

ZARZĄDZENIE Nr 910/2025
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI
z dnia 28 kwietnia 2025 r.

w sprawie sporządzenia propozycji rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Łódki, położonej w rejonie ulic Opolskiej i Beskidzkiej.

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) oraz art. 8k ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527), w wykonaniu uchwały Nr II/36/24 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 22 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Łódki, położonej w rejonie ulic Opolskiej i Beskidzkiej

zarządzam, co następuje:

§ 1. Sporządzam propozycję rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Łódki, położonej w rejonie ulic Opolskiej i Beskidzkiej, zwanego dalej projektem planu, złożonych w związku z ogłoszeniem, o którym mowa w art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z załącznikiem Nr 1 do zarządzenia.

§ 2. Pozostawiam bez rozpatrzenia uwagę do projektu planu, niespełniającą wymogów formalnych, zgodnie z wykazem stanowiącym załącznik Nr 2 do zarządzenia.

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

§ 4. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.

wz. PREZYDENTA MIASTA

Adam PUSTELNIK
Pierwszy Wiceprezydent Miasta

Propozycja rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Łódki, położonej w rejonie ulic Opolskiej i Beskidzkiej.

W wyznaczonym terminie składania uwag, tj. do dnia 25 lutego 2025 r. wpłynęło **31 uwag**. Złożone uwagi zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji.

Uwaga nr 1

- wpłynęła 14 lutego 2025 r.,
- dotyczy obszaru objętego projektem planu, w pkt 7.2 formularza została wskazana działka nr 15/6 w obrębie W-5.

[REDAKOWANE] składa następującą uwagę:

*„W uzasadnieniu do projektu uchwały, punkt 2. „organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu”
Projekt planu nie wykazuje należytej równowagi między interesem publicznym, a indywidualnymi potrzebami mieszkańców. Zignorowanie wszystkich wniosków mieszkańców sugeruje jednostronne podejście do procesu planistycznego, co może prowadzić do naruszenia zasad partycypacji społecznej oraz podważać zaufanie do działań administracji publicznej. Zgodnie z zasadami dobrego planowania, konieczne jest uwzględnienie zarówno interesów inwestorów, jak i osób już zamieszkujących dany obszar. Wnoszę o ponowne rozpatrzenie wniosków mieszkańców oraz zmianę przeznaczenia terenu zgodnie z wnioskami większości mieszkańców terenów objętych planem.”*

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić uwagi.

Uzasadnienie:

Wnioski złożone do projektu planu, w tym dotyczące przeznaczenia działek na cele budowlane, zostały rozpatrzone zarządzeniem Nr 102/2025 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 20 stycznia 2025 r. w sprawie sporządzenia propozycji rozpatrzenia wniosków do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Łódki, położonej w rejonie ulic Opolskiej i Beskidzkiej. Podtrzymuje się sposób rozpatrzenia przedmiotowych wniosków zgodnie z ww. zarządzeniem. Ponowne rozpatrzenie wniosków złożonych do projektu planu nie jest możliwe ze względów formalnych – zgodnie z art. 8k ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527) propozycję rozpatrzenia wniosków sporządza się przed rozpoczęciem konsultacji społecznych.

Zagadnienia dotyczące proporcji między terenami przeznaczonymi pod zabudowę, a wyłączonymi z takiej możliwości (tzw. otwartymi), zostały wyważone na etapie sporządzania 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. Podczas sporządzania projektu planu wając interesy publiczne i prywatne dopuszczono możliwie najszersze zagospodarowanie wynikające z kierunków rozwoju określonych w Studium.

Uwaga nr 2

- wpłynęła 14 lutego 2025 r.,
- dotyczy obszaru objętego projektem planu, w pkt 7.2 formularza została wskazana działka nr 17/11 w obrębie W-5.

składa następującą uwagę:

„Projekt planu w skandaliczny sposób uderza w fundamentalne prawo własności obywateli, które jest gwarantowane przez Konstytucję Rzeczypospolitej Polskiej (art. 21 i 64). Przeznaczenie gruntów pod tereny zielone bez jakiejkolwiek możliwości zabudowy de facto wywłaszcza właścicieli z ich praw, czyniąc ich nieruchomości bezużytecznymi i pozbawionymi wartości rynkowej. Jest to brutalny akt ingerencji w swobodę dysponowania własnym mieniem, który nie ma nic wspólnego ze sprawiedliwą polityką planistyczną, lecz przypomina mechanizmy władcze z minionych epok.

Co więcej, plan wprowadza kuriozalne podwójne standardy - jedni właściciele mieli możliwość zabudowy swoich działek, inni - mimo posiadania identycznych warunków - zostają tej możliwości arbitralnie pozbawieni. Takie działanie nie tylko uderza w podstawy równości obywateli wobec prawa, ale także prowadzi do powstania chaosu prawnego, potencjalnych pozwów oraz sporów, które obciążą zarówno lokalne władze, jak i społeczność. Planowanie przestrzenne nie może odbywać się kosztem podstawowych praw obywatelskich, a aktualna wersja MPZP stanowi jawne nadużycie władzy kosztem właścicieli nieruchomości.

Wnoszę o ponowne sporządzenie projektu planu uwzględniając wnioski mieszkańców i właścicieli działek terenów objętych planem.”

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić uwagi.

Uzasadnienie:

Wnioski złożone do projektu planu, w tym dotyczące przeznaczenia działek na cele budowlane, zostały rozpatrzone zarządzeniem Nr 102/2025 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 20 stycznia 2025 r. w sprawie sporządzenia propozycji rozpatrzenia wniosków do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Łódki, położonej w rejonie ulic Opolskiej i Beskidzkiej. Podtrzymuje się sposób rozpatrzenia przedmiotowych wniosków zgodnie z ww. zarządzeniem. Ponowne rozpatrzenie wniosków złożonych do projektu planu nie jest możliwe ze względów formalnych – zgodnie z art. 8k ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527) propozycję rozpatrzenia wniosków sporządza się przed rozpoczęciem konsultacji społecznych.

Prawo własności do nieruchomości nie jest tożsame z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania i zabudowania. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, co oznacza, że zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości może być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym. Reguluje to art. 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527). Ta sama ustawa wprowadza zróżnicowane zasady dla wydawania decyzji o warunkach zabudowy i ustalania przeznaczenia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Uwaga nr 3

- wpłynęła 14 lutego 2025 r.,
- dotyczy obszaru objętego projektem planu, w pkt 7.2 formularza została wskazana działka nr 15/6 w obrębie W-5.

składa następującą uwagę:

„Przeznaczenie części terenu pod elektrownię fotowoltaiczną stoi w sprzeczności z ideą planu zakładającego utrzymanie terenów zielonych. Instalacje fotowoltaiczne, mimo że są źródłem odnawialnej energii, mogą znacząco wpłynąć na degradację krajobrazu i wartości przyrodnicze terenu. Wprowadzenie takiej inwestycji może prowadzić do utraty bioróżnorodności, zmian w retencji wód gruntowych oraz ograniczenia dostępu do przestrzeni rekreacyjnych dla mieszkańców.

Ponadto, plan nie uwzględnia obowiązujących przepisów dotyczących minimalnej odległości elektrowni fotowoltaicznych od zabudowań, która powinna wynosić co najmniej 100 metrów. Brak zachowania tej odległości może prowadzić do konfliktów przestrzennych, a także stanowić podstawę do podważenia zgodności planu z obowiązującymi regulacjami. Lokalna społeczność powinna zostać uwzględniona w procesie decyzyjnym dotyczącym tego typu inwestycji, zwłaszcza gdy plan pierwotnie zakładał ochronę terenów zielonych. Zaleca się ponowną analizę tego przeznaczenia oraz rozważenie innych lokalizacji, które nie wpłyną negatywnie na ład przestrzenny, środowisko naturalne i komfort życia mieszkańców.”

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić uwagi.

Uzasadnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527), „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Obszar objęty granicami planu położony jest w obszarze, który w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r., stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Dla tej jednostki Studium dopuszcza przekształcenie gruntów rolnych w tereny produkcji energii m.in. z promieniowania słonecznego. W związku z powyższym, nieruchomości położone poza wskazanym w Studium, wymagającym ochrony, obszarem o wysokich walorach przyrodniczych, przeznacza się równorzędnie w projekcie planu na teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej. O przeznaczenie obszaru objętego planem pod inwestycje fotowoltaiczne wnoszono we wnioskach po przystąpieniu do sporządzania planu.

Projekt planu wraz ze sporządzoną dla jego potrzeb prognozą oddziaływania na środowisko został pozytywnie zaopiniowany przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi oraz przez jednostki wojewódzkiej i powiatowej Inspekcji Sanitarnej w zakresie m.in. potencjalnych skutków oddziaływania realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, w tym ludzi.

- wpłynęła 14 lutego 2025 r.,
- dotyczy obszaru objętego projektem planu, w pkt 7.2 formularza została wskazana działka nr17/11 w obrębie W-5.

składa następującą uwagę:

„Projekt planu nie respektuje istniejącej linii zabudowy, co prowadzi do nierównego traktowania mieszkańców. Przeznaczenie części terenu pod zieleń urządzoną bez możliwości zabudowy powoduje sytuację, w której osoby, które wcześniej uzyskały pozwolenie na budowę, mogą realizować swoje inwestycje, podczas gdy inni mieszkańcy zostają całkowicie pozbawieni takiej możliwości. Taki brak konsekwencji w planowaniu może wywołać niezadowolenie społeczne i poczucie niesprawiedliwości wśród mieszkańców oraz prowadzić do sporów prawnych i administracyjnych. Zmiany w zagospodarowaniu terenu powinny być wprowadzane z poszanowaniem istniejącego stanu prawnego i faktycznego, a wszelkie ograniczenia w zabudowie powinny być stosowane w sposób jednolity i proporcjonalny.

W związku z powyższymi zastrzeżeniami zaleca się ponowną analizę zgłoszonych przez mieszkańców wniosków, przeprowadzenie rzetelnej wizji lokalnej oraz rewizję planu w taki sposób, aby lepiej odpowiadał rzeczywistym uwarunkowaniom i potrzebom społeczności lokalnej oraz kontynuował obecną linię zabudowy wzdłuż kanału rzeki Łódka oraz wzdłuż ulic objętych planem (ul. Beskidzka oraz ul. Opolska).”

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić uwagi.

Uzasadnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527), „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Zgodnie z ustaleniami Studium dla jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” (tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo) znajdującej się w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, działki położone w obszarze projektu planu, pozostawione zostały w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju nowej zabudowy. Dopuszczenie możliwości realizacji postulowanej zabudowy, o której mowa w uwadze, stałoby w sprzeczności z ustaleniami Studium.

Uwaga nr 5

- wpłynęła 14 lutego 2025 r.,
- dotyczy obszaru objętego projektem planu, w pkt 7.2 formularza została wskazana działka nr 17/11 w obrębie W-5.

składa następująca uwagę:

„Projekt planu został opracowany z rażącym naruszeniem zasad, które powinny regulować jego kształt. Tworzenie MPZP powinno odbywać się zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innymi przepisami regulującymi proces planistyczny. W obecnej formie dokument ten zdaje się być konstruowany bez rzetelnej analizy faktycznych uwarunkowań, a jego treść nie odpowiada standardom, jakie powinny być spełnione w ramach prawidłowego i merytorycznego procesu planistycznego.

Wobec powyższych uwag należy podjąć pilne działania mające na celu rewizję projektu planu w sposób przejrzysty, rzetelny i zgodny z zasadami demokratycznego państwa prawa.

Uzasadnienie:

Uwaga nr 6

- składa następującą uwagę:**

Wnoszę o ponowne rozpatrzenie wniosków mieszkańców oraz zmianę przeznaczenia terenów zgodnie z wnioskami mieszkańców terenów objętych planem.”

Uzasadnienie:

Wnioski złożone do projektu planu, w tym dotyczące przeznaczenia działek na cele budowlane, zostały rozpatrzone zarządzeniem Nr 102/2025 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 20 stycznia 2025 r. w sprawie sporządzenia propozycji rozpatrzenia wniosków do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Łódki, położonej w rejonie ulic Opolskiej i Beskidzkiej. Podtrzymuje się sposób rozpatrzenia przedmiotowych wniosków zgodnie z ww. zarządzeniem. Ponowne rozpatrzenie wniosków złożonych do projektu planu nie jest możliwe ze względów formalnych – zgodnie z art. 8k ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527) propozycję rozpatrzenia wniosków sporządza się przed rozpoczęciem konsultacji społecznych.

Uwaga nr 7

- wpłynęła 14 lutego 2025 r.,
- dotyczy obszaru objętego projektem planu, w pkt 7.2 formularza została wskazana działka nr 17/6 w obrębie W-5.

składa następującą uwagę:

„W uzasadnieniu projektu uchwały widnieje: „W granicach obszaru znajdują się przede wszystkim tereny użytkowane rolniczo, las, zadrzewienia oraz pojedyncze zabudowania.” Co miją się z prawdą. Pominięcie wizji lokalnej na etapie sporządzania projektu planu świadczy o niedostatecznym rozpoznaniu realiów przestrzennych oraz problemów, które mogą wynikać z proponowanych zmian. Brak bezpośredniego zapoznania się z charakterystyką terenu może prowadzić do nietrafnych decyzji planistycznych, które nie uwzględniają istniejącej infrastruktury, uwarunkowań środowiskowych czy faktycznych potrzeb mieszkańców.

W związku z powyższymi zastrzeżeniami zaleca się ponowną analizę zgłoszonych przez mieszkańców wniosków, przeprowadzenie rzetelnej wizji lokalnej oraz rewizję planu w taki sposób, aby lepiej odpowiadał rzeczywistym uwarunkowaniom i potrzebom społeczności lokalnej.”

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić uwagi.

Uzasadnienie:

Wnioski złożone do projektu planu, w tym dotyczące przeznaczenia działek na cele budowlane, zostały rozpatrzone zarządzeniem Nr 102/2025 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 20 stycznia 2025 r. w sprawie sporządzenia propozycji rozpatrzenia wniosków do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Łódki, położonej w rejonie ulic Opolskiej i Beskidzkiej. Podtrzymuje się sposób rozpatrzenia przedmiotowych wniosków zgodnie z ww. zarządzeniem. Ponowne rozpatrzenie wniosków złożonych do projektu planu nie jest możliwe ze względów formalnych – zgodnie z art. 8k z dnia 27 marca 2003 r. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527) propozycję rozpatrzenia wniosków sporządza się przed rozpoczęciem konsultacji społecznych.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527), „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Nieruchomości objęte planem położone są w obszarze, który w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r., stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”.

Zainicjowane w ostatnich latach, w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy, procesy budowlane pozostają w sprzeczności z ustalonymi dla przedmiotowego obszaru kierunkami polityki przestrzennej w obowiązującym Studium. Z uwagi jednak na możliwość lokalizacji w tym obszarze zabudowy na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę wydanej na bazie decyzji o warunkach zabudowy, proponuje się w projekcie planu dopuszczenie prowadzenia

określonych robót budowlanych w istniejącej zabudowie oraz realizację dróg wewnętrznych i infrastruktury technicznej.

Uwaga nr 8

- wpłynęła 14 lutego 2025 r.,
- dotyczy obszaru objętego projektem planu, w pkt 7.2 formularza została wskazana działka nr 15/6 w obrębie W-5.

składa następującą uwagę:

„Projekt planu nie uwzględnia w odpowiedni sposób obecnej struktury zabudowy oraz funkcji istniejących obiektów. Brak konsekwencji w ustalaniu przeznaczenia terenów może prowadzić do konfliktów przestrzennych. Takie podejście może negatywnie wpłynąć na ład przestrzenny oraz warunki życia mieszkańców.

Wnoszę o ponowne rozpatrzenie wniosków mieszkańców oraz zmianę przeznaczenia terenów zgodnie z wnioskami mieszkańców terenów objętych planem oraz uwzględniając obecną linię zabudowy wzdłuż kanału rzeki Łódka, czyli od strony północnej kanału działka 32/42, od strony południowej 72/19.”

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić uwagi.

Uzasadnienie:

Na obszarze objętym projektem planu nie zlokalizowano działek o numerach 32/42 i 72/19. Wnioski złożone do projektu planu, w tym dotyczące przeznaczenia działek na cele budowlane, zostały rozpatrzone zarządzeniem Nr 102/2025 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 20 stycznia 2025 r. w sprawie sporządzenia propozycji rozpatrzenia wniosków do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Łódki, położonej w rejonie ulic Opolskiej i Beskidzkiej. Podtrzymuje się sposób rozpatrzenia przedmiotowych wniosków zgodnie z ww. zarządzeniem. Ponowne rozpatrzenie wniosków złożonych do projektu planu nie jest możliwe ze względów formalnych – zgodnie z art. 8k ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527) propozycję rozpatrzenia wniosków sporządza się przed rozpoczęciem konsultacji społecznych.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527), „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Nieruchomości objęte planem położone są w obszarze, który w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r., stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”.

Uwaga nr 9

- wpłynęła 14 lutego 2025 r.,
- dotyczy obszaru objętego projektem planu, w pkt 7.2 formularza została wskazana działka nr 17/11 w obrębie W-5.

składa następującą uwagę:

„Plan zakłada zmianę przeznaczenia gruntów w sposób, który priorytetowo traktuje interesy deweloperów i dużych inwestorów, jednocześnie ograniczając możliwości zabudowy dla indywidualnych właścicieli działek. Takie działanie tworzy nierówność w dostępie do możliwości inwestycyjnych, prowadząc do sytuacji, w której jedni mogą czerpać korzyści z nowych zapisów planu, a inni zostają w pełni pozbawieni tych praw. Wobec powyższych uwag należy podjąć pilne działania mające na celu rewizję projektu planu w sposób przejrzysty, rzetelny i zgodny z zasadami demokratycznego państwa prawa.

W projekcie planu widoczna jest brakująca logika w przypisywaniu funkcji terenów – działki o niemal identycznych uwarunkowaniach są traktowane zupełnie inaczej. W jednej części dopuszcza się zabudowę mieszkaniową, podczas gdy w sąsiedztwie ten sam rodzaj zabudowy jest zabroniony bez żadnego uzasadnienia. Taki brak konsekwencji sprawia, że mieszkańcy czują się niesprawiedliwie potraktowani i pozbawieni równych szans w rozwoju swoich nieruchomości.

Miejscowy plan powinien uwzględniać interesy wszystkich mieszkańców, a nie tylko wybranych grup. Tymczasem obecny projekt rażąco narusza zasad równości poprzez dopuszczanie zabudowy tylko na określonych obszarach lub dla określonych podmiotów. Mieszkańcy, których wnioski zostały odrzucone, są traktowani jako obywatele drugiej kategorii, podczas gdy innym umożliwia się dowolne wykorzystanie terenów zgodnie z ich interesami.

Każda z tych uwag wskazuje na brak przejrzystości i konsekwencji w planowaniu przestrzennym, co podważa zaufanie społeczne do procesu planistycznego. MPZP powinien równoważyć interesy wszystkich stron i być oparty na zasadzie sprawiedliwości przestrzennej. Wnoszę o ponowne sporządzenie projektu planu uwzględniając wnioski mieszkańców terenów objętych planem.”

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić uwagi.

Uzasadnienie:

Wnioski złożone do projektu planu, w tym dotyczące przeznaczenia działek na cele budowlane, zostały rozpatrzone zarządzeniem Nr 102/2025 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 20 stycznia 2025 r. w sprawie sporządzenia propozycji rozpatrzenia wniosków do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Łódki, położonej w rejonie ulic Opolskiej i Beskidzkiej.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527), „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Nieruchomości objęte planem położone są w obszarze, który w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r., stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. W związku z powyższym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie dopuszcza możliwości realizacji nowej zabudowy.

Uwaga nr 10

- wpłynęła 20 lutego 2025 r.,
- dotyczy działek nr 293/5 i 293/6 w obrębie W-6.

składa następującą uwagę:

„Proszę o dodanie w opisie o przeznaczeniu podstawowym dla terenu PEF-RN-ZN, w rozdziale 3 o ustaleniach szczegółowych, lokalizacji magazynów energii. Obecny zapis mówi ogólnie o infrastrukturze technicznej. Tak samo, jak została wyszczególniona możliwość lokalizacji instalacji pod elektrownie słoneczne, wnioskuję o jednoznaczne dopisanie możliwości lokalizacji magazynów energii.”

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić uwagi.

Uzasadnienie:

Uzupełnienie przeznaczenia podstawowego terenu o symbolu PEF-RN-ZN o możliwość lokalizacji magazynów energii nie jest zgodne z wymogami rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404), które jednoznacznie ustala nazwy klas przeznaczeń terenów.

W terenie o symbolu PEF-RN-ZN istnieje możliwość lokalizacji magazynów energii dla potrzeb elektrowni słonecznej rozumianych jako infrastruktura towarzysząca. Przeznaczenie uzupełniające terenu PEF-RN-ZN dopuszcza lokalizację terenów infrastruktury technicznej z wyłączeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami.

Uwaga nr 11

- wpłynęła 20 lutego 2025 r.,
- dotyczy działek nr 290/3 i 291/3 w obrębie W-6 oraz działek nr: 1/7, 1/10, 1/11, 1/12, 1/32, 1/33, 1/34, 1/35, 1/36, 1/37, 1/38, 1/18, 1/20 w obrębie W-5.

składa następującą uwagę:

„Proszę o wyjaśnienie, dlaczego te działki nie są objęte przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego? Działki te są objęte tym samym przeznaczeniem w studium zagospodarowania, co działki 293/5 i 293/6 (na które została wydana decyzja o warunkach zabudowy), czy też działki 19/3 lub 21/3. Z czego wynika to wybiórcze i niesprawiedliwe nieuwzględnienie tych działek, co spowoduje wzrost ich wartości, a jednocześnie znaczący spadek wartości działek objętych przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wnioskuję o objęcie wyżej wymienionych działek przystąpieniem do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub wyłączenie z przystąpienia części lub całości działek znajdujących się w odległości do 150 metrów od granicy działek drogowych ulicy Opolskiej (do tej odległości.”

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić uwagi.

Uzasadnienie:

Zagadnienia ujęte w uwadze wykraczają poza zakres ustaleń planu miejscowego, dlatego nie mogą zostać uwzględnione.

- wpłynęła 20 lutego 2025 r.,
- dotyczy działki nr 21/8 w obrębie W-6.

„Wnioskuje o zmianę przeznaczenia dla tej działki na PEF-RN-ZN. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, została ona objęta przeznaczeniem o symbolu 1RN-ZN. Jest to nieuzasadnione i niesprawiedliwe. Przeznaczenie tej działki w studium niczym nie różni się od sąsiednich działek znajdujących się wzdłuż ulicy Opolskiej, które zostały objęte przeznaczeniem o symbolu PEF-RN-ZN. Znajduje się ona również w tej samej części obszaru o szczególnych walorach przyrodniczo-ekologicznych, w której znajdują się sąsiednie działki wzdłuż ulicy Opolskiej, objętych przeznaczeniem o symbolu PEF-RN-ZN.”

Uzasadnienie:

Dodatkowo informuję, że na fragmencie działki o numerze 21/8 w obrębie W-5, która jest własnością Miasta Łodzi, z uwagi na występujące zastrzeżenia, postanowiono zrezygnować z możliwości realizacji urządzeń związanych z fotowoltaiką.

- wpłynęła 24 lutego 2025 r.,
- dotyczy obszaru objętego projektem planu.

„Prosimy o zmianę warunków scalania i podziału nieruchomości do: 1) powierzchnia działki – minimum 800 m²; 2) szerokość frontu działki – minimum 20,0 m; Swoją uwagę uzasadniamy tym, że w obrębie przystąpienia nr 374 istnieją już działki o mniejszych wielkościach niż te wskazane w projekcie planu.”

Uzasadnienie:

Powyższe dotyczy szczególnego przypadku procesu podziału działek, a wskazane wartości nie dotyczą minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych lub ich frontów, powstających w wyniku podziałów działek nie prowadzonych w ramach procedury scalania i podziału nieruchomości. W projekcie planu nie przewiduje się przeznaczenia terenu

umożliwiającego realizację nowych budynków, wobec czego nie zostały wprowadzone zapisy regulujące wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej.

Uwaga nr 14

- wpłynęła 24 lutego 2025 r.,
- dotyczy działki nr 162 w obrębie W-5.

składa następująca uwagę:

„Wnoszę o wyłączenie działki nr 162 w obrębie W-05 położonej w Łodzi przy ul. Opolskiej z projektu Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (nr przystąpienia 374). Dla wskazanej działki została wydana prawomocna decyzja o warunkach zabudowy, z dnia 22.08.2022 r. Projekt planu zakładający, iż teren ten stanowił będzie strefę wolną od zabudowy jest niezgodny z postanowieniami powyższej decyzji. Nadmieniam, iż na działce sąsiedniej został wybudowany dom jednorodzinny na podstawie wspomnianej powyżej decyzji o warunkach zabudowy, która obejmowała także działki nr 161 i 162. Ponadto w sąsiedztwie trwa budowa domu na działce nr 164. Działka nr 162 znajduje się pasie pomiędzy istniejącymi już budynkami. Uzasadnione jest pozostawienie tego obszaru tj. działek 161, 162, 163, 164, 165, 166 w zakresie przeznaczenia jednolitym i zgodnym z wydaną decyzją o warunkach zabudowy, zakładającą możliwość wybudowania domu jednorodzinnego.”

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić uwagi.

Uzasadnienie:

Zagadnienie dotyczące wyłączenia działki z obszaru opracowania nie dotyczy ustaleń projektu planu, w związku z czym jego uwzględnienie nie jest możliwe ze względów formalnych.

Uwagi nr: 15, 16, 17, 19

- wpłynęły 24 lutego 2025 r.,
- dotyczą działki nr 162 w obrębie W-5.

_____, _____ i _____ składają
następujące uwagi o jednakowej treści:

„Wnoszę o utrzymanie w MPZP nr przystąpienia 374 warunki zabudowy dla działki nr 162 przy ul. Opolskiej, określonych w decyzji ostatecznej Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 22.08.2022 Nr DPRG -UA_IX 1062.2022 Nie uwzględnienie przedmiotowego wniosku skutkować będzie wystąpieniem o odszkodowanie . W związku z nabyciem przedmiotowej nieruchomości i planowaną inwestycją budowlaną ponieśliśmy koszty w wysokości około 240000 zł Do działki zostało doprowadzone zostało przyłącze wodne a do końca roku 2025r będzie doprowadzone przyłącze elektryczne . Ponadto na sąsiedniej działce nr 161 został wybudowany dom mieszkalny, wybudowany na podstawie pozwolenia budowlanego wydanego na podstawie przywołanej wyżej decyzji o warunkach zabudowy , która obejmowała działki nr 161 i 162 . Warunki zabudowy zostały również wydane dla działek nr 163 163 165 oraz 166. Na działce nr 164 r został również wybudowany dom.”

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić uwag.

Uzasadnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527), w związku z art. 64 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527), „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy”. Przedmiotowa działka położona jest w obszarze, który w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r., stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. W związku z powyższym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie dopuszcza możliwości realizacji nowej zabudowy.

Wyjaśnienia wymaga fakt, że plan miejscowy sporządzany jest w innym trybie niż ustalane są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, które wydawane są w formie decyzji. Przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527), zobowiązują do wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w każdym przypadku, jeśli spełnione są warunki określone w ww. ustawie, niezależnie od ustaleń Studium, w tym dotyczących wyłączenia terenów spod zabudowy. Zainicjowane w ostatnich latach, w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy, procesy budowlane pozostają w sprzeczności z ustalonymi dla przedmiotowego obszaru kierunkami polityki przestrzennej w obowiązującym Studium.

Uwaga nr 18

- wpłynęła 24 lutego 2025 r.,
- dotyczy działki nr 162 w obrębie W-5.

■■■■■ i ■■■■■ składają następującą uwagę:

„Wnoszę o zmianę projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego (nr przystąpienia 374) dla działki nr 162 w obrębie W-05 położonej w Łodzi przy ul. Opolskiej polegającą na uwzględnieniu przeznaczenia tej działki na potrzeby mieszkaniowe lub wyłączenie tej działki z projektu planu. Dla powyższej działki została wydana prawomocna decyzja o warunkach zabudowy, z dnia 22.08.2022 r. zakładająca możliwość wybudowania domu jednorodzinnego. Zgodnie z postanowieniami tej decyzji podjęliśmy faktyczne działania zmierzające do rozpoczęcia inwestycji budowy domu jednorodzinnego. Na ten cel wydawkowaliśmy już około 250.000 zł. Na działce bezpośrednio sąsiadującej z naszą został już wybudowany dom jednorodzinny w oparciu o tą samą decyzję o warunkach zabudowy. Ponadto w sąsiedztwie trwa budowa domu na działce nr 164. Działka nr 162 znajduje się pasie pomiędzy istniejącymi już budynkami jednorodzinnymi. Nadmieniam, iż nieuwzględnienie przedmiotowego wniosku związane będzie z wystąpieniem przez nas o odszkodowanie z tytułu poniesionej straty finansowej spowodowanej zmianą postanowień zawartych w ostatecznej decyzji administracyjnej i wynikającymi z tego faktu ograniczeniami w prawie własności. Ponadto proponowane w Projekcie Planu przeznaczenie terenu mojej działki na wybudowanie odnawialnych źródeł energii (fotowoltaiką) może wpłynąć na pogorszenie warunków mieszkalnych na sąsiedniej działce nr 161, na której wybudowany jest już dom mieszkalny. W konsekwencji może to uniemożliwić wykorzystanie działki 162 zgodnie z proponowanym przeznaczeniem określonym w Projekcie Planu, tj. na fotowoltaikę. Ponadto propozycje przeznaczenia terenu objętego planem polegające na wybudowaniu farm fotowoltaicznych burzą estetykę krajobrazu na tym terenie oraz mogą spowodować obniżenie wartości już istniejących budynków mieszkalnych.”

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić uwagi.

Uzasadnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527), „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Przedmiotowa działka położona jest w obszarze, który w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r., stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. W związku z powyższym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie dopuszcza możliwości realizacji nowej zabudowy.

Dla tej jednostki Studium dopuszcza przekształcenie gruntów rolnych w tereny produkcji energii m.in. z promieniowania słonecznego. W związku z powyższym, nieruchomości położone poza wskazanym w Studium, wymagającym ochrony, obszarem o wysokich walorach przyrodniczych, przeznacza się równorzędnie w projekcie planu na teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej. O przeznaczenie obszaru objętego planem pod inwestycje fotowoltaiczne wnoszono we wnioskach po przystąpieniu do sporządzania planu.

Wyjaśnienia wymaga fakt, że plan miejscowy sporządzany jest w innym trybie niż ustalane są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, które wydawane są w formie decyzji. Przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527), zobowiązują do wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w każdym przypadku, jeśli spełnione są warunki określone w ww. ustawie, niezależnie od ustaleń Studium, w tym dotyczących wyłączenia terenów spod zabudowy. Zainicjowane w ostatnich latach, w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy, procesy budowlane pozostają w sprzeczności z ustalonymi dla przedmiotowego obszaru kierunkami polityki przestrzennej w obowiązującym Studium.

Pozostałe zagadnienia ujęte w uwadze wykraczają poza zakres ustaleń planu miejscowego, dlatego nie mogą zostać uwzględnione.

Uwaga nr 20

- wpłynęła 25 lutego 2025 r.,
- dotyczy działki nr 19/3 w obrębie W-5.



składa następującą uwagę:

„Przedmiotem wniosku jest wyłączenie części działki 19/3 z możliwości zabudowy elektrownią słoneczną. Chodzi o tę część działki, która znajduje się w odległości mniejszej niż 100m od mojego domu znajdującego się na działce 161.”

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić uwagi.

Uzasadnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu

- wpłynęły 25 lutego 2025 r.,
- dotyczą działek nr: 166 (uwaga nr 22), 163 (uwaga nr 23) oraz 165 (uwaga nr 26) w obrębie W-5.

■■■■■ i ■■■■■ składają następujące uwagi o jednakowej treści:

„Przedmiotem wniosku jest zmiana projektu planu zagospodarowania poprzez:

- 1) Usunięcie możliwości budowy elektrowni słonecznej
- 2) Przeznaczenie pod zabudowę jednorodzinną.

Szczegóły wg załącznika nr 1.

1) Informuję, że nie wyrażam zgody na przeznaczenie w/w działki pod budowę farm fotowoltaicznych ze względu na ich szkodliwość dla zdrowia i życia ludzi i zwierząt. Chodzi tutaj o głośność urządzeń, efekt olśnienia, pole elektromagnetyczne szkodliwe dla człowieka. Ponadto jak wypowiadają się autorytety, metale ciężkie, w tym grafen znajdujący się w panelach spływa wraz z deszczem i zatrzuwa wody, gleby i ziemię. Farmy wpływają też negatywnie na przyrodę: następuje utrata siedlisk zwierząt, wyginięcie ptaków i degradacja roślinności. Proszę o aktualizację projektu planu zagospodarowania w zakresie mojej działki i usunięcie z niej możliwości zabudowy przez elektrownię słoneczną.

2) Na tym terenie znajdują się grunty IV i V kategorii i nie da się ich wykorzystać pod działalność rolniczą.

3) Proszę o przeznaczenie tego terenu pod budowę domu jednorodzinnego. Będzie to kontynuacja zabudowy 161 i 164, przy jednoczesnym uwzględnieniu pktu 1) i 2).

Przez ostatnie lata inwestowaliśmy w tę działkę z nadzieją na uzyskanie pozwolenia na budowę:

- zaprojektowano i wykonano studnię wodomierzową na działce nr 167,
- wykonano przyłącze wodociągowe długości ok. 240m od studni wodomierzowej do działki nr 166.
- w dniu 15.12.2022r zawarto umowę z PGE na wykonanie przyłączenia do sieci energetycznej.
- zainwestowano też w dokumentację projektową budynku niezbędną do uzyskania pozwolenia na budowę.

Skoro przy projektowaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy uwzględniać interes społeczności lokalnej, to bardzo proszę o uwzględnienie powyższych uwag i wyłączenie działki (odpowiednio nr 166, 163 i 165) z planu zagospodarowania lub przeznaczenie jej pod zabudowę jednorodzinną.”

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić uwag.

Uzasadnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527), „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Przedmiotowa działka położona jest w obszarze, który w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r., stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. W związku z powyższym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie dopuszcza możliwości realizacji nowej zabudowy.

Dla tej jednostki Studium dopuszcza przekształcenie gruntów rolnych w tereny produkcji energii m.in. z promieniowania słonecznego. W związku z powyższym, nieruchomości położone poza wskazanym w Studium, wymagającym ochrony, obszarem o wysokich walorach przyrodniczych, przeznacza się równorzędnie w projekcie planu na teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej. Należy podkreślić, że decyzja o ewentualnej realizacji elektrowni słonecznej leży w gestii właścicieli nieruchomości, a w przypadku przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagane jest przeprowadzenie odrębnej procedury dotyczącej oddziaływania inwestycji na środowisko, której celem jest ograniczenie wpływu inwestycji na sąsiedztwo. Ponadto projekt planu miejscowego zawiera ustalenia mające na celu ograniczenie inwestycji z zakresu instalacji fotowoltaicznej jeśli skala zamierzeń inwestycyjnych w tym zakresie mogłaby doprowadzić do przekroczenia dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi. Na etapie inwestycyjnym badana jest nie tylko zgodność z planem miejscowym, ale również z przepisami odrębnymi regulującymi kwestie ochrony przed szkodliwym oddziaływaniem.

Pozostałe zagadnienia ujęte w uwadze wykraczają poza zakres ustaleń planu miejscowego, dlatego nie mogą zostać uwzględnione.

Uwaga nr 24

- wpłynęła 25 lutego 2025 r.,
- dotyczy działki nr 160 w obrębie W-5.

składa następującą uwagę:

„Przedmiotem wniosku jest:

- 1) Wyłączenie działki z terenu objętego planem lub przeznaczenie jej pod zabudowę jednorodzinną*
- 2) Aktualizacja projektu planu i usunięcie z niego możliwości zabudowy przez elektrownię słoneczną.*

Szczegóły wg załącznika nr 1.

Załącznik nr 1. Działka 160.

- 1) Zakupiliśmy tę działkę dawno temu z myślą o wybudowaniu tam domu jednorodzinnego. Jest to działka bezpośrednio przylegająca do ulicy Opolskiej. Działka jest uzbrojona, przez jej teren przebiega wodociąg miejski i linia energetyczna. PGE wydało warunki usunięcia kolizji ze słupem energetycznym znajdującym się na działce Nr L.dz.RE7/RM/WŁ/p.10292/w9802/2022. Ponadto dla w/w działki wydano obowiązujące do chwili obecnej warunki zabudowy DPRG-UA-IX.1084.2022 z dn.25.08.2022r. Proszę o wyłączenie działki 160 z terenu objętego projektowanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego lub przeznaczenie jej pod zabudowę jednorodzinną. Nadmieniam, że w sąsiedztwie dalekim i bliskim pas działek przylegających bezpośrednio do dróg publicznych na szerokości 2-3 działek jest wyłączany z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i przeznaczany pod zabudowę.*
- 2) Proszę również o aktualizację projektu planu zagospodarowania i usunięcie z niej możliwości zabudowy przez elektrownię słoneczną, ze względu na jej szkodliwość dla zdrowia i życia ludzi i zwierząt. Chodzi tutaj o głośność urządzeń, efekt oślnienia, pole elektromagnetyczne szkodliwe dla człowieka. Ponadto jak wypowiadają się autorytety, metale ciężkie, w tym grafen znajdujący się w panelach spływa wraz z deszczem i zatrąwa wody, gleby i ziemię. Farmy wpływają też negatywnie na przyrodę: następuje utrata siedlisk zwierząt, wyginięcie ptaków, degradacja roślinności.”*

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić uwagi.

Uzasadnienie:

Jak dla uwag nr: 22, 23, 26.

Uwaga nr 25

- wpłynęła 25 lutego 2025 r.,
- dotyczy działki nr 161 w obrębie W-5.

składa następującą uwagę:

„Przedmiotem wniosku jest aktualizacja projektowanego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z uwzględnieniem uwag wg załącznika Nr 1.

Załącznik nr 1. Działka 161,

Informuję, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie uwzględnia aktualnej sytuacji. Na działce znajduje się zamieszkały dom jednorodzinny. Wobec tego proszę o wyłączenie w/w działki z terenu objętego projektowanym planem. Ponadto, jako właściciel w/w działki nie wyrażam zgody, aby na sąsiednich działkach plan zakładał wybudowanie elektrowni słonecznych. Panele fotowoltaiczne mogą być budowane w odległości nie mniejszej niż 100m od domów mieszkalnych. Chodzi tutaj o głośność urządzeń, efekt oślepienia, pole elektromagnetyczne szkodliwe dla człowieka. Ponadto jak wypowiadają się autorytety, metale ciężkie, w tym grafen znajdujący się w panelach spływa wraz deszczem i zatrzuwa wody, gleby i ziemię. Farm wpływają też negatywnie na przyrodę: następuje utrata siedlisk zwierząt, wyginiecie ptaków i degradacja roślinności.

Wobec tego kategorycznie protestuję przeciwko takim planom i proszę aby w w/w odległości w każdą stronę od mojego domu znajdowała się strefa ochronna nie zezwalająca na budowę elektrowni słonecznej. Proszę o aktualizację planu i uwzględnienie w/w uwag."

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić uwagi.

Uzasadnienie:

Jak dla uwagi nr 20.

Ponadto projekt planu miejscowego zawiera ustalenia mające na celu ograniczenie inwestycji z zakresu instalacji fotowoltaicznej jeśli skala zamierzeń inwestycyjnych w tym zakresie mogłaby doprowadzić do przekroczenia dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, określonych w przepisach odrębnych z zakresu środowiska, w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa. Na etapie inwestycyjnym badana jest nie tylko zgodność z planem miejscowym, ale również z przepisami odrębnymi regulującymi kwestie ochrony przed szkodliwym oddziaływaniem.

Pozostałe zagadnienia ujęte w uwadze wykraczają poza zakres ustaleń planu miejscowego, dlatego nie mogą zostać uwzględnione.

Uwaga nr 27

- wpłynęła 24 lutego 2025 r.,
- dotyczy działek nr: 23/1, 23/7, 23/8 i 23/9 w obrębie W-5.

składa następującą uwagę:

„Nie zgadzam się na przeznaczenie terenu objętego w planie w tym moich działek nr 23/1, 23/7, 23/8, 23/9 zgodnie z planowaną uchwałą, a mianowicie objęcie tego terenu zakazem lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi i objęcie tego terenu ochroną

przeznaczenia terenu na tereny elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.”

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić uwagi.

Uzasadnienie:

Uwzględnienie uwagi w zakresie dotyczącym południowego fragmentu działki nr 23/9 nie jest możliwe ze względów formalnych – ww. fragment działki położony jest poza granicami obszaru projektu planu.

W zakresie przeznaczenia ustalonego w projekcie planu na działkach, o których mowa w uwadze, położonych w granicach opracowania, informuję, że zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527), „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Przedmiotowe działki położone są w obszarze, który w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r., stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”.

Z uwagi na powyższe, działki nr 23/1, 23/7 i objętą granicami planu część działki nr 23/9 pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju nowej zabudowy i przeznaczono w projekcie planu na teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej. Działka nr 23/8, obejmująca rzekę Łódkę, zgodnie z klasoużytkiem „Wp” (grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi) została przeznaczona pod teren wód powierzchniowych śródlądowych o symbolu na rysunku projektu planu 1WS.

Przeznaczenie ww. terenów, ujęte w projekcie planu, uniemożliwia realizację w ich granicach elektrowni słonecznych.

Uwaga nr 28

- wpłynęła 24 lutego 2025 r.,
- dotyczy obszaru objętego projektem planu.

■■■■■ składa następującą uwagę:

„Wnioskuje o korektę treści miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Łódki, położonej w rejonie ulic Opolskiej i Beskidzkiej (przystąpienie nr 374, uchwała nr II/36/24) w zakresie wprowadzenia dodatkowych parametrów zabudowy dla „mikroinstalacji oraz niebędących mikroinstalacją pozostałych instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego, będącymi urządzeniami innymi niż wolnostojące, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii” obejmujących dodanie w paragrafie 12 ust. 3 podpunkt 1 lit c) oraz d) o następującej treści:

„c) odległość elektrowni słonecznej od istniejących budynków mieszkalnych – minimum 20 metrów,

d) odległość elektrowni słonecznej od granicy działek – co najmniej 1,5-krotność jej wysokości”;”

- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- Wskaźnik powierzchni zabudowy od 5% do 18%
- Wysokość do górnej krawędzi elewacji frontowej od 3 do 5,5 m.

Przed wszystkim jednak działki te tworzą ciąg sąsiadujący z już istniejącą zabudową mieszkaniową - działkami położonymi przy ulicy Opolskiej (numery od 8 do 29 położone po obu stronach ulicy Opolskiej). Ponadto dla działek o numerach 1/7, 1/10, 1/11, 1/12, 1/18 i 1/20 położonych w bliskim sąsiedztwie działek objętych niniejszym wnioskiem, wydano już pozwolenia na budowę pozwolenia nr DPRG-UA-111.1989.2022, DPRG-UA-111.1988.2022, DPRG-UA-111.1987.2022, DPRG-UA-111.1986.2022, DPRG-UA-111.896.2023, DPRG-UA-111.240.2025). Dla wszystkich tych działek doszło już do założenia dzienników budowy i jej zgłoszenia do organów nadzoru budowlanego. Co więcej, nawet dla części działek objętych niniejszym wnioskiem zostały także wydane decyzje o pozwoleniu na budowę (pozwolenia nr DPRG-UA-111.2324.2023 dla działek nr 1/14 i 1/16, nr DPRG-UA-111.2044.2024 dla działki nr 1/21, nr OPRG-UA-111.238.2025 dla działki nr 1/19, OPRG-UA-111.239.2025 dla działek nr 1/15 i 1/17) Ponadto zostały już przeprowadzone prace projektowe oraz zaawansowane są dalsze działania zmierzające do wybudowania na działkach stanowiących drogę wewnętrzną - ulicę Padokową - przyłącza kablowego należącego do PGE Dystrybucja S.A.

- m.in. zostało zawarte pomiędzy właścicielem działki 1/35 a PGE Dystrybucja S.A. porozumienie co do ustanowienia przez właściciela tej nieruchomości służebności niezbędnej do budowy przyłącza (Projekt wraz z porozumieniem stanowi załącznik do niniejszego pisma). Inwestycja zmierza do zapewnienia przyłącza energii elektrycznej dla nowych odbiorców - działek położonych wzdłuż ulicy Padokowej. W oczywisty sposób potencjał przyłącza zostanie niewykorzystany w pełni w razie wprowadzenia zakazu zabudowy na działkach położonych przy ul. Padokowej na skutek uchwalenia miejscowego planu. Jednocześnie ustanawianie zakazu zabudowy dla działek, co do których wydane zostały już pozwolenia na budowę stanowić będzie jedynie fikcyjną ochronę środowiska naturalnego. Przyczyni się to z drugiej strony do spadku wartości tych działek ze względu na brak w praktyce możliwości rozbudowy i przebudowy w przyszłości znajdujących się na nich budynków w związku z umieszczeniem ich w strefie IPEF-RN-ZN. Zauważyć trzeba że studium dla jednostki funkcjonalno-przestrzennej określonej jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo nie wprowadza całkowitego, bezwzględnego zakazu zabudowy. Ustalenia studium nakazują wprowadzić zatrzymanie rozpoczętych procesów urbanizacji poprzez zakaz wyznaczania nowych terenów zabudowy, ale nie dotyczy to terenów istniejącego zainwestowania. Studium dopuszcza możliwość włączenia w granice tych terenów, nieruchomości lub ich części położonych pomiędzy zainwestowanymi nieruchomościami, stanowiącymi dopełnienie istniejących struktur zabudowy. Biorąc pod uwagę powyżej wymienione decyzje o pozwoleniu na budowę racjonalnym, ale też i zgodnym z założeniami studium byłoby włączenie wszystkich działek objętych wnioskiem do strefy zabudowy mieszkaniowej, jako że tworzą one wspólnie z pozostałymi działkami wzdłuż ulicy Padokowej oraz planowanym zamierzeniem polegającym na budowie przyłącza w ulicy Padokowej właśnie teren istniejącego zainwestowania o jakim mowa w studium.

Wnioskodawcy podkreślają dodatkowo, że kwestia możliwości zabudowy jednej z działek objętej projektem planu, tj. działki nr 1/26, była przedmiotem orzeczenia wydanego przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Łodzi, który w wyroku z dnia 20 marca 2024 roku o sygn. II SA/Łd 862/23 wypowiedział się następująco:

„zauważając, że w obszarze analizowanym realizowane są funkcje takie jak zabudowa mieszkaniowa, jak i teren upraw rolnych, trudno zgodzić się z organem, że mamy do czynienia z jednolitą funkcją i jednolitym przeznaczeniem". Przenosząc to na kwestię będącą przedmiotem niniejszego wniosku wnioskodawcy podnoszą, że umieszczenie działek objętych wnioskiem w obszarze o przeznaczeniu rolniczym stanowi powielenie powyżej dostrzeżonego przez WSA w Łodzi organu (Prezydenta Miasta Łodzi) polegającego na przyjęciu ze szkodą dla wnioskodawców, że na obszarze działek oraz obszarze je otaczającym występuje jednolite przeznaczenie terenu, choć w rzeczywistości występują na tym obszarze dwie różne funkcje, w tym funkcja mieszkaniowa, której kontynuowanie miejscowy plan powinien umożliwiać, a nie zamykać.

„znamion dowolności nabiera dzielenie obszaru analizowanego na inne jednostki urbanistyczne (...) w celu ograniczenia uprawnień osoby do wydania na jej rzecz warunków zabudowy." Wnioskodawcy podnoszą, że także i w toku prac nad projektem miejscowego planu doszło do przyjęcia przez organ jego treści w sposób dowolny właśnie, z pominięciem faktu istnienia wzdłuż ulicy Padokowej „istniejącego zainwestowania" umożliwiającego umieszczenie działek objętych niniejszym wnioskiem w obszarze przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową. W sposób ewidentny organ zmierza właśnie do ograniczenia uprawnień właścicieli działek do zabudowania należących do nich nieruchomości w sposób, który spotkał się z dezaprobatą WSA w Łodzi."

W pkt 7.3 formularza składający uwagę wniesli o ustalenie dla przedmiotowych działek:

– nazwy lub nazw klasy przeznaczenia terenu (albo symbolu lub symboli klasy przeznaczenia terenu) – M,

- maksymalnego udziału powierzchni zabudowy (%) – 50%,
- maksymalnej wysokości zabudowy (m) – 13 m,
- minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (%) – 40%.

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić uwagi.

Uzasadnienie:

Uwzględnienie wniosku w zakresie dotyczącym północnego fragmentu działki nr 1/15 i 1/29 nie jest możliwe ze względów formalnych – ww. fragmenty działek położone są poza granicami obszaru projektu planu.

W zakresie przeznaczenia na cele budowlane, w tym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub jednorodziną, pozostałych nieruchomości objętych granicami projektu planu, należy zaznaczyć, że zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Nieruchomości objęte uwagą, położone w granicach projektu planu, położone są w obszarze, który w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r., stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”.

Dla tej jednostki Studium dopuszcza przekształcenie gruntów rolnych w tereny produkcji energii m.in. z promieniowania słonecznego. W związku z powyższym, nieruchomości położone poza wskazanym w Studium, wymagającym ochrony, obszarem o wysokich walorach przyrodniczych przeznacza się równorzędnie w projekcie planu na teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej. Pozostałe działki oraz fragmenty działek objęte uwagą i znajdujące się w granicach projektu planu, przeznaczono na teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

Wyjaśnienia wymaga fakt, że plan miejscowy sporządzany jest w innym trybie niż ustalane są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, które wydawane są w formie decyzji. Przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527), zobowiązują do wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w każdym przypadku, jeśli spełnione są warunki określone w ww. ustawie, niezależnie od ustaleń Studium, w tym dotyczących wyłączenia terenów spod zabudowy. Zainicjowane w ostatnich latach, w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy, procesy budowlane pozostają w sprzeczności z ustalonymi dla przedmiotowego obszaru kierunkami polityki przestrzennej w obowiązującym Studium. Z uwagi jednak na możliwość lokalizacji w tym obszarze zabudowy na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę wydanej na bazie decyzji o warunkach zabudowy, proponuje się w projekcie planu dopuszczenie prowadzenia określonych robót budowlanych w istniejącej zabudowie oraz realizację dróg wewnętrznych i infrastruktury technicznej.

Należy wyjaśnić, że Studium definiuje jako „istniejące zainwestowanie” obiekty budowlane już zlokalizowane w terenie.

Uwaga nr 31

- wpłynęła 24 lutego 2025 r.,
- dotyczy działki nr 72/17 w obrębie W-5.

_____ , _____ składają następującą uwagę:

„Wnioskowane przeznaczenie nieruchomości (działka 72/17) to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca (MNW) jako kontynuacja tego przeznaczenia, występującego wzdłuż całej ul. Pagórkowej po obu jej stronach. Uzasadnienie wniosku zawarto w załączniku do niniejszego pisma.”

Zgodnie z treścią załącznika:

„W związku z planowanym przeznaczeniem nieruchomości (działka 72/17, obręb W-5 przy ul. Pagórkowej) - teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej, zgłaszamy następujące poniższe uwagi do proponowanego przeznaczenia.

NIEZGÓDNOŚĆ PLANOWANEGO PRZEZNACZENIA DZIAŁKI NR 72/17
 Z PRZEZNACZENIEM NIERUCHOMOŚCI SĄSIEDNICH WYSTĘPUJĄCYM WZDŁUŻ
 UL. PAGÓRKOWEJ.

Planowane przeznaczenie w/w nieruchomości (teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej) jest niezgodne z przeznaczeniem jakie mają nieruchomości sąsiednie w stosunku do działki nr 72/17 tj. nieruchomości występujące wzdłuż całej ul. Pagórkowej po obu jej stronach. W przypadku przyjęcia proponowanego przeznaczenia nie będzie zachowana kontynuacja funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (MNW) jaka występuje na terenach nieruchomości wzdłuż ul. Pagórkowej.

Wzdłuż całej ul. Pagórkowej istnieje już zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (istniejące budynki jednorodzinne wolnostojące) lub jest ona projektowana (prawomocne decyzje o pozwoleniu na budowę budynków jednorodzinnych wolnostojących).

WYDANIE DLA DZIAŁKI NR 72/17 PRAWOMOCNEJ I OSTATECZNEJ DECYZJI
O POZWOLENIU NA BUDOWE.

Dla działki 72/17 wydano prawomocną i ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę z dnia 13.01.2025 roku (decyzja nr DPRG-UA-111.51.2025). Decyzja ta zatwierdza projekt zagospodarowania terenu i udziela pozwolenia na budowę zespołu 5 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z urządzeniami budowlanymi, w tym urządzeń kanalizacji lokalnej i instalacji wewnętrznych.

Wcześniej, dla działki 72/17 wydano decyzję o warunkach zabudowy z dnia 19.09.2023 roku (decyzja nr DPRG-UA-IX.1068.2023 dla inwestycji polegającej na budowie zespołu 5 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z urządzeniami budowlanymi) i analiza urbanistyczna przeprowadzona na potrzeby wydania tej decyzji nie wykazała sprzeczności z warunkami i wymaganiami ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także warunkami ochrony środowiska dla tego rodzaju zabudowy tj. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

UZBROJENIE DZIAŁKI NR 72/17 W MEDIA.

Dla terenu obejmującego działkę nr 72/17 (wydzielonego uprzednio z działki nr 72/7) wydano również warunki przyłączenia do sieci wodociągowej dla 10 budynków mieszkalnych jednorodzinnych, z czego 5 działek zostało już uzbrojonych zgodnie z wydanymi warunkami, natomiast pozostałe 5 jest przewidziane do realizacji właśnie na w/w działce 72/17.

Droga dojazdowa do działki 72/17, czyli działka ewidencyjna nr 72/18, jest uzbrojona w sieć energetyczną zgodnie z umowami o przyłączenie do tej sieci działek ewidencyjnych nr: 72/19, 72/20, 72/21, 72/22, 72/23, znajdujących się po przeciwległej stronie ul. Pagórkowej względem działki 72/17.

Na działkach 72/12 oraz 72/18 stanowiących dojazd m.in. z działki 72/17 do drogi publicznej tj. ul. Beskidzkiej, znajduje się również sieć gazowa.

WYBUDOWANIE M. IN. DLA DZIAŁKI NR 72/17 SIECI WODOCIAGOWEJ I PRZEJĘCIE
TEJ SIECI NA WŁASNOŚĆ ŁSI Sp. z o. o.

Ponadto, na działce 72/18, stanowiącej drogę dojazdową do działki 72/17, wybudowano sieć wodociągową, która zgodnie z umową przyrzeczoną przejęcia sieci wodociągowej na własność ŁSI Sp. z o.o. z dnia 29.12.2023 roku (umowa nr BTE/19P/2023), została przejęta na własność przez ŁSI Sp. z o.o.

BRAK UWZGLĘDNIENIA SŁUSZNYCH INTERESÓW PRYWATNYCH I PUBLICZNYCH PRZY PLANOWANYM PRZEZNACZENIU DZIAŁKI NR 72/17 W TYM BRAK UWZGLĘDNIENIA PONIESIONYCH KOSZTÓW.

W związku z występującą bądź aktualnie projektowaną infrastrukturą techniczną (woda, prąd, gaz) należy podkreślić, że zostały poniesione koszty (w tym również przez Miasto Łódź), wybudowania oraz zaprojektowania w/w infrastruktury. Proponowane przeznaczenie nie uwzględnia więc słuszych interesów prywatnych, a także publicznych. W przypadku innego niż wnioskowane przeznaczenia terenu dla działki nr 72/17, infrastruktura ta nie zostanie w pełni wykorzystana, chociaż została ona, jak wskazano, już wykonana czy przewidziana, także dla tego obszaru.

BRAK KONSULTACJI PLANOWANEGO PRZEZNACZENIA DZIAŁKI NR 72/17 Z GESTORAMI SIECI I DOSTAWCAMI MEDIÓW tj. PGE i ZWIK.

Podczas prowadzonych konsultacji społecznych i spotkania otwartego w związku z pracami nad planem, nie uzyskano informacji czy do takiego planowanego przeznaczenia dla tego obszaru tj. m. in. działki nr 72/17 nie zgłaszali uwag poszczególni gestorzy sieci, mediów, którzy ponieśli też koszty na ich budowę, przyłączenie odbiorców w sytuacji, w której te sieci w przypadku planowanego przyjęcia takiego przeznaczenia, nie będą mogły być w pełni wykorzystane z uwagi na wyłączenie spod zabudowy terenu dla którego te sieci, media powstały. Wobec powyższego konieczne stało się wnioskowanie o przedstawienie stanowisk właścicieli sieci czy dostawców tych mediów i ustalenie jakie było ich stanowisko co do projektu planu - do działki nr 72/17.

NADANIE NAZWY ULICY DRODZE DOJAZDOWEJ DO M. IN. DZIAŁKI NR 72/17.

Poza tym, dla działek nr 72/12 i 72/18, stanowiących drogę dojazdową m. in. dla działki nr 72/17 uchwałą Rady Miejskiej z dnia 23.09.2023 roku wskazanym działkom została nadana nazwa ulicy - ul. Pagórkowa.

BRAK MOŻLIWOŚCI PROWADZENIA NA DZIAŁCE NR 72/17 DZIAŁALNOŚCI ROLNICZEJ.

Z uwagi na zbyt małą powierzchnię działki nr 72/17 (około 4900 m²) oraz uwarunkowania sąsiedztwa (istniejąca już zabudowa mieszkaniowa) niemożliwe jest prowadzenie na tej działce działalności rolniczej (m. in. brak możliwości stosowania środków ochrony roślin ze względu na niewielką odległość od budynków mieszkalnych). Brak możliwości zabudowy działki 72/17 spowoduje więc, że teren ten stanie się nieużytkiem, który trudno będzie utrzymać w kulturze, co nie miałoby miejsca w sytuacji zagospodarowania tego terenu domami jednorodzinnymi, z przewidzianymi dla nich dużymi powierzchniami czynnymi biologicznie.

Działka 72/17 nie jest położona również w bezpośrednim sąsiedztwie koryta rzeki Łódki, ponieważ jest od niej oddzielona terenem działki nr 72/16 o szerokości około 60 m, na której nie jest planowana żadna zabudowa i która pozostanie terenem zielonym.

NIEZASADNE, DOWOLNE I NIEWYNIKAJĄCE ZE STUDIUM ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI.

Poza wskazanymi uwagami dotyczącymi planowanego przeznaczenia, konieczne jest zgłoszenie uwagi dotyczącej szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, gdzie projekt planu ustala powierzchnię działek - minimum 3000 m² oraz szerokość frontu działki - minimum 30 m. Proponowany zapis jest niezasadny wobec nieruchomości tj. działki 72/17, ponieważ dla tej nieruchomości wydano prawomocną i ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę gdzie planowane są działki o powierzchni od 800 m² do 1100 m².

Dodatkowo trzeba zauważyć, że powyższe planowane warunki podziału nieruchomości nie wynikają ze Studium - zostały przyjęte całkowicie dowolnie. Taki sposób podziału nieruchomości powinien być dedykowany do nieruchomości typowo rolnych o większych powierzchniach, gdzie w najbliższym sąsiedztwie nie występuje zabudowana mieszkaniowa. Wobec powyższego wnosimy o zmianę tych proponowanych warunków podziału nieruchomości i wyłącznie tego zapisu dla działki nr 72/17 i zmianę projektu planu w tym zakresie.”

W pkt 7.3 formularza składający uwagę wnieśli o ustalenie dla przedmiotowej działki:

- nazwy lub nazw klasy przeznaczenia terenu (albo symbolu lub symboli klasy przeznaczenia terenu) – MNW (wnioskowana),
- maksymalnego udziału powierzchni zabudowy (%) – 16%,
- maksymalnej wysokości zabudowy (m) – 9 m,
- minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (%) – 60%.

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić uwagi.

Uzasadnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527), „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Działka objęta uwagą położona jest w obszarze, który w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r., stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. W związku z powyższym, przedmiotową działkę pozostawiono w projekcie planu w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju nowej zabudowy, tj. przeznaczono pod teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

Wyjaśnienia wymaga fakt, że plan miejscowy sporządzany jest w innym trybie niż ustalane są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, które wydawane są w formie decyzji. Przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527), zobowiązują do wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w każdym przypadku, jeśli spełnione są warunki określone w ww. ustawie, niezależnie od ustaleń Studium, w tym dotyczących wyłączenia terenów spod zabudowy. Zainicjowane w ostatnich latach, w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy, procesy budowlane pozostają w sprzeczności z ustalonymi dla przedmiotowego obszaru kierunkami polityki przestrzennej w obowiązującym Studium.

Wskazane w projekcie planu miejscowego warunki scalania i podziału nieruchomości odnoszą się do procedury scalania i podziałów nieruchomości przewidzianej przepisami art. 101-108 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145, 1222, 1717 i 1881) dla której określenie szczegółowych zasad i warunków stanowi, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527), obligatoryjny element projektu planu miejscowego. W projekcie planu przyjmuje się w terenach przeznaczonych m. in. pod rolnictwo minimalne parametry działek uzyskiwanych w trakcie procedury scalania i podziału adekwatnie do zgodnych z ustawą z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego

(Dz. U. z 2024 r. poz. 423) minimalnych parametrów działki rolnej. Ma to na celu jednakowe potraktowanie działek w terenie w przypadku ich scalania i podziału.

Powyższe dotyczy szczególnego przypadku procesu podziału działek, a wskazane wartości nie dotyczą minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, powstających w wyniku podziałów działek nie prowadzonych w ramach procedury scalania i podziału nieruchomości. W projekcie planu nie przewiduje się przeznaczenia terenu umożliwiającego realizację nowych budynków, wobec czego nie zostały wprowadzone zapisy regulujące wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej.

wz. PREZYDENTA MIASTA

Adam PUSTELNIK
Pierwszy Wiceprezydent Miasta

Załącznik Nr 2
do zarządzenia Nr 910/2025
Prezydenta Miasta Łodzi

WYKAZ UWAG
pozostawionych bez rozpatrzenia złożonych do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę
rzeki Łódki, położonej w rejonie ulic Opolskiej i Beskidzkiej.

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Uwagi
1	2	3	4	5
1.	05.03.2025	Rada Osiedla Dolina Łódki	Obszar objęty projektem planu	wpływ po terminie, uwaga niezłożona na formularzu

wz. PREZYDENTA MIASTA

Adam PUSTELNIK
Pierwszy Wiceprezydent Miasta