...) rozłogów pól i czym są rozłogi w rozumieniu planu.
- 24) ad. §8 pkt. 3 - strefa ochrony konserwatorskiej K (zidentyfikowana tylko na rysunku prognozy oddziaływania na środowisko) obejmuje teren 6RN-ZN i część terenu 5RN-ZN. Skoro zachowanie rozłogów należy rozumieć jako zakaz zabudowy, to powstaje oczywista sprzeczność z ustaleniami §17 ust. 4 dopuszczającego utrzymanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; skoro plan ustala nakaz utrzymania rozłogów (otwartych krajobrazów, czyli bez zabudowy) jak realizować dopuszczenie utrzymania istniejącej zabudowy?
- 25) ad. §11 - brak ustalenia ograniczeń dla lokalizowania zabudowy (budynków) w sąsiedztwie lasów.
- 26) ad. §16 - żaden przepis tego paragrafu nie określa przeznaczenia terenów IPEF-RN-ZN i 2PEF-RN-ZN. Należy wprowadzić do tekstu określenie nazwy przeznaczenia, które powinno odpowiadać nazewnictwu zastosowanemu na rysunku planu. Dopiero po określeniu tego przeznaczenia, można dokonać podziału na przeznaczenie podstawowe i uzupełniające.

- 27) *ad. §16 ust. 1 - ustalono w przepisie, że „dla terenów IPEF-RN-ZN i 2PEF-RN-ZN obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu”. Czy z takiego zapisu wynika, że dla tych terenów nie obowiązują przepisy ogólne wcześniejszych rozdziałów?*
- 28) *ad. §16 ust. 1 i ust. 2 - nieprawdziwe przeznaczenie, gdyż z tekstu planu wynika możliwość lokalizacji przeznaczenia pod zabudowę jednorodzinną i zabudowę zagrodową, a nawet przeznaczenia jako teren lasu.*
- 29) *ad. §16 ust. 1 i ust. 2 - ustalenie możliwości wprowadzania przeznaczenia jako lasu jest niezgodne z przepisami o lasach, gdyż lasem nie może być grunt przeznaczony pod zabudowę jednorodzinną, zagrodową, czy urządzenia fotowoltaiczne.*
- 30) *ad. §16 ust. 3 pkt. 2 - ustalenie „wysokość zabudowy dla elektrowni słonecznej maksimum 4,0 m” nie odpowiada stosowanym rozwiązaniom dla elektrowni. Wobec braku definicji zabudowy i stosując definicje §4 ust. 1 pkt. 2 nie daje możliwości lokalizowania elektrowni np. z systemami monitoringu czy oświetleniem, które raczej przekraczają ustalone 4 m.*
- 31) *ad. §16 ust. 3 pkt. 3 lit. b - wprowadzona strefa ograniczeń w zabudowie z zakazem lokalizacji systemów fotowoltaicznych (tu już problem czy owe systemy są tym samym co zdefiniowana elektrownia słoneczna) nie pozwolą przy stosowaniu definicji „elektrowni słonecznej” na zlokalizowanie w tych strefach nawet uzbrojenia technicznego.*
- 32) *ad. §16 ust. 4 pkt. 2 lit. a oraz pkt. 3 lit. a - ustalenia w zakresie „powierzchni zabudowy” winny być zastąpione poprzez wskaźniki zagospodarowania terenu ustalone dla „wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki”. Pozwoli to realizować budynki zgodne z obecnymi trendami architektury, niższe, w układach horyzontalnych lepiej wtapiające się w naturalne otoczenie. Zastosowane w planie wartości wyrażone w metrach kwadratowych powierzchni zabudowy są też wadliwe, za niskie, nie pozwolą na zrealizowanie potrzeb dla nowych inwestycji nawet dla istniejących siedlisk. Dla przykładu w siedlisku zabudowy zagrodowej na dz. nr ew. 26/3 istniejący budynek mieszkalny ma ponad 180 m², a plan pozwala tylko na maksimum 150 m². Ponadto, ponieważ konieczne jest też ustalenie możliwości dokonywania (oprócz ustalonych remontów, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy) także zmiany sposobu użytkowania (np. częste dla budynku gospodarczego zmienianego na mieszkalny), to przy takich działaniach budowlanych ograniczenie maksymalnej powierzchni budynku mieszkalnego do 150 m², przy istniejącym już na działce budynku o takiej lub większej powierzchni jest złe.*
- 33) *tekst planu nie wprowadza ustaleń dla zabudowy istniejącej a niezgodnej z planowanymi przepisami: np. istniejący budynek mieszkalny na dz. nr ew. 26/3 ma ponad 180 m², a plan pozwala tylko na maksimum 150 m². Co w takiej sytuacji można zrobić z dopuszczoną rozbudową?*
- 34) *ad. §16 ust. 4 pkt. 2 lit. c oraz pkt. 3 lit. c - wprowadzone ustalenia dla dachów, dla których nakazano „dachy: płaskie, dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45° Są niejasne. Nie wiadomo, czy jednakowe kąty mają być stosowane na wszystkich budynkach na działce?*
- 35) *ad. §17 - żaden przepis tego paragrafu nie określa przeznaczenia terenów 1RN-ZN do 6RN-ZN, które powinno odpowiadać nazewnictwu zastosowanemu na rysunku planu. Dopiero po określeniu tego przeznaczenia, można dokonać podziału na przeznaczenie podstawowe i uzupełniające.*

- 36) ad. §17 ust. 1 - ustalono w przepisie, że „dla terenów od 1RN-ZN do 6RN-ZN obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu”. Czy z takiego zapisu wynika, że dla tych terenów nie obowiązują przepisy ogólne wcześniejszych rozdziałów?
- 37) ad. §17 ust. 1 i ust. 2 - nieprawdziwe przeznaczenie, gdyż z tekstu planu wynika możliwość lokalizacji przeznaczenia pod zabudowę jednorodzinną i zabudowę zagrodową, a nawet jako teren lasu.
- 38) ad. §17 ust. 1 i ust. 2 - ustalenie możliwości wprowadzania przeznaczenia jako lasu jest niezgodne z przepisami o lasach, gdyż lasem nie może być grunt przeznaczony pod zabudowę jednorodzinną, zagrodową,
- 39) ad. §17 ust. 4 pkt. 2 lit. a oraz pkt. 3 lit. a - ustalenia w zakresie „powierzchni zabudowy” winny być zastąpione poprzez wskaźniki zagospodarowania terenu ustalone dla „wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki”. Pozwoli to realizować budynki zgodne z obecnymi trendami architektury, niższe, w układach horyzontalnych lepiej wtapiające się w naturalne otoczenie. Zastosowane w planie wartości wyrażone w metrach kwadratowych powierzchni zabudowy są też wadliwe, za niskie, nie pozwolą na zrealizowanie potrzeb dla nowych inwestycji nawet dla istniejących siedlisk. Dla przykładu w siedlisku zabudowy zagrodowej na dz. nr ew. 37/4 istniejący budynek mieszkalny ma ponad 150 m², a plan pozwala tylko na maksimum 150 m². Ponadto, ponieważ konieczne jest też ustalenie możliwości dokonywania (oprócz ustalonych remontów, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy) także zmiany sposobu użytkowania (np. częste dla budynku gospodarczego zmienianego na mieszkalny), to przy takich działaniach budowlanych ograniczenie maksymalnej powierzchni budynku mieszkalnego do 150 m², przy istniejącym już na działce takim budynku, jest złe.
- 40) tekst planu nie wprowadza ustaleń dla zabudowy istniejącej a niezgodnej z planowanymi przepisami: np. budynek mieszkalny na dz. nr ew. 37/4 ma powierzchnię zabudowy około 156 m², a plan pozwala tylko na maksimum 150 m².
- 41) ad. §17 ust. 4 pkt. 2 lit. c oraz pkt. 3 lit. c - wprowadzone ustalenia dla dachów, dla których nakazano „dachy: płaskie, dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45° są niejasne. Nie wiadomo, czy jednakowe kąty mają być stosowane na wszystkich budynkach?
- 42) ad. §18 - żaden przepis tego paragrafu nie określa przeznaczenia terenu IWS, które powinno odpowiadać nazewnictwu zastosowanemu na rysunku planu. Dopiero po określeniu tego przeznaczenia, można dokonać podziału na przeznaczenie podstawowe i uzupełniające.
- 43) ad §18 ust. 1 ustalono w przepisie, że „dla terenu IWS obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu”. Czy z takiego zapisu wynika, że dla tego terenu nie obowiązują przepisy ogólne wcześniejszych rozdziałów?
- 44) ad §18 ust. 2 - ustalając przeznaczenie podstawowe powtarzające nazewnictwo terenu jako „przeznaczenie podstawowe • teren wód powierzchniowych śródlądowych” nie ustalono jakich wód dotyczy teren. Winno się to ustalić w przeznaczeniu podstawowym - np. jako teren publicznych wód powierzchniowych płynących. Dopiero z takiego określenia będzie wynikało, jakie przepisy prawa wodnego będą miały zastosowanie dla terenu oraz dla terenów sąsiednich, np. wymogu stosowania ograniczeń przy grodzeniu terenów w sąsiedztwie wód płynących.

- 45) ad. §19 - żaden przepis tego paragrafu nie określa przeznaczenia terenów od 1L do 5L. Powinno ono odpowiadać nazewnictwu zastosowanemu na rysunku planu. Nie znajduje się przy tym uzasadnienia dla określania przeznaczenia podstawowego, skoro nie ustala się przeznaczenia uzupełniającego.
- 46) ad. §19 - jeżeli przepisy dla terenów 1L - 5L pozwalają na lokalizowanie zabudowy, gdyż przewidują to przepisy o lasach, to ustalenia §19 muszą ustalać zasady zagospodarowania, wskaźniki zabudowy, gabaryty zabudowy, linie zabudowy. Brak takich ustaleń jest naruszeniem zasad sporządzania planu miejscowego wg art. 15 ust. 1 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z przepisami wykonawczymi ustawy;
- 47) ad. §20 - żaden przepis tego paragrafu nie określa przeznaczenia terenu 1KDS.
- 48) ad. §20 - za niewłaściwe należy uznać wprowadzanie przeznaczenia uzupełniającego jako „teren infrastruktury technicznej (...). Teren 1KDS jest i będzie tylko i wyłącznie terenem drogi, w pasie której lokalizacja infrastruktury technicznej jest regulowana przepisami o drogach publicznych. Dla tej infrastruktury można oczywiście wprowadzać ograniczenia, ale nie jako przeznaczenie terenu.
- 49) ad. §21 - żaden przepis tego paragrafu nie określa przeznaczenia terenu 1KDL.
- 50) ad. §21 - za niewłaściwe należy uznać wprowadzanie przeznaczenia uzupełniającego jako „teren infrastruktury technicznej (...). Teren 1KDL jest i będzie tylko i wyłącznie terenem drogi, w pasie której lokalizacja infrastruktury technicznej jest regulowana przepisami o drogach publicznych. Dla tej infrastruktury można oczywiście wprowadzać ograniczenia, ale nie jako przeznaczenie terenu.
- 51) ad § 22 - informacja o kolejnym załączniku uchwały winna znaleźć się w § 1 ust. 1 jako podpunkt 4.
- 52) ad rysunek planu - mapa, na której sporządzono i wyłożono do wglądu publicznego mapa jest nieaktualna, co nie pozwala na proste i prawidłowe powiązanie ustaleń ze stanem faktycznym. Wyłożenie projektu na aktualnej mapie pozwoliłoby prawidłowo zapoznać się z projektem.
- 53) **PODSUMOWUJĄCA W/W UWAGI • PROJEKT PLANU MIEJSCOWEGO OCENIA SIĘ ZA ISTOTNIE NARUSZAJĄCY ZASADY SPORZĄDZANIA PLANU MIEJSCOWEGO, CO ZGODNIE Z PRZEPISAMI ART. 28 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM BĘDZIE OZNACZAĆ (PRZY BRAKU ZMIAN PROJEKTU) NIEWAŻNOŚĆ UCHWAŁY RADY GMINY W CAŁOŚCI LUB CZĘŚCI. Z UWAGI NA ZNACZĄCE UCHYBIENIA BYŁOBY TO RÓWNOZNACZNE Z NIEWAŻNOŚCIĄ CAŁEGO PLANU MIEJSCOWEGO. Poprawiony projekt planu miejscowego winien być skierowany do ponownego opiniowania, uzgadniania oraz ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.**

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.

Wyjaśnienie:

Ad. 1. Rysunek planu zawiera ustalenia obowiązujące oraz oznaczenia informacyjne, zgodnie z zamieszczoną na nim legendą. Zasady zagospodarowania oraz sposoby użytkowania poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi określa się łącznie

na podstawie: ustaleń dla całego obszaru objętego planem i ustaleń szczegółowych dla terenów, zawartych w części tekstowej projektu planu oraz ustaleń obowiązujących, zawartych na rysunku planu. Projekt planu miejscowego został opracowany zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ad. 2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony na podstawie § 8. ust. 2 Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którym, cyt.: *“Część graficzną projektu planu miejscowego sporządza się w sposób umożliwiający jednoznaczne jej powiązanie z częścią tekstową projektu planu miejscowego”*. Symbole, nazwy i oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów stosowane w projekcie planu miejscowego oraz standardy ich stosowania są zgodne z wymogami ustalonymi w Załączniku nr 1 do ww. rozporządzenia. Nazwa przeznaczenia *„teren rolnictwa z zakazem zabudowy”* wynika z ww. Rozporządzenia.

Zgodnie z ww. rozporządzeniem *“zastosowane klasy są realizowane łącznie lub zamiennie”*. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu określone w ustaleniach szczegółowych dotyczą innych przeznaczeń niż *“teren rolnictwa z zakazem zabudowy”* bądź zabudowy istniejącej.

Ad. 3. i 4. 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”*. Studium wskazuje na konieczność zachowania istniejących elementów systemu przyrodniczego, otwartego krajobrazu, ochrony poszczególnych elementów systemu przyrodniczego oraz przywrócenia walorów przyrodniczych obszarom zdegradowanym.

Projekt planu, zgodnie z zapisami Studium wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji, zakazuje lokalizacji budynków, a dla zabudowy istniejącej ustala katalog możliwych działań budowlanych (m.in. rozbudowa, nadbudowa do określonych planem parametrów) Należy również dodać, że ustalenia projektu planu nie ograniczają możliwości remontu i przebudowy istniejącej zabudowy ani wykorzystywania w sposób dotychczasowy terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem, zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W projekcie planu przez zabudowę istniejącą rozumie się budynki istniejące oraz budynki w trakcie realizacji w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego. W związku z powyższym, mając na uwadze ustalenia Studium i cel sporządzenia projektu planu, uznaje się za bezzasadne wydzielenie postulowanych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenów zabudowy zagrodowej.

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.

Ad. 5. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony na podstawie § 8. ust. 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którym, cyt.: *“Część graficzną projektu planu miejscowego sporządza się w sposób umożliwiający jednoznaczne jej powiązanie z częścią tekstową projektu planu miejscowego”*.

Symbole, nazwy i oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów stosowane w projekcie planu miejscowego oraz standardy ich stosowania są zgodne z wymogami ustalonymi w Załączniku nr 1 do ww. rozporządzenia. Nazwa przeznaczenia „*teren rolnictwa z zakazem zabudowy*” wynika z ww. rozporządzenia.

Zgodnie z ww. rozporządzeniem *“zastosowane klasy są realizowane łącznie lub zamiennie”*. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu określone w ustaleniach szczegółowych dotyczą innych przeznaczeń niż *“teren rolnictwa z zakazem zabudowy”* bądź zabudowy istniejącej.

Ad. 6. i 7. 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”*. Studium wskazuje na konieczność zachowania istniejących elementów systemu przyrodniczego, otwartego krajobrazu, ochrony poszczególnych elementów systemu przyrodniczego oraz przywrócenia walorów przyrodniczych obszarom zdegradowanym.

Celem przedmiotowego projektu planu nie jest tworzenie warunków dla rozwoju terenów budowlanych, a zatrzymanie procesów urbanizacji oraz zachowanie i ochrona elementów systemu przyrodniczego miasta. Przedmiotowy obszar jest wskazany w Studium jako *„teren o najwyższych w skali miasta walorach przyrodniczych i krajobrazowych wymagający podjęcia działań zabezpieczających je przed degradacją”*, przez który przebiega dolina rzeczna oraz został wyznaczony korytarz ekologiczny. Dodatkowo na części obszaru w granicach przystąpienia do sporządzenia planu zlokalizowane są tereny leśne oraz tereny wód.

Ponadto zgodnie z zapisami Studium projekt planu uwzględnia zabudowę istniejącą ustalając dla niej katalog możliwych działań budowlanych (m.in. remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę do określonych planem parametrów).

Ad. 8. i 9. Projekt planu nie dopuszcza lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej, a ponadto zakazuje lokalizacji budynków. Istniejąca zabudowa została uwzględniona w projekcie planu poprzez ustalenie dla niej katalogu możliwych działań budowlanych (m.in. remont, przebudowa, rozbudowa i nadbudowa do określonych planem parametrów). Przez zabudowę istniejącą w projekcie planu rozumie się zarówno budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, jak i budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego. Nowe zagospodarowanie terenu realizowane na podstawie planu miejscowego będzie musiało uwzględniać zastałe uwarunkowania, m.in. w postaci zabudowy istniejącej, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym: wymogi w zakresie odległości budynków od lasu.

W celu minimalizacji konfliktów przestrzennych i krajobrazowych na styku istniejącej zabudowy mieszkaniowej i potencjalnych farm fotowoltaicznych wprowadzono strefę

ograniczeń w zabudowie, wskazaną na rysunku planu, w której obowiązuje zakaz lokalizacji systemów fotowoltaicznych. Przedmiotowa strefa zapewnia dystans od istniejącej zabudowy i zieleni wysokiej dla zachowania poprawnych relacji przestrzennych, odległościowych i oświetleniowych.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 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 (...)”. Pozostałe wątki poruszone w tej części uwagi nie dotyczą ustaleń planu miejscowego, w związku z czym nie mogą być uwzględnione ze względów formalnych.

- Ad. 10. W projekcie planu ustalono zakaz lokalizacji budynków, w związku z czym nie występuje konieczność wyznaczenia maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy.
- Ad. 11. Projekt planu nie dopuszcza lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej, a ponadto zakazuje lokalizacji budynków. Istniejąca zabudowa została uwzględniona w projekcie planu poprzez ustalenie dla niej katalogu możliwych działań budowlanych (m.in. remont, przebudowa, rozbudowa i nadbudowa do określonych planem parametrów). Przez zabudowę istniejącą w projekcie planu rozumie się zarówno budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, jak i budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego. Dla zabudowy istniejącej wymogi w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania powinny zostać określone oraz zweryfikowane w przeprowadzonych przed dniem wejścia w życie planu procedurach administracyjnych przewidzianych w przepisach w zakresie planowania przestrzennego i budownictwa.
- Ad. 12. Zgodnie z przytoczoną w uwadze definicją pojęcia „*elektrownia słoneczna*” umożliwiają lokalizację magazynów energii jako budowli będącej instalacją odnawialnych źródeł energii stanowiącą systemy fotowoltaiczne lub jako infrastruktury towarzyszącej.
- Ad. 13. Zastosowana definicja pojęcia „*zabudowa istniejąca*” nie uzależnia możliwości stosowania dotyczących jej ustaleń projektu planu od jej gabarytów, a jedynie od faktu jej istnienia w dniu wejścia w życie planu lub posiadania w tej dacie prawa do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego. Dokonana na podstawie planu zmiana gabarytów obiektów nie wpływa na fakty warunkujące uznanie ich za zabudowę istniejącą.
- Ad. 14. Zgodnie z § 4 ust. 2 projektu planu „*określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą lub przepisami odrębnymi przywołanymi w treści niniejszej uchwały, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w tych przepisach, a w przypadku braku definicji – w rozumieniu powszechnym.*” Pojęcia: „*elektrownia słoneczna*”, „*systemy fotowoltaiczne*” i „*urządzenia fotowoltaiczne*” użyte są w projekcie planu miejscowego w kontekście przepisów prawa, na podstawie których konstruowany jest dany zapis. Nazwa klasy przeznaczenia terenu „*teren elektrowni słonecznej*” została określona w Załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ponadto pojęcie „*elektrownia słoneczna*” została zdefiniowana w projekcie planu. Pojęcie „*systemy fotowoltaiczne*” pochodzi z rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Termin „*urządzenia fotowoltaiczne*” występuje w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w brzmieniu sprzed 24 września 2023

- r.). Zmiana stosowanej nomenklatury nie jest zatem możliwa lub niesie niebezpieczeństwo braku spójności ustaleń planu z przepisami odrębnymi. Ponadto nie zachodzi potrzeba zdefiniowania zastosowanych pojęć.
- Ad. 15. W projekcie planu ustalono zakaz lokalizacji budynków, w związku z czym nie występuje konieczność wyznaczenia linii zabudowy, która reguluje sposób sytuowania budynków.
- Ad. 16. Przepisy prawa z zakresu planowania przestrzennego, budownictwa, czy ochrony środowiska powszechnie posługują się pojęciem „zabudowa”, pomimo braku jego definicji. Użycie przedmiotowego pojęcia w projekcie planu miejscowego występuje w kontekście przepisów prawa, na podstawie których konstruowany jest dany zapis. Ponadto szerokie zastosowanie tego pojęcia, mieszczące zarówno budynki jak i inne obiekty budowlane, nie ma wpływu na precyzję ustaleń projektu planu. Nie zachodzi zatem potrzeba wyjaśnienia pojęcia „zabudowa”.
- Ad. 17. W przedmiotowym projekcie planu w poszczególnych przeznaczeniach terenów jako przeznaczenie uzupełniające dopuszczono przeznaczenie pod tereny infrastruktury technicznej. Ponadto w ustaleniach ogólnych zdefiniowano infrastrukturę techniczną jako cyt. *„przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne”*. W zakresie lokalizacji zabudowy w projekcie ustalono zakaz lokalizacji budynków. Niniejszy zapis umożliwia realizację zabudowy, obiektów budowlanych i infrastruktury technicznej nie będącej budynkami.
- W projekcie planu nie zachodzi sprzeczność opisana w uwadze. Projekt planu nie pozwala na lokalizowanie budynków.
- Ad. 18. Ustalenie *„zakaz lokalizacji punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu”* zostało zastosowane w projekcie planu ze względu na potrzebę dobitnego wskazania funkcji niepożądanych na całym obszarze objętym projektem planu. Jednocześnie obowiązujące są ustalenia projektu planu z zakresu przeznaczenia terenu. Wątpliwość wyrażona w uwadze jest bezpodstawna, gdyż w projekcie planu nie dopuszczono przeznaczenia pod tereny produkcji (z wyjątkiem elektrowni słonecznych), do których zalicza się m.in. tereny składów i magazynów, oraz tereny usług.
- Ad. 19. Wprowadzony w § 6 nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami nie narusza zasad sporządzania planu miejscowego i nie stanowi niezgodności z wymogami rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ustalenie to odnosi się do całego zagospodarowania przestrzeni publicznych, w tym tymczasowych obiektów usługowych, urządzeń technicznych i zieleni.
- Ad. 20. Przepust może zostać zrealizowany jako infrastruktura techniczna, która została przewidziana jako przeznaczenie uzupełniające, zgodnie z definicją w projekcie planu.
- Ad. 21. Celem przedmiotowego projektu planu jest zatrzymanie procesów urbanizacji oraz zachowanie i ochrona elementów systemu przyrodniczego miasta, którego stawy stanowią ważny element. Przedmiotowy obszar jest wskazany w Studium jako *„teren o najwyższych w skali miasta walorach przyrodniczych i krajobrazowych wymagający podjęcia działań zabezpieczających je przed degradacją”*, przez który przebiega dolina rzeczna oraz został wyznaczony korytarz ekologiczny.
- Ad. 22. Strefa ochrony konserwatorskiej K posiada oznaczenie na rysunku planu, a także w zamieszczonej na nim legendzie. W wersji cyfrowej został wygenerowany cieńszą

kreską, która może sprawiać wrażenie nieczytelnej. Niniejszy błąd techniczny zostanie skorygowany.

- Ad. 23. W projekcie plany wprowadzono, zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, strefę ochrony konserwatorskiej K, dla której ustalono „ochronę krajobrazu kulturowego poprzez nakaz zachowania krajobrazu otwartego – rozłogów pól”. Zgodnie z § 4 ust. 2 projektu planu „określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą lub przepisami odrębnymi przywołanymi w treści niniejszej uchwały, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w tych przepisach, a w przypadku braku definicji – w rozumieniu powszechnym.” Sformułowanie "rozłogi pól" nie posiada definicji legalnej i należy je interpretować w rozumieniu powszechnym. Wg dostępnej powszechnie literatury termin ten odnosi się do wielkości pola oraz charakterystyki jego przestrzennego ukształtowania (takiej jak: powierzchnia, długość, szerokość, wydłużenie, regularność przebiegu granic, przeszkody terenowe występujące na polu, nachylenie itp.). Nie zachodzi zatem potrzeba wyjaśnienia pojęcia w projekcie planu.
- Ad. 24. Na terenie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie zachował się krajobraz otwarty w postaci rozłogów pól. Przekształcenie tej przestrzeni jest już faktem lub stanie się nim na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego, zaistniałych przed dniem wejścia w życie planu, zgodnie z zastosowaną w projekcie planu definicją “zabudowy istniejącej”. Sformułowany dla strefy ochrony konserwatorskiej K nakaz zachowania może mieć zastosowanie wyłącznie do istniejących cech lub elementów krajobrazu kulturowego. W związku z powyższym nie zachodzi sprzeczność między nakazem zachowania krajobrazu otwartego – rozłogów pól, a utrzymaniem i możliwymi działaniami budowlanymi dla zabudowy istniejącej.
- Ad. 25. Kwestie odległości budynków od lasu reguluje rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, które obowiązuje niezależnie od ustaleń planu miejscowego.
- Ad. 26. W projekcie planu zostało określone przeznaczenie terenu zgodnie z wymogami określonymi w art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w Załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zastosowana nazwa przeznaczenia terenu jest jednakowa w części tekstowej i w części graficznej projektu planu. Pojęcie „przeznaczenie terenu” zostało zdefiniowane w § 4 ust. 1 pkt 8 projektu planu. Zgodnie z zastosowaną definicją przeznaczenie terenu zostało podzielone na przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie uzupełniające i w takiej formie zostało użyte w ustaleniach szczegółowych projektu planu.
- Ad. 27. Przepisy ogólne to ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem, a ustalenia zawarte w Rozdziale 3 stanowią ich uszczegółowienie. Przepisy ogólne i szczegółowe należy czytać łącznie.
- Ad. 28. W projekcie planu zostało określone przeznaczenie terenu zgodnie z wymogami określonymi w art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w Załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Niezależnie od ustalenia w zakresie przeznaczenia terenu, projekt planu uwzględnia zabudowę istniejącą ustalając dla niej

katalog możliwych działań budowlanych (m.in. remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę do określonych planem parametrów). Teren lasu stanowi przeznaczenie uzupełniające. Relację pomiędzy przeznaczeniem terenu a przeznaczeniem uzupełniającym zdefiniowano w § 4 ust. 1 pkt 8 projektu planu.

- Ad. 29. Teren lasu stanowi przeznaczenie uzupełniające. Jego realizacja jest fakultatywna i musi nastąpić zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- Ad. 30. Pojęcie elektrowni słonecznej zgodnie z ustaleniami projektu planu należy rozumieć jako cyt.: *“budowla będąca instalacją odnawialnych źródeł energii stanowiąca systemy fotowoltaiczne wraz z towarzyszącą infrastrukturą”*. Systemy monitoringu, oświetlenie i inne instalacje towarzyszące mogą zostać zrealizowane jako infrastruktura techniczna, która została przewidziana jako przeznaczenie uzupełniające. W nawiązaniu do powyższego, zastosowanie będą miały zapisy ogólne w zakresie wysokości zabudowy.
- Ad. 31. W ustaleniach ogólnych projektu planu zdefiniowano termin *“elektrowni słonecznej”* jako cyt. *“budowla będąca instalacją odnawialnych źródeł energii stanowiąca systemy fotowoltaiczne wraz z towarzyszącą infrastrukturą”*. W projekcie wprowadza się strefę ograniczeń w zabudowie, wskazaną na rysunku planu, w której obowiązuje zakaz lokalizacji systemów fotowoltaicznych. Jednocześnie w przeznaczeniu uzupełniającym ustalono infrastrukturę techniczną, której ustalenia dla przedmiotowej strefy nie dotyczą.
- Ad. 32. i 33. Wprowadzone parametry maksymalnej powierzchni zabudowy mają na celu ograniczenie możliwości intensyfikacji istniejącej zabudowy oraz zminimalizowanie istniejącego już oddziaływania obiektów kubaturowych na krajobraz przy jednoczesnym umożliwieniu ich niewielkich przekształceń, poprzez ograniczenie możliwości ich rozbudowy i nadbudowy wyłącznie do określonych planem parametrów – powierzchni zabudowy i wysokości.
- Ad. 34. Projekt planu nie zawiera w zakresie ustaleń dla dachów zapisów, które wskazywałyby, że mają zastosowanie do różnych budynków na działce. Jednakowy kąt nachylenia połaci dachowych do 45° dotyczy dachu każdego z budynków osobno.
- Ad. 35. W projekcie planu zostało określone przeznaczenie terenu zgodnie z wymogami określonymi w art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w Załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zastosowana nazwa przeznaczenia terenu jest jednakowa w części tekstowej i w części graficznej projektu planu. Pojęcie *„przeznaczenie terenu”* zostało zdefiniowane w § 4 ust. 1 pkt 8 projektu planu. Zgodnie z zastosowaną definicją przeznaczenie terenu zostało podzielone na przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie uzupełniające i w takiej formie zostało użyte w ustaleniach szczegółowych projektu planu.
- Ad. 36. Przepisy ogólne to ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem, a ustalenia zawarte w Rozdziale 3 stanowią ich uszczegółowienie. Przepisy ogólne i szczegółowe należy czytać łącznie.
- Ad. 37. W projekcie planu zostało określone przeznaczenie terenu zgodnie z wymogami określonymi w art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w Załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Niezależnie od ustalenia w zakresie przeznaczenia terenu, projekt planu uwzględnia zabudowę istniejącą ustalając dla niej katalog możliwych działań budowlanych (m.in. remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę do określonych planem parametrów). Teren lasu stanowi przeznaczenie

uzupełniająca. Relację pomiędzy przeznaczeniem terenu a przeznaczeniem uzupełniającym zdefiniowano w § 4 ust. 1 pkt 8 projektu planu.

- Ad. 38. Teren lasu stanowi przeznaczenie uzupełniająca. Jego realizacja jest fakultatywna i musi nastąpić zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- Ad. 39. i 40. Wprowadzone parametry maksymalnej powierzchni zabudowy mają na celu ograniczenie możliwości intensyfikacji istniejącej zabudowy oraz zminimalizowanie istniejącego już oddziaływania obiektów kubaturowych na krajobraz przy jednoczesnym umożliwieniu ich niewielkich przekształceń, poprzez ograniczenie możliwości ich rozbudowy i nadbudowy wyłącznie do określonych planem parametrów – powierzchni zabudowy i wysokości.
- Ad. 41. Projekt planu nie zawiera w zakresie ustaleń dla dachów zapisów, które wskazywałyby, że mają zastosowanie do różnych budynków na działce. Jednakowy kąt nachylenia połaci dachowych do 45° dotyczy dachu każdego z budynków osobno.
- Ad. 42. W projekcie planu zostało określone przeznaczenie terenu zgodnie z wymogami określonymi w art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w Załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zastosowana nazwa przeznaczenia terenu jest jednakowa w części tekstowej i w części graficznej projektu planu. Pojęcie „przeznaczenie terenu” zostało zdefiniowane w § 4 ust. 1 pkt 8 projektu planu. Zgodnie z zastosowaną definicją przeznaczenie terenu zostało podzielone na przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie uzupełniająca i w takiej formie zostało użyte w ustaleniach szczegółowych projektu planu.
- Ad. 43. Przepisy ogólne to ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem, a ustalenia zawarte w Rozdziale 3 stanowią ich uszczegółowienie. Przepisy ogólne i szczegółowe należy czytać łącznie.
- Ad. 44. Symbole, nazwy i oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów stosowane w projekcie planu miejscowego oraz standardy ich stosowania są zgodne z wymogami ustalonymi w Załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ww. rozporządzeniem nie jest możliwe użycie zaproponowanej w uwadze nazwy przeznaczenia terenu.
- Ad. 45. W projekcie planu zostało określone przeznaczenie terenu zgodnie z wymogami określonymi w art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w Załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zastosowana nazwa przeznaczenia terenu jest jednakowa w części tekstowej i w części graficznej projektu planu. Pojęcie „przeznaczenie terenu” zostało zdefiniowane w § 4 ust. 1 pkt 8 projektu planu. Zgodnie z zastosowaną definicją przeznaczenie terenu zostało podzielone na przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie uzupełniająca i w takiej formie zostało użyte w ustaleniach szczegółowych projektu planu.
- Ad. 46. W projekcie planu ustalono zakaz lokalizacji budynków, w związku z czym nie występuje konieczność wyznaczenia wskaźników zabudowy, gabarytów zabudowy i linii zabudowy, które odnoszą się do budynków.
- Ad. 47. W projekcie planu zostało określone przeznaczenie terenu zgodnie z wymogami określonymi w art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w Załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra

Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zastosowana nazwa przeznaczenia terenu jest jednakowa w części tekstowej i w części graficznej projektu planu. Pojęcie „przeznaczenie terenu” zostało zdefiniowane w § 4 ust. 1 pkt 8 projektu planu. Zgodnie z zastosowaną definicją przeznaczenie terenu zostało podzielone na przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie uzupełniające i w takiej formie zostało użyte w ustaleniach szczegółowych projektu planu.

- Ad. 48. Symbole, nazwy i oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów stosowane w projekcie planu miejscowego oraz standardy ich stosowania są zgodne z wymogami ustalonymi w Załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Regulacja w przepisach odrębnych nie wyklucza lokalizacji infrastruktury technicznej w ramach przeznaczenia uzupełniającego - teren infrastruktury technicznej zgodnie z klasami przeznaczeń w ww. rozporządzeniu.
- Ad. 49. W projekcie planu zostało określone przeznaczenie terenu zgodnie z wymogami określonymi w art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w Załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zastosowana nazwa przeznaczenia terenu jest jednakowa w części tekstowej i w części graficznej projektu planu. Pojęcie „przeznaczenie terenu” zostało zdefiniowane w § 4 ust. 1 pkt 8 projektu planu. Zgodnie z zastosowaną definicją przeznaczenie terenu zostało podzielone na przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie uzupełniające i w takiej formie zostało użyte w ustaleniach szczegółowych projektu planu.
- Ad. 50. Symbole, nazwy i oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów stosowane w projekcie planu miejscowego oraz standardy ich stosowania są zgodne z wymogami ustalonymi w Załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Regulacja w przepisach odrębnych nie wyklucza lokalizacji infrastruktury technicznej w ramach przeznaczenia uzupełniającego - teren infrastruktury technicznej zgodnie z klasami przeznaczeń w ww. rozporządzeniu.
- Ad. 51. Zgodnie z ustaleniami § 22 projektu planu dane przestrzenne dla planu w postaci dokumentu elektronicznego, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowią załącznik Nr 4 do uchwały. Brak wymienienia informacji o niniejszym załączniku w § 1 ust. 1 projektu planu nie stanowi naruszenia zasad konstruowania aktu prawnego.
- Ad. 52. Zgodnie z art. 18 ust. 1 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 (...)”. Treść materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego nie stanowi ustaleń planu miejscowego i nie podlega możliwości składania uwag, w związku z czym uwaga nie może być uwzględniona ze względów formalnych.
- Ad. 53. Stosownych wyjaśnień udzielono w zakresie każdego z ww. punktów uwagi.

Uwaga 12

- wpłynęła dnia 10 października 2023 r.,
- złożona przez ██████████.

– dotyczy obszaru całego planu.

Treść uwagi:

- 1) *brak określenia w tekście planu, które oznaczenia rysunku są oznaczeniami obowiązującymi. Powyższe jest znaczące, gdyż rysunek planu miejscowego wiąże w takim zakresie, który jednoznacznie wynika z treści planu miejscowego. Oznacza to również, że brak w tekście odpowiednich ustaleń nie pozwala na powiązanie rysunku z tekstem planu.*
- 2) *nieprawidłowe wyznaczenie terenów o określonym przeznaczeniu oraz nieprawidłowe określenie przeznaczenia terenów, gdyż zastosowane nazewnictwo przeznaczenia jest całkowicie sprzeczne z faktycznymi zasadami realizacji tego przeznaczenia jakie wynikają z treści planu, w tym: nazwa terenu PEF-RN-ZN i nazwa terenu RN-ZN na rysunku zawierają określenie „zakaz zabudowy”, a ustalenia dla terenów dopuszczają zabudowę.*
- 3) *z terenów PEF-RN-ZN należy wyodrębnić zabudowane tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wyodrębnić też tereny zabudowy zagrodowej, a dla każdego z w/w terenów należy ustalić osobne zasady zagospodarowania i zabudowy - uzasadnienie:*
 - a) *projekt planu miejscowego wyznacza np. tereny nazwane (na rysunku planu): „PEF-RN-ZN - teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej”,*
 - b) *„zakaz zabudowy” pojawiający się w nazewnictwie terenu, powtarza się dodatkowo w ustaleniach szczegółowych rozdział 3, §16 ust. 2 pkt. 1 jako „przeznaczenie podstawowe - teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej;*
 - c) *§16 ust. 2 pkt. 2 określający „przeznaczenie uzupełniające”, też nie wprowadza odstępstw od określonego przeznaczenia,*
 - d) *natomiast §16 ust. 4 dopuszcza „zabudowę istniejącą” , w tym jej remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę,*
 - e) *należy więc stwierdzić, że ustalone dopuszczenia wprowadzają odmienne przeznaczenie jako zabudowę mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowę zagrodowa.*
 - f) *tereny umożliwiające zabudowę muszą więc być wyodrębnione jako osobne jednostki urbanistyczne;*
 - g) *sporządzający plan ma pełną wiedzę, gdzie znajduje się „zabudowa istniejąca”, w tym ta faktycznie istniejąca w terenie. Posiada wiedzę, dla których nieruchomości sam wydał decyzje ustalające warunki zabudowy, dysponuje też kopiami wydanych pozwoleń na budowę. Decyzje o pozwoleniu są przekazywane do odpowiedniego departamentu urzędu wg art. 38 ust. 1 Prawa budowlanego - a wg. komentarza do ustawy A. Ostrowska [w:] Prawo budowlane. Komentarz pod red. A. Glinieckiego, wyd. 1, Warszawa 2012, s. 377 - „przepis ten jest adresowany wyłącznie do organów administracji. Wprowadzenie obowiązku przesyłania decyzji o pozwoleniu na budowę ma na celu umożliwienie organom właściwym w sprawach z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz ochrony środowiska na pozyskiwanie informacji o objętych tymi decyzjami inwestycjach, stanowiąc tym samym jedną z gwarancji zapewnienia ładu przestrzennego na danym terenie”;*

- h) nie ma więc przeszkód w prawidłowym wyznaczeniu terenów zabudowy, bez mieszania przeznaczenia terenów;*
- 4) z terenów RN-ZN należy wyodrębnić zabudowane tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zabudowy zagrodowej, a dla każdego z w/w terenów należy ustalić osobne zasady zagospodarowania i zabudowy - uzasadnienie:*
- a) projekt planu miejscowego wyznacza np. tereny nazwane: RN-ZN - teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej,*
 - b) „zakaz zabudowy” pojawiający się w nazewnictwie terenu, powtarza się dodatkowo w ustaleniach szczegółowych rozdział 3, §17 ust. 2 pkt. 1 jako „przeznaczenie podstawowe - teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej;*
 - c) §17 ust. 2 pkt. 2 określający „przeznaczenie uzupełniające”, też nie wprowadza odstępstw od określonego przeznaczenia,*
 - d) natomiast §17 ust. 4 dopuszcza „zabudowę istniejącą”, w tym jej remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę,*
 - e) należy więc stwierdzić, że ustalone dopuszczenia wprowadzają odmienne przeznaczenie jako zabudowę mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowę zagrodowa.*
 - f) tereny umożliwiające zabudowę muszą więc być wyodrębnione jako osobne jednostki urbanistyczne;*
 - g) sporządzający plan ma pełną wiedzę, gdzie znajduje się „zabudowa istniejąca”, w tym ta faktycznie istniejąca w terenie, wie dla których nieruchomości. Sam wydał decyzje ustalające warunki zabudowy, dysponuje też kopiami wydanych pozwoleń na budowę. Decyzje o pozwoleniu są przekazywane wg art. 38 ust. 1 Prawa budowlanego - a wg. komentarza do ustawy A. Ostrowska {w:] Prawo budowlane. Komentarz pod red. A. Glinieckiego, wyd. 1, Warszawa 2012, s. 377 - „przepis ten jest adresowany wyłącznie do organów administracji. Wprowadzenie obowiązku przesyłania decyzji o pozwoleniu na budowę ma na celu umożliwienie organom właściwym w sprawach z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz ochrony środowiska pozyskiwanie informacji o objętych tymi decyzjami inwestycjach, stanowiąc tym samym jedną z gwarancji zapewnienia ładu przestrzennego na danym terenie”;*
 - h) nie ma więc przeszkód w prawidłowym wyznaczeniu terenów zabudowy;*
- 5) za niezgodne z przepisami prawa i powodujące brak możliwości prawidłowego powiązania tekstu planu i rysunku planu należy uznać takie wyznaczenie terenów oraz takie nazewnictwo wprowadzanego przeznaczenia, które wzajemnie się wykluczają, czyli „zakaz zabudowy” w tytule, z jednoczesnym dopuszczaniem zabudowy w treści;*
- 6) wymaga się wydzielenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów zabudowy zagrodowej gdyż nie spowoduje to naruszenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, uchwalonego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. Ustalenia dla Studium pozwalają na wprowadzanie takiego przeznaczenia jako „dopuszczalne z ograniczeniami:*

- a) *Tereny zabudowy związanej z produkcją rolną - wyłącznie w zakresie obiektów istniejących z możliwością rozbudowy istniejących siedlisk.*
 - b) *Tereny zabudowy mieszkaniowej wyłącznie w granicach istniejącego zainwestowania."*
- 7) *ustalenia dla terenów zabudowy powinny, jak określają to zapisy studium, pozwalać także na:*
- a) *lokalizowanie nowych budynków w zabudowie zagrodowej (studium pozwala przecież na rozbudowę istniejących siedlisk, a budowa np. nowego budynku gospodarczego, nowego mieszkalnego musi być zagwarantowana mieszkańcom, gdyż stare budynki mogą się zdekapitalizować, a człowiek winien mieć prawo na poprawę swego bytu),*
 - b) *lokalizowanie nowych budynków w zabudowie mieszkaniowej (studium pozwala przecież na inwestowanie w granicach istniejącego zainwestowania, a budowa np. nowego budynku gospodarczego, nowego mieszkalnego musi być zagwarantowana mieszkańcom)*
 - c) *budowę oraz zmianę sposobu użytkowania - pozwalając na remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę należy też ustalić możliwość nowej zabudowy (jak opisano w pkt. a, b), ale też zmianę sposobu użytkowania (przecież częste są przypadki zmiany sposobu użytkowania np. gospodarczego na mieszkalny) - obecny projekt na to nie pozwala;*
- 8) *ustalenia planu dla terenów: „PEF-RN-ZN - teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej” - pozwalające jednocześnie na lokalizację zabudowy jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej lub lasów - wprowadzają przeznaczenie różne, konfliktowe, przeczące zasadom zachowania ład przestrzennego:*
- a) *nie da się poprawnie przestrzennie i bezkonfliktowo ulokować zabudowy jednorodzinnej obok zabudowy zagrodowej z budynkami inwentarskimi,*
 - b) *nie da się ulokować zabudowy (obecnie np. 3 m od granicy działki) w przypadku, gdy sąsiad obsadzi swoją działkę lasem, od którego należy odsuwać budynki na min 12 m; jest to sytuacja której plan nie przewiduje;*
 - c) *jak będzie wyglądała działka z budynkami mieszkalnymi otoczona wielkimi farmami fotowoltaicznymi,*
 - d) *jak będzie funkcjonowała farmami fotowoltaiczna otoczonymi lasami,*
 - e) *jak będzie funkcjonowała farmami fotowoltaiczna otoczonymi terenami rolniczymi narażona na znaczne zapylenia podczas prac rolniczych, czy farma ogrodzona i hamująca ruch maszyn rolniczych;*
- 9) *ustalenia planu dla terenów: „RN-ZN - teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej” - pozwalające jednocześnie na lokalizację zabudowy jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej lub lasów wprowadzają przeznaczenie różne, konfliktowe, przeczące zasadom zachowania ład przestrzennego.*
- a) *nie da się poprawnie przestrzennie i bezkonfliktowo ulokować zabudowy jednorodzinnej obok zabudowy zagrodowej z budynkami inwentarskimi,*
 - b) *nie da się ulokować zabudowy (obecnie np. 3 m od granicy działki) w przypadku, gdy sąsiad obsadzi swoją działkę lasem, od którego należy odsuwać budynki na min 12 m; jest to sytuacja której plan nie przewiduje;*

- 10) ad. §3, pkt. 2 - nieprawidłowe odstępianie od wyznaczania „maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy” w sytuacji, gdy plan pozwala na lokalizację zabudowy, jak np.:
- a) dla „zabudowy systemami fotowoltaicznymi” (zgodnie z nomenklaturą stosowaną w przepisach §3. ust. 1 pkt. 54 rozporządzenia rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.) oraz stosowaniem pojęcia „zabudowa” dla terenów IPEF-RN-ZN i 2 PEF-RN-ZN,
 - b) dla terenów 1RN-ZN do 6RN-ZN z dopuszczoną zabudową (rozbudową, nadbudową zabudowy istniejącej),
 - c) dla terenów 1L do 5L (umożliwienie lokalizacji zabudowy - budynków - zgodnie z art. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2023 r. poz. 1356), dla których to terenów wymienionych w pkt. a, pkt. b ustala się „powierzchnie zabudowy”, „wysokość zabudowy”.
- 11) ad. §3, pkt. 2 - nieprawidłowe odstępianie od wyznaczania minimalnej liczby miejsc do parkowania w sytuacji, gdy plan pozwala na lokalizację zabudowy - zagrodowej, jednorodzinnej, także jednorodzinnej w postaci osiedla mieszkaniowego (pozwolenie na budowę z 2022 r. rejon dz. 88/7, 88/9, 88/13), (pozwolenie na budowę z 2019 r. rejon dz. 17, 29,28/1);
- 12) ad. §4 ust. 1 pkt. 2 - wprowadzona definicja elektrowni słonecznej jako budowli będącej instalacją odnawialnych źródeł energii stanowiącą systemy fotowoltaiczne wraz z towarzyszącą infrastrukturą;" nie definiuje pojęcia infrastruktura. Z tego powodu wystąpią problemy np. przy próbie lokalizowania elektrowni wraz z magazynami energii. Magazyny energii stają się obecnie niezbędnym elementem elektrowni i niekoniecznie winny być uznawane chociażby za urządzenia budowlane.
- 13) ad. §4 ust. 1 pkt. 15 - definicja „zabudowy istniejącej” jest niewłaściwa, bowiem sprowadza pojęcie tylko do budynków istniejących w dniu wejścia w planu czyli tych, które istnieją i mają przy tym swoje określone gabaryty. Skoro ustalenia planu zezwalają na przyszłościową rozbudowę, nadbudowę po wejście planu w życie, to budynek przewidywany do takich robót nie będzie mógł być nazwany „zabudową istniejącą”. Planowana rozbudowa czy nadbudowa nie będzie mogła być zrealizowana, gdyż nowa kubatura czy powierzchnia zabudowy nie będzie już tą istniejącą w dniu wejścia planu w życie (plan dopuszcza tylko tą istniejącą). Nie będzie więc możliwości realizacji tych robót budowlanych prowadzących do zmiany parametrów budynków w stosunku do tych z momentu wejścia w życie planu. Zapisy §16 ust. 4, §17 ust. 4 są niewykonalne, gdyż tylko zabudowa istniejąca jest dopuszczalna.
- 14) ujednoczenie stosowanej nomenklatury poprzez używanie jednego pojęcia zamiast kilku: elektrownia słoneczna, systemy fotowoltaiczne, urządzenia fotowoltaiczne - lub zdefiniowanie pojęć.
- 15) brak linii zabudowy. Z uwagi na umożliwianie lokalizowania zabudowy błędem jest odstępianie od ustalania linii zabudowy, co jest ewidentną potrzebą planu, głównie w sąsiedztwie dróg publicznych. Brak tej linii stanowi o niezgodności z przepisami o drogach publicznych.
- 16) ad. §4 - wskazane wyjaśnienie pojęcia „zabudowa”, gdyż tekst planu meandruje pomiędzy opisami elektrowni słonecznych jako zabudowy, jak i budynkami - również jako zabudowy.

- 17) ad. §5 pkt. 2 - nieprawdziwe i wprowadzające w błąd ustalenie w postaci określenia dla całego obszaru planu „zakazu lokalizacji budynków”, w sytuacji, gdy plan pozwala na ich lokalizowanie, jak np.:
- a) dla infrastruktury technicznej wg definicji §4. ust. 1 pkt. 4 - budynki są przecież obiektami budowlanymi, a w ramach infrastruktury technicznej może wystąpić potrzeba lokalizacji budynku stacji transformatorowej, budynku przepompowni itd.,
 - b) dopuszczenie zabudowy (czyli budynków) w terenach IPEF-RN-ZN i 2 PEF-RN-ZN , 1RN-ZN do 6RN- ZN, 1L do 5L;
- 18) ad §5 pkt. 4 - ustalony „zakaz lokalizacji punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu” jest zbędny, gdyż ustalenia planu nie przewidują przeznaczenia umożliwiającego lokalizowanie punktów zbierania i przetwarzania odpadów, ani też innego magazynowania, czy innych usług. Utrzymanie zapisu rodzi pytanie, czy w obszarze planu można lokalizować inne obiekty do magazynowania czy przetwarzania towarów innych niż odpady.
- 19) ad. §6 - ustalenia wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie zawierają wymaganych ustaleń w zakresie zasad umieszczania w obszarach przestrzeni publicznej tymczasowych obiektów usługowych, urządzeń technicznych i zieleni. Stanowi to naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego - wg §4 pkt. 6 rozporządzenia MRiT z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404). Jest także istotne np. w kontekście umieszczania w pasach drogowych kiosków, także gastronomicznych, które deprecjonują otoczenie.
- 20) ad §7 pkt. 3 lit. a - ustalony „nakaz utrzymania istniejących cieków jako cieków otwartych” nie ma odniesienia do żadnych cieków, gdyż żadnych cieków nie pokazano na rysunku planu. W planie napisano natomiast o rzece, ciekach, rowach melioracyjnych, nie różnicując ich. Powstaje też wątpliwość czy prowadzenie nad ciekiem (a może też rzeką, rowem melioracyjnym) jakiegoś przejazdu wymagającego budowy przepustu nie spowoduje zakazu jego budowy, gdyż ciek przestanie w tym miejscu być otwarty.
- 21) ad. §7 pkt. 3 lit. c - niezrozumiały i niesprawiedliwy zakaz likwidacji stawów, poprzez zezwolenie na likwidację tych urządzeń wodnych na potrzeby inwestycji celu publicznego, nie zaś jako realizacji potrzeby właścicieli. Stawy w obszarze planu to tylko obiekty prywatne. Skoro można je przebudować i rozbudować, to czemu nie można zlikwidować stawu np. w przypadku jego całkowitej eutrofizacji, rozwoju patogenów itp.? Zasadne natomiast ustalenie możliwości budowy nowych stawów.
- 22) ad. §8 pkt. 3 - brak oznaczenia „strefy ochrony konserwatorskiej K” na rysunku planu.
- 23) ad. §8 pkt. 3 - brak wyjaśniania w tekście planu, co należy rozumieć poprzez „nakaz zachowania (...) rozłogów pól i czym są rozłogi w rozumieniu planu.
- 24) ad. §8 pkt. 3 - strefa ochrony konserwatorskiej K (zidentyfikowana tylko na rysunku prognozy oddziaływania na środowisko) obejmuje teren 6RN-ZN i część terenu 5RN-ZN. Skoro zachowanie rozłogów należy rozumieć jako zakaz zabudowy, to powstaje oczywista sprzeczność z ustaleniami §17 ust. 4 dopuszczającego utrzymanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; skoro plan ustala nakaz utrzymania rozłogów (otwartych krajobrazów, czyli bez zabudowy) jak realizować dopuszczenie utrzymania istniejącej zabudowy?

- 25) *ad. §11 - brak ustalenia ograniczeń dla lokalizowania zabudowy (budyneków) w sąsiedztwie lasów.*
- 26) *ad. §16 - żaden przepis tego paragrafu nie określa przeznaczenia terenów IPEF-RN-ZN i 2PEF-RN-ZN. Należy wprowadzić do tekstu określenie nazwy przeznaczenia, które powinno odpowiadać nazewnictwu zastosowanemu na rysunku planu. Dopiero po określeniu tego przeznaczenia, można dokonać podziału na przeznaczenie podstawowe i uzupełniające.*
- 27) *ad. §16 ust. 1 - ustalono w przepisie, że „dla terenów IPEF-RN-ZN i 2PEF-RN-ZN obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu”. Czy z takiego zapisu wynika, że dla tych terenów nie obowiązują przepisy ogólne wcześniejszych rozdziałów?*
- 28) *ad. §16 ust. 1 i ust. 2 - nieprawdziwe przeznaczenie, gdyż z tekstu planu wynika możliwość lokalizacji przeznaczenia pod zabudowę jednorodzinną i zabudowę zagrodową, a nawet przeznaczenia jako teren lasu.*
- 29) *ad. §16 ust. 1 i ust. 2 - ustalenie możliwości wprowadzania przeznaczenia jako lasu jest niezgodne z przepisami o lasach, gdyż lasem nie może być grunt przeznaczony pod zabudowę jednorodzinną, zagrodową, czy urządzenia fotowoltaiczne.*
- 30) *ad. §16 ust. 3 pkt. 2 - ustalenie „wysokość zabudowy dla elektrowni słonecznej maksimum 4,0 m” nie odpowiada stosowanym rozwiązaniom dla elektrowni. Wobec braku definicji zabudowy i stosując definicje §4 ust. 1 pkt. 2 nie daje możliwości lokalizowania elektrowni np. z systemami monitoringu czy oświetleniem, które raczej przekraczają ustalone 4 m.*
- 31) *ad. §16 ust. 3 pkt. 3 lit. b - wprowadzona strefa ograniczeń w zabudowie z zakazem lokalizacji systemów fotowoltaicznych (tu już problem czy owe systemy są tym samym co zdefiniowana elektrownia słoneczna) nie pozwolą przy stosowaniu definicji „elektrowni słonecznej” na zlokalizowanie w tych strefach nawet uzbrojenia technicznego.*
- 32) *ad. §16 ust. 4 pkt. 2 lit. a oraz pkt. 3 lit. a - ustalenia w zakresie „powierzchni zabudowy” winny być zastąpione poprzez wskaźniki zagospodarowania terenu ustalone dla „wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki”. Pozwoli to realizować budynki zgodne z obecnymi trendami architektury, niższe, w układach horyzontalnych lepiej wtapiające się w naturalne otoczenie. Zastosowane w planie wartości wyrażone w metrach kwadratowych powierzchni zabudowy są też wadliwe, za niskie, nie pozwolą na zrealizowanie potrzeb dla nowych inwestycji nawet dla istniejących siedlisk. Dla przykładu w siedlisku zabudowy zagrodowej na dz. nr ew. 26/3 istniejący budynek mieszkalny ma ponad 180 m², a plan pozwala tylko na maksimum 150 m². Ponadto, ponieważ konieczne jest też ustalenie możliwości dokonywania (oprócz ustalonych remontów, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy) także zmiany sposobu użytkowania (np. częste dla budynku gospodarczego zmienianego na mieszkalny), to przy takich działaniach budowlanych ograniczenie maksymalnej powierzchni budynku mieszkalnego do 150 m², przy istniejącym już na działce budynku o takiej lub większej powierzchni jest złe.*
- 33) *tekst planu nie wprowadza ustaleń dla zabudowy istniejącej a niezgodnej z planowanymi przepisami: np. istniejący budynek mieszkalny na dz. nr ew. 26/3 ma ponad 180 m², a plan pozwala tylko na maksimum 150 m². Co w takiej sytuacji można zrobić z dopuszczoną rozbudową?*

- 34) ad. §16 ust. 4 pkt. 2 lit. c oraz pkt. 3 lit. c - wprowadzone ustalenia dla dachów, dla których nakazano „dachy: płaskie, dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45° są niejasne. Nie wiadomo, czy jednakowe kąty mają być stosowane na wszystkich budynkach na działce?
- 35) ad. §17 - żaden przepis tego paragrafu nie określa przeznaczenia terenów 1RN-ZN do 6RN-ZN, które powinno odpowiadać nazewnictwu zastosowanemu na rysunku planu. Dopiero po określeniu tego przeznaczenia, można dokonać podziału na przeznaczenie podstawowe i uzupełniające.
- 36) ad. §17 ust. 1 - ustalono w przepisie, że „dla terenów od 1RN-ZN do 6RN-ZN obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu”. Czy z takiego zapisu wynika, że dla tych terenów nie obowiązują przepisy ogólne wcześniejszych rozdziałów?
- 37) ad. §17 ust. 1 i ust. 2 - nieprawdziwe przeznaczenie, gdyż z tekstu planu wynika możliwość lokalizacji przeznaczenia pod zabudowę jednorodzinną i zabudowę zagrodową, a nawet jako teren lasu.
- 38) ad. §17 ust. 1 i ust. 2 - ustalenie możliwości wprowadzania przeznaczenia jako lasu jest niezgodne z przepisami o lasach, gdyż lasem nie może być grunt przeznaczony pod zabudowę jednorodzinną, zagrodową,
- 39) ad. §17 ust. 4 pkt. 2 lit. a oraz pkt. 3 lit. a - ustalenia w zakresie „powierzchni zabudowy” winny być zastąpione poprzez wskaźniki zagospodarowania terenu ustalone dla „wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki”. Pozwoli to realizować budynki zgodne z obecnymi trendami architektury, niższe, w układach horyzontalnych lepiej wtapiające się w naturalne otoczenie. Zastosowane w planie wartości wyrażone w metrach kwadratowych powierzchni zabudowy są też wadliwe, za niskie, nie pozwolą na zrealizowanie potrzeb dla nowych inwestycji nawet dla istniejących siedlisk. Dla przykładu w siedlisku zabudowy zagrodowej na dz. nr ew. 37/4 istniejący budynek mieszkalny ma ponad 150 m², a plan pozwala tylko na maksimum 150 m². Ponadto, ponieważ konieczne jest też ustalenie możliwości dokonywania (oprócz ustalonych remontów, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy) także zmiany sposobu użytkowania (np. częste dla budynku gospodarczego zmienianego na mieszkalny), to przy takich działaniach budowlanych ograniczenie maksymalnej powierzchni budynku mieszkalnego do 150 m², przy istniejącym już na działce takim budynku, jest złe.
- 40) tekst planu nie wprowadza ustaleń dla zabudowy istniejącej a niezgodnej z planowanymi przepisami: np. budynek mieszkalny na dz. nr ew. 37/4 ma powierzchnię zabudowy około 156 m², a plan pozwala tylko na maksimum 150 m².
- 41) ad. §17 ust. 4 pkt. 2 lit. c oraz pkt. 3 lit. c - wprowadzone ustalenia dla dachów, dla których nakazano „dachy: płaskie, dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do są niejasne. Nie wiadomo, czy jednakowe kąty mają być stosowane na wszystkich budynkach?
- 42) ad. §18 - żaden przepis tego paragrafu nie określa przeznaczenia terenu IWS, które powinno odpowiadać nazewnictwu zastosowanemu na rysunku planu. Dopiero po określeniu tego przeznaczenia, można dokonać podziału na przeznaczenie podstawowe i uzupełniające.

- 43) *ad §18 ust. 1 ustalono w przepisie, że „dla terenu IWS obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu”. Czy z takiego zapisu wynika, że dla tego terenu nie obowiązują przepisy ogólne wcześniejszych rozdziałów?*
- 44) *ad §18 ust. 2 - ustalając przeznaczenie podstawowe powtarzające nazewnictwo terenu jako „przeznaczenie podstawowe - teren wód powierzchniowych śródlądowych” nie ustalono jakich wód dotyczy teren. Winno się to ustalić w przeznaczeniu podstawowym - np. jako teren publicznych wód powierzchniowych płynących. Dopiero z takiego określenia będzie wynikało, jakie przepisy prawa wodnego będą miały zastosowanie dla terenu oraz dla terenów sąsiednich, np. wymogu stosowania ograniczeń przy groźeniu terenów w sąsiedztwie wód płynących.*
- 45) *ad. §19 - żaden przepis tego paragrafu nie określa przeznaczenia terenów od 1L do 5L. Powinno ono odpowiadać nazewnictwu zastosowanemu na rysunku planu. Nie znajduje się przy tym uzasadnienia dla określania przeznaczenia podstawowego, skoro nie ustala się przeznaczenia uzupełniającego.*
- 46) *ad. §19 - jeżeli przepisy dla terenów 1L - 5L pozwalają na lokalizowanie zabudowy, gdyż przewidują to przepisy o lasach, to ustalenia §19 muszą ustalać zasady zagospodarowania, wskaźniki zabudowy, gabaryty zabudowy, linie zabudowy. Brak takich ustaleń jest naruszeniem zasad sporządzania planu miejscowego wg art. 15 ust. 1 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z przepisami wykonawczymi ustawy;*
- 47) *ad. §20 - żaden przepis tego paragrafu nie określa przeznaczenia terenu IKDS.*
- 48) *ad. §20 - za niewłaściwe należy uznać wprowadzanie przeznaczenia uzupełniającego jako „teren infrastruktury technicznej (...). Teren IKDS jest i będzie tylko terenem drogi, w pasie której lokalizacja infrastruktury technicznej jest regulowana przepisami o drogach publicznych. Dla tej infrastruktury można oczywiście wprowadzać ograniczenia, ale nie jako przeznaczenie terenu.*
- 49) *ad. §21 - żaden przepis tego paragrafu nie określa przeznaczenia terenu IKDL.*
- 50) *ad. §21 - za niewłaściwe należy uznać wprowadzanie przeznaczenia uzupełniającego jako „teren infrastruktury technicznej (...). Teren IKDL jest i będzie tylko i wyłącznie terenem drogi, w pasie której lokalizacja infrastruktury technicznej jest regulowana przepisami o drogach publicznych. Dla tej infrastruktury można oczywiście wprowadzać ograniczenia, ale nie jako przeznaczenie terenu.*
- 51) *ad § 22 - informacja o kolejnym załączniku uchwały winna znaleźć się w § 1 ust. 1 jako podpunkt 4.*
- 52) *ad rysunek planu - mapa, na której sporządzono i wyłożono do wglądu publicznego mapa jest nieaktualna, co nie pozwala na proste i prawidłowe powiązanie ustaleń ze stanem faktycznym. Wyłożenie projektu na aktualnej mapie pozwoliłoby prawidłowo zapoznać się z projektem.*
- 53) **PODSUMOWUJĄCA W/W UWAGI • PROJEKT PLANU MIEJSCOWEGO OCENIA SIĘ ZA ISTOTNIE NARUSZAJĄCY ZASADY SPORZĄDZANIA PLANU MIEJSCOWEGO, CO ZGODNIE Z PRZEPISAMI ART. 28 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM BĘDZIE OZNACZAĆ (PRZY BRAKU ZMIAN PROJEKTU) NIEWAŻNOŚĆ UCHWAŁY RADY GMINY W CAŁOŚCI LUB**

CZĘŚCI. Z UWAGI NA ZNACZĄCE UCHYBIENIA BYŁOBY TO RÓWNOZNACZNE Z NIEWAŻNOŚCIĄ CAŁEGO PLANU MIEJSCOWEGO. Poprawiony projekt planu miejscowego winien być skierowany do ponownego opiniowania, uzgadniania oraz ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.

Wyjaśnienie:

Ad. 1. Rysunek planu zawiera ustalenia obowiązujące oraz oznaczenia informacyjne, zgodnie z zamieszczoną na nim legendą. Zasady zagospodarowania oraz sposoby użytkowania poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi określa się łącznie na podstawie: ustaleń dla całego obszaru objętego planem i ustaleń szczegółowych dla terenów, zawartych w części tekstowej projektu planu oraz ustaleń obowiązujących, zawartych na rysunku planu. Projekt planu miejscowego został opracowany zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ad. 2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony na podstawie § 8 ust. 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którym, cyt.: *“Część graficzną projektu planu miejscowego sporządza się w sposób umożliwiający jednoznaczne jej powiązanie z częścią tekstową projektu planu miejscowego”*. Symbole, nazwy i oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów stosowane w projekcie planu miejscowego oraz standardy ich stosowania są zgodne z wymogami ustalonymi w Załączniku nr 1 do ww. rozporządzenia. Nazwa przeznaczenia *„teren rolnictwa z zakazem zabudowy”* wynika z ww. rozporządzenia.

Zgodnie z ww. rozporządzeniem *“zastosowane klasy są realizowane łącznie lub zamiennie”*. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu określone w ustaleniach szczegółowych dotyczą innych przeznaczeń niż *“teren rolnictwa z zakazem zabudowy”* bądź zabudowy istniejącej.

Ad. 3. i 4. 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”*. Studium wskazuje na konieczność zachowania istniejących elementów systemu przyrodniczego, otwartego krajobrazu, ochrony poszczególnych elementów systemu przyrodniczego oraz przywrócenia walorów przyrodniczych obszarom zdegradowanym.

Projekt planu, zgodnie z zapisami Studium wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji, zakazuje lokalizacji budynków, a dla zabudowy istniejącej ustala katalog możliwych działań budowlanych (m.in. rozbudowa, nadbudowa do określonych planem parametrów) Należy również dodać, że ustalenia projektu planu nie ograniczają możliwości remontu i przebudowy istniejącej zabudowy ani wykorzystywania w sposób dotychczasowy terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem, zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W projekcie planu przez zabudowę

istniejącą rozumie się budynki istniejące oraz budynki w trakcie realizacji w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego. W związku z powyższym, mając na uwadze ustalenia Studium i cel sporządzenia projektu planu, uznaje się za bezzasadne wydzielenie postulowanych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenów zabudowy zagrodowej.

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. Ponadto, w projekcie planu określono katalog możliwych działań budowlanych przy zabudowie istniejącej.

Ad. 5. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony na podstawie § 8. ust. 2 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którym, cyt.: *“Część graficzną projektu planu miejscowego sporządza się w sposób umożliwiający jednoznaczne jej powiązanie z częścią tekstową projektu planu miejscowego”*.

Symbole, nazwy i oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów stosowane w projekcie planu miejscowego oraz standardy ich stosowania są zgodne z wymogami ustalonymi w Załączniku nr 1 do ww. rozporządzenia. Nazwa przeznaczenia „*teren rolnictwa z zakazem zabudowy*” wynika z ww. rozporządzenia.

Zgodnie z ww. rozporządzeniem "zastosowane klasy są realizowane łącznie lub zamiennie". Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu określone w ustaleniach szczegółowych dotyczą innych przeznaczeń niż "teren rolnictwa z zakazem zabudowy" bądź zabudowy istniejącej.

Ad. 6. i 7. 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*”. Studium wskazuje na konieczność zachowania istniejących elementów systemu przyrodniczego, otwartego krajobrazu, ochrony poszczególnych elementów systemu przyrodniczego oraz przywrócenia walorów przyrodniczych obszarom zdegradowanym.

Celem przedmiotowego projektu planu nie jest tworzenie warunków dla rozwoju terenów budowlanych, a zatrzymanie procesów urbanizacji oraz zachowanie i ochrona elementów systemu przyrodniczego miasta. Przedmiotowy obszar jest wskazany w Studium jako „*teren o najwyższych w skali miasta walorach przyrodniczych i krajobrazowych wymagający podjęcia działań zabezpieczających je przed degradacją*”, przez który przebiega dolina rzeczna oraz został wyznaczony korytarz ekologiczny. Dodatkowo na części obszaru w granicach przystąpienia do sporządzenia planu zlokalizowane są tereny leśne oraz tereny wód.

Ponadto zgodnie z zapisami Studium projekt planu uwzględnia zabudowę istniejącą ustalając dla niej katalog możliwych działań budowlanych (m.in. remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę do określonych planem parametrów).

Ad. 8. i 9. Projekt planu nie dopuszcza lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej, a ponadto zakazuje lokalizacji budynków. Istniejąca zabudowa została uwzględniona w projekcie planu poprzez ustalenie dla niej

katalogu możliwych działań budowlanych (m.in. remont, przebudowa, rozbudowa i nadbudowa do określonych planem parametrów). Przez zabudowę istniejącą w projekcie planu rozumie się zarówno budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, jak i budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego. Nowe zagospodarowanie terenu realizowane na podstawie planu miejscowego będzie musiało uwzględniać zaskądź warunki, m.in. w postaci zabudowy istniejącej, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym: wymogi w zakresie odległości budynków od lasu.

W celu minimalizacji konfliktów przestrzennych i krajobrazowych na styku istniejącej zabudowy mieszkaniowej i potencjalnych farm fotowoltaicznych wprowadzono strefę ograniczeń w zabudowie, wskazaną na rysunku planu, w której obowiązuje zakaz lokalizacji systemów fotowoltaicznych. Przedmiotowa strefa zapewnia dystans od istniejącej zabudowy i zieleni wysokiej dla zachowania poprawnych relacji przestrzennych, odległościowych i oświetleniowych.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 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 (...)”. Pozostałe wątki poruszone w tej części uwagi nie dotyczą ustaleń planu miejscowego, w związku z czym nie mogą być uwzględnione ze względów formalnych.

- Ad. 10. W projekcie planu ustalono zakaz lokalizacji budynków, w związku z czym nie występuje konieczność wyznaczenia maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy.
- Ad. 11. Projekt planu nie dopuszcza lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej, a ponadto zakazuje lokalizacji budynków. Istniejąca zabudowa została uwzględniona w projekcie planu poprzez ustalenie dla niej katalogu możliwych działań budowlanych (m.in. remont, przebudowa, rozbudowa i nadbudowa do określonych planem parametrów). Przez zabudowę istniejącą w projekcie planu rozumie się zarówno budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, jak i budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego. Dla zabudowy istniejącej wymogi w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania powinny zostać określone oraz zweryfikowane w przeprowadzonych przed dniem wejścia w życie planu procedurach administracyjnych przewidzianych w przepisach w zakresie planowania przestrzennego i budownictwa.
- Ad. 12. Zgodnie z przytoczoną w uwadze definicją pojęcia „*elektrownia słoneczna*” umożliwiają lokalizację magazynów energii jako budowli będącej instalacją odnawialnych źródeł energii stanowiącą systemy fotowoltaiczne lub jako infrastruktury towarzyszącej.
- Ad. 13. Zastosowana definicja pojęcia „*zabudowa istniejąca*” nie uzależnia możliwości stosowania dotyczących jej ustaleń projektu planu od jej gabarytów, a jedynie od faktu jej istnienia w dniu wejścia w życie planu lub posiadania w tej dacie prawa do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego. Dokonana na podstawie planu zmiana gabarytów obiektów nie wpływa na fakty warunkujące uznanie ich za zabudowę istniejącą.
- Ad. 14. Zgodnie z § 4 ust. 2 projektu planu „*określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą lub przepisami odrębnymi przywołanymi w treści niniejszej uchwały, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w tych przepisach, a w przypadku braku definicji – w rozumieniu powszechnym.*”

Pojęcia: „*elektrownia słoneczna*”, „*systemy fotowoltaiczne*” i „*urządzenia fotowoltaiczne*” użyte są w projekcie planu miejscowego w kontekście przepisów prawa, na podstawie których konstruowany jest dany zapis. Nazwa klasy przeznaczenia terenu „teren elektrowni słonecznej” została określona w Załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (poz. 2404). Ponadto pojęcie „*elektrownia słoneczna*” została zdefiniowana w projekcie planu. Pojęcie „*systemy fotowoltaiczne*” pochodzi z rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Termin „*urządzenia fotowoltaiczne*” występuje w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w brzmieniu sprzed 24 września 2023 r.). Zmiana stosowanej nomenklatury nie jest zatem możliwa lub niesie niebezpieczeństwo braku spójności ustaleń planu z przepisami odrębnymi. Ponadto nie zachodzi potrzeba zdefiniowania zastosowanych pojęć.

- Ad. 15. W projekcie planu ustalono zakaz lokalizacji budynków, w związku z czym nie występuje konieczność wyznaczenia linii zabudowy, która reguluje sposób sytuowania budynków.
- Ad. 16. Przepisy prawa z zakresu planowania przestrzennego, budownictwa, czy ochrony środowiska powszechnie posługują się pojęciem „*zabudowa*”, pomimo braku jego definicji. Użycie przedmiotowego pojęcia w projekcie planu miejscowego występuje w kontekście przepisów prawa, na podstawie których konstruowany jest dany zapis. Ponadto szerokie zastosowanie tego pojęcia, mieszczące zarówno budynki jak i inne obiekty budowlane, nie ma wpływu na precyzję ustaleń projektu planu. Nie zachodzi zatem potrzeba wyjaśnienia pojęcia „*zabudowa*”.
- Ad. 17. W przedmiotowym projekcie planu w poszczególnych przeznaczeniach terenów jako przeznaczenie uzupełniające dopuszczono przeznaczenie pod tereny infrastruktury technicznej. Ponadto w ustaleniach ogólnych zdefiniowano infrastrukturę techniczną jako cyt. „*przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne*”. W zakresie lokalizacji zabudowy w projekcie ustalono zakaz lokalizacji budynków. Niniejszy zapis umożliwia realizację zabudowy, obiektów budowlanych i infrastruktury technicznej nie będącej budynkami.
- W projekcie planu nie zachodzi sprzeczność opisana w uwadze. Projekt planu nie pozwala na lokalizowanie budynków.
- Ad. 18. Ustalenie „*zakaz lokalizacji punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu*” zostało zastosowane w projekcie planu ze względu na potrzebę dobitnego wskazania funkcji niepożądanych na całym obszarze objętym projektem planu. Jednocześnie obowiązujące są ustalenia projektu planu z zakresu przeznaczenia terenu. Wątpliwość wyrażona w uwadze jest bezpodstawa, gdyż w projekcie planu nie dopuszczono przeznaczenia pod tereny produkcji (z wyjątkiem elektrowni słonecznych), do których zalicza się m.in. tereny składów i magazynów, oraz tereny usług.
- Ad. 19. Wprowadzony w § 6 nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami nie narusza zasad sporządzania planu miejscowego i nie stanowi niezgodności z wymogami rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ustalenie to odnosi się do całego zagospodarowania przestrzeni publicznych, w tym tymczasowych obiektów usługowych, urządzeń technicznych i zieleni.

- Ad. 20. Przepust może zostać zrealizowany jako infrastruktura techniczna, która została przewidziana jako przeznaczenie uzupełniające, zgodnie z definicją w projekcie planu.
- Ad. 21. Celem przedmiotowego projektu planu jest zatrzymanie procesów urbanizacji oraz zachowanie i ochrona elementów systemu przyrodniczego miasta, którego stawy stanowią ważny element. Przedmiotowy obszar jest wskazany w Studium jako „*teren o najwyższych w skali miasta walorach przyrodniczych i krajobrazowych wymagający podjęcia działań zabezpieczających je przed degradacją*”, przez który przebiega dolina rzeczna oraz został wyznaczony korytarz ekologiczny.
- Ad. 22. Strefa ochrony konserwatorskiej K posiada oznaczenie na rysunku planu, a także w zamieszczonej na nim legendzie. W wersji cyfrowej został wygenerowany cieńszą kreską, która może sprawiać wrażenie nieczytelnej. Niniejszy błąd techniczny zostanie skorygowany.
- Ad. 23. W projekcie plany wprowadzono, zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, strefę ochrony konserwatorskiej K, dla której ustalono „*ochronę krajobrazu kulturowego poprzez nakaz zachowania krajobrazu otwartego – rozłogów pól*”. Zgodnie z § 4 ust. 2 projektu planu „*określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą lub przepisami odrębnymi przywołanymi w treści niniejszej uchwały, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w tych przepisach, a w przypadku braku definicji – w rozumieniu powszechnym.*” Sformułowanie „*rozłogi pól*” nie posiada definicji legalnej i należy je interpretować w rozumieniu powszechnym. Wg dostępnej powszechnie literatury termin ten odnosi się do wielkości pola oraz charakterystyki jego przestrzennego ukształtowania (takiej jak: powierzchnia, długość, szerokość, wydłużenie, regularność przebiegu granic, przeszkody terenowe występujące na polu, nachylenie itp.). Nie zachodzi zatem potrzeba wyjaśnienia pojęcia w projekcie planu.
- Ad. 24. Na terenie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie zachował się krajobraz otwarty w postaci rozłogów pól. Przekształcenie tej przestrzeni jest już faktem lub stanie się nim na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego, zaistniałych przed dniem wejścia w życie planu, zgodnie z zastosowaną w projekcie planu definicją „*zabudowy istniejącej*”. Sformułowany dla strefy ochrony konserwatorskiej K nakaz zachowania może mieć zastosowanie wyłącznie do istniejących cech lub elementów krajobrazu kulturowego. W związku z powyższym nie zachodzi sprzeczność między nakazem zachowania krajobrazu otwartego – rozłogów pól, a utrzymaniem i możliwymi działaniami budowlanymi dla zabudowy istniejącej.
- Ad. 25. Kwestie odległości budynków od lasu reguluje Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, które obowiązuje niezależnie od ustaleń planu miejscowego.
- Ad. 26. W projekcie planu zostało określone przeznaczenie terenu zgodnie z wymogami określonymi w art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w Załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zastosowana nazwa przeznaczenia terenu jest jednakowa w części tekstowej i w części graficznej projektu planu. Pojęcie „*przeznaczenie terenu*” zostało zdefiniowane w § 4 ust. 1 pkt 8 projektu planu. Zgodnie z zastosowaną definicją przeznaczenie terenu zostało podzielone na przeznaczenie

podstawowe i przeznaczenie uzupełniające i w takiej formie zostało użyte w ustaleniach szczegółowych projektu planu.

- Ad. 27. Przepisy ogólne to ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem, a ustalenia zawarte w Rozdziale 3 stanowią ich uszczegółowienie. Przepisy ogólne i szczegółowe należy czytać łącznie.
- Ad. 28. W projekcie planu zostało określone przeznaczenie terenu zgodnie z wymogami określonymi w art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w Załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Niezależnie od ustalenia w zakresie przeznaczenia terenu, projekt planu uwzględnia zabudowę istniejącą ustalając dla niej katalog możliwych działań budowlanych (m.in. remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę do określonych planem parametrów). Teren lasu stanowi przeznaczenie uzupełniające. Relację pomiędzy przeznaczeniem terenu a przeznaczeniem uzupełniającym zdefiniowano w § 4 ust. 1 pkt 8 projektu planu.
- Ad. 29. Teren lasu stanowi przeznaczenie uzupełniające. Jego realizacja jest fakultatywna i musi nastąpić zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- Ad. 30. Pojęcie elektrowni słonecznej zgodnie z ustaleniami projektu planu należy rozumieć jako cyt.: *“budowla będąca instalacją odnawialnych źródeł energii stanowiąca systemy fotowoltaiczne wraz z towarzyszącą infrastrukturą”*. Systemy monitoringu, oświetlenie i inne instalacje towarzyszące mogą zostać zrealizowane jako infrastruktura techniczna, która została przewidziana jako przeznaczenie uzupełniające. W nawiązaniu do powyższego, zastosowanie będą miały zapisy ogólne w zakresie wysokości zabudowy.
- Ad. 31. W ustaleniach ogólnych projektu planu zdefiniowano termin *“elektrowni słonecznej”* jako cyt. *“budowla będąca instalacją odnawialnych źródeł energii stanowiąca systemy fotowoltaiczne wraz z towarzyszącą infrastrukturą”*. W projekcie wprowadza się strefę ograniczeń w zabudowie, wskazaną na rysunku planu, w której obowiązuje zakaz lokalizacji systemów fotowoltaicznych. Jednocześnie w przeznaczeniu uzupełniającym ustalono infrastrukturę techniczną, której ustalenia dla przedmiotowej strefy nie dotyczą.
- Ad. 32. i 33. Wprowadzone parametry maksymalnej powierzchni zabudowy mają na celu ograniczenie możliwości intensyfikacji istniejącej zabudowy oraz zminimalizowanie istniejącego już oddziaływania obiektów kubaturowych na krajobraz przy jednoczesnym umożliwieniu ich niewielkich przekształceń, poprzez ograniczenie możliwości ich rozbudowy i nadbudowy wyłącznie do określonych planem parametrów – powierzchni zabudowy i wysokości.
- Ad. 34. Projekt planu nie zawiera w zakresie ustaleń dla dachów zapisów, które wskazywałyby, że mają zastosowanie do różnych budynków na działce. Jednakowy kąt nachylenia połaci dachowych do 45° dotyczy dachu każdego z budynków osobno.
- Ad. 35. W projekcie planu zostało określone przeznaczenie terenu zgodnie z wymogami określonymi w art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w Załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zastosowana nazwa przeznaczenia terenu jest jednakowa w części tekstowej i w części graficznej projektu planu. Pojęcie *„przeznaczenie terenu”* zostało zdefiniowane w § 4 ust. 1 pkt 8 projektu planu. Zgodnie z zastosowaną definicją przeznaczenie terenu zostało podzielone na przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie uzupełniające i w takiej formie zostało użyte w ustaleniach szczegółowych projektu planu.

- Ad. 36. Przepisy ogólne to ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem, a ustalenia zawarte w Rozdziale 3 stanowią ich uszczegółowienie. Przepisy ogólne i szczegółowe należy czytać łącznie.
- Ad. 37. W projekcie planu zostało określone przeznaczenie terenu zgodnie z wymogami określonymi w art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w Załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Niezależnie od ustalenia w zakresie przeznaczenia terenu, projekt planu uwzględnia zabudowę istniejącą ustalając dla niej katalog możliwych działań budowlanych (m.in. remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę do określonych planem parametrów). Teren lasu stanowi przeznaczenie uzupełniające. Relację pomiędzy przeznaczeniem terenu a przeznaczeniem uzupełniającym zdefiniowano w § 4 ust. 1 pkt 8 projektu planu.
- Ad. 38. Teren lasu stanowi przeznaczenie uzupełniające. Jego realizacja jest fakultatywna i musi nastąpić zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- Ad. 39. i 40. Wprowadzone parametry maksymalnej powierzchni zabudowy mają na celu ograniczenie możliwości intensyfikacji istniejącej zabudowy oraz zminimalizowanie istniejącego już oddziaływania obiektów kubaturowych na krajobraz przy jednoczesnym umożliwieniu ich niewielkich przekształceń, poprzez ograniczenie możliwości ich rozbudowy i nadbudowy wyłącznie do określonych planem parametrów – powierzchni zabudowy i wysokości.
- Ad. 41. Projekt planu nie zawiera w zakresie ustaleń dla dachów zapisów, które wskazywałyby, że mają zastosowanie do różnych budynków na działce. Jednakowy kąt nachylenia połaci dachowych do 45° dotyczy dachu każdego z budynków osobno.
- Ad. 42. W projekcie planu zostało określone przeznaczenie terenu zgodnie z wymogami określonymi w art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w Załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zastosowana nazwa przeznaczenia terenu jest jednakowa w części tekstowej i w części graficznej projektu planu. Pojęcie „przeznaczenie terenu” zostało zdefiniowane w § 4 ust. 1 pkt 8 projektu planu. Zgodnie z zastosowaną definicją przeznaczenie terenu zostało podzielone na przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie uzupełniające i w takiej formie zostało użyte w ustaleniach szczegółowych projektu planu.
- Ad. 43. Przepisy ogólne to ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem, a ustalenia zawarte w Rozdziale 3 stanowią ich uszczegółowienie. Przepisy ogólne i szczegółowe należy czytać łącznie.
- Ad. 44. Symbole, nazwy i oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów stosowane w projekcie planu miejscowego oraz standardy ich stosowania są zgodne z wymogami ustalonymi w Załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ww. rozporządzeniem nie jest możliwe użycie zaproponowanej w uwadze nazwy przeznaczenia terenu.
- Ad. 45. W projekcie planu zostało określone przeznaczenie terenu zgodnie z wymogami określonymi w art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w Załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zastosowana nazwa przeznaczenia

terenu jest jednakowa w części tekstowej i w części graficznej projektu planu. Pojęcie „przeznaczenie terenu” zostało zdefiniowane w § 4 ust. 1 pkt 8 projektu planu. Zgodnie z zastosowaną definicją przeznaczenie terenu zostało podzielone na przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie uzupełniające i w takiej formie zostało użyte w ustaleniach szczegółowych projektu planu.

- Ad. 46. W projekcie planu ustalono zakaz lokalizacji budynków, w związku z czym nie występuje konieczność wyznaczenia wskaźników zabudowy, gabarytów zabudowy i linii zabudowy, które odnoszą się do budynków.
- Ad. 47. W projekcie planu zostało określone przeznaczenie terenu zgodnie z wymogami określonymi w art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w Załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zastosowana nazwa przeznaczenia terenu jest jednakowa w części tekstowej i w części graficznej projektu planu. Pojęcie „przeznaczenie terenu” zostało zdefiniowane w § 4 ust. 1 pkt 8 projektu planu. Zgodnie z zastosowaną definicją przeznaczenie terenu zostało podzielone na przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie uzupełniające i w takiej formie zostało użyte w ustaleniach szczegółowych projektu planu.
- Ad. 48. Symbole, nazwy i oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów stosowane w projekcie planu miejscowego oraz standardy ich stosowania są zgodne z wymogami ustalonymi w Załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Regulacja w przepisach odrębnych nie wyklucza lokalizacji infrastruktury technicznej w ramach przeznaczenia uzupełniającego - teren infrastruktury technicznej zgodnie z klasami przeznaczeń w ww. rozporządzeniu.
- Ad. 49. W projekcie planu zostało określone przeznaczenie terenu zgodnie z wymogami określonymi w art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w Załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zastosowana nazwa przeznaczenia terenu jest jednakowa w części tekstowej i w części graficznej projektu planu. Pojęcie „przeznaczenie terenu” zostało zdefiniowane w § 4 ust. 1 pkt 8 projektu planu. Zgodnie z zastosowaną definicją przeznaczenie terenu zostało podzielone na przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie uzupełniające i w takiej formie zostało użyte w ustaleniach szczegółowych projektu planu.
- Ad. 50. Symbole, nazwy i oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów stosowane w projekcie planu miejscowego oraz standardy ich stosowania są zgodne z wymogami ustalonymi w Załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Regulacja w przepisach odrębnych nie wyklucza lokalizacji infrastruktury technicznej w ramach przeznaczenia uzupełniającego - teren infrastruktury technicznej zgodnie z klasami przeznaczeń w ww. rozporządzeniu.
- Ad. 51. Zgodnie z ustaleniami § 22 projektu planu dane przestrzenne dla planu w postaci dokumentu elektronicznego, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowią załącznik Nr 4 do uchwały. Brak wymienia informacji o niniejszym załączniku w § 1 ust. 1 projektu planu nie stanowi naruszenia zasad konstruowania aktu prawnego.

Ad. 52. Zgodnie z art. 18 ust. 1 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 (...)”. Treść materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego nie stanowi ustaleń planu miejscowego i nie podlega możliwości składania uwag, w związku z czym uwaga nie może być uwzględniona ze względów formalnych.

Ad. 53. Stosownych wyjaśnień udzielono w zakresie każdego z ww. punktów uwagi.

Uwaga 13

– wpłynęła dnia 10 października 2023 r.,

– złożona przez ██████████,

Dotyczy działek (nr ewid. z mapy podkładowej rysunku planu):

– uwaga 1 - obszar 1 - działki nr ewid.: 16, 30, 17, 29, 18/1, 28/2, 28/1, fr. 27, 7/1 - ul. Złotno, obręb P10;

– uwaga 2 - obszar 2 - działki nr ewid.: 88/6 (obecnie 88/20 - 88/21), 88/7, 88/8 (obecnie 88/22-88/24), 88/9, 88/10 (obecnie 88/25 - 88/27), 88/11 (obecnie 88/28 - 88/30 i 88/33-88/34), 88/13, 88/14 (obecnie 88/31 - 88/32), 88/15, 88/16, 88/17, 88/18, 88/19 + 43/2, 44/4, 40/2, 44/2, 40/1, 42/1 - ul. Orlika, obręb P10 ;

– uwaga 3 - obszar 3 - działki nr ewid.: 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 486/5 (obecnie 486/6 - 486/14) - ul. Dzieci Łodzi / ul. Turniejowa, obręb P40;

przywołane numery działek winny być zweryfikowane przez sporządzającego plan odpowiednio do aktualnej mapy;

Treść uwagi:

1) Przedmiot uwagi nr 1: wyłączenie z obszaru objętego planem działek nr ewid. 17, 29, 18/1, 28/2, 28/1, fr. 27 obręb P10 możliwością poszerzenia wyłączenia także do działek nr ewid. 16, 30, 7/1 - zgodnie z załącznikiem do uwagi - obszar do wyłączenia nr 1.

2) Przedmiot uwagi nr 2:

a) wyłączenie z obszaru objętego planem działek nr ewid. 88/6 (obecnie 88/20-88/21), 88/7, 88/8 (obecnie 88/22-88/24), 88/9, 88/10 (obecnie 88/25 - 88/27), 88/11 (obecnie 88/28 - 88/30 i 88/33 - 88/34), 88/13, 88/14 (obecnie 88/31-88/32), 88/15, 88/16, 88/17, 88/18, 88/19 + 43/2, 44/4, 40/2, 44/2, 40/1, 42/1, z możliwością poszerzenia wyłączenia także do działek nr ewid. 40/1, 42/1 - zgodnie z załącznikiem do uwagi - obszar do wyłączenia nr 2.

b) wyłączenie z obszaru objętego planem w/w działek także z powodu, iż obecna granica projektu oznaczona na rysunku uwag jako A-B została wyznaczona w sposób nieprawidłowy i nieodpowiadający zasadom planowania przestrzennego

3) Przedmiot uwagi nr 3: wyłączenie z obszaru objętego planem działek nr ewid. 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 486/5 (obecnie 486/6 - 486/14) - zgodnie z załącznikiem do uwagi - obszar do wyłączenia nr 3.

Uzasadnienie:

Sporządzony projekt planu miejscowego niweczy w całości nasze wieloletnie starania o realizację osiedli mieszkaniowych zabudowy jednorodzinnej.

Został sporządzony bez rozpoznania wydanych do tej pory - przez ten sam organ Prezydenta Miasta Łodzi - decyzji ustalających warunki zabudowy i decyzji o pozwoleniu na budowę.

Nieuwzględnienie przy wyznaczaniu obszaru planu miejscowego w/w decyzji skutkuje obecnie rażącym naruszeniem ciągłości planowania przestrzennego, podważa zaufanie do władzy publicznej.

Prezydent miasta pomija przy tym słuszny interes mieszkańców i przedsiębiorców angażujących niemały kapitał w opracowania projektowe i inwestycyjne.

Opracowania te gwarantują też przecież poprawienie i rozbudowę uzbrojenia technicznego także dla istniejących osiedli zabudowy.

1) Ad. wyłączenia z planu obszaru 1. Przedmiotowy obszar zlokalizowany jest głównie w terenie nazwanym na rysunku „2PEF-RN- ZN - teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej”. Ustalenia tekstu dopuszczają w tym terenie „zabudowę istniejącą”, która zgodnie z §4. ust. 1. pkt. 15 tekstu planu oznacza „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.”

Dla działek nr ewid. 17, 29, 18/1, 28/2, 28/1, fr. 27 przy ul. Złotno uzyskaliśmy pozwolenie na budowę w czerwcu 2023 r. Jest to więc dopuszczona, jako istniejąca, zabudowa w postaci osiedla domów jednorodzinnych.

Plan ustalając tam teren 2PEF-RN-ZN - teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej” pozwala na wprowadzanie w sąsiedztwo zarówno dużych farm fotowoltaicznych, jak też lasów. Plan adaptuje zabudowę zagrodową dając tym samym prawo w zabudowie zagrodowej do lokalizowania dużych obiektów inwentarskich.

Takie wzajemnie sprzeczne przeznaczenie jest kuriozalnym przykładem planowania przestrzennego.

Nie możemy się zgodzić na takie mieszanie funkcji i zniweczenie tym samym sensu istnienia osiedla mieszkaniowego.

2) Ad. wyłączenia z planu obszaru 2.

a) uwagi:

Przedmiotowy obszar zlokalizowany jest w terenie nazwanym na rysunku „5RN-ZN - teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej”. Ustalenia tekstu dopuszczają w tym terenie „zabudowę istniejącą”, która zgodnie z §4. ust. 1. pkt. 15 tekstu planu oznacza „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.”

Dla działek nr ewid. 88/6 - 88/14 w rejonie ul. Orlika uzyskaliśmy pozwolenie na budowę w 2020 r. Jest to więc istniejąca zabudowa w postaci osiedla domów jednorodzinnych. Jednocześnie plan ustala na tym terenie strefę ochrony konserwatorskiej K nakazującą zachowanie krajobrazu otwartego rozlogów pól.

Plan wprowadza więc dwa wzajemnie sprzeczne zapisy wykluczające tym samym zachowanie realizowanej zabudowy osiedla mieszkaniowego.

Ponadto, ustalając teren 5RN-ZN - teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej" plan pozwala na wprowadzanie jednocześnie innego przeznaczenia jak np. lasów i adaptuje zabudowę zagrodową. Tym samym daje też prawo do lokalizowania w zabudowie zagrodowej także dużych obiektów inwentarskich.

Takie wzajemnie sprzeczne przeznaczenie jest rażąco złym przykładem planowania przestrzennego. Nie możemy się zgodzić na takie mieszanie funkcji i zniweczenie tym samym sensu istnienia osiedla mieszkaniowego.

Pozwolenia na budowę dla osiedla przy ul. Orlika, jak też wymienionego w uwadze nr 1 realizowanego osiedla przy ul. Złotno, zostały poprzedzone uzyskaniem decyzji ustalających warunki zabudowy.

Uzyskanie obydwu decyzji odbyło się bez żadnych problemów. W sąsiedztwie obu terenów są bowiem istniejące dzielnice mieszkaniowe, które uzasadniały rozwój zabudowy na terenach sąsiednich. W każdym przypadku prezentowaliśmy koncepcje rozwojowe tych terenów i dalsze zamiary budowlane. Po otrzymaniu decyzji o warunkach zabudowy, będących przecież promesą od prezydenta miasta dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej na tych terenach, rozpoczęliśmy procesy projektowe, które na wskazanych dwóch fragmentach obszarów zakończyły się przywołanymi pozwoleniami na budowę.

W żadnym przypadku starań o warunki zabudowy nie byliśmy informowani, że miasto sporządzi tam plan miejscowy zakazujący zabudowy nawet dla terenów, dla których wcześniej ten sam urząd wydał pozytywne decyzje.

Zderzyliśmy się z tym problemem, gdy na początku tego roku wystąpiliśmy o ustalenie warunków zabudowy dla dalszej części osiedla przy ul. Orlika.

Prezydent Miasta przyjął nasz wniosek, zażądał jednakże uzupełnienia wniosku poprzez dołączenie w szczególności decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach (teren zabudowy ponad 2 ha). Zleciliśmy uzyskanie tego dokumentu pociągającego za sobą też sporządzenie opracowań środowiskowych (raportu oddziaływania na środowisko).

Po miesiącu, w marcu br. prezydent zawiesił postępowanie w sprawie warunków zabudowy, uzasadniając to sporządzaniem planu miejscowego.

Było to dla nas działanie szokujące. Jeszcze większej dezaprobaty doznaliśmy zapoznając się z ustaleniami projektu planu miejscowego przy obecnym wyłożeniu do wglądu publicznego. Ustalenia planu niweczące nasze wszelkie działania inwestycyjne są porażające.

Nie możemy zgodzić się na procedowanie i uchwalenie planu w zaplanowanym kształcie. Wyłączenie terenów inwestycyjnych z obszaru planu pozwoli prezydentowi miasta, ale też radzie miejskiej na poprowadzenie polityki przestrzennej z poszanowaniem interesów mieszkańców i odbudowaniem nadszarpniętego zaufania do władzy publicznej.

b) uwagi: Niezbędne jest wyłączenie z obszaru objętego planem wskazanego obszaru także z powodu, iż obecna granica projektu oznaczona na rysunku uwag jako A-B została wyznaczona w sposób nieprawidłowy, nieprofesjonalny i nieodpowiadający zasadom planowania przestrzennego.

Granica A-B tnie istniejące działki zabudowy szeregowej przechodząc na działce nr ewid. 97 nawet przez fragment tarasu budynku. Takie poprowadzenie granicy planu miejscowego zrodzi znaczne trudności przy procesach budowlanych dla zabudowy

szeregowej, gdyż część działek budowlanych będzie objęta planem, część zaś pozostanie poza opracowaniem. Trudno wyobrazić sobie próbę uzyskania pozwolenia na rozbudowę budynku w sytuacji, gdy plan wprowadza zakaz zabudowy (trudno bowiem uznać taras budynku wchodzący w obszar planu za istniejącą zabudowę dopuszczoną planem. Jest złą praktyką urbanistyczną prowadzenie granic planu w poprzek zabudowanych działek i budynków. Winno być to bezwzględnie poprawione poprzez wyłączenie z planu m. in. całych działek zabudowy szeregowej przy ul. Orlika.

3) Ad. wyłączenia z planu obszaru 3.

Przedmiotowy obszar zlokalizowany jest w terenie nazwanym na rysunku „3RN-ZN - teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej”. Ustalenia tekstu dopuszczają w tym terenie „zabudowę istniejącą”, która zgodnie z §4. ust. 1. pkt. 15 tekstu planu oznacza „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.”

Dla działek nr ewid. 486/5 w rejonie ul. Turniejowej i ul. Dzieci Łodzi jesteśmy w trakcie uzyskiwania pozwolenie na budowę. Będzie to więc zabudowa kwalifikowana w planie jako istniejąca.

Jednocześnie jednak, plan ustalając tam teren 3RN-ZN - teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej" pozwala na wprowadzanie w sąsiedztwo zalesień i adaptuje zabudowę zagrodową. Daje tym samym prawo do lokalizowania w zabudowie zagrodowej także dużych obiektów inwentarskich.

Takie wzajemnie sprzeczne przeznaczenie jest kuriozalnym przykładem planowania przestrzennego. Nie możemy się zgodzić na takie mieszanie funkcji i zniweczenie tym samym sensu istnienia osiedla mieszkaniowego.

Dla przedmiotowego terenu inwestycyjnego uzyskaliśmy w 2021 r. decyzję ustalającą warunki zabudowy. Uzyskanie tej decyzji, podobnie jak wcześniejszych, odbyło się bez żadnych problemów. W sąsiedztwie wszystkich trzech terenów są istniejące dzielnice mieszkaniowe, które uzasadniały rozwój zabudowy na działkach sąsiednich. W każdym przypadku prezentowaliśmy koncepcje rozwojowe tych terenów i dalsze zamiary budowlane. Po otrzymaniu decyzji o warunkach zabudowy, będących przecież promesą od prezydent miasta dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej na tych terenach, rozpoczęliśmy procesy projektowe.

Także i w tym przypadku podczas procedury w/s warunków zabudowy nie byliśmy informowani, że miasto sporządzi tam plan miejscowy zakazujący zabudowy nawet dla terenów, dla których wcześniej ten sam urząd wydał pozytywne decyzje.

Zderzyliśmy się z problemem, gdy na początku tego roku wystąpiliśmy o ustalenie warunków zabudowy dla dalszej części osiedla przy ul. Dzieci Łodzi. Prezydent Miasta przyjął nasz wniosek, wszczął postępowanie, po czym je zawiesił, uzasadniając to sporządzaniem planu miejscowego.

Było to dla nas działanie szokujące. Jeszcze większej dezaprobaty doznaliśmy zapoznając się z ustaleniami projektu planu miejscowego przy obecnym wyłożeniu do wglądu publicznego.

Ustalenia planu niweczące nasze wszelkie działania inwestycyjne są porażające.

Nie możemy zgodzić się na procedowanie i uchwalenie planu w zaplanowanym kształcie.

Nasze starania obejmowały całe tereny inwestycyjne. Etapowaliśmy inwestycje ze względów ekonomicznych. Całościowo programowaliśmy inwestycje infrastrukturalne by kompleksowo rozwiązać problemy techniczne. Podpisaliśmy szereg umów z zarządcami sieci uzbrojenia, w tym z zakładem energetycznym.

Otrzymaliśmy oczekiwany wysoki przydział mocy. Obecnie, gdy plan miejscowy uniemożliwi nam dalsze inwestowanie i nie nastąpi odbiór przydzielonej energii, będziemy musieli zapłacić wysokie odszkodowanie.

Planując osiedla mieszkaniowe sporządziliśmy już opracowania projektowe, które objęły w szczególności sieci uzbrojenia technicznego. Projekty sieci objęły całe docelowe tereny zabudowy. Naszym celem stało się prawidłowe rozwiązanie problemów infrastrukturalnych nie tylko dla naszych osiedli, ale i sąsiednich istniejących starych osiedli Stare Złotno, Huta Jagodnica.

Osiedla te nie posiadają sieci kanalizacji sanitarnej. Istniejące skumulowanie ogromnej ilości szamb jest problemem. Problem tej nierozwiązanej gospodarki ściekowej stoi w rażącej sprzeczności z walorami ekologicznymi akcentowanymi w sporządzanym planie miejscowym. Budując osiedle chcieliśmy przysłużyć się Miastu.

Zadeklarowaliśmy nieodpłatne przekazanie terenów pod: drogę, przepompownię ścieków, sieci kanalizacji sanitarnej (odcinek grawitacyjny i tłoczny) oraz sieci wodociągowej (spinki) wodociągów z ul. Turniejowej i ul. Stare Złotno.

Miasto chętnie chciało pozyskać te grunty nieodpłatnie, na co się zgodziliśmy.

Doszliśmy nawet do etapu sporządzania stosowanego porozumienia z Łódzką Spółką Infrastrukturalną na potrzeby skanalizowania osiedla Huta Jagodnica.

Nie przypuszczaliśmy, że inwestycje zostaną zatrzymane planem miejscowym. Powyższe jest dla nas niesłychanie krzywdzące. Stawia też pod znakiem zapytania naszą ofertę gruntową dla Miasta.

Wyłączenie terenów inwestycyjnych z obszaru planu pozwoli prezydentowi miasta, ale też radzie miejskiej na poprowadzenie polityki przestrzennej z poszanowaniem interesów mieszkańców i odbudowaniem nadszarpniętego zaufania do władzy publicznej.

Wyłączenie terenów z wadliwego planu miejscowego pozwoli nam na zrealizowanie naszych inwestycji.

Odnajdziemy wówczas tym samym sens w przekazaniu gruntów Miastu, których Miasto potrzebuje i zabiega o ich pozyskanie w celu budowy przepompowni z pozostałą infrastrukturą dla całych dzielnic mieszkaniowych Złotno, Stare Złotno i Huta Jagodnica.

Dodatkowo, na potrzeby realizacji kontynuacji osiedla przy ulicy Orlika zostały już doprowadzone kable energii elektrycznej dla całej inwestycji zgodnie z umową przyłączeniową 22-D7/UP/03134 z 04.06.2022, gdzie ponieśliśmy koszt blisko 125 000 zł i jesteśmy zobowiązani do odbioru przyłączonej mocy.

Podobnie sprawa wygląda na planowanym osiedlu na ulicy Dzieci Łodzi, gdzie także mamy już umowę z PGE na przyłączenie 40 domów o wartości ponad 45 000 zł.

Ponadto, nadmienię, iż proces planowania i budowy osiedla jest w trybie ciągłym, a dokumentacja do projektu wymaga szeregu pozwoleń i decyzji, które są zależne od siebie

i cechują się określonym czasem ich realizowania i zatwierdzania. Zatem pracujemy i ponosimy koszty już od 2019 roku nad tym co mamy zbudować w latach 2024-2027.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 18 ust. 1 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 (...)*”. Wyłączenie działek z obszaru objętego planem nie dotyczy ustaleń planu miejscowego, w związku z czym nie może być uwzględnione ze względów formalnych.

Uwaga 14

- wpłynęła dnia 10 października 2023 r.,
- złożona przez ██████████,
- dotyczy obszaru całego planu.

Treść uwagi:

- 1) *brak określenia w tekście planu, które oznaczenia rysunku są oznaczeniami obowiązującymi. Powyższe jest znaczące, gdyż rysunek planu miejscowego wiąże w takim zakresie, który jednoznacznie wynika z treści planu miejscowego. Oznacza to również, że brak w tekście odpowiednich ustaleń nie pozwala na powiązanie rysunku z tekstem planu.*
- 2) *nieprawidłowe wyznaczenie terenów o określonym przeznaczeniu oraz nieprawidłowe określenie przeznaczenia terenów, gdyż zastosowane nazewnictwo przeznaczenia jest całkowicie sprzeczne z faktycznymi zasadami realizacji tego przeznaczenia jakie wynikają z treści planu, w tym: nazwa terenu PEF-RN-ZN i nazwa terenu RN-ZN na rysunku zawierają określenie „zakaz zabudowy”, a ustalenia dla terenów dopuszczają zabudowę.*
- 3) *za niezgodne z przepisami prawa i powodujące brak możliwości prawidłowego powiązania tekstu planu i rysunku planu należy uznać takie wyznaczenie terenów oraz takie nazewnictwo wprowadzanego przeznaczenia, które wzajemnie się wykluczają, czyli „zakaz zabudowy” w tytule, z jednoczesnym dopuszczaniem zabudowy w treści;*
- 4) *wymaga się wydzielenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów zabudowy zagrodowej, gdyż nie spowoduje to naruszenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, uchwalonego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. Ustalenia dla Studium pozwalają na wprowadzanie takiego przeznaczenia jako „dopuszczalne z ograniczeniami:*
 - a) *Tereny zabudowy związanej z produkcją rolną - wyłącznie w zakresie obiektów istniejących z możliwością rozbudowy istniejących siedlisk.*
 - b) *Tereny zabudowy mieszkaniowej wyłącznie w granicach istniejącego zainwestowania.”*
- 5) *ustalenia dla terenów zabudowy powinny, jak określają to zapisy studium, pozwalać także na:*

- a) lokalizowanie nowych budynków w zabudowie zagrodowej (studium pozwala przecież na rozbudowę istniejących siedlisk, a budowa np. nowego budynku gospodarczego, nowego mieszkalnego musi być zagwarantowana mieszkańcom, gdyż stare budynki mogą się zdekapitalizować, a człowiek winien mieć prawo na poprawę swego bytu),
 - b) lokalizowanie nowych budynków w zabudowie mieszkaniowej (studium pozwala przecież na inwestowanie w granicach istniejącego zainwestowania, a budowa np. nowego budynku gospodarczego, nowego mieszkalnego musi być zagwarantowana mieszkańcom)
 - c) budowę oraz zmianę sposobu użytkowania - pozwalając na remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę należy też ustalić możliwość nowej zabudowy (jak opisano w pkt. a, b), ale też zmianę sposobu użytkowania (przecież częste są przypadki zmiany sposobu użytkowania np. gospodarczego na mieszkalny) - obecny projekt na to nie pozwala;
- 6) ujednoczenie stosowanej nomenklatury poprzez używanie jednego pojęcia zamiast kilku: elektrownia słoneczna, systemy fotowoltaiczne, urządzenia fotowoltaiczne - lub zdefiniowanie pojęć.
 - 7) brak linii zabudowy. Z uwagi na umożliwianie lokalizowania zabudowy błędem jest odstąpienie od ustalania linii zabudowy, co jest ewidentną potrzebą planu, głównie w sąsiedztwie dróg publicznych. Brak tej linii stanowi o niezgodności z przepisami o drogach publicznych.
 - 8) ad. §4 - wskazane wyjaśnienie pojęcia „zabudowa”, gdyż tekst planu meandruje pomiędzy opisami elektrowni słonecznych jako zabudowy, jak i budynkami - również jako zabudowy.
 - 9) ad. §5 pkt. 2 - nieprawdziwe i wprowadzające w błąd ustalenie w postaci określenia dla całego obszaru planu „zakazu lokalizacji budynków”, w sytuacji, gdy plan pozwala na ich lokalizowanie, jak np.:
 - a) dla infrastruktury technicznej wg definicji §4. ust. 1 pkt. 4 - budynki są przecież obiektami budowlanymi, a w ramach infrastruktury technicznej może wystąpić potrzeba lokalizacji budynku stacji transformatorowej, budynku przepompowni itd.,
 - b) dopuszczenie zabudowy (czyli budynków) w terenach IPEF-RN-ZN i 2 PEF-RN-ZN , 1RN-ZN do 6RN- ZN, 1L do 5L;
 - 10) ad. §16 - żaden przepis tego paragrafu nie określa przeznaczenia terenów IPEF-RN-ZN i 2PEF-RN-ZN. Należy wprowadzić do tekstu określenie nazwy przeznaczenia, które powinno odpowiadać nazewnictwu zastosowanemu na rysunku planu. Dopiero po określeniu tego przeznaczenia, można dokonać podziału na przeznaczenie podstawowe i uzupełniające.
 - 11) ad. §16 ust. 1 - ustalono w przepisie, że „dla terenów IPEF-RN-ZN i 2PEF-RN-ZN obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu”. Czy z takiego zapisu wynika, że dla tych terenów nie obowiązują przepisy ogólne wcześniejszych rozdziałów?
 - 12) ad. §16 ust. 1 i ust. 2 - nieprawdziwe przeznaczenie, gdyż z tekstu planu wynika możliwość lokalizacji przeznaczenia pod zabudowę jednorodzinną i zabudowę zagrodową, a nawet przeznaczenia jako teren lasu.

- 13) *ad. §16 ust. 1 i ust. 2 - ustalenie możliwości wprowadzania przeznaczenia jako lasu jest niezgodne z przepisami o lasach, gdyż lasem nie może być grunt przeznaczony pod zabudowę jednorodzinną, zagrodową, czy urządzenia fotowoltaiczne.*
- 14) *ad. §16 ust. 3 pkt. 2 - ustalenie „wysokość zabudowy dla elektrowni słonecznej maksimum 4,0 m” nie odpowiada stosowanym rozwiązaniom dla elektrowni. Wobec braku definicji zabudowy i stosując definicje §4 ust. 1 pkt. 2 nie daje możliwości lokalizowania elektrowni np. z systemami monitoringu czy oświetleniem, które raczej przekraczają ustalone 4 m.*
- 15) *ad. §16 ust. 3 pkt. 3 lit. b - wprowadzona strefa ograniczeń w zabudowie z zakazem lokalizacji systemów fotowoltaicznych (tu już problem czy owe systemy są tym samym co zdefiniowana elektrownia słoneczna) nie pozwoli przy stosowaniu definicji „elektrowni słonecznej” na zlokalizowanie w tych strefach nawet uzbrojenia technicznego.*
- 16) *ad. §16 ust. 4 pkt. 2 lit. a oraz pkt. 3 lit. a - ustalenia w zakresie „powierzchni zabudowy” winny być zastąpione poprzez wskaźniki zagospodarowania terenu ustalone dla „wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki”. Pozwoli to realizować budynki zgodne z obecnymi trendami architektury, niższe, w układach horyzontalnych lepiej wtapiające się w naturalne otoczenie. Zastosowane w planie wartości wyrażone w metrach kwadratowych powierzchni zabudowy są też wadliwe, za niskie, nie pozwolą na zrealizowanie potrzeb dla nowych inwestycji nawet dla istniejących siedlisk. Dla przykładu w siedlisku zabudowy zagrodowej na dz. nr ew. 26/3 istniejący budynek mieszkalny ma ponad 180 m², a plan pozwala tylko na maksimum 150 m². Ponadto, ponieważ konieczne jest też ustalenie możliwości dokonywania (oprócz ustalonych remontów, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy) także zmiany sposobu użytkowania (np. częste dla budynku gospodarczego zmienianego na mieszkalny), to przy takich działaniach budowlanych ograniczenie maksymalnej powierzchni budynku mieszkalnego do 150 m², przy istniejącym już na działce budynku o takiej lub większej powierzchni jest złe.*
- 17) *tekst planu nie wprowadza ustaleń dla zabudowy istniejącej a niezgodnej z planowanymi przepisami: np. istniejący budynek mieszkalny na dz. nr ew. 26/3 ma ponad 180 m², a plan pozwala tylko na maksimum 150 m². Co w takiej sytuacji można zrobić z dopuszczoną rozbudową?*
- 18) *ad. §16 ust. 4 pkt. 2 lit. c oraz pkt. 3 lit. c - wprowadzone ustalenia dla dachów, dla których nakazano „dachy: płaskie, dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połąci dachowych do 45° są niejasne. Nie wiadomo, czy jednakowe kąty mają być stosowane na wszystkich budynkach na działce?*
- 19) *ad. §17 - żaden przepis tego paragrafu nie określa przeznaczenia terenów 1RN-ZN do 6RN-ZN, które powinno odpowiadać nazewnictwu zastosowanemu na rysunku planu. Dopiero po określeniu tego przeznaczenia, można dokonać podziału na przeznaczenie podstawowe i uzupełniające.*
- 20) *ad. §17 ust. 1 - ustalono w przepisie, że „dla terenów od 1RN-ZN do 6RN-ZN obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu”. Czy z takiego zapisu wynika, że dla tych terenów nie obowiązują przepisy ogólne wcześniejszych rozdziałów?*
- 21) *ad. §17 ust. 1 i ust. 2 - nieprawdziwe przeznaczenie, gdyż z tekstu planu wynika możliwość lokalizacji przeznaczenia pod zabudowę jednorodzinną i zabudowę zagrodową, a nawet jako teren lasu.*

22) ad. §17 ust. 4 pkt. 2 lit. a oraz pkt. 3 lit. a - ustalenia w zakresie „powierzchni zabudowy” winny być zastąpione poprzez wskaźniki zagospodarowania terenu ustalone dla „wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki”. Pozwoli to realizować budynki zgodne z obecnymi trendami architektury, niższe, w układach horyzontalnych lepiej wtapiające się w naturalne otoczenie. Zastosowane w planie wartości wyrażone w metrach kwadratowych powierzchni zabudowy są też wadliwe, za niskie, nie pozwolą na zrealizowanie potrzeb dla nowych inwestycji nawet dla istniejących siedlisk.

Dla przykładu w siedlisku zabudowy zagrodowej na dz. nr ew. 37/4 istniejący budynek mieszkalny ma ponad 150 m², a plan pozwala tylko na maksimum 150 m². Ponadto, ponieważ konieczne jest też ustalenie możliwości dokonywania (oprócz ustalonych remontów, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy) także zmiany sposobu użytkowania (np. częste dla budynku gospodarczego zmienianego na mieszkalny), to przy takich działaniach budowlanych ograniczenie maksymalnej powierzchni budynku mieszkalnego do 150 m², przy istniejącym już na działce takim budynku, jest złe.

23) tekst planu nie wprowadza ustaleń dla zabudowy istniejącej a niezgodnej z planowanymi przepisami: np. budynek mieszkalny na dz. nr ew. 37/4 ma powierzchnię zabudowy około 156 m², a plan pozwala tylko na maksimum 150 m².

24) ad. §17 ust. 4 pkt. 2 lit. c oraz pkt. 3 lit. c - wprowadzone ustalenia dla dachów, dla których nakazano „dachy: płaskie, dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45° są niejasne. Nie wiadomo, czy jednakowe kąty mają być stosowane na wszystkich budynkach?

25) ad. §18 - żaden przepis tego paragrafu nie określa przeznaczenia terenu IWS, które powinno odpowiadać nazewnictwu zastosowanemu na rysunku planu. Dopiero po określeniu tego przeznaczenia, można dokonać podziału na przeznaczenie podstawowe i uzupełniające.

26) ad §18 ust. 1 ustalono w przepisie, że „dla terenu IWS obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu”. Czy z takiego zapisu wynika, że dla tego terenu nie obowiązują przepisy ogólne wcześniejszych rozdziałów?

27) ad §18 ust. 2 - ustalając przeznaczenie podstawowe powtarzając nazewnictwo terenu jako „przeznaczenie podstawowe - teren wód powierzchniowych śródlądowych” nie ustalono jakich wód dotyczy teren. Winno się to ustalić w przeznaczeniu podstawowym - np. jako teren publicznych wód powierzchniowych płynących. Dopiero z takiego określenia będzie wynikało, jakie przepisy prawa wodnego będą miały zastosowanie dla terenu oraz dla terenów sąsiednich, np. wymogu stosowania ograniczeń przy groźeniu terenów w sąsiedztwie wód płynących.

28) ad. §19 - żaden przepis tego paragrafu nie określa przeznaczenia terenów od 1L do 5L.

Powinno ono odpowiadać nazewnictwu zastosowanemu na rysunku planu. Nie znajduje się przy tym uzasadnienia dla określania przeznaczenia podstawowego, skoro nie ustala się przeznaczenia uzupełniającego.

29) ad. §19 - jeżeli przepisy dla terenów 1L - 5L pozwalają na lokalizowanie zabudowy, gdyż przewidują to przepisy o lasach, to ustalenia §19 muszą ustalać zasady zagospodarowania, wskaźniki zabudowy, gabaryty zabudowy, linie zabudowy. Brak takich ustaleń jest naruszeniem zasad sporządzania planu miejscowego wg art. 15 ust. 1 pkt 6 ustawy

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z przepisami wykonawczymi ustawy;

- 30) ad. §20 - żaden przepis tego paragrafu nie określa przeznaczenia terenu 1KDS.
- 31) ad. §20 - za niewłaściwe należy uznać wprowadzanie przeznaczenia uzupełniającego jako „teren infrastruktury technicznej (...). Teren 1KDS jest i będzie tylko terenem drogi, w pasie której lokalizacja infrastruktury technicznej jest regulowana przepisami o drogach publicznych. Dla tej infrastruktury można oczywiście wprowadzać ograniczenia, ale nie jako przeznaczenie terenu.
- 32) ad. §21 - żaden przepis tego paragrafu nie określa przeznaczenia terenu 1KDL.
- 33) ad. §21 - za niewłaściwe należy uznać wprowadzanie przeznaczenia uzupełniającego jako „teren infrastruktury technicznej (...). Teren 1KDL jest i będzie tylko i wyłącznie terenem drogi, w pasie której lokalizacja infrastruktury technicznej jest regulowana przepisami o drogach publicznych. Dla tej infrastruktury można oczywiście wprowadzać ograniczenia, ale nie jako przeznaczenie terenu.
- 34) ad § 22 - informacja o kolejnym załączniku uchwały winna znaleźć się w § 1 ust. 1 jako podpunkt 4.
- 35) ad rysunek planu - mapa, na której sporządzono i wyłożono do wglądu publicznego mapa jest nieaktualna, co nie pozwala na proste i prawidłowe powiązanie ustaleń ze stanem faktycznym. Wyłożenie projektu na aktualnej mapie pozwoliłoby prawidłowo zapoznać się z projektem.
- 36) **PODSUMOWUJĄCA W/W UWAGI - PROJEKT PLANU MIEJSCOWEGO OCENIA SIĘ ZA ISTOTNIE NARUSZAJĄCY ZASADY SPORZĄDZANIA PLANU MIEJSCOWEGO, CO ZGODNIE Z PRZEPISAMI ART. 28 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM BĘDZIE OZNACZAĆ (PRZY BRAKU ZMIAN PROJEKTU) NIEWAŻNOŚĆ UCHWAŁY RADY GMINY W CAŁOŚCI LUB CZĘŚCI. Z UWAGI NA ZNACZĄCE UCHYBIENIA BYŁOBY TO RÓWNOZNACZNE Z NIEWAŻNOŚCIĄ CAŁEGO PLANU MIEJSCOWEGO. Poprawiony projekt planu miejscowego winien być skierowany do ponownego opiniowania, uzgadniania oraz ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.**

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.

Wyjaśnienie:

- Ad. 1. Rysunek planu zawiera ustalenia obowiązujące oraz oznaczenia informacyjne, zgodnie z zamieszczoną na nim legendą. Zasady zagospodarowania oraz sposoby użytkowania poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi określa się łącznie na podstawie: ustaleń dla całego obszaru objętego planem i ustaleń szczegółowych dla terenów, zawartych w części tekstowej projektu planu oraz ustaleń obowiązujących, zawartych na rysunku planu. Projekt planu miejscowego został opracowany zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- Ad. 2. i 3. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony na podstawie § 8 ust. 2 Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia

2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którym, cyt.: *“Część graficzną projektu planu miejscowego sporządza się w sposób umożliwiający jednoznaczne jej powiązanie z częścią tekstową projektu planu miejscowego”*.

Symbole, nazwy i oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów stosowane w projekcie planu miejscowego oraz standardy ich stosowania są zgodne z wymogami ustalonymi w Załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Nazwa przeznaczenia „*teren rolnictwa z zakazem zabudowy*” wynika z ww. rozporządzenia. Zgodnie z ww. rozporządzeniem „*zastosowane klasy są realizowane łącznie lub zamiennie*”. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu określone w ustaleniach szczegółowych dotyczą innych przeznaczeń niż „*teren rolnictwa z zakazem zabudowy*” bądź zabudowy istniejącej.

Ad. 4. i 5. 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*”. Studium wskazuje na konieczność zachowania istniejących elementów systemu przyrodniczego, otwartego krajobrazu, ochrony poszczególnych elementów systemu przyrodniczego oraz przywrócenia walorów przyrodniczych obszarom zdegradowanym.

Celem przedmiotowego projektu planu nie jest tworzenie warunków dla rozwoju terenów budowlanych, a zatrzymanie procesów urbanizacji oraz zachowanie i ochrona elementów systemu przyrodniczego miasta. Przedmiotowy obszar jest wskazany w Studium jako „*teren o najwyższych w skali miasta walorach przyrodniczych i krajobrazowych wymagający podjęcia działań zabezpieczających je przed degradacją*”, przez który przebiega dolina rzeczna oraz został wyznaczony korytarz ekologiczny. Dodatkowo na części obszaru w granicach przystąpienia do sporządzenia planu zlokalizowane są tereny leśne oraz tereny wód.

Ponadto zgodnie z zapisami Studium projekt planu uwzględnia zabudowę istniejącą ustalając dla niej katalog możliwych działań budowlanych (m.in. remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę do określonych planem parametrów).

Ad. 6. Zgodnie z § 4 ust. 2 projektu planu „*określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą lub przepisami odrębnymi przywołanymi w treści niniejszej uchwały, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w tych przepisach, a w przypadku braku definicji – w rozumieniu powszechnym.*” Pojęcia: „*elektrownia słoneczna*”, „*systemy fotowoltaiczne*” i „*urządzenia fotowoltaiczne*” użyte są w projekcie planu miejscowego w kontekście przepisów prawa, na podstawie których konstruowany jest dany zapis. Nazwa klasy przeznaczenia terenu „*teren elektrowni słonecznej*” została określona w Załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (poz. 2404). Ponadto pojęcie „*elektrownia słoneczna*” została zdefiniowana w projekcie planu. Pojęcie „*systemy*

fotowoltaiczne” pochodzi z rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Termin „*urządzenia fotowoltaiczne*” występuje w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w brzmieniu sprzed 24 września 2023 r.). Zmiana stosowanej nomenklatury nie jest zatem możliwa lub niesie niebezpieczeństwo braku spójności ustaleń planu z przepisami odrębnymi. Ponadto nie zachodzi potrzeba zdefiniowania zastosowanych pojęć.

- Ad. 7. W projekcie planu ustalono zakaz lokalizacji budynków, w związku z czym nie występuje konieczność wyznaczenia linii zabudowy, która reguluje sposób sytuowania budynków.
- Ad. 8. Przepisy prawa z zakresu planowania przestrzennego, budownictwa czy ochrony środowiska powszechnie posługują się pojęciem „*zabudowa*”, pomimo braku jego definicji. Użycie przedmiotowego pojęcia w projekcie planu miejscowego występuje w kontekście przepisów prawa, na podstawie których konstruowany jest dany zapis. Ponadto szerokie zastosowanie tego pojęcia, mieszczące zarówno budynki jak i inne obiekty budowlane, nie ma wpływu na precyzję ustaleń projektu planu. Nie zachodzi zatem potrzeba wyjaśnienia pojęcia „*zabudowa*”.
- Ad. 9. W przedmiotowym projekcie planu w poszczególnych przeznaczeniach terenów jako przeznaczenie uzupełniające dopuszczono przeznaczenie pod tereny infrastruktury technicznej. Ponadto w ustaleniach ogólnych zdefiniowano infrastrukturę techniczną jako cyt. „*przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne*”. W zakresie lokalizacji zabudowy w projekcie ustalono zakaz lokalizacji budynków. Niniejszy zapis umożliwia realizację zabudowy, obiektów budowlanych i infrastruktury technicznej nie będącej budynkami. W projekcie planu nie zachodzi sprzeczność opisana w uwadze. Projekt planu nie pozwala na lokalizowanie budynków.
- Ad. 10. W projekcie planu zostało określone przeznaczenie terenu zgodnie z wymogami określonymi w art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w Załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zastosowana nazwa przeznaczenia terenu jest jednakowa w części tekstowej i w części graficznej projektu planu. Pojęcie „*przeznaczenie terenu*” zostało zdefiniowane w § 4 ust. 1 pkt 8 projektu planu. Zgodnie z zastosowaną definicją przeznaczenie terenu zostało podzielone na przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie uzupełniające i w takiej formie zostało użyte w ustaleniach szczegółowych projektu planu.
- Ad. 11. Przepisy ogólne to ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem, a ustalenia zawarte w Rozdziale 3 stanowią ich uszczegółowienie. Przepisy ogólne i szczegółowe należy czytać łącznie.
- Ad. 12. W projekcie planu zostało określone przeznaczenie terenu zgodnie z wymogami określonymi w art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w Załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- Niezależnie od ustalenia w zakresie przeznaczenia terenu, projekt planu uwzględnia

zabudowę istniejącą ustalając dla niej katalog możliwych działań budowlanych (m.in. remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę do określonych planem parametrów).

Teren lasu stanowi przeznaczenie uzupełniające. Relację pomiędzy przeznaczeniem terenu a przeznaczeniem uzupełniającym zdefiniowano w § 4 ust. 1 pkt 8 projektu planu.

Ad. 13. Teren lasu stanowi przeznaczenie uzupełniające. Jego realizacja jest fakultatywna i musi nastąpić zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Ad. 14. Pojęcie elektrowni słonecznej zgodnie z ustaleniami projektu planu należy rozumieć jako cyt.: *„budowla będąca instalacją odnawialnych źródeł energii stanowiąca systemy fotowoltaiczne wraz z towarzyszącą infrastrukturą”*. Systemy monitoringu, oświetlenie i inne instalacje towarzyszące mogą zostać zrealizowane jako infrastruktura techniczna, która została przewidziana jako przeznaczenie uzupełniające.

W nawiązaniu do powyższego, zastosowanie będą miały zapisy ogólne w zakresie wysokości zabudowy.

Ad. 15. W ustaleniach ogólnych projektu planu zdefiniowano termin „elektrowni słonecznej” jako cyt. *„budowla będąca instalacją odnawialnych źródeł energii stanowiąca systemy fotowoltaiczne wraz z towarzyszącą infrastrukturą”*. W projekcie wprowadza się strefę ograniczeń w zabudowie, wskazaną na rysunku planu, w której obowiązuje zakaz lokalizacji systemów fotowoltaicznych. Jednocześnie w przeznaczeniu uzupełniającym ustalono infrastrukturę techniczną, której ustalenia dla przedmiotowej strefy nie dotyczą.

Ad. 16. i 17. Wprowadzone parametry maksymalnej powierzchni zabudowy mają na celu ograniczenie możliwości intensyfikacji istniejącej zabudowy oraz zminimalizowanie istniejącego już oddziaływania obiektów kubaturowych na krajobraz przy jednoczesnym umożliwieniu ich niewielkich przekształceń, poprzez ograniczenie możliwości ich rozbudowy i nadbudowy wyłącznie do określonych planem parametrów – powierzchni zabudowy i wysokości.

Ad. 18. Projekt planu nie zawiera w zakresie ustaleń dla dachów zapisów, które wskazywałyby, że mają zastosowanie do różnych budynków na działce. Jednakowy kąt nachylenia połączy dachowych do 45° dotyczy dachu każdego z budynków osobno.

Ad. 19. W projekcie planu zostało określone przeznaczenie terenu zgodnie z wymogami określonymi w art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w Załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zastosowana nazwa przeznaczenia terenu jest jednakowa w części tekstowej i w części graficznej projektu planu. Pojęcie *„przeznaczenie terenu”* zostało zdefiniowane w § 4 ust. 1 pkt 8 projektu planu. Zgodnie z zastosowaną definicją przeznaczenie terenu zostało podzielone na przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie uzupełniające i w takiej formie zostało użyte w ustaleniach szczegółowych projektu planu.

Ad. 20. Przepisy ogólne to ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem, a ustalenia zawarte w Rozdziale 3 stanowią ich uszczegółowienie. Przepisy ogólne i szczegółowe należy czytać łącznie.

Ad. 21. W projekcie planu zostało określone przeznaczenie terenu zgodnie z wymogami określonymi w art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w Załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Niezależnie od ustalenia w zakresie przeznaczenia terenu, projekt planu uwzględnia zabudowę istniejącą ustalając dla niej katalog możliwych działań budowlanych (m.in. remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę do określonych planem parametrów).

Teren lasu stanowi przeznaczenie uzupełniające. Relację pomiędzy przeznaczeniem terenu a przeznaczeniem uzupełniającym zdefiniowano w § 4 ust. 1 pkt 8 projektu planu.

- Ad. 22. i 23. Wprowadzone parametry maksymalnej powierzchni zabudowy mają na celu ograniczenie możliwości intensyfikacji istniejącej zabudowy oraz zminimalizowanie istniejącego już oddziaływania obiektów kubaturowych na krajobraz przy jednoczesnym umożliwieniu ich niewielkich przekształceń, poprzez ograniczenie możliwości ich rozbudowy i nadbudowy wyłącznie do określonych planem parametrów – powierzchni zabudowy i wysokości.
- Ad. 24. Projekt planu nie zawiera w zakresie ustaleń dla dachów zapisów, które wskazywałyby, że mają zastosowanie do różnych budynków na działce. Jednakowy kąt nachylenia połączy dachowych do 45° dotyczy dachu każdego z budynków osobno.
- Ad. 25. W projekcie planu zostało określone przeznaczenie terenu zgodnie z wymogami określonymi w art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w Załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zastosowana nazwa przeznaczenia terenu jest jednakowa w części tekstowej i w części graficznej projektu planu. Pojęcie „przeznaczenie terenu” zostało zdefiniowane w § 4 ust. 1 pkt 8 projektu planu. Zgodnie z zastosowaną definicją przeznaczenie terenu zostało podzielone na przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie uzupełniające i w takiej formie zostało użyte w ustaleniach szczegółowych projektu planu.
- Ad. 26. Przepisy ogólne to ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem, a ustalenia zawarte w Rozdziale 3 stanowią ich uszczegółowienie. Przepisy ogólne i szczegółowe należy czytać łącznie.
- Ad. 27. Symbole, nazwy i oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów stosowane w projekcie planu miejscowego oraz standardy ich stosowania są zgodne z wymogami ustalonymi w Załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ww. rozporządzeniem nie jest możliwe użycie zaproponowanej w uwadze nazwy przeznaczenia terenu.
- Ad. 28. W projekcie planu zostało określone przeznaczenie terenu zgodnie z wymogami określonymi w art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w Załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zastosowana nazwa przeznaczenia terenu jest jednakowa w części tekstowej i w części graficznej projektu planu. Pojęcie „przeznaczenie terenu” zostało zdefiniowane w § 4 ust. 1 pkt 8 projektu planu. Zgodnie z zastosowaną definicją przeznaczenie terenu zostało podzielone na przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie uzupełniające i w takiej formie zostało użyte w ustaleniach szczegółowych projektu planu.
- Ad. 29. W projekcie planu ustalono zakaz lokalizacji budynków, w związku z czym nie

występuje konieczność wyznaczenia wskaźników zabudowy, gabarytów zabudowy i linii zabudowy, które odnoszą się do budynków.

- Ad. 30. W projekcie planu zostało określone przeznaczenie terenu zgodnie z wymogami określonymi w art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w Załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zastosowana nazwa przeznaczenia terenu jest jednakowa w części tekstowej i w części graficznej projektu planu. Pojęcie „*przeznaczenie terenu*” zostało zdefiniowane w § 4 ust. 1 pkt 8 projektu planu. Zgodnie z zastosowaną definicją przeznaczenie terenu zostało podzielone na przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie uzupełniające i w takiej formie zostało użyte w ustaleniach szczegółowych projektu planu.
- Ad. 31. Symbole, nazwy i oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów stosowane w projekcie planu miejscowego oraz standardy ich stosowania są zgodne z wymogami ustalonymi w Załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
Regulacja w przepisach odrębnych nie wyklucza lokalizacji infrastruktury technicznej w ramach przeznaczenia uzupełniającego - teren infrastruktury technicznej zgodnie z klasami przeznaczeń w ww. rozporządzeniu.
- Ad. 32. W projekcie planu zostało określone przeznaczenie terenu zgodnie z wymogami określonymi w art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w Załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zastosowana nazwa przeznaczenia terenu jest jednakowa w części tekstowej i w części graficznej projektu planu. Pojęcie „*przeznaczenie terenu*” zostało zdefiniowane w § 4 ust. 1 pkt 8 projektu planu. Zgodnie z zastosowaną definicją przeznaczenie terenu zostało podzielone na przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie uzupełniające i w takiej formie zostało użyte w ustaleniach szczegółowych projektu planu.
- Ad. 33. Symbole, nazwy i oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów stosowane w projekcie planu miejscowego oraz standardy ich stosowania są zgodne z wymogami ustalonymi w Załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
Regulacja w przepisach odrębnych nie wyklucza lokalizacji infrastruktury technicznej w ramach przeznaczenia uzupełniającego - teren infrastruktury technicznej zgodnie z klasami przeznaczeń w ww. rozporządzeniu.
- Ad. 34. Zgodnie z ustaleniami § 22 projektu planu dane przestrzenne dla planu w postaci dokumentu elektronicznego, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowią załącznik Nr 4 do uchwały. Brak wymienienia informacji o niniejszym załączniku w § 1 ust. 1 projektu planu nie stanowi naruszenia zasad konstruowania aktu prawnego.
- Ad. 35. Zgodnie z art. 18 ust. 1 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 (...)”. Treść materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego nie stanowi ustaleń planu miejscowego i nie podlega możliwości składania uwag, w związku z czym uwaga nie może być uwzględniona ze względów formalnych.

Ad. 36. Stosownych wyjaśnień udzielono w zakresie każdego z ww. punktów uwagi.

Uwaga 15

- wpłynęła dnia 10 października 2023 r.,
- złożona przez ██████████,
- Dotyczy działek (nr ewid z mapy podkładowej rysunku planu):
 - 1) obszar 1 - działki nr ewid.: 16, 30, 17, 29, 18/1, 28/2, 28/1, fr. 27, 7/1 - ul. Złotno, obręb P10;
 - 2) obszar 2 - działki nr ewid.: 88/6 (obecnie 88/20 - 88/21), 88/7, 88/8 (obecnie 88/22-88/24), 88/9, 88/10 (obecnie 88/25 - 88/27), 88/11 (obecnie 88/28 - 88/30 i 88/33-88/34), 88/13, 88/14 (obecnie 88/31 - 88/32), 88/15, 88/16, 88/17, 88/18, 88/19 + 43/2, 44/4, 40/2, 44/2, 40/1, 42/1 - ul. Orlika, obręb P10;
 - 3) obszar 3 - działki nr ewid.: 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 486/5 (obecnie 486/6 - 486/14) - ul. Dzieci Łodzi / ul. Turniejowa, obręb P40;
- przywołane numery działek winny być zweryfikowane przez sporządzającego plan odpowiednio do aktualnej mapy;

Treść uwagi:

- 1) *Przedmiot uwagi nr 1: wyłączenie z obszaru objętego planem działek nr ewid. 17, 29, 18/1, 28/2, 28/1, fr. 27 obręb P10 możliwością poszerzenia wyłączenia także do działek nr ewid. 16, 30, 7/1- zgodnie z załącznikiem do uwagi - obszar do wyłączenia nr 1.*
- 2) *Przedmiot uwagi nr 2:*
 - a) *wyłączenie z obszaru objętego planem działek nr ewid. 88/6 (obecnie 88/20-88/21), 88/7, 88/8 (obecnie 88/22-88/24), 88/9, 88/10 (obecnie 88/25 - 88/27), 88/11 (obecnie 88/28, 88/30 i 88/33 - 88/34), 88/13, 88/14 (obecnie 88/31-88/32), 88/15, 88/16, 88/17, 88/18, 88/19 + 43/2, 44/4, 40/2, 44/2, 40/1, 42/1, z możliwością poszerzenia wyłączenia także do działek nr ewid. 40/1, 42/1 - zgodnie z załącznikiem do uwagi - obszar do wyłączenia nr 2.*
 - b) *wyłączenie z obszaru objętego planem w/w działek także z powodu, iż obecna granica projektu oznaczona na rysunku uwag jako A-B została wyznaczona w sposób nieprawidłowy i nieodpowiadający zasadom planowania przestrzennego*
- 3) *Przedmiot uwagi nr 3:*
 - a) *wyłączenie z obszaru objętego planem działek nr ewid. 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 486/5 (obecnie 486/6 - 486/14) - zgodnie z załącznikiem do uwagi - obszar do wyłączenia nr 3.*

Uzasadnienie:

Sporządzony projekt planu miejscowego niweczy w całości nasze wieloletnie starania o realizację osiedli mieszkaniowych zabudowy jednorodzinnej.

Został sporządzony bez rozpoznania wydanych do tej pory - przez ten sam organ Prezydenta Miasta Łodzi - decyzji ustalających warunki zabudowy i decyzji o pozwoleniu na budowę.

Nieuwzględnienie przy wyznaczaniu obszaru planu miejscowego w/w decyzji skutkuje obecnie rażącym naruszeniem ciągłości planowania przestrzennego, podważa zaufanie do władzy publicznej.

Prezydent miasta pomija przy tym słuszny interes mieszkańców i przedsiębiorców angażujących niemały kapitał w opracowania projektowe i inwestycyjne.

Opracowania te gwarantują też przecież poprawienie i rozbudowę uzbrojenia technicznego także dla istniejących osiedli zabudowy.

1) Ad. wyłączenia z planu obszaru 1. Przedmiotowy obszar zlokalizowany jest głównie w terenie nazwanym na rysunku „2PEF-RN- ZN - teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej”. Ustalenia tekstu dopuszczają w tym terenie „zabudowę istniejącą”, która zgodnie z §4. ust. 1. pkt. 15 tekstu planu oznacza „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.”

Dla działek nr ewid. 17, 29, 18/1, 28/2, 28/1, fr. 27 przy ul. Złotno uzyskaliśmy pozwolenie na budowę w czerwcu 2023 r. Jest to więc dopuszczona, jako istniejąca, zabudowa w postaci osiedla domów jednorodzinnych.

Plan ustalając tam teren 2PEF-RN-ZN - teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej” pozwala na wprowadzanie w sąsiedztwo zarówno dużych farm fotowoltaicznych, jak też lasów. Plan adaptuje zabudowę zagrodową dając tym samym prawo w zabudowie zagrodowej do lokalizowania dużych obiektów inwentarskich.

Takie wzajemnie sprzeczne przeznaczenie jest kuriozalnym przykładem planowania przestrzennego.

Nie możemy się zgodzić na takie mieszanie funkcji i zniweczenie tym samym sensu istnienia osiedla mieszkaniowego.

2) Ad. wyłączenia z planu obszaru 2.

a) uwagi: Przedmiotowy obszar zlokalizowany jest w terenie nazwanym na rysunku „5RN-ZN - teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej”. Ustalenia tekstu dopuszczają w tym terenie „zabudowę istniejącą”, która zgodnie z §4. ust. 1. pkt. 15 tekstu planu oznacza „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.”

Dla działek nr ewid. 88/6 - 88/14 w rejonie ul. Orlika uzyskaliśmy pozwolenie na budowę w 2020 r. Jest to więc istniejąca zabudowa w postaci osiedla domów jednorodzinnych. Jednocześnie plan ustala na tym terenie strefę ochrony konserwatorskiej K nakazującą zachowanie krajobrazu otwartego rozłogów pól.

Plan wprowadza więc dwa wzajemnie sprzeczne zapisy wykluczające tym samym zachowanie realizowanej zabudowy osiedla mieszkaniowego.

Ponadto, ustalając teren 5RN-ZN - teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej” plan pozwala na wprowadzanie jednocześnie innego przeznaczenia jak np.

lasów i adaptuje zabudowę zagrodową. Tym samym daje też prawo do lokalizowania w zabudowie zagrodowej także dużych obiektów inwentarskich.

Takie wzajemnie sprzeczne przeznaczenie jest rażąco złym przykładem planowania przestrzennego. Nie możemy się zgodzić na takie mieszanie funkcji i zniweczenie tym samym sensu istnienia osiedla mieszkaniowego.

Pozwolenia na budowę dla osiedla przy ul. Orlika, jak też wymienionego w uwadze nr 1 realizowanego osiedla przy ul. Złotno, zostały poprzedzone uzyskaniem decyzji ustalających warunki zabudowy.

Uzyskanie obydwu decyzji odbyło się bez żadnych problemów. W sąsiedztwie obu terenów są bowiem istniejące działki mieszkaniowe, które uzasadniały rozwój zabudowy na terenach sąsiednich. W każdym przypadku prezentowaliśmy koncepcje rozwojowe tych terenów i dalsze zamiary budowlane. Po otrzymaniu decyzji o warunkach zabudowy, będących przecież promesą od prezydenta miasta dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej na tych terenach, rozpoczęliśmy procesy projektowe, które na wskazanych dwóch fragmentach obszarów zakończyły się przywołanymi pozwoleniami na budowę.

W żadnym przypadku starań o warunki zabudowy nie byliśmy informowani, że miasto sporządzi tam plan miejscowy zakazujący zabudowy nawet dla terenów, dla których wcześniej ten sam urząd wydał pozytywne decyzje.

Zderzyliśmy się z tym problemem, gdy na początku tego roku wystąpiliśmy o ustalenie warunków zabudowy dla dalszej części osiedla przy ul. Orlika.

Prezydent Miasta przyjął nasz wniosek, zażądał jednakże uzupełnienia wniosku poprzez dołączenie w szczególności decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach (teren zabudowy ponad 2 ha). Zleciliśmy uzyskanie tego dokumentu pociągającego za sobą też sporządzenie opracowań środowiskowych (raportu oddziaływania na środowisko).

Po miesiącu, w marcu br. prezydent zawiesił postępowanie w sprawie warunków zabudowy, uzasadniając to sporządzaniem planu miejscowego.

Było to dla nas działanie szokujące. Jeszcze większej dezaprobaty doznaliśmy zapoznając się z ustaleniami projektu planu miejscowego przy obecnym wyłożeniu do wglądu publicznego. Ustalenia planu niweczące nasze wszelkie działania inwestycyjne są porażające.

Nie możemy zgodzić się na procedowanie i uchwalenie planu w zaplanowanym kształcie. Wylączenie terenów inwestycyjnych z obszaru planu pozwoli prezydentowi miasta, ale też radzie miejskiej na poprowadzenie polityki przestrzennej z poszanowaniem interesów mieszkańców i odbudowaniem nadszarpniętej zaufania do władzy publicznej.

- b) Uwagi: Niezbędne jest wyłączenie z obszaru objętego planem wskazanego obszaru także z powodu, iż obecna granica projektu oznaczona na rysunku uwag jako A-B została wyznaczona w sposób nieprawidłowy, nieprofesjonalny i nieodpowiadający zasadom planowania przestrzennego.

Granica A-B tnie istniejące działki zabudowy szeregowej przechodząc na działce nr ewid. 97 nawet przez fragment tarasu budynku. Takie poprowadzenie granicy planu miejscowego zrodzi znaczne trudności przy procesach budowlanych dla zabudowy

szeregowej, gdyż część działek budowlanych będzie objęta planem, część zaś pozostanie poza opracowaniem. Trudno wyobrazić sobie próbę uzyskania pozwolenia na rozbudowę budynku w sytuacji, gdy plan wprowadza zakaz zabudowy (trudno bowiem uznać taras budynku wchodzący w obszar planu za istniejącą zabudowę dopuszczoną planem. Jest złą praktyką urbanistyczną prowadzenie granic planu w poprzek zabudowanych działek i budynków. Winno być to bezwzględnie poprawione poprzez wyłączenie z planu m. in. całych działek zabudowy szeregowej przy ul. Orlika.

- 3) Ad. wyłączenia z planu obszaru 3. Przedmiotowy obszar zlokalizowany jest w terenie nazwanym na rysunku „3RN-ZN - teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej”. Ustalenia tekstu dopuszczają w tym terenie „zabudowę istniejącą”, która zgodnie z §4. ust. 1. pkt. 15 tekstu planu oznacza „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.”

Dla działek nr ewid. 486/5 w rejonie ul. Turniejowej i ul. Dzieci Łodzi jesteśmy w trakcie uzyskiwania pozwolenie na budowę. Będzie to więc zabudowa kwalifikowana w planie jako istniejąca.

Jednocześnie jednak, plan ustalając tam teren 3RN-ZN - teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej" pozwala na wprowadzanie w sąsiedztwo zalesień i adaptuje zabudowę zagrodową. Daje tym samym prawo do lokalizowania w zabudowie zagrodowej także dużych obiektów inwentarskich.

Takie wzajemnie sprzeczne przeznaczenie jest kuriozalnym przykładem planowania przestrzennego. Nie możemy się zgodzić na takie mieszanie funkcji i zniweczenie tym samym sensu istnienia osiedla mieszkaniowego.

Dla przedmiotowego terenu inwestycyjnego uzyskaliśmy w 2021 r. decyzję ustalającą warunki zabudowy. Uzyskanie tej decyzji, podobnie jak wcześniejszych, odbyło się bez żadnych problemów. W sąsiedztwie wszystkich trzech terenów są istniejące dzielnice mieszkaniowe, które uzasadniały rozwój zabudowy na działkach sąsiednich. W każdym przypadku prezentowaliśmy koncepcje rozwojowe tych terenów i dalsze zamiary budowlane. Po otrzymaniu decyzji o warunkach zabudowy, będących przecież promesą od prezydent miasta dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej na tych terenach, rozpoczęliśmy procesy projektowe.

Także i w tym przypadku podczas procedury w/s warunków zabudowy nie byliśmy informowani, że miasto sporządzi tam plan miejscowy zakazujący zabudowy nawet dla terenów, dla których wcześniej ten sam urząd wydał pozytywne decyzje.

Zderzyliśmy się z problemem, gdy na początku tego roku wystąpiliśmy o ustalenie warunków zabudowy dla dalszej części osiedla przy ul. Dzieci Łodzi. Prezydent Miasta przyjął nasz wniosek, wszczął postępowanie, po czym je zawiesił, uzasadniając to sporządzaniem planu miejscowego.

Było to dla nas działanie szokujące. Jeszcze większej dezaprobaty doznaliśmy zapoznając się z ustaleniami projektu planu miejscowego przy obecnym wyłożeniu do wglądu publicznego.

Ustalenia planu niweczące nasze wszelkie działania inwestycyjne są porażające.

Nie możemy zgodzić się na procedowanie i uchwalenie planu w zaplanowanym kształcie.

Nasze starania obejmowały całe tereny inwestycyjne. Etapowaliśmy inwestycje ze względów ekonomicznych. Całościowo programowaliśmy inwestycje infrastrukturalne by kompleksowo rozwiązać problemy techniczne. Podpisaliśmy szereg umów z zarządcami sieci uzbrojenia, w tym z zakładem energetycznym. ZAŁĄCZNIK 3

Otrzymaliśmy oczekiwany wysoki przydział mocy. Obecnie, gdy plan miejscowy uniemożliwi nam dalsze inwestowanie i nie nastąpi odbiór przydzielonej energii, będziemy musieli zapłacić wysokie odszkodowanie.

Planując osiedla mieszkaniowe sporządziliśmy już opracowania projektowe, które objęły w szczególności sieci uzbrojenia technicznego. Projekty sieci objęły całe docelowe tereny zabudowy. Naszym celem stało się prawidłowe rozwiązanie problemów infrastrukturalnych nie tylko dla naszych osiedli, ale i sąsiednich istniejących starych osiedli Stare Złotno, Huta Jagodnica. Osiedla te nie posiadają sieci kanalizacji sanitarnej. Istniejące skumulowanie ogromnej ilości szamb jest problemem. Problem tej nierozwiązanej gospodarki ściekowej stoi w rażącej sprzeczności z walorami ekologicznymi akcentowanymi w sporządzanym planie miejscowym. Budując osiedle chcieliśmy przysłużyć się Miastu.

Zadeklarowaliśmy nieodpłatne przekazanie terenów pod: drogę, przepompownię ścieków, sieci kanalizacji sanitarnej (odcinek grawitacyjny i tłoczny) oraz sieci wodociągowej (spinki) wodociągów z ul. Turniejowej i ul. Stare Złotno.

Miasto chętnie chciało pozyskać te grunty nieodpłatnie, na co się zgodziliśmy.

Doszlśmy nawet do etapu sporządzania stosowanego porozumienia z Łódzką Spółką Infrastrukturalną na potrzeby skanalizowania osiedla Huta Jagodnica. ZAŁĄCZNIK 4

Nie przypuszczaliśmy, że inwestycje zostaną zatrzymane planem miejscowym. Powyższe jest dla nas niesłychanie krzywdzące. Stawia też pod znakiem zapytania naszą ofertę gruntową dla Miasta.

Wyłączenie terenów inwestycyjnych z obszaru planu pozwoli prezydentowi miasta, ale też radzie miejskiej na poprowadzenie polityki przestrzennej z poszanowaniem interesów mieszkańców i odbudowaniem nadszarpniętego zaufania do władzy publicznej.

Wyłączenie terenów z wadliwego planu miejscowego pozwoli nam na zrealizowanie naszych inwestycji.

Odnajdziemy wówczas tym samym sens w przekazaniu gruntów Miastu, których Miasto potrzebuje i zabiega o ich pozyskanie w celu budowy przepompowni z pozostałą infrastrukturą dla całych dzielnic mieszkaniowych Złotno, Stare Złotno i Huta Jagodnica

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 18 ust. 1 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 (...)”. Wyłączenie działek z obszaru objętego planem nie dotyczy ustaleń planu miejscowego, w związku z czym nie może być uwzględnione ze względów formalnych.

Uwaga 16

- wpłynęła dnia 13 października 2023 r. (data stempla 10 października 2023 r.),
- złożona przez ██████████,
- dotyczy obszaru całego planu.

Treść uwagi:

- 1) *brak określenia w tekście planu, które oznaczenia rysunku są oznaczeniami obowiązującymi. Powyższe jest znaczące, gdyż rysunek planu miejscowego wiąże w takim zakresie, który jednoznacznie wynika z treści planu miejscowego. Oznacza to również, że brak w tekście odpowiednich ustaleń nie pozwala na powiązanie rysunku z tekstem planu.*
- 2) *nieprawidłowe wyznaczenie terenów o określonym przeznaczeniu oraz nieprawidłowe określenie przeznaczenia terenów, gdyż zastosowane nazewnictwo przeznaczenia jest całkowicie sprzeczne z faktycznymi zasadami realizacji tego przeznaczenia jakie wynikają z treści planu, w tym: nazwa terenu PEF-RN-ZN i nazwa terenu RN-ZN na rysunku zawierają określenie „zakaz zabudowy”, a ustalenia dla terenów dopuszczają zabudowę.*
- 3) *z terenów PEF-RN-ZN należy wyodrębnić zabudowane tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wyodrębnić też tereny zabudowy zagrodowej, a dla każdego z w/w terenów należy ustalić osobne zasady zagospodarowania i zabudowy - uzasadnienie:*
 - a) *projekt planu miejscowego wyznacza np. tereny nazwane (na rysunku planu): „PEF-RN-ZN -teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej”,*
 - b) *„zakaz zabudowy” pojawiający się w nazewnictwie terenu, powtarza się dodatkowo w ustaleniach szczegółowych rozdział 3, §16 ust. 2 pkt. 1 jako „przeznaczenie podstawowe - teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej;*
 - c) *§16 ust. 2 pkt. 2 określający „przeznaczenie uzupełniające”, też nie wprowadza odstępstw od określonego przeznaczenia,*
 - d) *natomiast §16 ust. 4 dopuszcza „zabudowę istniejącą”, w tym jej remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę,*
 - e) *należy więc stwierdzić, że ustalone dopuszczenia wprowadzają odmienne przeznaczenie jako zabudowę mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowę zagrodowa*
 - f) *tereny umożliwiające zabudowę muszą więc być wyodrębnione jako osobne jednostki urbanistyczne;*
 - g) *sporządzający plan ma pełną wiedzę, gdzie znajduje się „zabudowa istniejąca”, w tym ta faktycznie istniejąca w terenie. Posiada wiedzę, dla których nieruchomości sam wydał decyzje ustalające warunki zabudowy, dysponuje też kopiami wydanych pozwoleń na budowę. Decyzje o pozwoleniu są przekazywane do odpowiedniego departamentu urzędu wg art. 38 ust. 1 Prawa budowlanego - a wg komentarza do ustawy A. Ostrowska [w:] Prawo budowlane. Komentarz pod red. A. Glinieckiego, wyd. 1, Warszawa 2012, s. 377 - „przepis ten jest adresowany wyłącznie do organów administracji. Wprowadzenie obowiązku przesyłania decyzji o pozwoleniu na budowę ma na celu umożliwienie organom właściwym w sprawach z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego oraz ochrony środowiska na pozyskiwanie informacji o objętych tymi decyzjami inwestycjach, stanowiąc tym samym jedną z gwarancji zapewnienia ładu przestrzennego na danym terenie”;*
 - h) *nie ma więc przeszkód w prawidłowym wyznaczeniu terenów zabudowy, bez mieszania przeznaczenia terenów;*

- 4) z terenów RN-ZN należy wyodrębnić zabudowane tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny zabudowy zagrodowej, a dla każdego z w/w terenów należy ustalić osobne zasady zagospodarowania i zabudowy - uzasadnienie:
- a) projekt planu miejscowego wyznacza np. tereny nazwane: RN-ZN - teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej,
 - b) „zakaz zabudowy” pojawiający się w nazewnictwie terenu, powtarza się dodatkowo w ustaleniach szczegółowych rozdział 3, §17 ust. 2 pkt. 1 jako „przeznaczenie podstawowe - teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej;
 - c) §17 ust. 2 pkt. 2 określający „przeznaczenie uzupełniające”, też nie wprowadza odstępstw od określonego przeznaczenia,
 - d) natomiast §17 ust. 4 dopuszcza „zabudowę istniejącą”, w tym jej remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę,
 - e) należy więc stwierdzić, że ustalone dopuszczenia wprowadzają odmienne przeznaczenie jako zabudowę mieszkaniową jednorodzinna oraz zabudowę zagrodową.
 - f) tereny umożliwiające zabudowę muszą więc być wyodrębnione jako osobne jednostki urbanistyczne;
 - g) sporządzający plan ma pełną wiedzę, gdzie znajduje się „zabudowa istniejąca”, w tym ta faktycznie istniejąca w terenie, wie dla których nieruchomości. Sam wydał decyzje ustalające warunki zabudowy, dysponuje też kopiami wydanych pozwoleń na budowę. Decyzje o pozwoleniu są przekazywane wg art. 38 ust. 1 Prawa budowlanego a wg. komentarza do ustawy A. Ostrowska [w:] Prawo budowlane. Komentarz pod red. A. Glinieckiego, wyd. 1, Warszawa 2012, s. 377 - „przepis ten jest adresowany wyłącznie do organów administracji. Wprowadzenie obowiązku przesyłania decyzji o pozwoleniu na budowę ma na celu umożliwienie organom właściwym w sprawach z zakresu planowania o zagospodarowania przestrzennego oraz ochrony środowiska pozyskiwanie informacji o objętych tymi decyzjami inwestycjach, stanowiąc tym samym jedną z gwarancji zapewnienia ładu przestrzennego na danym terenie”;
 - h) nie ma więc przeszkód w prawidłowym wyznaczeniu terenów zabudowy;
- 5) za niezgodne z przepisami prawa i powodujące brak możliwości prawidłowego powiązania tekstu planu i rysunku planu należy uznać takie wyznaczenie terenów oraz takie nazewnictwo wprowadzanego przeznaczenia, które wzajemnie się wykluczają, czyli „zakaz zabudowy” w tytule, z jednoczesnym dopuszczaniem zabudowy w treści;
- 6) wymaga się wydzielenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz terenów zabudowy zagrodowej, gdyż nie spowoduje to naruszenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, uchwalonego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. Ustalenia dla Studium pozwalają na wprowadzanie takiego przeznaczenia jako „dopuszczalne z ograniczeniami:
- a) Tereny zabudowy związanej z produkcją rolną - wyłącznie w zakresie obiektów istniejących z możliwością rozbudowy istniejących siedlisk.
 - b) Tereny zabudowy mieszkaniowej wyłącznie w granicach istniejącego zainwestowania.”
- 7) ustalenia dla terenów zabudowy powinny, jak określają to zapisy studium, pozwalać także na:
- a) lokalizowanie nowych budynków w zabudowie zagrodowej (studium pozwala przecież na rozbudowę istniejących siedlisk, a budowa np. nowego budynku gospodarczego, nowego mieszkalnego musi być zagwarantowana mieszkańcom, gdyż stare budynki mogą się zdekapitalizować, a człowiek winien mieć prawo na poprawę swego bytu),

- b) lokalizowanie nowych budynków w zabudowie mieszkaniowej (studium pozwala przecież na inwestowanie w granicach istniejącego zainwestowania, a budowa np. nowego budynku gospodarczego, nowego mieszkalnego musi być zagwarantowana mieszkańcom)
 - c) budowę oraz zmianę sposobu użytkowania - pozwalając na remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę należy też ustalić możliwość nowej zabudowy (jak opisano w pkt. a, b), ale też zmianę sposobu użytkowania (przecież częste są przypadki zmiany sposobu użytkowania np. gospodarczego na mieszkalny) - obecny projekt na to nie pozwala;
- 8) ustalenia planu dla terenów: „PEF-RN-ZN - teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej” - pozwalające jednocześnie na lokalizację zabudowy jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej lub lasów - wprowadzając przeznaczenie różne, konfliktowe, przeczące zasadom zachowania ład przestrzennego:
- a) nie da się poprawnie przestrzennie i bezkonfliktowo ulokować zabudowy jednorodzinnej obok zabudowy zagrodowej z budynkami inwentarskimi,
 - b) nie da się ulokować zabudowy (obecnie np. 3 m od granicy działki) w przypadku, gdy sąsiad obsadzi swoją działkę lasem, od którego należy odsuwać budynki na min 12 m; jest to sytuacja której plan nie przewiduje;
 - c) jak będzie wyglądała działka z budynkami mieszkalnymi otoczona wielkimi farmami fotowoltaicznymi,
 - d) jak będzie funkcjonowała farmami fotowoltaiczna otoczonymi lasami - wysokimi drzewami,
 - e) jak będzie funkcjonowała farmami fotowoltaiczna otoczonymi terenami rolniczymi narażona na znaczne zapylenia podczas prac rolniczych, czy farma ogrodzona i hamująca ruch maszyn rolniczych;
- 9) ustalenia planu dla terenów: „RN-ZN - teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej” - pozwalające jednocześnie na lokalizację zabudowy jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej lub lasów wprowadzając przeznaczenie różne, konfliktowe, przeczące zasadom zachowania ład przestrzennego.
- a) nie da się poprawnie przestrzennie i bezkonfliktowo ulokować zabudowy jednorodzinnej obok zabudowy zagrodowej z budynkami inwentarskimi,
 - b) nie da się ulokować zabudowy (obecnie np. 3 m od granicy działki) w przypadku, gdy sąsiad obsadzi swoją działkę lasem, od którego należy odsuwać budynki na min 12 m; jest to sytuacja której plan nie przewiduje;
- 10) ad. §3, pkt. 2 - nieprawidłowe odstępianie od wyznaczania „maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy” w sytuacji, gdy plan pozwala na lokalizację zabudowy, jak np. :
- a) dla „zabudowy systemami fotowoltaicznymi” (zgodnie z nomenklaturą stosowaną w przepisach §3. ust. 1 pkt. 54 rozporządzenia rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 ze zm.) oraz stosowaniem pojęcia „zabudowa” dla terenów IPEF-RN-ZN i 2 PEF-RN-ZN,
 - b) dla terenów 1 RN-ZN do 6RN-ZN z dopuszczoną zabudową (rozbudową, nadbudową zabudowy istniejącej),
 - c) dla terenów 1L do 5L (umożliwienie lokalizacji zabudowy - budynków - zgodnie z art. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2023 r. poz. 1356), dla których to terenów wymienionych w pkt. a, pkt. b ustala się „powierzchnie zabudowy”, „wysokość zabudowy”.

- 11) *ad. §3, pkt. 2 - nieprawidłowe odstępianie od wyznaczania minimalnej liczby miejsc do parkowania w sytuacji, gdy plan pozwala na lokalizację zabudowy - zagrodowej, jednorodzinnej, także jednorodzinnej w postaci osiedla mieszkaniowego (pozwolenie na budowę z 2022 r. rejon dz. 88/7, 88/9, 88/13), (pozwolenie na budowę z 2019 r. rejon dz.17,29, 28/1);*
- 12) *ad. §4 ust. 1 pkt. 2 - wprowadzona definicja elektrowni słonecznej jako budowli będącej instalacją odnawialnych źródeł energii stanowiącą systemy fotowoltaiczne wraz z towarzyszącą infrastrukturą;" nie definiuje pojęcia infrastruktura. Z tego powodu wystąpią problemy np. przy próbie lokalizowania elektrowni wraz z magazynami energii. Magazyny energii stają się obecnie niezbędnym elementem elektrowni i niekoniecznie winny być uznawane chociażby za urządzenia budowlane.*
- 13) *ad. §4 ust. 1 pkt. 15 - definicja „zabudowy istniejącej" jest niewłaściwa, bowiem sprowadza pojęcie tylko do budynków istniejących w dniu wejścia w planu czyli tych, które istnieją i mają przy tym swoje określone gabaryty. Skoro ustalenia planu zezwalają na przyszłościową rozbudowę, nadbudowę po wejściu planu w życie, to budynek przewidywany do takich robót nie będzie mógł być nazwany „zabudową istniejącą". Planowana rozbudowa czy nadbudowa nie będzie mogła być zrealizowana, gdyż nowa kubatura czy powierzchnia zabudowy nie będzie już tą istniejącą w dniu wejścia planu w życie (plan dopuszcza tylko tą istniejącą). Nie będzie więc możliwości realizacji tych robót budowlanych prowadzących do zmiany parametrów budynków w stosunku do tych z momentu wejścia w życie planu. Zapisy §16 ust. 4, §17 ust. 4 są niewykonalne, gdyż tylko zabudowa istniejąca jest dopuszczalna.*
- 14) *ujednoczenie stosowanej nomenklatury poprzez używanie jednego pojęcia zamiast kilku: elektrownia słoneczna, systemy fotowoltaiczne, urządzenia fotowoltaiczne - lub zdefiniowanie pojęć.*
- 15) *brak linii zabudowy. Z uwagi na umożliwianie lokalizowania zabudowy błędem jest odstępianie od ustalania linii zabudowy, co jest ewidentną potrzebą planu, głównie w sąsiedztwie dróg publicznych. Brak tej linii stanowi o niezgodności z przepisami o drogach publicznych.*
- 16) *Dodatkowo należy zaznaczyć wszystkie drogi oraz istniejącą infrastrukturę w drogach nawet jeśli nie są w granicach planu lecz sąsiadują z terenami planu - tak aby było widać gdzie są drogi i gdzie jest infrastruktura oraz żeby sensownie wyznaczyć tereny do możliwej budowy - aby wykorzystać istniejącą infrastrukturę oraz aby było widać drogi.*
- 17) *Należy także zaznaczyć przyszły zjazd z S14 - widać go w miniaturze rysunku planu to jest w miniaturze obowiązującego studium.*
- 18) *ad. §4 - wskazane wyjaśnienie pojęcia „zabudowa", gdyż tekst planu meandruje pomiędzy opisami elektrowni słonecznych jako zabudowy, jak i budynkami - również jako zabudowy.*
- 19) *ad. §5 pkt. 2 - nieprawdziwe i wprowadzające w błąd ustalenie w postaci określenia dla całego obszaru planu „zakazu lokalizacji budynków”, w sytuacji, gdy plan pozwala na ich lokalizowanie, jak np.:*
 - a) *dla infrastruktury technicznej wg definicji §4. ust. 1 pkt. 4 - budynki są przecież obiektami budowlanymi, a w ramach infrastruktury technicznej może wystąpić potrzeba lokalizacji budynku stacji transformatorowej, budynku przepompowni, budynku magazynu energii do elektrowni słonecznej itd.,*

- b) dopuszczenie zabudowy (czyli budynków) w terenach 1PEF-RN-ZN i 2 PEF-RN-ZN, 1RN-ZN do 6RN-ZN, ILdo 5L;
- 20) ad §5 pkt. 4 - ustalony „zakaz lokalizacji punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu” jest zbędny, gdyż ustalenia planu nie przewidują przeznaczenia umożliwiającego lokalizowanie punktów zbierania i przetwarzania odpadów, ani też innego magazynowania, czy innych usług. Utrzymanie zapisu rodzi pytanie, czy w obszarze planu można lokalizować inne obiekty do magazynowania czy przetwarzania towarów innych niż odpady.
- 21) ad. §6 - ustalenia wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie zawierają wymaganych ustaleń w zakresie zasad umieszczania w obszarach przestrzeni publicznej tymczasowych obiektów usługowych, urządzeń technicznych i zieleni. Stanowi to naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego - wg §4 pkt. 6 rozporządzenia MRiT z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404). Jest także istotne np. w kontekście umieszczania w pasach drogowych kiosków, także gastronomicznych, które deprecjonują otoczenie.
- 22) ad §7 pkt. 3 lit. a - ustalony „nakaz utrzymania istniejących cieków jako cieków otwartych” nie ma odniesienia do żadnych cieków, gdyż żadnych cieków nie pokazano na rysunku planu. W planie napisano natomiast o rzece, ciekach, rowach melioracyjnych, nie różnicując ich. Powstaje też wątpliwość czy prowadzenie nad ciekiem (a może też rzeką, rowem melioracyjnym) jakiegoś przejazdu wymagającego budowy przepustu nie spowoduje zakazu jego budowy, gdyż ciek przestanie w tym miejscu być otwarty. A jednak przejazdy przez rzekę oraz przez cieki wodne jest niezbędne do realizacji gospodarki rolnej jak i dla fotowoltaiki nie mówiąc już o mieszkańcach którzy chcą przechadzać się po tych pięknych terenach i przekraczać rzekę oraz cieki wodne
- 23) ad. §7 pkt. 3 lit. c - niezrozumiały i niesprawiedliwy zakaz likwidacji stawów, poprzez zezwolenie na likwidację tych urządzeń wodnych na potrzeby inwestycji celu publicznego, nie zaś jako realizacji potrzeby właścicieli. Stawy w obszarze planu to tylko obiekty prywatne. Skoro można je przebudować i rozbudować, to czemu nie można zlikwidować stawu np. w przypadku jego całkowitej eutrofizacji, rozwoju patogenów itp. Zasadne natomiast ustalenie możliwości budowy nowych stawów.
- 24) ad. §8 pkt. 3 - brak oznaczenia „strefy ochrony konserwatorskiej K” na rysunku planu.
- 25) ad. §8 pkt. 3 - brak wyjaśniania w tekście planu, co należy rozumieć poprzez „nakaz zachowania (...) rozłogów pól i czym są rozłogi w rozumieniu planu, należy to pojęcie zdefiniować.
- 26) ad. §8 pkt. 3 - strefa ochrony konserwatorskiej K (zidentyfikowana tylko na rysunku prognozy oddziaływania na środowisko) obejmuje teren 6RN-ZN i część terenu 5RN-ZN. Skoro zachowanie rozłogów należy rozumieć jako zakaz zabudowy, to powstaje oczywista sprzeczność z ustaleniami §17 ust. 4 dopuszczającego utrzymanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; skoro plan ustala nakaz utrzymania rozłogów (otwartych krajobrazów, czyli bez zabudowy) jak realizować dopuszczenie utrzymania istniejącej zabudowy?
- 27) ad. §11 - brak ustalenia ograniczeń dla lokalizowania zabudowy (budynków) w sąsiedztwie lasów.

- 28) *ad. §16 - żaden przepis tego paragrafu nie określa przeznaczenia terenów IPEF-RN-ZN i 2PEF-RN-ZN. Należy wprowadzić do tekstu określenie nazwy przeznaczenia, które powinno odpowiadać nazewnictwu zastosowanemu na rysunku planu. Dopiero po określeniu tego przeznaczenia, można dokonać podziału na przeznaczenie podstawowe i uzupełniające.*
- 29) *ad. §16 ust. 1 - ustalono w przepisie, że „dla terenów IPEF-RN-ZN i 2PEF-RN-ZN obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu”. Czy z takiego zapisu wynika, że dla tych terenów nie obowiązują przepisy ogólne wcześniejszych rozdziałów?*
- 30) *ad. §16 ust. 1 i ust. 2 - nieprawdziwe przeznaczenie, gdyż z tekstu planu wynika możliwość lokalizacji przeznaczenia pod zabudowę jednorodzinną i zabudowę zagrodową, a nawet przeznaczenia jako teren lasu.*
- 31) *ad. §16 ust. 1 i ust. 2 - ustalenie możliwości wprowadzania przeznaczenia jako lasu jest niezgodne z przepisami o lasach, gdyż lasem nie może być grunt przeznaczony pod zabudowę jednorodzinną, zagrodową, czy urządzenia fotowoltaiczne.*
- 32) *ad. §16 ust. 3 pkt. 2 - ustalenie „wysokość zabudowy dla elektrowni słonecznej maksimum 4,0 m” nie odpowiada stosowanym rozwiązaniom dla elektrowni. Wobec braku definicji zabudowy i stosując definicje §4 ust. 1 pkt. 2 nie daje możliwości lokalizowania elektrowni np. z systemami monitoringu czy oświetlenia, które zawsze przekraczają 4 m.*
- 33) *ad. §16 ust. 3 pkt. 3 lit. b - wprowadzona strefa ograniczeń w zabudowie z zakazem lokalizacji systemów fotowoltaicznych (tu już problem czy owe systemy są tym samym co zdefiniowana elektrownia słoneczna) nie pozwoli przy stosowaniu definicji „elektrowni słonecznej” na zlokalizowanie w tych strefach nawet uzbrojenia technicznego.*
- 34) *ad. §16 ust. 4 pkt. 2 lit. a oraz pkt. 3 lit. a - ustalenia w zakresie „powierzchni zabudowy” winny być zastąpione poprzez wskaźniki zagospodarowania terenu ustalone dla „wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki”. Pozwoli to realizować budynki zgodne z obecnymi trendami architektury, niższe, w układach horyzontalnych lepiej wtapiające się w naturalne otoczenie. Zastosowane w planie wartości wyrażone w metrach kwadratowych powierzchni zabudowy są też wadliwe, za niskie, nie pozwolą na zrealizowanie potrzeb dla nowych inwestycji nawet dla istniejących siedlisk. Dla przykładu w siedlisku zabudowy zagrodowej na dz. nr ew. 26/3 istniejący budynek mieszkalny ma ponad 180 m², a plan pozwala tylko na maksimum 150 m². Ponadto, ponieważ konieczne jest też ustalenie możliwości dokonywania (oprócz ustalonych remontów, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy) także zmiany sposobu użytkowania (np. częste dla budynku gospodarczego zmienianego na mieszkalny), to przy takich działaniach budowlanych ograniczenie maksymalnej powierzchni budynku mieszkalnego do 150 m², przy istniejącym już na działce budynku o takiej lub większej powierzchni jest bez zasadne.*
- 35) *tekst planu nie wprowadza ustaleń dla zabudowy istniejącej a niezgodnej z planowanymi przepisami: np. istniejący budynek mieszkalny na dz. nr ew. 26/3 ma ponad 180 m², a plan pozwala tylko na maksimum 150 m². Co w takiej sytuacji można zrobić z dopuszczoną rozbudową?*
- 36) *ad. §16 ust. 4 pkt. 2 lit. c oraz pkt. 3 lit. c - wprowadzone ustalenia dla dachów, dla których nakazano „dachy: płaskie, dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci*

- dachowych do 45° są niejasne. Nie wiadomo, czy jednakowe kąty mają być stosowane na wszystkich budynkach na działce?*
- 37) *ad. §17 - żaden przepis tego paragrafu nie określa przeznaczenia terenów 1RN-ZN do 6RN-ZN, które powinno odpowiadać nazewnictwu zastosowanemu na rysunku planu. Dopiero po określeniu tego przeznaczenia, można dokonać podziału na przeznaczenie podstawowe i uzupełniające.*
- 38) *ad. §17 ust. 1 - ustalono w przepisie, że „dla terenów od 1RN-ZN do 6RN-ZN obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu”. Czy z takiego zapisu wynika, że dla tych terenów nie obowiązują przepisy ogólne wcześniejszych rozdziałów?*
- 39) *ad. §17 ust. 1 i ust. 2 - nieprawdziwe przeznaczenie, gdyż z tekstu planu wynika możliwość lokalizacji przeznaczenia pod zabudowę jednorodzinną i zabudowę zagrodową, a nawet jako teren lasu.*
- 40) *ad. §17 ust. 1 i ust. 2 - ustalenie możliwości wprowadzania przeznaczenia jako lasu jest niezgodne z przepisami o lasach, gdyż lasem nie może być grunt przeznaczony pod zabudowę jednorodzinną, zagrodową,*
- 41) *Arkusz AZP powinien być Załącznikiem do planu*
- 42) *Zjazd z S14 powinien być zaznaczony na planie (na planie pokazane jest 5 studni - ujęć wód podziemnych, natomiast nie pokazane są drogi - planowany w studium zjazd z S14 - proszę wziąć pod uwagę że obowiązujący plan na terenie Starego Złotna tj. nr 73 przewiduje drogę 2KDG, dodatkowo w studium widać drogę od zjazdu S14 do już uchwalonego planu nr 73. Nawet w legendzie w miniaturce widać czarną kreskę tj. drogę od S14 w kierunku wschodnio południowym*
- 43) *Studium mówi o terenach O jako agroturystyka, rekreacja - plan 332 powinien uwzględnić możliwość zabudowy małych budynków do rekreacji oraz do agroturystyki*
- 44) *W rzece Jasieniec widać działalność bobra - powinno to być odnotowane w planie jako gatunek pod ochroną oraz odpowiednia instytucja powinna zbadać ile tych bobrów jest i jak to będzie wpływać w przyszłości na ten teren.*
- 45) *Dla elektrowni fotowoltaicznych powinien być zakaz ogradzania terenów ze względu na otwarty charakter terenu oraz ze względu na przemieszczanie się zwierzyny dzikiej ogrodzone farmy fotowoltaiczne to wielkie tereny zamknięte przez które migracja zwierzyny jest naruszona*
- 46) *Na terenie korytarza ekologicznego jest zakaz zalesiania - proszę o definicje - czy to oznacza że nie wolno posadzić żadnego drzewa? Czy jest minimalna odległość między drzewami? Znaczą drzewa można sadzić jak w parku? Czy to oznacza, że samosiejki należy wycinać, aby las nie powstał?*
- 47) *Na całym terenie jest dozwolona „Fotowoltaika” poniżej 100 kW a na terenach 1-2PEF-RN- ZN instalacje powyżej 100 kW Natomiast wszelaka zabudowa jest zabroniona na całym terenie. Do produkcji prądu z paneli słonecznych są potrzebne nie tylko panele na konstrukcji stalowej, ale także falowniki, stacje transformatorowe i inne urządzenia niskiego i średniego napięcia, które standardowo zabudowywane są w kontenerach metalowych oraz w domkach betonowych przystosowanych do tego celu. Proszę o dopisanie do całego terenu możliwości stawiania kontenerów i betonowych domków dla celów produkcji prądu z fotowoltaiki oraz na magazyny energii*

- 48) plan przestrzenny powinien uwzględniać wydaną ostateczną decyzję o lokalizacji celu publicznego na ulicy Turniejowej tj. sieci wodociągowej. (DPRG-UA-VI.67.P.2023 z dnia 15 marca 2023r)
- 49) w uzasadnieniu jest napisane "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" - mój komentarz to że tereny przyległe przy drogach tj. przy ulicy Turniejowej oraz Dzieci Łodzi gdzie jest infrastruktura techniczna, powinny być terenami z możliwością zabudowy - Studium przewiduje takie możliwości.
- 50) Celem miasta jest ograniczenie zabudowy na obrzeżach miasta oraz skierowanie środków na rewitalizację centrum. Iaką strategię można zrozumieć, jednak należy mieć na uwadze, że są osoby, które chcą mieszkać w otoczeniu zieleni, ciszy i natury a nie w zgiełku centrum. Dodatkowo wczytując się w tekst przystąpienia 332, wygląda na to że można postawić ogromny ponad sto metrów wysokości namiot cyrkowy na tym terenie co w żaden sposób nie będzie pomagało ani przepływowi mas powietrza ani migracji zwierzyn
- 51) ad. §17 ust. 4 pkt. 2 lit. a oraz pkt. 3 lit. a - ustalenia w zakresie „powierzchni zabudowy” winny być zastąpione poprzez wskaźniki zagospodarowania terenu ustalone dla „wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki”. Pozwoli to realizować budynki zgodne z obecnymi trendami architektury, niższe, w układach horyzontalnych lepiej wtapiające się w naturalne otoczenie. Zastosowane w planie wartości wyrażone w metrach kwadratowych powierzchni zabudowy są też wadliwe, za niskie, nie pozwolą na zrealizowanie potrzeb dla nowych inwestycji nawet dla istniejących siedlisk. Dla przykładu w siedlisku zabudowy zagrodowej na dz. nr ew. 37/4 istniejący budynek mieszkalny ma ponad 150 m², a plan pozwala tylko na maksimum 150 m². Ponadto, ponieważ konieczne jest też ustalenie możliwości dokonywania (oprócz ustalonych remontów, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy) także zmiany sposobu użytkowania (np. częste dla budynku gospodarczego zmienianego na mieszkalny), to przy takich działaniach budowlanych ograniczenie maksymalnej powierzchni budynku mieszkalnego do 150 m², przy istniejącym już na działce takim budynku, jest złe.
- 52) tekst planu nie wprowadza ustaleń dla zabudowy istniejącej a niezgodnej z planowanymi przepisami: np. budynek mieszkalny na dz. nr ew. 37/4 ma powierzchnię zabudowy około 156 m², a plan pozwala tylko na maksimum 150 m².
- 53) ad. §17 ust. 4 pkt. 2 lit. c oraz pkt. 3 lit. c - wprowadzone ustalenia dla dachów, dla których nakazano „dachy: płaskie, dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45° są niejasne. Nie wiadomo, czy jednakowe kąty mają być stosowane na wszystkich budynkach?
- 54) ad. §18 - żaden przepis tego paragrafu nie określa przeznaczenia terenu IWS, które powinno odpowiadać nazewnictwu zastosowanemu na rysunku planu. Dopiero po określeniu tego przeznaczenia, można dokonać podziału na przeznaczenie podstawowe i uzupełniające.

- 55) *ad §18 ust. 1 ustalono w przepisie, że „dla terenu IWS obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu”. Czy z takiego zapisu wynika, że dla tego terenu nie obowiązują przepisy ogólne wcześniejszych rozdziałów?*
- 56) *ad §18 ust. 2 - ustalając przeznaczenie podstawowe powtarzające nazewnictwo terenu jako „przeznaczenie podstawowe - teren wód powierzchniowych śródlądowych” nie ustalono jakich wód dotyczy teren. Winno się to ustalić w przeznaczeniu podstawowym - np. jako teren publicznych wód powierzchniowych płynących. Dopiero z takiego określenia będzie wynikało, jakie przepisy prawa wodnego będą miały zastosowanie dla terenu oraz dla terenów sąsiednich, np. wymogu stosowania ograniczeń przy groźeniu terenów w sąsiedztwie wód płynących.*
- 57) *ad. §19 - żaden przepis tego paragrafu nie określa przeznaczenia terenów od 1L do 5L. Powinno ono odpowiadać nazewnictwu zastosowanemu na rysunku planu. Nie znajduje się przy tym uzasadnienia dla określania przeznaczenia podstawowego, skoro nie ustala się przeznaczenia uzupełniającego.*
- 58) *ad. § 19 - jeżeli przepisy dla terenów 1L - 5L pozwalają na lokalizowanie zabudowy, gdyż przewidują to przepisy o lasach, to ustalenia §19 muszą ustalać zasady zagospodarowania, wskaźniki zabudowy, gabaryty zabudowy, linie zabudowy, Brak takich ustaleń jest naruszeniem zasad sporządzania planu miejscowego wg art. 15 ust. 1 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z przepisami wykonawczymi ustawy;*
- 59) *ad. §20 - żaden przepis tego paragrafu nie określa przeznaczenia terenu 1KDS.*
- 60) *ad. §20 - za niewłaściwe należy uznać wprowadzanie przeznaczenia uzupełniającego jako „teren infrastruktury technicznej (...). Teren 1KDS jest i będzie tylko i wyłącznie terenem drogi, w pasie której lokalizacja infrastruktury technicznej jest regulowana przepisami o drogach publicznych. Dla tej infrastruktury można oczywiście wprowadzać ograniczenia, ale nie jako przeznaczenie terenu.*
- 61) *ad. §21 - żaden przepis tego paragrafu nie określa przeznaczenia terenu 1KDL.*
- 62) *ad. §21 - za niewłaściwe należy uznać wprowadzanie przeznaczenia uzupełniającego jako „teren infrastruktury technicznej (...). Teren 1KDL jest i będzie tylko i wyłącznie terenem drogi, w pasie której lokalizacja infrastruktury technicznej jest regulowana przepisami o drogach publicznych. Dla tej infrastruktury można oczywiście wprowadzać ograniczenia, ale nie jako przeznaczenie terenu.*
- 63) *ad § 22 - informacja o kolejnym załączniku uchwały winna znaleźć się w § 1 ust. 1 jako podpunkt 4.*
- 64) *ad rysunek planu - mapa, na której sporządzono i wyłożono do wglądu publicznego mapa jest nieaktualna, co nie pozwala na proste i prawidłowe powiązanie ustaleń ze stanem faktycznym. Wyłożenie projektu na aktualnej mapie pozwoliłoby prawidłowo zapoznać się z projektem.*
- 65) **PODSUMOWUJĄC W/W UWAGI - PROJEKT PLANU MIEJSCOWEGO OCENIA SIĘ ZA ISTOTNIE NARUSZAJĄCY ZASADY SPORZĄDZANIA PLANU MIEJSCOWEGO, CO ZGODNIE Z PRZEPISAMI ART. 28 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM BĘDZIE OZNACZAĆ (PRZY BRAKU ZMIAN PROJEKTU) NIEWAŻNOŚĆ UCHWAŁY RADY GMINY W CAŁOŚCI LUB CZĘŚCI. Z UWAGI NA ZNACZĄCE UCHYBIENIA BYŁOBY TO RÓWNOZNACZNE**

Z NIEWAŻNOŚCIĄ CAŁEGO PLANU MIEJSCOWEGO. Poprawiony projekt planu miejscowego winien być skierowany do ponownego opiniowania, uzgadniania oraz ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił uwagi nie uwzględnić.

Wyjaśnienie:

Ad. 1. Rysunek planu zawiera ustalenia obowiązujące oraz oznaczenia informacyjne, zgodnie z zamieszczoną na nim legendą. Zasady zagospodarowania oraz sposoby użytkowania poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi określa się łącznie na podstawie: ustaleń dla całego obszaru objętego planem i ustaleń szczegółowych dla terenów, zawartych w części tekstowej projektu planu oraz ustaleń obowiązujących, zawartych na rysunku planu. Projekt planu miejscowego został opracowany zgodnie z wymogami rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ad. 2. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony na podstawie § 8 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którym, cyt.: *“Część graficzną projektu planu miejscowego sporządza się w sposób umożliwiający jednoznaczne jej powiązanie z częścią tekstową projektu planu miejscowego”*. Symbole, nazwy i oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów stosowane w projekcie planu miejscowego oraz standardy ich stosowania są zgodne z wymogami ustalonymi w Załączniku nr 1 do ww. rozporządzenia. Nazwa przeznaczenia *„teren rolnictwa z zakazem zabudowy”* wynika z ww. rozporządzenia. Zgodnie z ww. rozporządzeniem *“zastosowane klasy są realizowane łącznie lub zamiennie”*. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu określone w ustaleniach szczegółowych dotyczą innych przeznaczeń niż *“teren rolnictwa z zakazem zabudowy”* bądź zabudowy istniejącej.

Ad. 3. i 4. 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”*. Studium wskazuje na konieczność zachowania istniejących elementów systemu przyrodniczego, otwartego krajobrazu, ochrony poszczególnych elementów systemu przyrodniczego oraz przywrócenia walorów przyrodniczych obszarom zdegradowanym.

Projekt planu, zgodnie z zapisami Studium wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji, zakazuje lokalizacji budynków, a dla zabudowy istniejącej ustala katalog możliwych działań budowlanych (m.in. rozbudowa, nadbudowa do określonych planem parametrów) Należy również dodać, że ustalenia projektu planu nie ograniczają możliwości remontu i przebudowy istniejącej zabudowy ani wykorzystywania w sposób dotychczasowy terenu do czasu jego zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem, zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W projekcie planu przez zabudowę

istniejącą rozumie się budynki istniejące oraz budynki w trakcie realizacji w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego. W związku z powyższym, mając na uwadze ustalenia Studium i cel sporządzenia projektu planu, uznaje się za bezzasadne wydzielenie postulowanych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenów zabudowy zagrodowej.

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.

Ad. 5. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony na podstawie § 8 ust. 2 Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którym, cyt.: *“Część graficzną projektu planu miejscowego sporządza się w sposób umożliwiający jednoznaczne jej powiązanie z częścią tekstową projektu planu miejscowego”*.

Symbole, nazwy i oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów stosowane w projekcie planu miejscowego oraz standardy ich stosowania są zgodne z wymogami ustalonymi w Załączniku nr 1 do ww. rozporządzenia. Nazwa przeznaczenia „*teren rolnictwa z zakazem zabudowy*” wynika z ww. rozporządzenia.

Zgodnie z ww. rozporządzeniem *“zastosowane klasy są realizowane łącznie lub zamiennie”*. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu określone w ustaleniach szczegółowych dotyczą innych przeznaczeń niż *“teren rolnictwa z zakazem zabudowy”* bądź zabudowy istniejącej.

Ad. 6. i 7. 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”*. Studium wskazuje na konieczność zachowania istniejących elementów systemu przyrodniczego, otwartego krajobrazu, ochrony poszczególnych elementów systemu przyrodniczego oraz przywrócenia walorów przyrodniczych obszarom zdegradowanym.

Celem przedmiotowego projektu planu nie jest tworzenie warunków dla rozwoju terenów budowlanych, a zatrzymanie procesów urbanizacji oraz zachowanie i ochrona elementów systemu przyrodniczego miasta. Przedmiotowy obszar jest wskazany w Studium jako *„teren o najwyższych w skali miasta walorach przyrodniczych i krajobrazowych wymagający podjęcia działań zabezpieczających je przed degradacją”*, przez który przebiega dolina rzeczna oraz został wyznaczony korytarz ekologiczny. Dodatkowo na części obszaru w granicach przystąpienia do sporządzenia planu zlokalizowane są tereny leśne oraz tereny wód.

Ponadto zgodnie z zapisami Studium projekt planu uwzględnia zabudowę istniejącą ustalając dla niej katalog możliwych działań budowlanych (m.in. remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę do określonych planem parametrów).

Ad. 8. i 9. Projekt planu nie dopuszcza lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej, a ponadto zakazuje lokalizacji budynków. Istniejąca zabudowa została uwzględniona w projekcie planu poprzez ustalenie dla niej

katalogu możliwych działań budowlanych (m.in. remont, przebudowa, rozbudowa i nadbudowa do określonych planem parametrów). Przez zabudowę istniejącą w projekcie planu rozumie się zarówno budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, jak i budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego. Nowe zagospodarowanie terenu realizowane na podstawie planu miejscowego będzie musiało uwzględniać zaskądź uwarunkowania, m.in. w postaci zabudowy istniejącej, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym: wymogi w zakresie odległości budynków od lasu. W związku z powyższym uwagi nie uwzględnia się. W celu minimalizacji konfliktów przestrzennych i krajobrazowych na styku istniejącej zabudowy mieszkaniowej i potencjalnych farm fotowoltaicznych wprowadzono strefę ograniczeń w zabudowie, wskazaną na rysunku planu, w której obowiązuje zakaz lokalizacji systemów fotowoltaicznych. Przedmiotowa strefa zapewnia dystans od istniejącej zabudowy i zieleni wysokiej dla zachowania poprawnych relacji przestrzennych, odległościowych i oświetleniowych.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 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 (...)*”. Pozostałe wątki poruszone w tej części uwagi nie dotyczą ustaleń planu miejscowego, w związku z czym nie mogą być uwzględnione ze względów formalnych.

- Ad. 10. W projekcie planu ustalono zakaz lokalizacji budynków, w związku z czym nie występuje konieczność wyznaczenia maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy.
- Ad. 11. Projekt planu nie dopuszcza lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy zagrodowej, a ponadto zakazuje lokalizacji budynków. Istniejąca zabudowa została uwzględniona w projekcie planu poprzez ustalenie dla niej katalogu możliwych działań budowlanych (m.in. remont, przebudowa, rozbudowa i nadbudowa do określonych planem parametrów). Przez zabudowę istniejącą w projekcie planu rozumie się zarówno budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, jak i budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego. Dla zabudowy istniejącej wymogi w zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania powinny zostać określone oraz zweryfikowane w przeprowadzonych przed dniem wejścia w życie planu procedurach administracyjnych przewidzianych w przepisach w zakresie planowania przestrzennego i budownictwa.
- Ad. 12. Zgodnie z przytoczoną w uwadze definicją pojęcia „*elektrownia słoneczna*” umożliwiają lokalizację magazynów energii jako budowli będącej instalacją odnawialnych źródeł energii stanowiącą systemy fotowoltaiczne lub jako infrastruktury towarzyszącej.
- Ad. 13. Zastosowana definicja pojęcia „*zabudowa istniejąca*” nie uzależnia możliwości stosowania dotyczących jej ustaleń projektu planu od jej gabarytów, a jedynie od faktu jej istnienia w dniu wejścia w życie planu lub posiadania w tej dacie prawa do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego. Dokonana na podstawie planu zmiana gabarytów obiektów nie wpływa na fakty warunkujące uznanie ich za zabudowę istniejącą.
- Ad. 14. Zgodnie z § 4 ust. 2 projektu planu „*określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą lub przepisami odrębnymi przywołanymi w treści niniejszej uchwały, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w tych przepisach, a w przypadku braku definicji – w rozumieniu powszechnym.*”

Pojęcia: „elektrownia słoneczna”, „systemy fotowoltaiczne” i „urządzenia fotowoltaiczne” użyte są w projekcie planu miejscowego w kontekście przepisów prawa, na podstawie których konstruowany jest dany zapis. Nazwa klasy przeznaczenia terenu „teren elektrowni słonecznej” została określona w Załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (poz. 2404). Ponadto pojęcie „elektrownia słoneczna” została zdefiniowana w projekcie planu. Pojęcie „systemy fotowoltaiczne” pochodzi z rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Termin „urządzenia fotowoltaiczne” występuje w przepisach ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w brzmieniu sprzed 24 września 2023 r.). Zmiana stosowanej nomenklatury nie jest zatem możliwa lub niesie niebezpieczeństwo braku spójności ustaleń planu z przepisami odrębnymi. Ponadto nie zachodzi potrzeba zdefiniowania zastosowanych pojęć.

- Ad. 15. W projekcie planu ustalono zakaz lokalizacji budynków, w związku z czym nie występuje konieczność wyznaczenia linii zabudowy, która reguluje sposób sytuowania budynków.
- Ad. 16. Żądanie przedstawione w uwadze nie stanowi obowiązkowego zakresu zawartości planu miejscowego. Infrastruktura techniczna została oznaczona na rysunku planu w niezbędnym zakresie. Oznaczenie na rysunku planu poszczególnych elementów dróg wykracza poza skalę szczegółowości opracowania planu miejscowego.
- Ad. 17. Projektowany zjazd z drogi ekspresowej S-14 mieści się w terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem 1KDS. Oznaczenie na rysunku planu poszczególnych elementów dróg wykracza poza skalę szczegółowości opracowania planu miejscowego.
- Ad. 18. Przepisy prawa z zakresu planowania przestrzennego, budownictwa, czy ochrony środowiska powszechnie posługują się pojęciem „zabudowa”, pomimo braku jego definicji. Użycie przedmiotowego pojęcia w projekcie planu miejscowego występuje w kontekście przepisów prawa, na podstawie których konstruowany jest dany zapis. Ponadto szerokie zastosowanie tego pojęcia, mieszczące zarówno budynki jak i inne obiekty budowlane, nie ma wpływu na precyzję ustaleń projektu planu. Nie zachodzi zatem potrzeba wyjaśnienia pojęcia „zabudowa”.
- Ad. 19. W przedmiotowym projekcie planu w poszczególnych przeznaczeniach terenów jako przeznaczenie uzupełniające dopuszczono przeznaczenie pod tereny infrastruktury technicznej. Ponadto w ustaleniach ogólnych zdefiniowano infrastrukturę techniczną jako cyt. „przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne”. W zakresie lokalizacji zabudowy w projekcie ustalono zakaz lokalizacji budynków. Niniejszy zapis umożliwia realizację zabudowy, obiektów budowlanych i infrastruktury technicznej nie będącej budynkami. W projekcie planu nie zachodzi sprzeczność opisana w uwadze. Projekt planu nie pozwala na lokalizowanie budynków.
- Ad. 20. Ustalenie „zakaz lokalizacji punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu” zostało zastosowane w projekcie planu ze względu na potrzebę dobitnego wskazania funkcji niepożądanych na całym obszarze objętym projektem planu. Jednocześnie obowiązujące są ustalenia projektu planu z zakresu przeznaczenia terenu. Wątpliwość wyrażona w uwadze jest bezpodstawna, gdyż w projekcie planu nie dopuszczono przeznaczenia pod tereny produkcji (z wyjątkiem elektrowni słonecznych), do których zalicza się m.in. tereny składów i magazynów, oraz tereny usług.

- Ad. 21. Wprowadzony w § 6 nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami nie narusza zasad sporządzania planu miejscowego i nie stanowi niezgodności z wymogami rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ustalenie to odnosi się do całego zagospodarowania przestrzeni publicznych, w tym tymczasowych obiektów usługowych, urządzeń technicznych i zieleni.
- Ad. 22. Przepust może zostać zrealizowany jako infrastruktura techniczna, która została przewidziana jako przeznaczenie uzupełniające, zgodnie z definicją w projekcie planu.
- Ad. 23. Celem przedmiotowego projektu planu jest zatrzymanie procesów urbanizacji oraz zachowanie i ochrona elementów systemu przyrodniczego miasta, którego stawy stanowią ważny element. Przedmiotowy obszar jest wskazany w Studium jako „*teren o najwyższych w skali miasta walorach przyrodniczych i krajobrazowych wymagający podjęcia działań zabezpieczających je przed degradacją*”, przez który przebiega dolina rzeczna oraz został wyznaczony korytarz ekologiczny.
- Ad. 24. Strefa ochrony konserwatorskiej K posiada oznaczenie na rysunku planu, a także w zamieszczonej na nim legendzie. W wersji cyfrowej został wygenerowany cieńszą kreską, która może sprawiać wrażenie nieczytelnej. Niniejszy błąd techniczny zostanie skorygowany.
- Ad. 25. W projekcie plany wprowadzono, zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, strefę ochrony konserwatorskiej K, dla której ustalono „*ochronę krajobrazu kulturowego poprzez nakaz zachowania krajobrazu otwartego – rozłogów pól*”. Zgodnie z § 4 ust. 2 projektu planu „*określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą lub przepisami odrębnymi przywołanymi w treści niniejszej uchwały, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w tych przepisach, a w przypadku braku definicji – w rozumieniu powszechnym.*” Sformułowanie „*rozłogi pól*” nie posiada definicji legalnej i należy je interpretować w rozumieniu powszechnym. Wg dostępnej powszechnie literatury termin ten odnosi się do wielkości pola oraz charakterystyki jego przestrzennego ukształtowania (takiej jak: powierzchnia, długość, szerokość, wydłużenie, regularność przebiegu granic, przeszkody terenowe występujące na polu, nachylenie itp.). Nie zachodzi zatem potrzeba wyjaśnienia pojęcia w projekcie planu.
- Ad. 26. Na terenie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie zachował się krajobraz otwarty w postaci rozłogów pól. Przekształcenie tej przestrzeni jest już faktem lub stanie się nim na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego, zaistniałych przed dniem wejścia w życie planu, zgodnie z zastosowaną w projekcie planu definicją „*zabudowy istniejącej*”. Sformułowany dla strefy ochrony konserwatorskiej K nakaz zachowania może mieć zastosowanie wyłącznie do istniejących cech lub elementów krajobrazu kulturowego. W związku z powyższym nie zachodzi sprzeczność między nakazem zachowania krajobrazu otwartego – rozłogów pól, a utrzymaniem i możliwymi działaniami budowlanymi dla zabudowy istniejącej.
- Ad. 27. Kwestie odległości budynków od lasu reguluje Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, które obowiązuje niezależnie od ustaleń planu miejscowego.
- Ad. 28. W projekcie planu zostało określone przeznaczenie terenu zgodnie z wymogami określonymi w art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w Załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra

Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zastosowana nazwa przeznaczenia terenu jest jednakowa w części tekstowej i w części graficznej projektu planu. Pojęcie „*przeznaczenie terenu*” zostało zdefiniowane w § 4 ust. 1 pkt 8 projektu planu. Zgodnie z zastosowaną definicją przeznaczenie terenu zostało podzielone na przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie uzupełniające i w takiej formie zostało użyte w ustaleniach szczegółowych projektu planu.

- Ad. 29. Przepisy ogólne to ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem, a ustalenia zawarte w Rozdziale 3 stanowią ich uszczegółowienie. Przepisy ogólne i szczegółowe należy czytać łącznie.
- Ad. 30. W projekcie planu zostało określone przeznaczenie terenu zgodnie z wymogami określonymi w art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w Załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Niezależnie od ustalenia w zakresie przeznaczenia terenu, projekt planu uwzględnia zabudowę istniejącą ustalając dla niej katalog możliwych działań budowlanych (m.in. remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę do określonych planem parametrów). Teren lasu stanowi przeznaczenie uzupełniające. Relację pomiędzy przeznaczeniem terenu a przeznaczeniem uzupełniającym zdefiniowano w § 4 ust. 1 pkt 8 projektu planu.
- Ad. 31. Teren lasu stanowi przeznaczenie uzupełniające. Jego realizacja jest fakultatywna i musi nastąpić zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- Ad. 32. Pojęcie elektrowni słonecznej zgodnie z ustaleniami projektu planu należy rozumieć jako cyt.: *“budowla będąca instalacją odnawialnych źródeł energii stanowiąca systemy fotowoltaiczne wraz z towarzyszącą infrastrukturą”*. Systemy monitoringu, oświetlenie i inne instalacje towarzyszące mogą zostać zrealizowane jako infrastruktura techniczna, która została przewidziana jako przeznaczenie uzupełniające. W nawiązaniu do powyższego, zastosowanie będą miały zapisy ogólne w zakresie wysokości zabudowy.
- Ad. 33. W ustaleniach ogólnych projektu planu zdefiniowano termin *“elektrowni słonecznej”* jako cyt. *“budowla będąca instalacją odnawialnych źródeł energii stanowiąca systemy fotowoltaiczne wraz z towarzyszącą infrastrukturą”*. W projekcie wprowadza się strefę ograniczeń w zabudowie, wskazaną na rysunku planu, w której obowiązuje zakaz lokalizacji systemów fotowoltaicznych. Jednocześnie w przeznaczeniu uzupełniającym ustalono infrastrukturę techniczną, której ustalenia dla przedmiotowej strefy nie dotyczą.
- Ad. 34. i 35. Wprowadzone parametry maksymalnej powierzchni zabudowy mają na celu ograniczenie możliwości intensyfikacji istniejącej zabudowy oraz zminimalizowanie istniejącego już oddziaływania obiektów kubaturowych na krajobraz przy jednoczesnym umożliwieniu ich niewielkich przekształceń, poprzez ograniczenie możliwości ich rozbudowy i nadbudowy wyłącznie do określonych planem parametrów – powierzchni zabudowy i wysokości.
- Ad. 36. Projekt planu nie zawiera w zakresie ustaleń dla dachów zapisów, które wskazywałyby, że mają zastosowanie do różnych budynków na działce. Jednakowy kąt nachylenia połaci dachowych do 45° dotyczy dachu każdego z budynków osobno.
- Ad. 37. W projekcie planu zostało określone przeznaczenie terenu zgodnie z wymogami określonymi w art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w Załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zastosowana nazwa przeznaczenia

terenu jest jednakowa w części tekstowej i w części graficznej projektu planu. Pojęcie „przeznaczenie terenu” zostało zdefiniowane w § 4 ust. 1 pkt 8 projektu planu. Zgodnie z zastosowaną definicją przeznaczenie terenu zostało podzielone na przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie uzupełniające i w takiej formie zostało użyte w ustaleniach szczegółowych projektu planu.

- Ad. 38. Przepisy ogólne to ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem, a ustalenia zawarte w Rozdziale 3 stanowią ich uszczegółowienie. Przepisy ogólne i szczegółowe należy czytać łącznie.
- Ad. 39. W projekcie planu zostało określone przeznaczenie terenu zgodnie z wymogami określonymi w art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w Załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Niezależnie od ustalenia w zakresie przeznaczenia terenu, projekt planu uwzględnia zabudowę istniejącą ustalając dla niej katalog możliwych działań budowlanych (m.in. remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę do określonych planem parametrów). Teren lasu stanowi przeznaczenie uzupełniające. Relację pomiędzy przeznaczeniem terenu a przeznaczeniem uzupełniającym zdefiniowano w § 4 ust. 1 pkt 8 projektu planu.
- Ad. 40. Teren lasu stanowi przeznaczenie uzupełniające. Jego realizacja jest fakultatywna i musi nastąpić zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.
- Ad. 41. Plan miejscowy powinien zawierać załączniki określone w art. 20 ust. 1 i art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Załączenie arkusza AZP wykracza poza kompetencje planu miejscowego.
- Ad. 42. Projektowany zjazd z drogi ekspresowej S-14 mieści się w terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem 1KDS. Oznaczenie na rysunku planu poszczególnych elementów dróg wykracza poza skalę szczegółowości opracowania planu miejscowego. Ponadto droga publiczna stanowiąca powiązanie zjazdu z drogi ekspresowej S-14 z drogą oznaczoną symbolem 2KDG w planie miejscowym przyjętym uchwałą Nr V/87/15 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 21 stycznia 2015 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej na terenie osiedla Złotno w rejonie ulicy Stare Złotno (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 722) została uwzględniona w planie miejscowym obowiązującym na terenie gminy sąsiedniej.
- Ad. 43. Obszar wskazany w uwadze, zgodnie ze 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.), stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako „*tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo*”, oznaczone symbolem „O”. Podstawowym celem Studium w tej jednostce jest zachowanie otwartego krajobrazu miasta, ochrona systemu przyrodniczego oraz przywrócenie walorów przyrodniczych tam, gdzie zostały one zdegradowane. Wszelkie funkcje w tej jednostce powinny być podporządkowane walorom przyrodniczym i nie mogą wpływać na ich pogorszenie. Studium dla tych terenów określa jako dopuszczalne przeznaczenie terenu - tereny rekreacyjno-wypoczynkowe oraz ogrody działkowe a także dopuszcza przekształcenie gruntów rolnych w tereny o innym użytkowaniu takie jak, m.in.: agroturystyka, turystyka, rekreacja, jednak nie upoważnia do umożliwienia realizacji nowej zabudowy. Ponadto, dopuszczalne przeznaczenie terenu określone w Studium jest przeznaczeniem warunkowym, określanym w planie miejscowym w zależności od istniejących uwarunkowań.

Zgodnie z zapisami Studium, głównym celem przedmiotowego projektu planu nie jest tworzenie warunków dla rozwoju terenów budowlanych, a zatrzymanie procesów urbanizacji poprzez wprowadzenie zakazu zabudowy oraz zachowanie i ochrona elementów systemu przyrodniczego. Działania inwestycyjne na tych obszarach zostały ograniczone jedynie do możliwości przekształceń obiektów istniejących i istniejącego zainwestowania, co ma swoje odzwierciedlenie w ustaleniach projektu planu miejscowego. Należy jednak podkreślić, że dopuszczalne jest korzystanie z nieruchomości we wnioskowany sposób, pod warunkiem zachowania zgodności z przeznaczeniami ustalonymi w projekcie planu.

Mając zatem na uwadze wymóg zachowania zgodności kierunków polityki przestrzennej określonych dla przedmiotowego obszaru w Studium z ustaleniami planu miejscowego uwaga nie została uwzględniona.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 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 (...)”. Pozostałe wątki zawarte w uwadze nie dotyczą zakresu ustaleń planu miejscowego i nie może być rozpatrzona ze względów formalnych.

- Ad. 44. i 45. Zgodnie z art. 18 ust. 1 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 zakresu ustaleń planu miejscowego i nie może być rozpatrzona ze względów formalnych.
- Ad. 46. Sprawy dotyczące powiększania zasobów leśnych w wyniku m.in. zalesienia gruntów reguluje ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2023 r. poz. 1356, 1688 i 1933). Ustalenia dotyczące sadzenia lub wycinki drzew nie należą do kompetencji planu miejscowego.
- Ad. 47. W § 5 ust. 2 projektu planu ustalony został „zakaz lokalizacji budynków”. Nie jest prawdą podana w uwadze informacja, że „wszelaka zabudowa jest zabroniona na całym terenie”. Obiekty wymienione w uwadze, o ile nie są budynkami, mogą być realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego terenu pod elektrownię słoneczną, której definicja znajduje się w § 4 ust. 1 pkt 2 projektu planu.
- Ad. 48. W zakresie infrastruktury technicznej wszelkie oznaczenia zawarte na rysunku planu mają charakter informacyjny, w związku z czym nie mają mocy ustaleń obowiązujących. W ramach przeznaczenia uzupełniającego dla wszystkich terenów, z wyjątkiem terenów lasów oznaczonych symbolami od 1L do 5L, ustalono infrastrukturę techniczną, w ramach której możliwa jest realizacja sieci wodociągowej.
- Ad. 49. Obszar wskazany w uwadze, zgodnie ze 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.), stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo”, oznaczone symbolem „O”. Podstawowym celem Studium w tej jednostce jest zachowanie otwartego krajobrazu miasta, ochrona systemu przyrodniczego oraz przywrócenie walorów przyrodniczych tam, gdzie zostały one zdegradowane. Wszelkie funkcje w tej jednostce powinny być podporządkowane walorom przyrodniczym i nie mogą wpływać na ich pogorszenie.

Zgodnie z zapisami Studium, głównym celem przedmiotowego projektu planu nie jest tworzenie warunków dla rozwoju terenów budowlanych, a zatrzymanie procesów

urbanizacji poprzez wprowadzenie zakazu zabudowy oraz zachowanie i ochrona elementów systemu przyrodniczego. Działania inwestycyjne na tych obszarach zostały ograniczone jedynie do możliwości przekształceń obiektów istniejących, co ma swoje odzwierciedlenie w ustaleniach projektu planu miejscowego.

Należy jednak podkreślić, że dopuszczalne jest korzystanie z nieruchomości we wnioskowany sposób, pod warunkiem zachowania zgodności z przeznaczeniem terenu ustalonym w projekcie planu. Mając zatem na uwadze wymóg zachowania zgodności kierunków polityki przestrzennej określonych dla przedmiotowego obszaru w Studium z ustaleniami planu miejscowego uwaga nie została uwzględniona.

- Ad. 50. Przeznaczenie terenu ustalone w projekcie planu miejscowego nie wskazuje na możliwość usytuowania namiotu cyrkowego.
- Ad. 51. i 52. Wprowadzone parametry maksymalnej powierzchni zabudowy mają na celu ograniczenie możliwości intensyfikacji istniejącej zabudowy oraz zminimalizowanie istniejącego już oddziaływania obiektów kubaturowych na krajobraz przy jednoczesnym umożliwieniu ich niewielkich przekształceń, poprzez ograniczenie możliwości ich rozbudowy i nadbudowy wyłącznie do określonych planem parametrów – powierzchni zabudowy i wysokości.
- Ad. 53. Projekt planu nie zawiera w zakresie ustaleń dla dachów zapisów, które wskazywałyby, że mają zastosowanie do różnych budynków na działce. Jednakowy kąt nachylenia połąci dachowych do 45° dotyczy dachu każdego z budynków osobno.
- Ad. 54. W projekcie planu zostało określone przeznaczenie terenu zgodnie z wymogami określonymi w art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w Załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zastosowana nazwa przeznaczenia terenu jest jednakowa w części tekstowej i w części graficznej projektu planu. Pojęcie „*przeznaczenie terenu*” zostało zdefiniowane w § 4 ust. 1 pkt 8 projektu planu. Zgodnie z zastosowaną definicją przeznaczenie terenu zostało podzielone na przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie uzupełniające i w takiej formie zostało użyte w ustaleniach szczegółowych projektu planu.
- Ad. 55. Przepisy ogólne to ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem, a ustalenia zawarte w Rozdziale 3 stanowią ich uszczegółowienie. Przepisy ogólne i szczegółowe należy czytać łącznie.
- Ad. 56. Symbole, nazwy i oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów stosowane w projekcie planu miejscowego oraz standardy ich stosowania są zgodne z wymogami ustalonymi w Załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z ww. rozporządzeniem nie jest możliwe użycie zaproponowanej w uwadze nazwy przeznaczenia terenu.
- Ad. 57. W projekcie planu zostało określone przeznaczenie terenu zgodnie z wymogami określonymi w art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w Załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zastosowana nazwa przeznaczenia terenu jest jednakowa w części tekstowej i w części graficznej projektu planu. Pojęcie „*przeznaczenie terenu*” zostało zdefiniowane w § 4 ust. 1 pkt 8 projektu planu. Zgodnie z zastosowaną definicją przeznaczenie terenu zostało podzielone na przeznaczenie

podstawowe i przeznaczenie uzupełniające i w takiej formie zostało użyte w ustaleniach szczegółowych projektu planu.

- Ad. 58. W projekcie planu ustalono zakaz lokalizacji budynków, w związku z czym nie występuje konieczność wyznaczenia wskaźników zabudowy, gabarytów zabudowy i linii zabudowy, które odnoszą się do budynków.
- Ad. 59. W projekcie planu zostało określone przeznaczenie terenu zgodnie z wymogami określonymi w art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w Załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zastosowana nazwa przeznaczenia terenu jest jednakowa w części tekstowej i w części graficznej projektu planu. Pojęcie „przeznaczenie terenu” zostało zdefiniowane w § 4 ust. 1 pkt 8 projektu planu. Zgodnie z zastosowaną definicją przeznaczenie terenu zostało podzielone na przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie uzupełniające i w takiej formie zostało użyte w ustaleniach szczegółowych projektu planu.
- Ad. 60. Symbole, nazwy i oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów stosowane w projekcie planu miejscowego oraz standardy ich stosowania są zgodne z wymogami ustalonymi w Załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Regulacja w przepisach odrębnych nie wyklucza lokalizacji infrastruktury technicznej w ramach przeznaczenia uzupełniającego - teren infrastruktury technicznej zgodnie z klasami przeznaczeń w ww. rozporządzeniu.
- Ad. 61. W projekcie planu zostało określone przeznaczenie terenu zgodnie z wymogami określonymi w art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w Załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zastosowana nazwa przeznaczenia terenu jest jednakowa w części tekstowej i w części graficznej projektu planu. Pojęcie „przeznaczenie terenu” zostało zdefiniowane w § 4 ust. 1 pkt 8 projektu planu. Zgodnie z zastosowaną definicją przeznaczenie terenu zostało podzielone na przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie uzupełniające i w takiej formie zostało użyte w ustaleniach szczegółowych projektu planu.
- Ad. 62. Symbole, nazwy i oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów stosowane w projekcie planu miejscowego oraz standardy ich stosowania są zgodne z wymogami ustalonymi w Załączniku nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Regulacja w przepisach odrębnych nie wyklucza lokalizacji infrastruktury technicznej w ramach przeznaczenia uzupełniającego - teren infrastruktury technicznej zgodnie z klasami przeznaczeń w ww. rozporządzeniu.
- Ad. 63. Zgodnie z ustaleniami § 22 projektu planu dane przestrzenne dla planu w postaci dokumentu elektronicznego, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowią załącznik Nr 4 do uchwały. Brak wymienienia informacji o niniejszym załączniku w § 1 ust. 1 projektu planu nie stanowi naruszenia zasad konstruowania aktu prawnego.
- Ad. 64. Zgodnie z art. 18 ust. 1 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 (...)”. Treść materiału państwowego zasobu geodezyjnego

i kartograficznego nie stanowi ustaleń planu miejscowego i nie podlega możliwości składania uwag, w związku z czym uwaga nie może być uwzględniona ze względów formalnych.

Ad. 65. Stosownych wyjaśnień udzielono w zakresie każdego z ww. punktów uwagi.

PREZYDENT MIASTA

Hanna ZDANOWSKA