

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI
z dnia r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Łódki, położonej w rejonie ulic Opolskiej i Beskidzkiej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 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), Rada Miejska w Łodzi

uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

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

- 1) rysunku planu wykonanego na mapie w skali 1:2000, stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu złożonych w trakcie konsultacji społecznych, stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik Nr 3 do uchwały.

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

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

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

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym;
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) dach płaski – dach o spadkach połaci do 15°;
- 2) elektrownia słoneczna – budowla będąca instalacją odnawialnych źródeł energii stanowiąca systemy fotowoltaiczne wraz z towarzyszącą infrastrukturą;

- 3) front działki – odcinek granicy działki budowlanej przylegający do drogi publicznej, drogi wewnętrznej lub innego ciągu komunikacyjnego, z którego odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;
- 4) infrastruktura techniczna – przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 5) linia rozgraniczająca – wyznaczona na rysunku planu linia ciągła, stanowiąca granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze miasta Łodzi;
- 7) przeznaczenie terenu – obiekty budowlane i urządzenia budowlane oraz zagospodarowanie tworzące całość funkcjonalną, określone ustaleniami planu na danym terenie, odpowiednio:
 - a) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie, które przeważa na danej działce, przy czym wymóg ten nie obowiązuje w przypadku realizacji dróg wewnętrznych, infrastruktury technicznej i wód powierzchniowych,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe na danej działce, a w przypadku dróg wewnętrznych, infrastruktury technicznej i wód powierzchniowych – przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe w danym terenie;
- 8) teren – wydzielone liniami rozgraniczającymi nieruchomości lub ich części, oznaczone numerem i symbolem;
- 9) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Łodzi;
- 10) ustawa – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 11) zabudowa istniejąca – budynki istniejące 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.

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

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w zakresie kształtowania standardów zagospodarowania i użytkowania terenów:
 - a) zachowanie i ochrona terenów wspierających system ekologiczny miasta,
 - b) ochrona walorów krajobrazowych doliny rzeki Łódki i jej roli klimatyczno-biologicznej;
- 2) w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu – dla budowli określa się maksymalną wysokość zabudowy – 30,0 m, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu:
 - dróg,
 - infrastruktury technicznej,
 - urządzeń wodnych, melioracji i obiektów mostowych,
 - zabudowy systemami fotowoltaicznymi,
 - zalesień,
 - b) punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji 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;
- 3) w zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu oraz zieleni:
- a) dla obszaru o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych, oznaczonego na rysunku planu, ustala się zakaz:
 - wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu i skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów,
 - wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu za wyjątkiem niwelacji niezbędnych do realizacji inwestycji z zakresu: infrastruktury technicznej, dróg, obiektów mostowych, urządzeń wodnych oraz rekultywacji technicznej terenu,
 - b) zakazy, o których mowa w lit. a nie dotyczą:
 - prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody,
 - zadań z zakresu obronności kraju w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa państwa,
 - likwidowania nagłych zagrożeń bezpieczeństwa powszechnego i prowadzenia akcji ratowniczych,
 - realizacji inwestycji celu publicznego,
 - c) nakaz zapewnienia ciągłości korytarza ekologicznego, oznaczonego na rysunku planu, w zakresie swobodnego przepływu mas powietrza oraz migracji roślin i zwierząt,
 - d) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień nadwodnych z wyjątkiem działań wynikających z potrzeby zapewnienia przepływu wód powierzchniowych, a także budowy, odbudowy, utrzymania i remontów lub napraw urządzeń wodnych oraz prawidłowego funkcjonowania infrastruktury technicznej;
- 4) w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków – nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających wykorzystanie lub retencjonowanie wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do odbiornika na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków oraz prawa wodnego, a także budownictwa;
- 5) w zakresie ochrony wód:
- a) nakaz utrzymania istniejących cieków jako cieków otwartych,
 - b) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie wynikają z działań na rzecz ochrony przyrody albo racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub wodnej,
 - c) zakaz wykonywania robót polegających na zasypywaniu i likwidacji cieków wodnych, stawów oraz rowów melioracyjnych spełniających rolę odbiorników wód powierzchniowych, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy spowodowanej realizacją inwestycji celu publicznego,
 - d) zakaz stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód;
- 6) w zakresie ochrony powierzchni ziemi oraz gospodarki odpadami – nakaz zapewnienia dla nieruchomości miejsca służącego do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących budownictwa oraz dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminie;
- 7) w zakresie ochrony powietrza – zakaz stosowania źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy;
- 8) w zakresie ochrony przed hałasem:
- a) istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska,
 - b) istniejącą zabudowę zagrodową zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny zabudowy zagrodowej” w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 9) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi – zakaz lokalizacji infrastruktury technicznej, która powoduje przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w budynkach

z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa.

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

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

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

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi we wskazanych na rysunku planu strefach ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 2) w przypadku likwidacji infrastruktury, o której mowa w pkt 1, ustalenia dotyczące strefy ochronnej nie obowiązują;
- 3) wynikające z przepisów odrębnych dotyczących prawa lotniczego – ograniczenie wysokości zabudowy, ze względu na położenie obszaru planu w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę (BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych (LUN) na obszarze całego planu.

§ 9. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – obsługę komunikacyjną oraz połączenie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym stanowią:

- 1) drogi publiczne oraz drogi wewnętrzne położone poza granicami obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu.

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

- 1) wyposażenie terenów w infrastrukturę techniczną w oparciu o istniejące systemy, ich przebudowę, a także budowę nowych systemów;
- 2) nakaz lokalizacji infrastruktury technicznej jako podziemnej, z wyłączeniem napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 110 kV lub wyższym, stacji transformatorowych oraz elementów infrastruktury technicznej, które jedynie jako nadziemne mogą pełnić swoje funkcje.

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

- 1) podstawowe źródła zaopatrzenia w wodę – magistrala wodociągowa biegnąca równolegle do ul. Brzezińskiej oraz magistrala Bałuty 5;
- 2) podstawowy odbiornik ścieków – Kolektor III;
- 3) podstawowy odbiornik wód opadowych i roztopowych – rzeka Łódka;
- 4) podstawowe źródło zaopatrzenia w gaz – gazociąg średniego ciśnienia Dn 400 zlokalizowany w ul. Beskidzkiej;
- 5) podstawowe źródło zaopatrzenia w energię elektryczną – Rejonowy Punkt Zasilania Brzezińska 110/15 kV.

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

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1PEF-RN-ZN obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

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

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla elektrowni słonecznej – minimum 50%,
 - b) wysokość zabudowy dla elektrowni słonecznej – maksimum 4,0 m;
- 2) zasady lokalizacji obiektów i funkcji:
 - a) dopuszczenie lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych, w tym o mocy większej niż moc mikroinstalacji, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii,
 - b) wprowadza się strefę ograniczeń w zabudowie, oznaczoną na rysunku planu, dla której obowiązuje zakaz lokalizacji systemów fotowoltaicznych,
 - c) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) dla zabudowy istniejącej dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy na następujących warunkach:
 - a) powierzchnia zabudowy dla budynków:
 - mieszkalnych – maksimum 150 m²,
 - gospodarczych i garaży w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – łącznie maksimum 50 m²,
 - gospodarczych, inwentarskich i garaży w zabudowie zagrodowej – łącznie maksimum 500 m²,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków:
 - mieszkalnych – 10,5 m,
 - gospodarczych i garaży w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – 4,5 m,
 - gospodarczych, inwentarskich i garaży w zabudowie zagrodowej – 6,0 m,
 - c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz kącie nachylenia do 35° lub dachy płaskie.

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 3000 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 30,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – w zakresie od 60° do 90° z tolerancją 3°.

§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1RN-ZN, 2RN-ZN, 3RN-ZN, 4RN-ZN i 5RN-ZN obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

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

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

- 1) zasady lokalizacji obiektów i funkcji – zakaz lokalizacji budynków;
- 2) dla zabudowy istniejącej dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy na następujących warunkach:
 - a) powierzchnia zabudowy dla budynków:
 - mieszkalnych – maksimum 150 m²,
 - gospodarczych i garaży w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – łącznie maksimum 50 m²,

- gospodarczych, inwentarskich i garaży w zabudowie zagrodowej – łącznie maksimum 500 m²,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków:
 - mieszkalnych – 10,5 m,
 - gospodarczych i garaży w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – 4,5 m,
 - gospodarczych, inwentarskich i garaży w zabudowie zagrodowej – 6,0 m,
 - c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz kącie nachylenia do 35° lub dachy płaskie;
 - 3) dopuszczenie, o którym mowa w pkt 2, nie dotyczy budynków oraz części budynków znajdujących się w granicach korytarza ekologicznego, oznaczonego na rysunku planu;
 - 4) zakaz realizacji zalesień w granicach korytarza ekologicznego, oznaczonego na rysunku planu.
4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- 1) powierzchnię działki – minimum 3000 m²;
 - 2) szerokość frontu działki – minimum 30 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – w zakresie od 60° do 90° z tolerancją 3°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe – teren wód powierzchniowych śródlądowych.

3. W zakresie warunków zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się dopuszczenie realizacji urządzeń wodnych oraz mostów.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1L obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

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

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

- 1) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów;
- 2) dopuszczenie lokalizacji obiektów budowlanych związanych z gospodarką leśną, z wyłączeniem budynków.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

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

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

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

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

mgr dyr. biep
DYREKTOR
Urzędu Urbanistyk i Architektury
Malgorzata Kasprowski

Projektodawcą jest
Prezydent Miasta Łodzi

ZASTĘPCA DYREKTORA
Biura Architekta Miasta

Beata Kowalczyk

RADCA PRAWNY
Kamila Waleśka-Nowak
22.04.2025

Bartosz DOMASZEWICZ

PIERWSZY WICEPREZIDENT
MIASTA ŁODZI

Adam Pustelnik

Z-ca Dyrektora
Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi

Paulina Górka

STARSZY PROJEKTANT

Kap
mgr Dariusz Kiedrzyński
28.04.2025

mgr inż. arch. Dominika Meksa
28.04.2025

Projekt zgodny z przepisami prawa,
opiniuje pozytywnie
pod względem formalno-prawnym

Lukasz Gajewski
28.04.2025

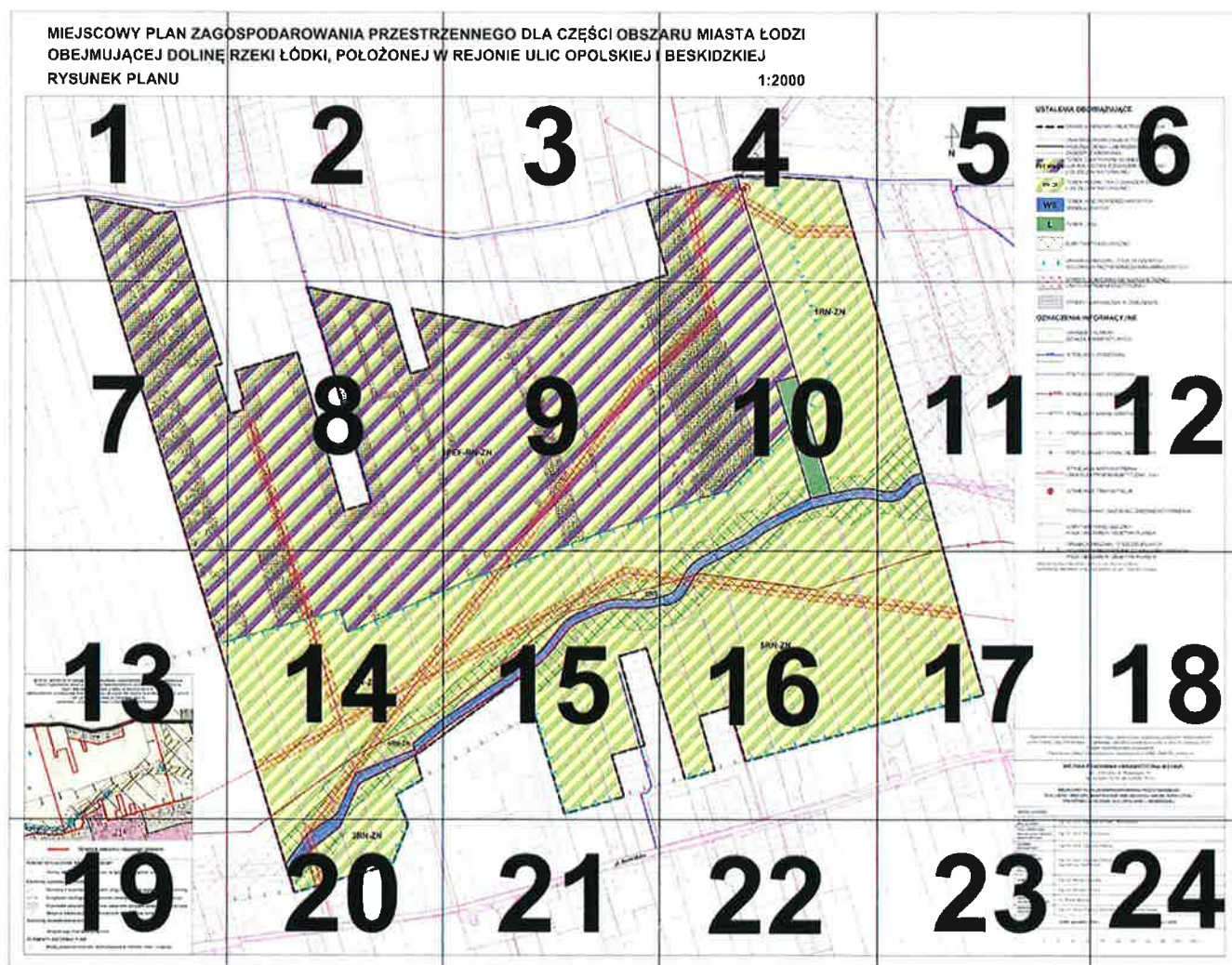
KIEROWNIK
Oddziału Legislacyjnego

Tomasz Urjasz
24.04.2025

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

Rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:2000

Arkusz zbiorczy z podziałem na arkusze



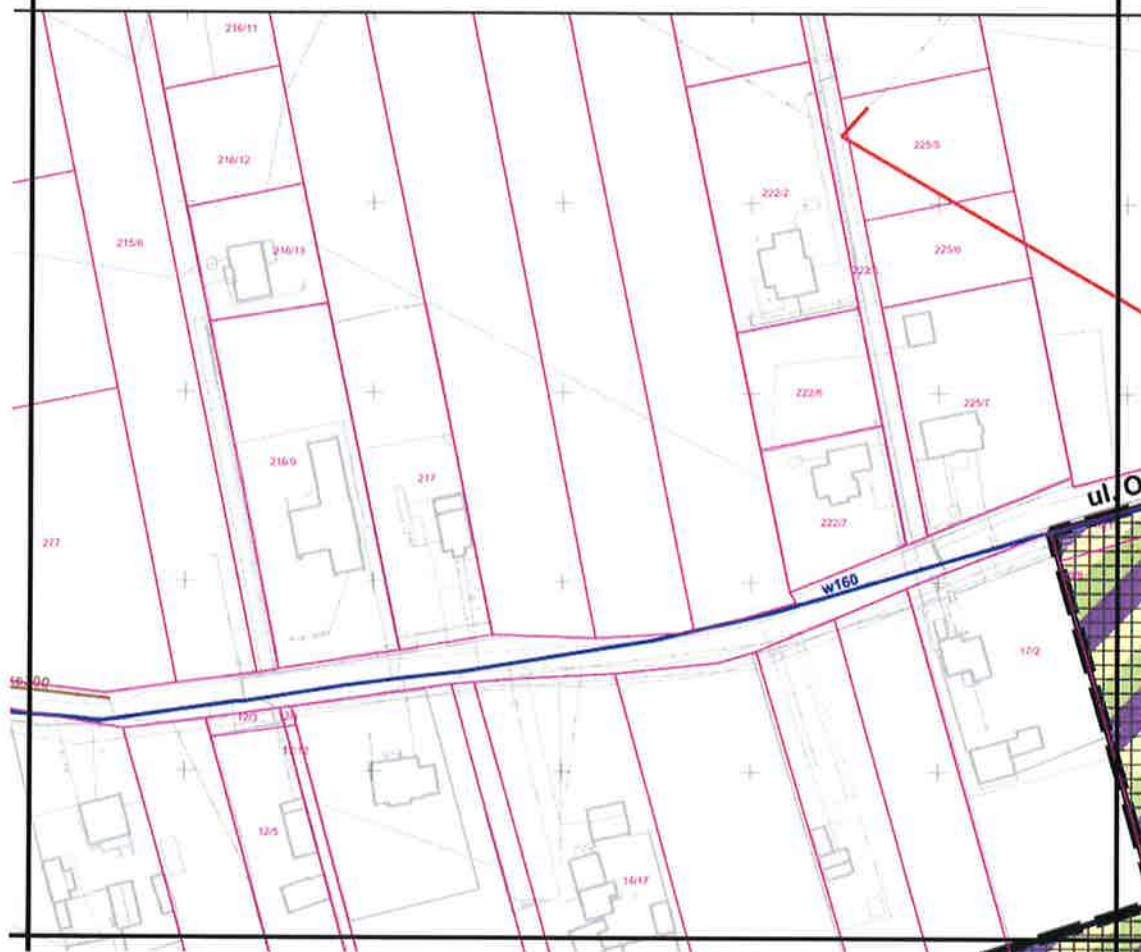
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSZCZENIA OBEJMUJĄCEJ DOLINĘ FALCOWĄ RYSUNEK PLANU



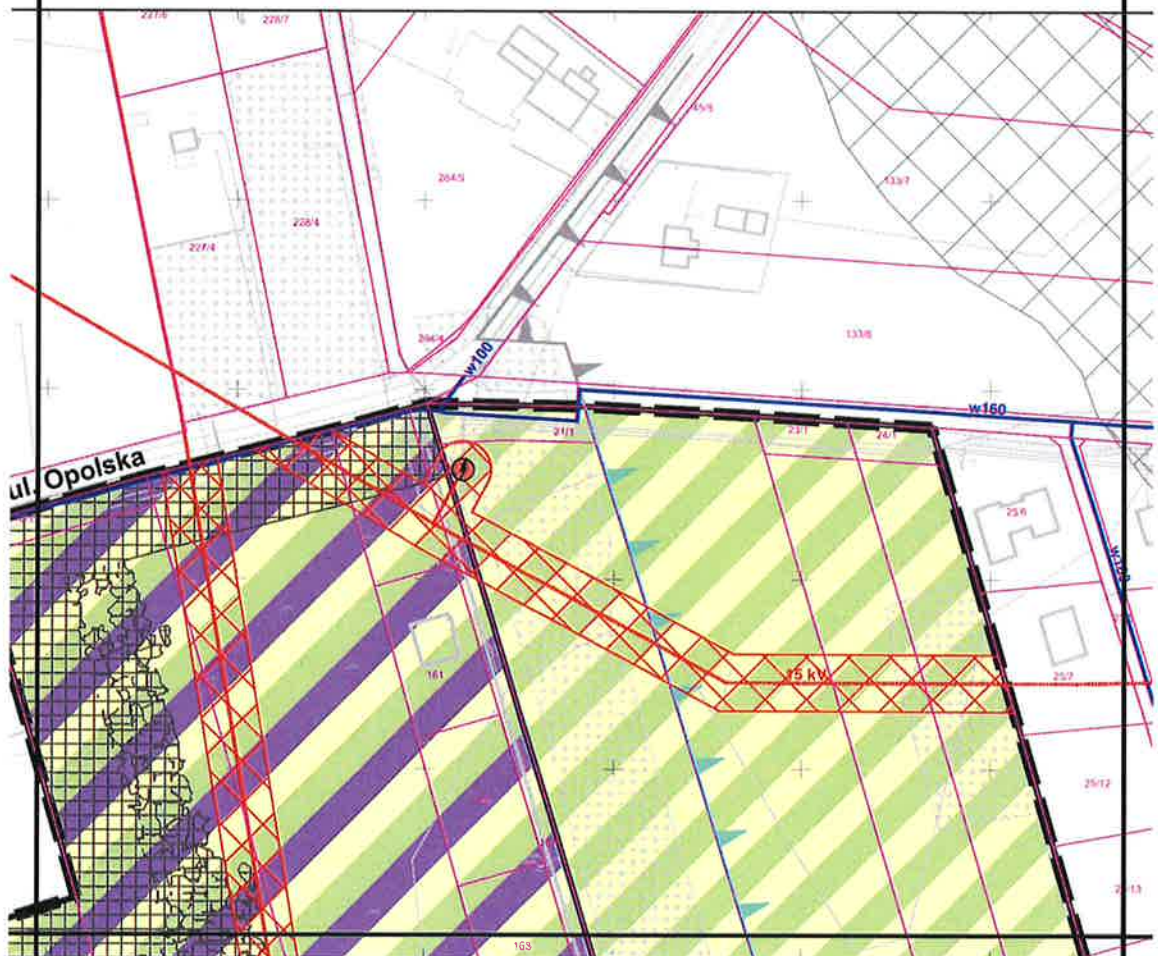
OSPODAROWANIA PRZESTRZ RZEKI ŁÓDKI, POŁOŻONEJ W

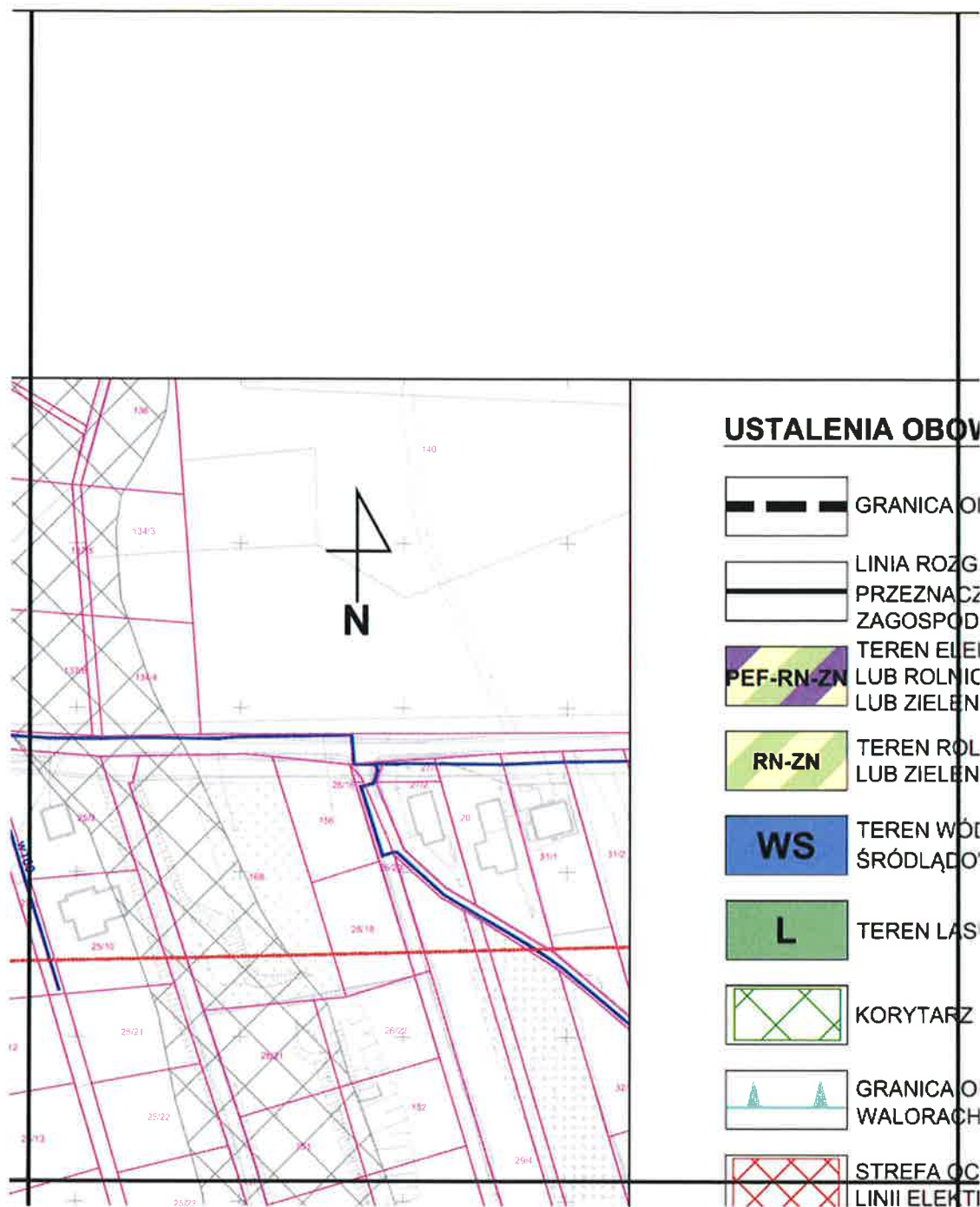


ZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU W REJONIE ULIC OPOLSKIEJ I



PLAN MIASTA ŁODZI I BESKIDZKIEJ 1:2000





POWIĄZUJĄCE

A OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

OGRA NICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM
ACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH
ODAROWANIA

ELEKTROWNI SŁONECZNEJ
ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
LENI NATURALNEJ

ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
LENI NATURALNEJ

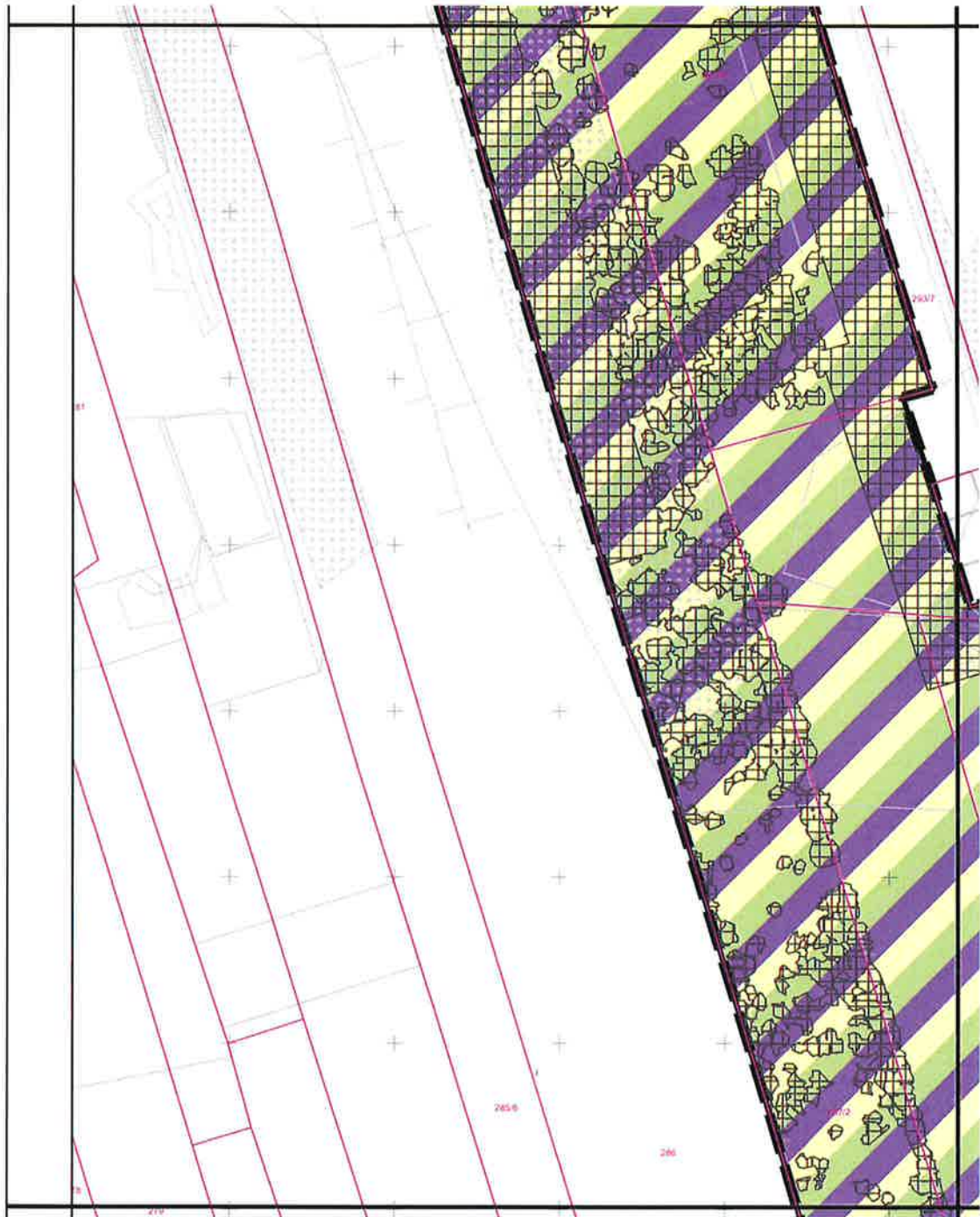
WÓD POWIERZCHNIOWYCH
DOWYCH

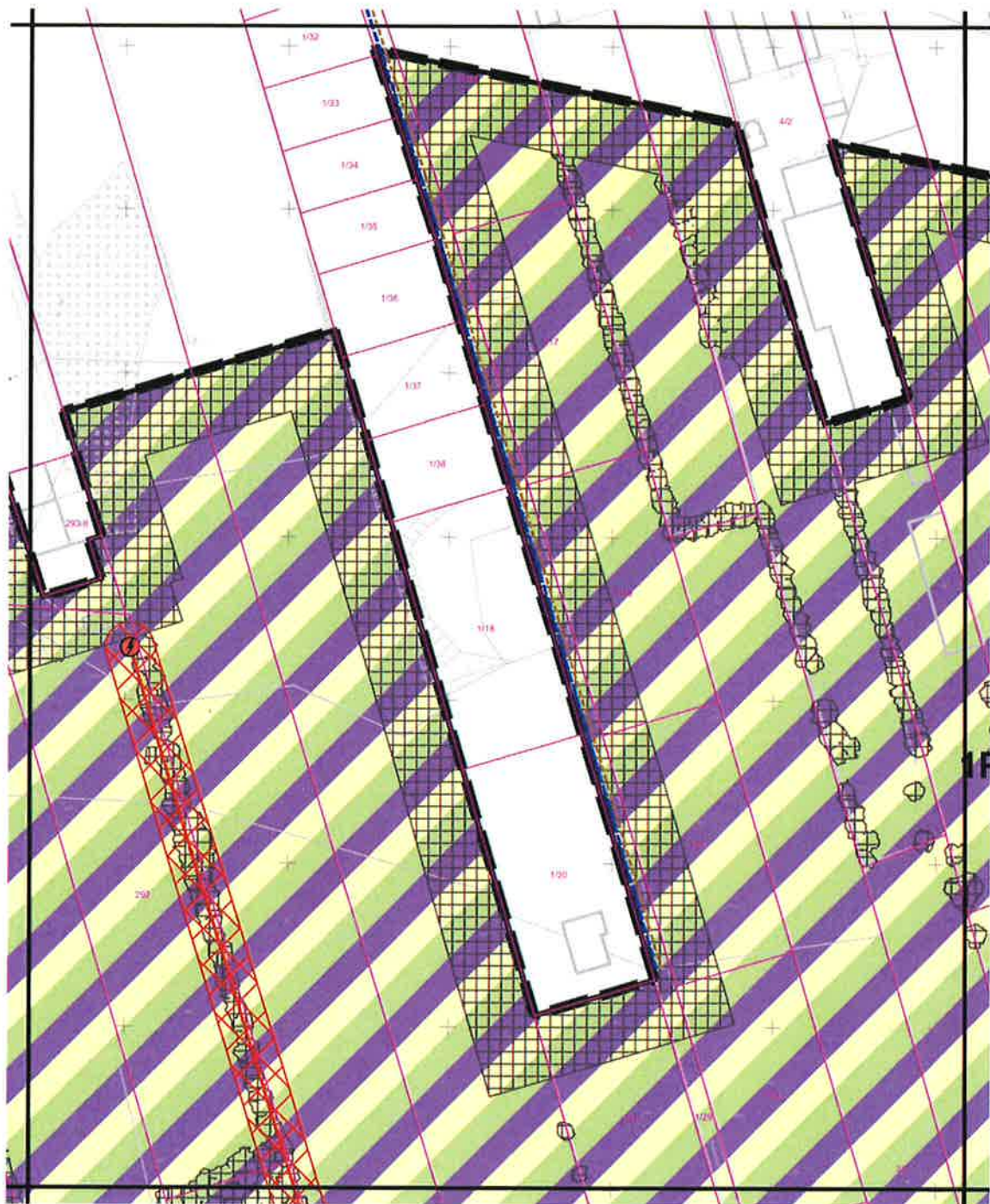
ASU

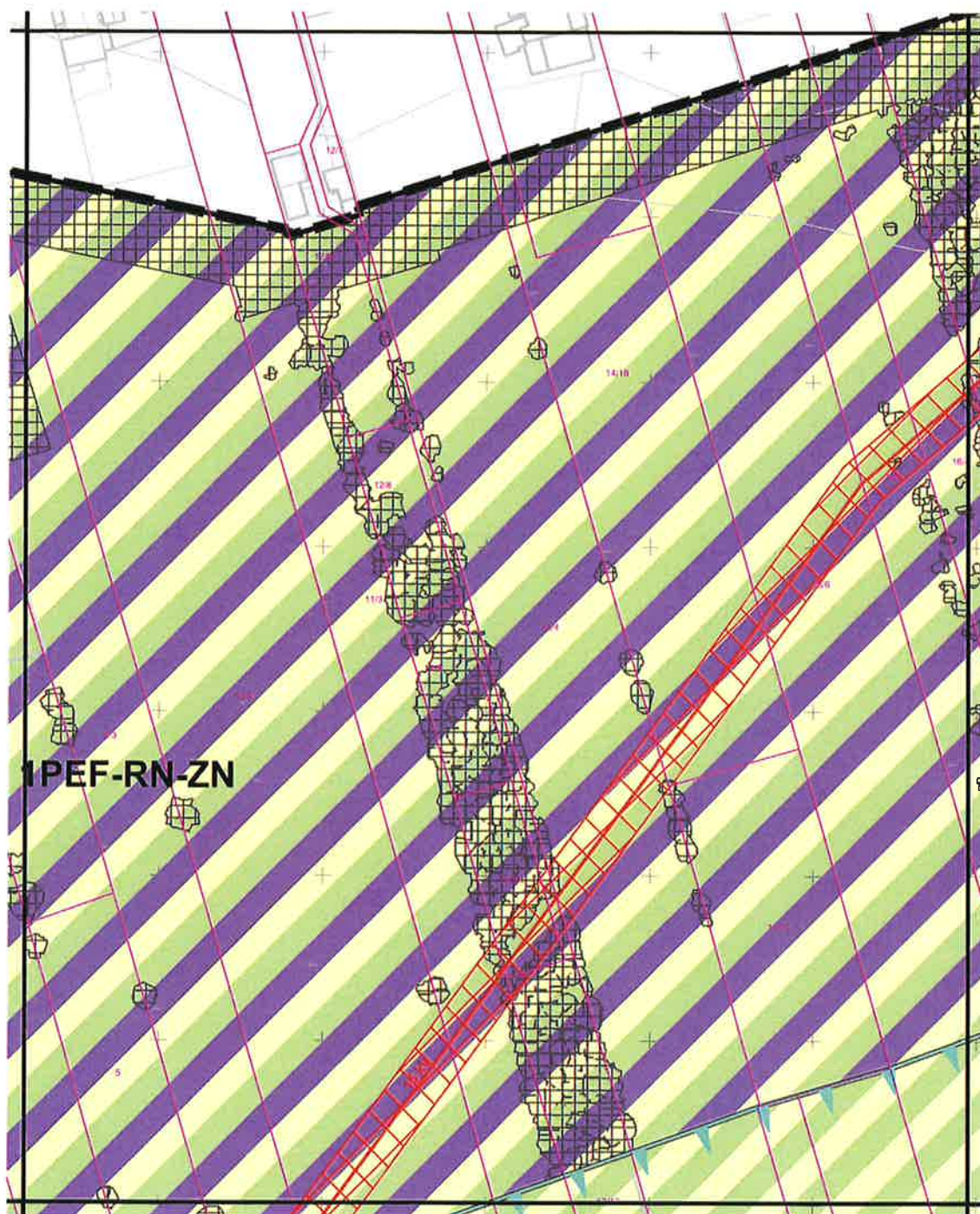
WZ EKOLOGICZNY

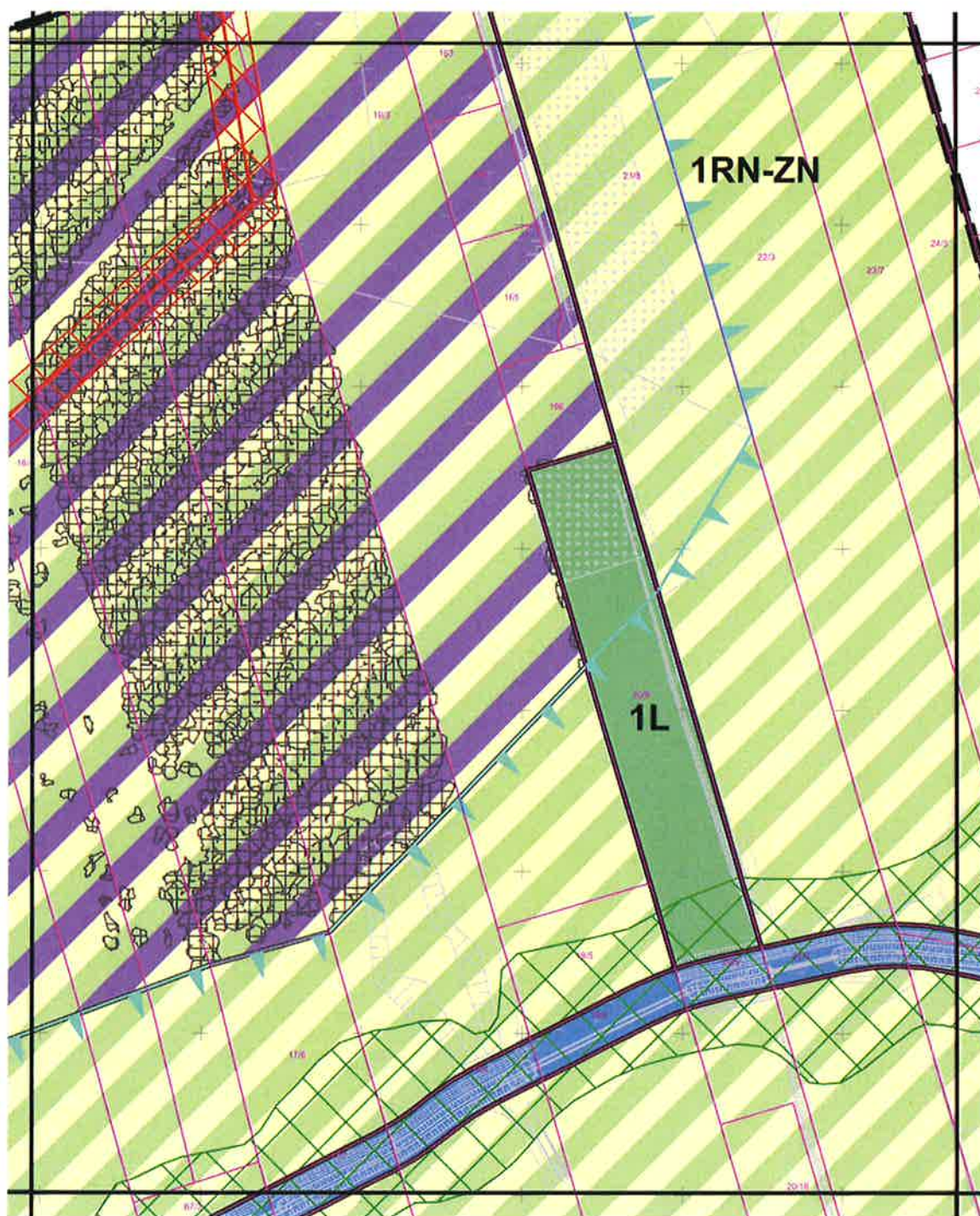
A OBSZARU O SZCZEGÓLNYCH
ACH PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWYCH

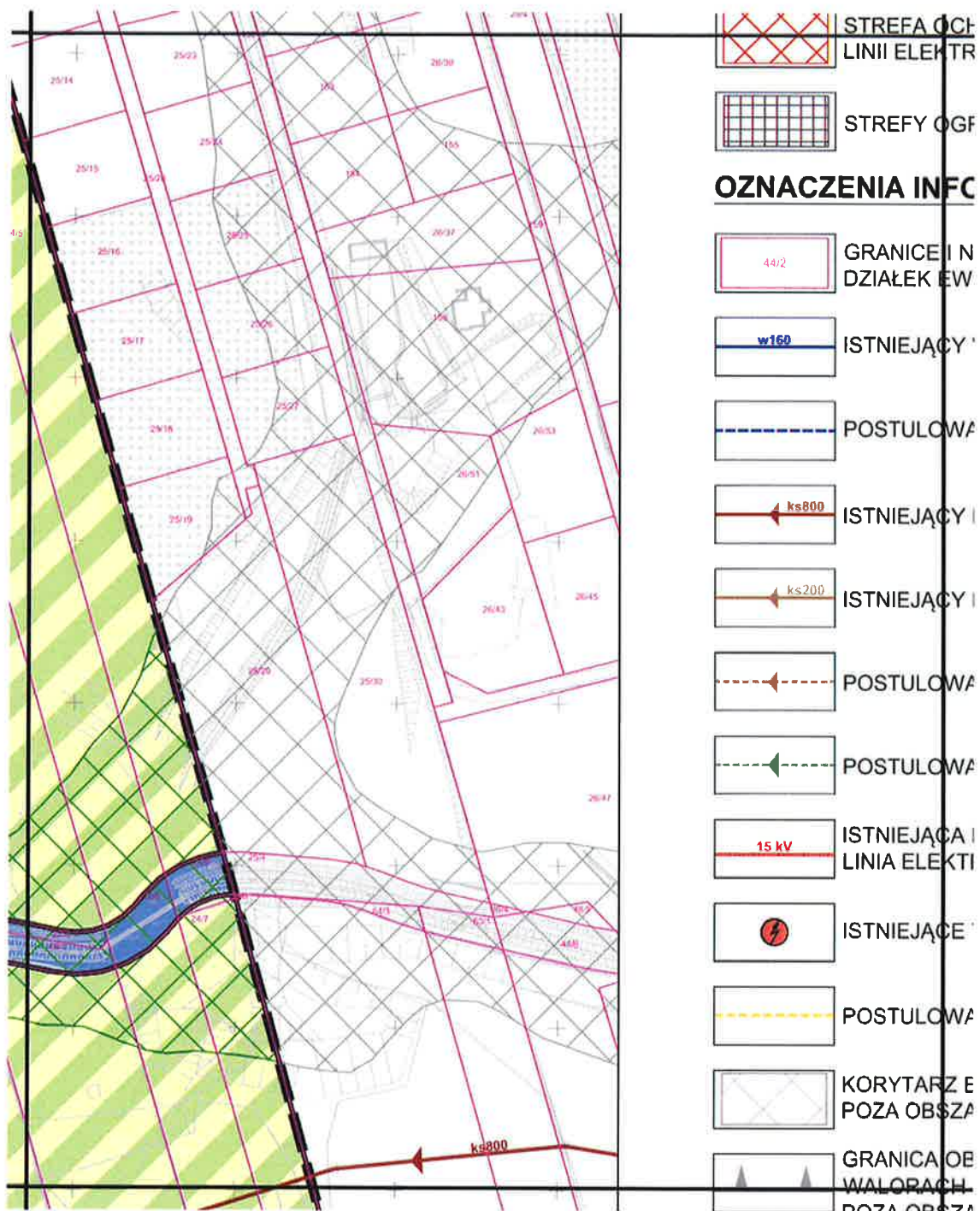
OCHRONNA OD NAPOWIETRZNEJ
ELEKTROENERGETYCZNEJ











OCHRONNA OD NAPOWIERZNEJ
EKTROENERGETYCZNEJ

OGRANICZEŃ W ZABUDOWIE

INFORMACYJNE

E I NUMERY
EWIDENCYJNYCH

ACY WODOCIĄG

OWANY WODOCIĄG

ACY KOLEKTOR SANITARNY

ACY KANAŁ SANITARNY

OWANY KANAŁ SANITARNY

OWANY KANAŁ DESZCZOWY

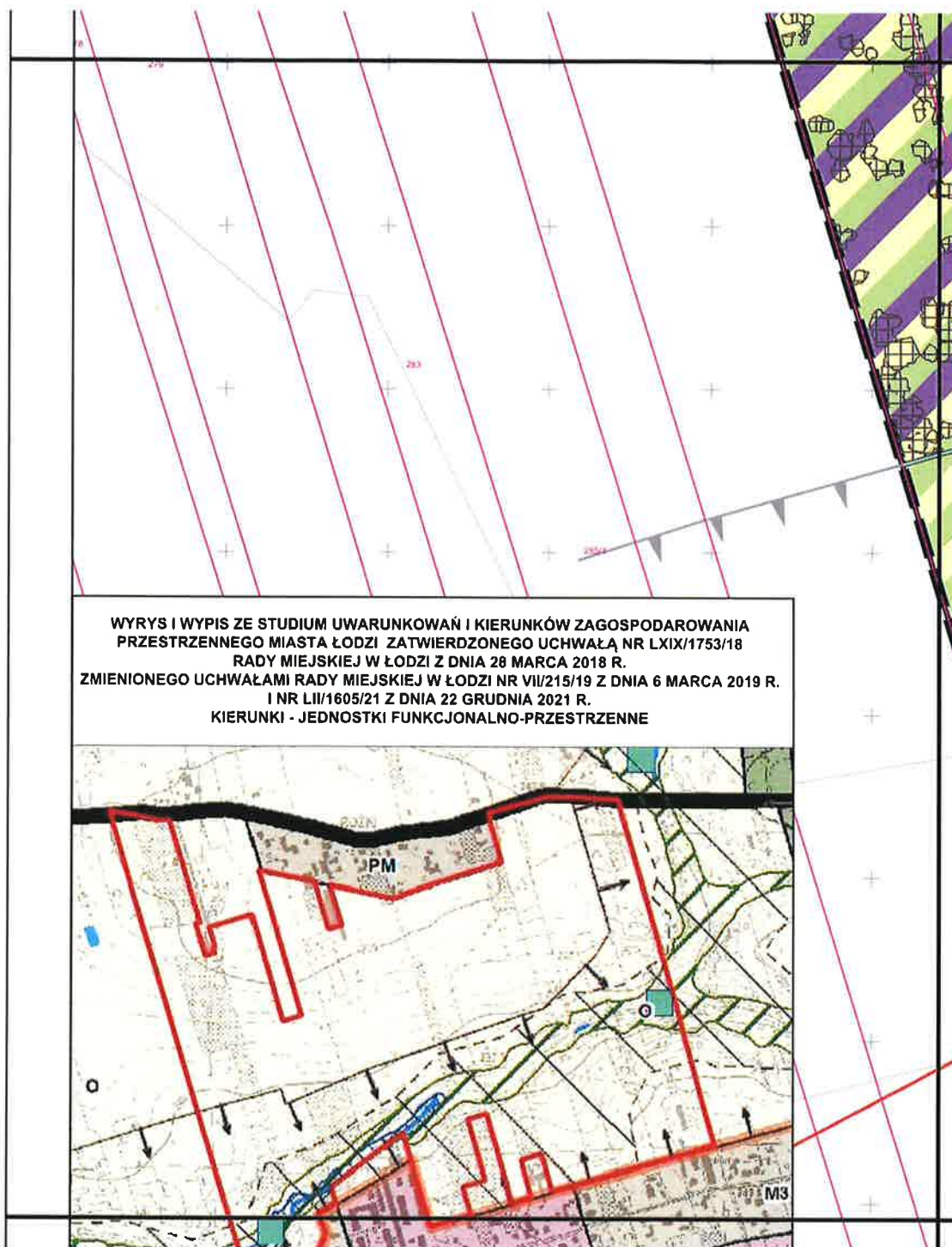
ACA NAPOWIERZNA
EKTROENERGETYCZNA 15 kV

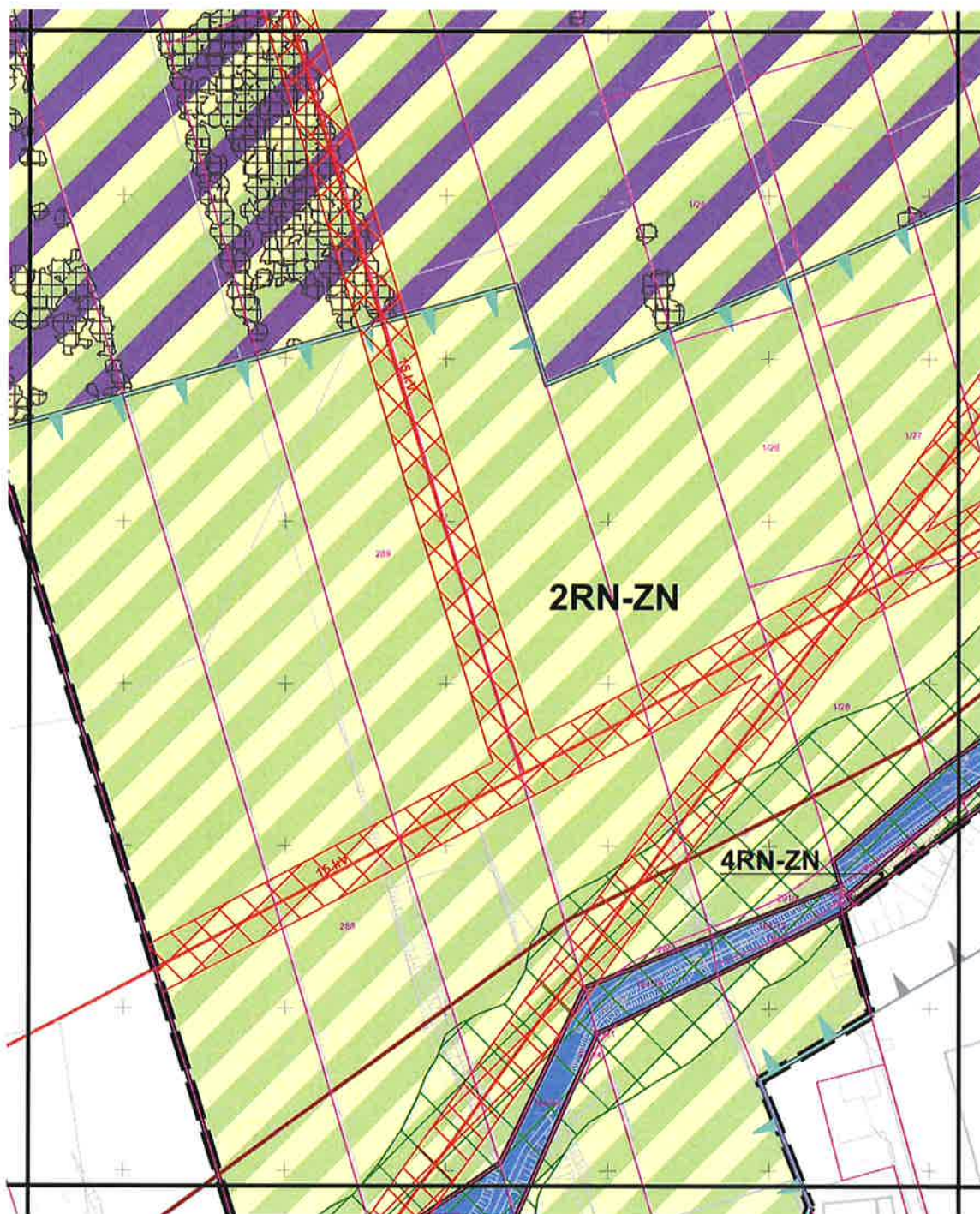
ACE TRAFOSTACJE

OWANY GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA

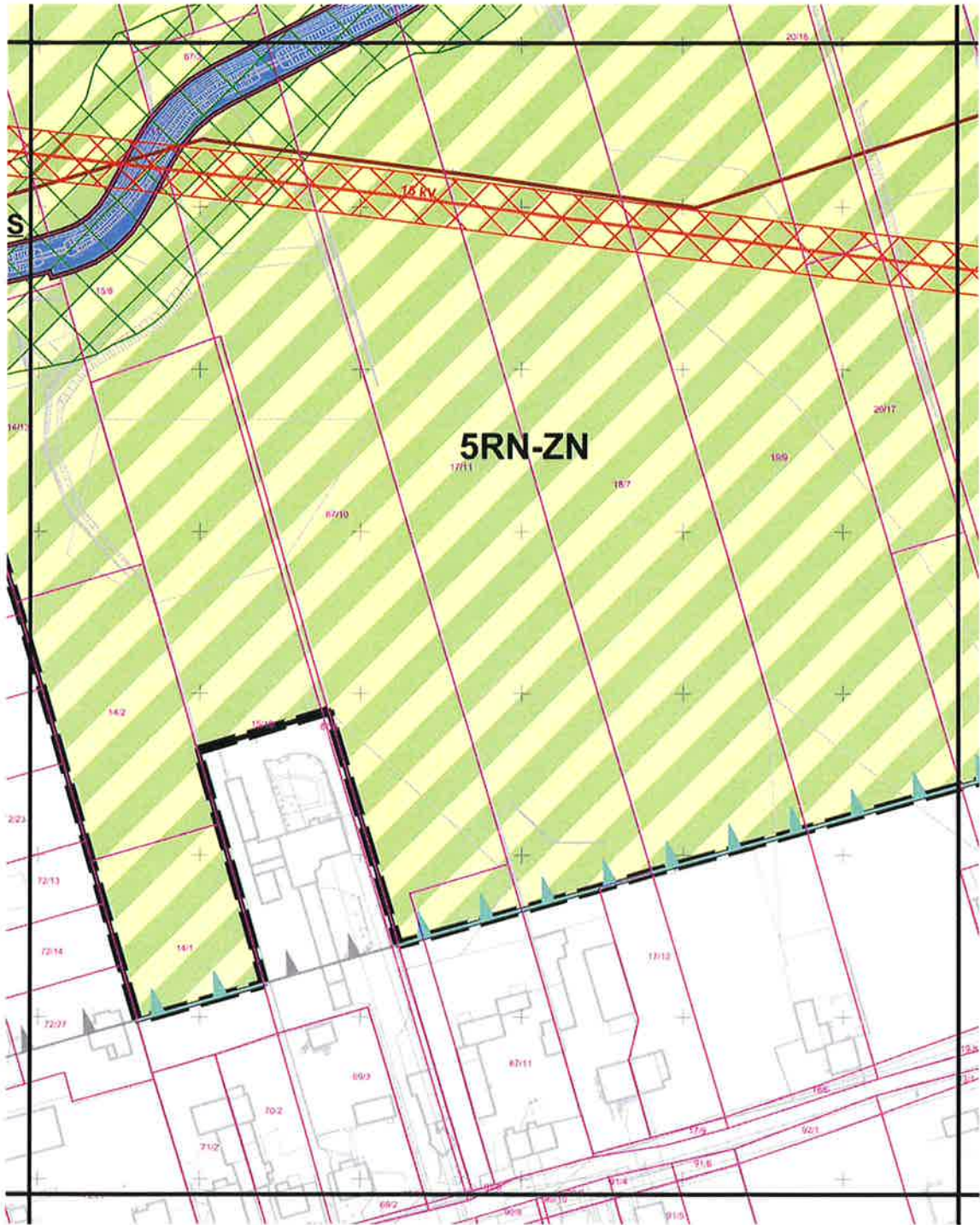
RZ EKOLOGICZNY
SZAREM OBJĘTYM PLANEM

A OBSZARU O SZCZEGÓLNYCH
CH PRZYRODNICZO KRAJOBRAZOWYCH











WALORACH
POZA OBSZ/
OBSZAR PLANU POŁOŻONY JEST
GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD POI

Rysunek został sporządzony na k
przez Marię Lidię Wachowiec z Łód
Podp
Państwowy Układ Wspó

MIEJSKA PRA
90 -
tel. 4;

MIEJSCOWY PLAN ;
DLA CZĘŚCI OBSZARU MIA
POŁOŻONEJ W R

ZESPÓŁ AUTORSKI:

DYREKTOR
MPU W ŁODZI: mgr inż. arch. Magadi

**PROJEKT OGRANICZENIA WSKAZANIA
KRAJOWYCH PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWYCH
WARTOŚCI I WARTOŚCI KRAJOBRAZOWYCH
W ZAKRESIE OBSZARU OGRANICZENIA**

W ZAKRESIE OBSZARU OGRANICZENIA
W ZAKRESIE OBSZARU OGRANICZENIA
W ZAKRESIE OBSZARU OGRANICZENIA

na kopii mapy zasadniczej opatrzonej podpisem elektronicznym
z Łódzkiego Ośrodka Geodezji w Łodzi w dniu 5 czerwca 2024 r.
Podpis zweryfikowano pozytywnie.
Współrzędnych Geodezyjnych 2000, 2000-PL, strefa VI

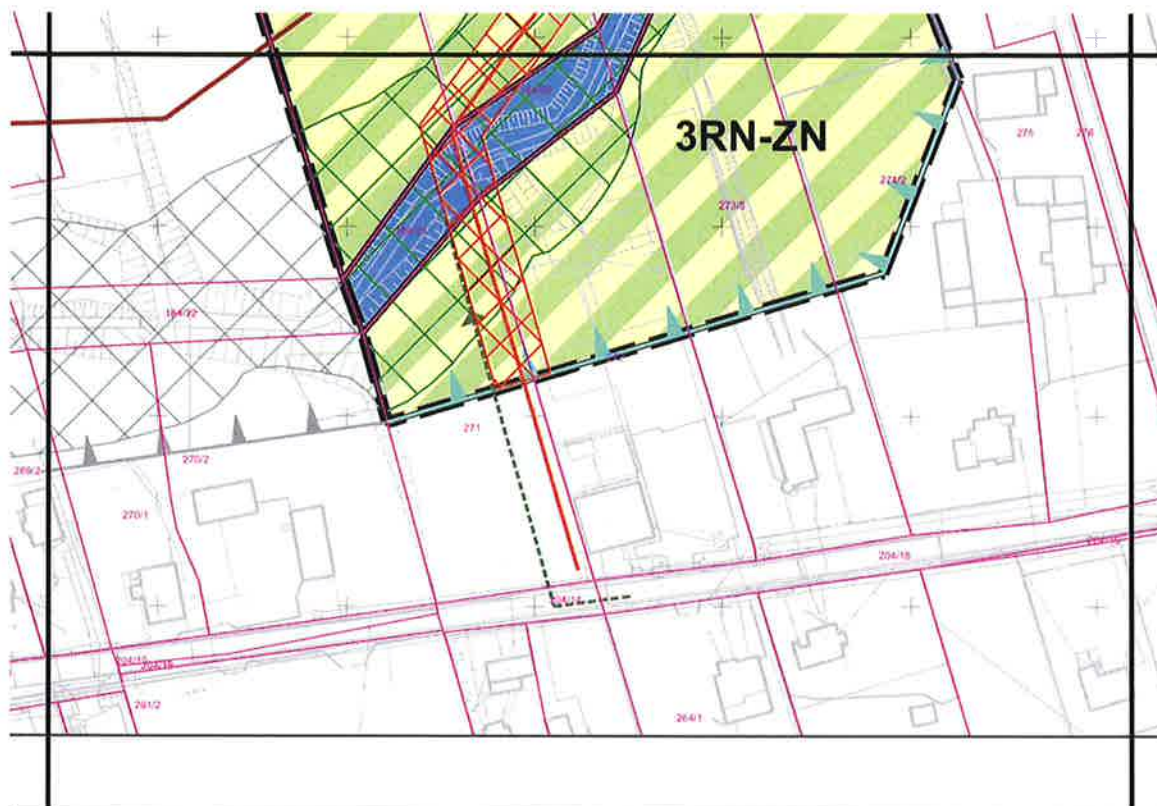
PRACOWNIA URBANISTYCZNA W ŁODZI

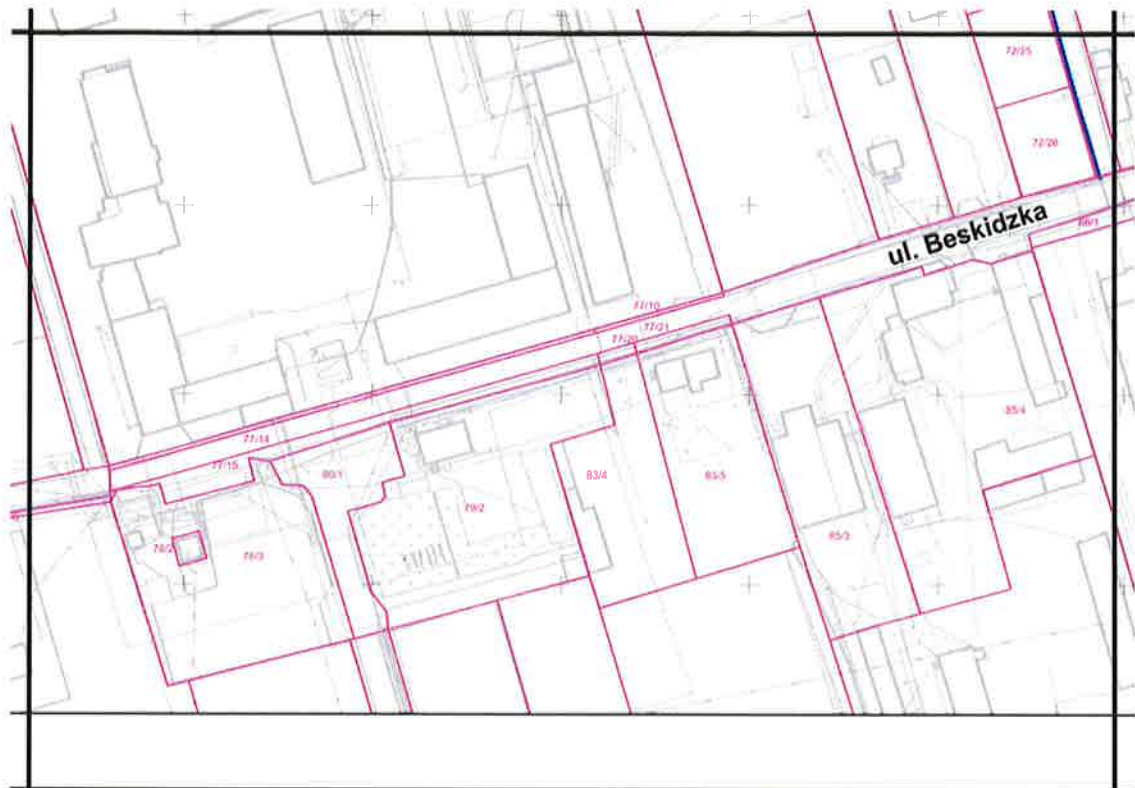
90 - 418 Łódź, al. Kościuszki 19,
tel. 42/628-75-00, fax 42/628-75-03

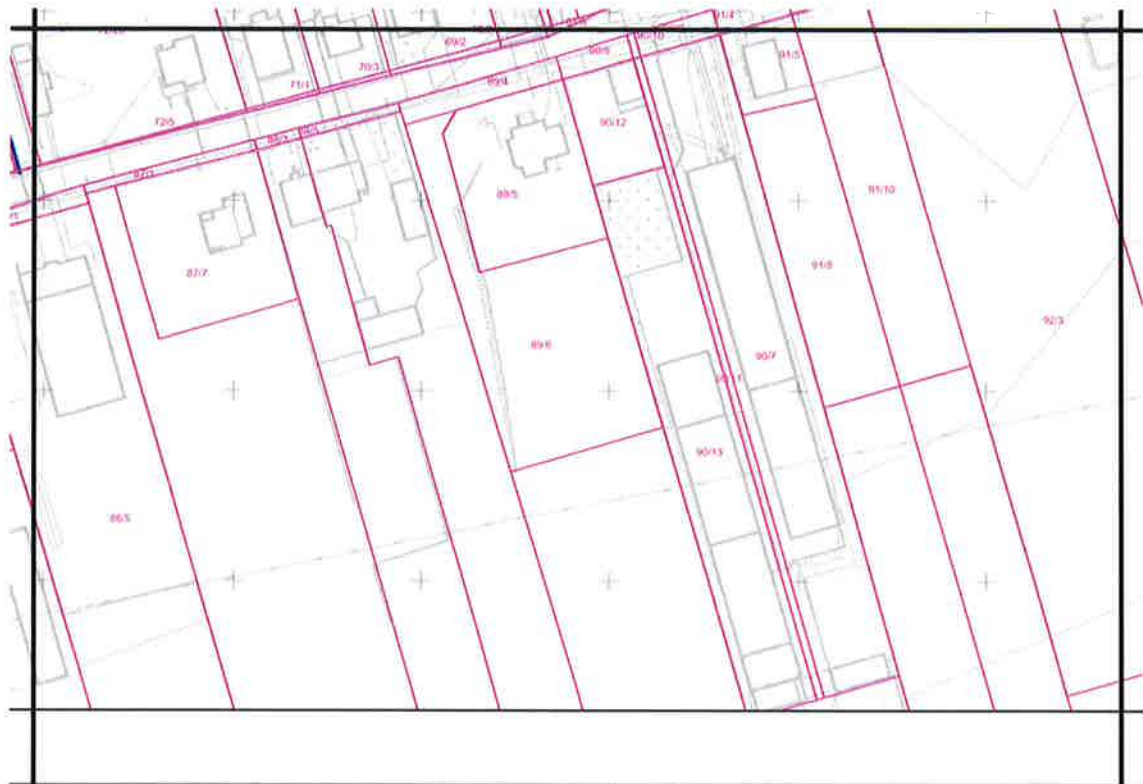
**PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
U MIASTA ŁODZI OBEJMUJĄCEJ DOLINĘ RZEKI ŁÓDKI,
J W REJONIE ULIC OPOLSKIEJ I BESKIDZKIEJ**

Łódź, ul. Talar - Wiśniewska

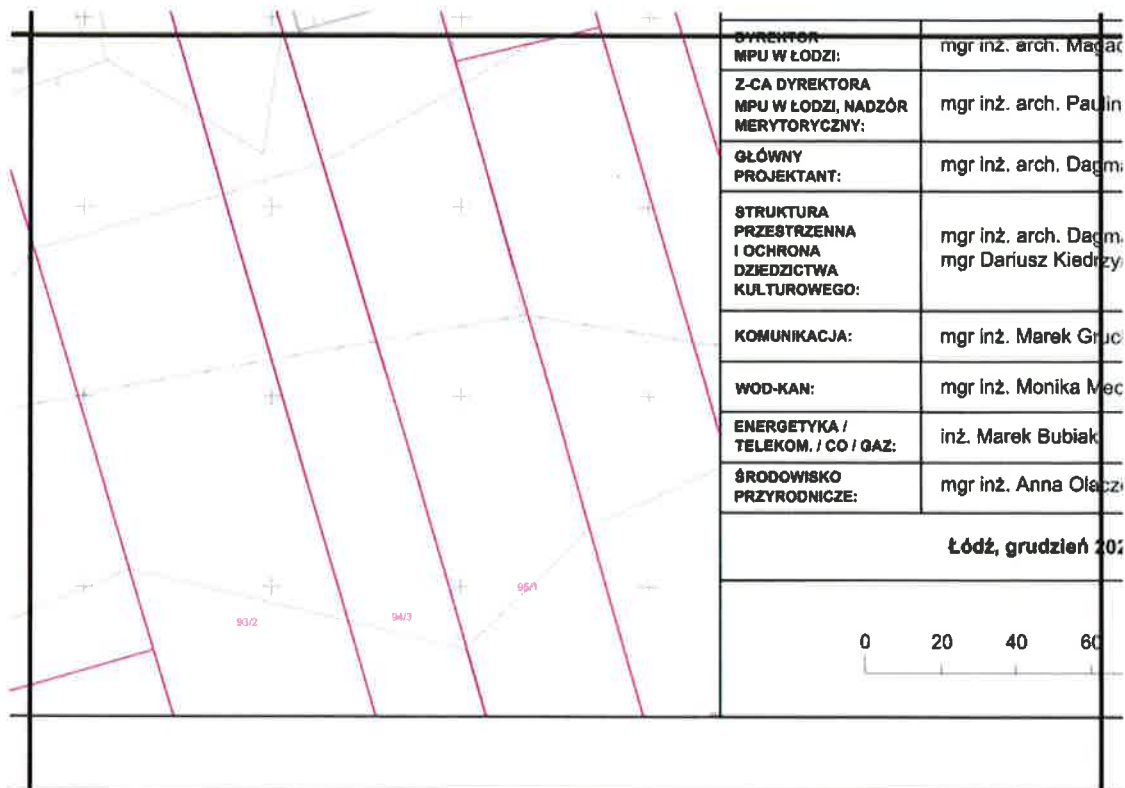








Arkusz 23



Arkusz 24

Magdalena Talar - Wisniewska
Kalina Górka
Magdalena Meksa
Magdalena Meksa Kalinowski
Gruhała
K. Meckier
ak
Dłazek-Wołoska, mgr inż. Kamila Pawlak
rok 2024 r.
skala 1:2000
60 80 100 120 140 160 180 200 m

Legenda

USTALENIA OBOWIAZUJĄCE

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	TEREN ELEKTROWNI SŁONECZNEJ LUB ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY LUB ZIELENI NATURALNEJ
	TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY LUB ZIELENI NATURALNEJ
	TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
	TEREN LASU
	KORYTARZ EKOLOGICZNY
	GRANICA OBSZARU O SZCZEGÓLNYCH WALORACH PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWYCH
	STREFA OCHRONNA OD NAPIĘTRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ
	STREFY OGRANICZEŃ W ZABUDOWIE

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	GRANICE I NUMERY DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH
	ISTNIEJĄCY WODOCIĄG
	POSTULOWANY WODOCIĄG
	ISTNIEJĄCY KOLEKTOR SANITARNY
	ISTNIEJĄCY KANAŁ SANITARNY
	POSTULOWANY KANAŁ SANITARNY
	POSTULOWANY KANAŁ DESZCZOWY
	ISTNIEJĄCA NAPIĘTRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 15 kV
	ISTNIEJĄCE TRAFOSTACJE
	POSTULOWANY GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
	KORYTARZ EKOLOGICZNY POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM
	GRANICA OBSZARU O SZCZEGÓLNYCH WALORACH PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWYCH POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM

OBSZAR PLANU POŁOŻONY JEST W CAŁOŚCI W ZASIĘGU GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH 401 - NIECKA ŁÓDZKA

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu złożonych w trakcie konsultacji społecznych.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Łódki, położonej w rejonie ulic Opolskiej i Beskidzkiej został poddany konsultacjom społecznym w okresie od 28 stycznia do 25 lutego 2025 r.

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

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

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.

Treść uwagi:

„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.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Uzasadnienie:

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 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 planu wążąc 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.

Treść uwagi:

„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.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Uzasadnienie:

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 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. 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.

Treść uwagi:

„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.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Uzasadnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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 oraz z 2024 r. poz. 1824), „(...) 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 planie 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 planu na środowisko, w tym ludzi.

Uwaga nr 4

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

Treść uwagi:

„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.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Uzasadnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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 (...)”. 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 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.

Pan Artur Pawlak składa następującą 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.

Brak należytych analiz środowiskowych, nieuwzględnienie obowiązujących regulacji dotyczących lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych oraz naruszenie podstawowych zasad planowania przestrzennego sprawiają, że projekt nie spełnia kryteriów ważnego aktu prawa miejscowego. Takie uchybienia mogą skutkować unieważnieniem planu w przyszłości co narazi gminę na koszty oraz długotrwałe spory administracyjne i sądowe. Konieczne jest ponowne opracowanie planu w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami uwzględniający zarówno realia przestrzenne, jak i prawa mieszkańców.

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

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Uzasadnienie:

Projekt planu wraz ze sporządzoną dla jego potrzeb prognozą oddziaływania na środowisko został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami, spełniając wymogi wynikające m. in. z ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ze względu na zbytnią ogólnikowość treść uwagi jej uwzględnienie nie jest możliwe.

Uwaga nr 6

- 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.

Treść uwagi:

„Odrzucenie każdego ze złożonych przez mieszkańców wniosków zostało formalnie uzasadnione na piśmie, jednak przedstawione argumenty nie uwzględniają faktycznych uwarunkowań terenu, ani interesów lokalnej społeczności. Takie podejście sugeruje brak rzeczywistej analizy potrzeb mieszkańców i może prowadzić do podejrzeń o arbitralność procesu planistycznego. Opracowanie MPZP powinno uwzględniać zarówno kwestie formalne, jak i faktyczne warunki przestrzenne oraz oczekiwania mieszkańców, którzy są bezpośrednio dotknięci skutkami planowanych zmian.

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

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Uzasadnienie:

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 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.

Treść uwagi:

„W uzasadnieniu projektu uchwały widnieje: „W granicach obszaru znajdują się przede wszystkim tereny użytkowane rolniczo, las, zadrzewienia oraz pojedyncze zabudowania.” Co mija 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.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Uzasadnienie:

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 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, 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 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, w planie dopuszcza się prowadzenie 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.

Treść uwagi:

„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.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Uzasadnienie:

Na obszarze objętym projektem planu nie zlokalizowano działek o numerach 32/42 i 72/19.

Ponowne rozpatrzenie wniosków złożonych do projektu planu nie jest możliwe ze względów formalnych – zgodnie z art. 8k ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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, 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 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.

Treść uwagi:

„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.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła 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, 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 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 miejscowy plan 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.

Treść uwagi:

„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.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła 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, 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.

Treść uwagi:

„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.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Uzasadnienie:

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

Uwaga nr 12

- wpłynęła 20 lutego 2025 r.,

- dotyczy działki nr 21/8 w obrębie W-6.

Treść uwagi:

„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.”

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Uzasadnienie:

Uwzględnienie uwagi nie jest możliwe ze względów formalnych – w obrębie W-6 nie istnieje działka nr 21/8.

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

Uwaga nr 13

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

Treść uwagi:

„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.”

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Uzasadnienie:

Wskazane w planie miejscowym 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, obligatoryjny element planu miejscowego. W planie 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 lub szerokości ich frontów, powstających w wyniku podziałów działek nie prowadzonych w ramach procedury scalania i podziału nieruchomości. W planie 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.

Treść uwagi:

„Wnoszę o wyłączenie działki nr 162 w obrębie W-05 położonej w Łodzi przy ul. Opolskiej z projektu Miejscowego 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.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Uzasadnienie:

Zagadnienie dotyczące wyłączenia działki z obszaru opracowania nie dotyczy ustaleń 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.

Treść uwag:

„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 wystąpienie o odszkodowanie . W związku z nabyciem przedmiotowej nieruchomości i planowaną inwestycją budowlaną ponieśliśmy koszty w wysokości około 240000 z ł 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 ne 163 163 165 oraz 166. Na działce nr 164 r został również wybudowany dom.”

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Uzasadnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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), „(...) 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, 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 uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w tym dotyczących wyłączenia terenów spod zabudowy. Zainicjowane w ostatnich latach, w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy, procesy budowlane pozostają w sprzeczności z ustalonymi dla przedmiotowego obszaru kierunkami polityki przestrzennej w obowiązującym Studium.

Uwaga nr 18

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

Treść uwagi:

„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 wydatkowaliśmy 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 (fotowoltaika) 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.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Uzasadnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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 (...)”. 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 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, 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 uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w tym dotyczących wyłączenia terenów spod zabudowy. Zainicjowane w ostatnich latach, w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy, procesy budowlane pozostają w sprzeczności z ustalonymi dla przedmiotowego obszaru 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.

Treść uwagi:

„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.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Uzasadnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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 (...)”. 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”.

Z uwagi na powyższe oraz na to, że dla jednostki „O” Studium dopuszcza również przekształcenie gruntów rolnych w tereny produkcji energii m. in. z promieniowania słonecznego, działka 19/3 oraz pozostałe nieruchomości położone poza wskazanym w Studium obszarem o wysokich walorach przyrodniczych, pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju nowej zabudowy i przeznaczono na teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej. Zabudowa mieszkaniowa zlokalizowana w obszarze objętym planem nie realizuje kierunku zagospodarowania wskazanego w Studium. Wobec powyższego w planie nie ogranicza się

możliwości inwestycyjnych wskazanych w Studium na nieruchomościach sąsiadujących z przedmiotową działką.

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.

Uwaga nr 21

- wpłynęła 25 lutego 2025 r.,
- dotyczy działki nr 18/8 w obrębie W-5.

Treść uwagi:

„Przedmiotem wniosku jest zmiana projektu planu zagospodarowania poprzez wyłączenie części działki 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 w obrębie W-5.”

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Uzasadnienie:

Jak dla uwagi nr 20.

Dodatkowo informuję, że na znacznej części przedmiotowej działki, położonej w granicach terenu o symbolu 1PEF-RN-ZN, znajdują się istniejące zadrzewienia włączone do wskazanej na rysunku planu strefy ograniczeń w zabudowie.

Uwagi nr: 22, 23, 26

- 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.

Treść uwag:

„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.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Uzasadnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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 (...)”. 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 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 plan miejscowy 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.

Treść uwagi:

„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 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, degradacja roślinności."

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła 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.

Treść uwagi:

„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 olśnienia, 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, wyginięcie 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.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Uzasadnienie:

Jak dla uwagi nr 20.

Ponadto planu miejscowy 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.

Treść uwagi:

„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.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła 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 planu.

W zakresie przeznaczenia ustalonego 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, 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 (...)”. 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 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 planu 1WS.

Przeznaczenie ww. terenów uniemożliwia realizację w ich granicach elektrowni słonecznych.

Uwaga nr 28

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

Treść uwagi:

„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”;*

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Uzasadnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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 (...)”. Teren, na którym, zgodnie z projektem planu, możliwa jest realizacja elektrowni słonecznej o symbolu 1PEF-RN-ZN, 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”. W związku z powyższym, w planie nie wyznaczono nowych terenów budowlanych. W planie nie ogranicza się możliwości inwestycyjnych wskazanych w Studium przez wzgląd na zabudowę powstającą niezgodnie z ustaleniami tegoż Studium.

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.

Przywołany w uwadze cytat z projektu planu dotyczący mikroinstalacji i innych instalacji OZE dotyczy regulacji wynikającej z §15 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczącej możliwości realizacji instalacji OZE na budynkach. Nie ma związku z ustaleniami dla terenów przeznaczonych pod lokalizację farm fotowoltaicznych.

Uwaga nr 29

- wpłynęła 3 marca 2025 r. (data stempla pocztowego 25 lutego 2025 r.),
- dotyczy działek nr 293/5, 293/6 w obrębie W-6.

Treść uwagi:

„Niniejszym wnosi się o nie obejmowanie planem miejscowym (wykreślenie z projektu planu miejscowego) działek wskazanych powyżej. Tak samo jak nie objęte są projektem planu działki

w bezpośrednim sąsiedztwie, zarówno po prawej jak i po lewej stronie (po lewej - objęte projektem planu oznaczonym „Dolina rzeki Łódki - Jarowa, Strykowska, Beskidzka”), w tym nie objęte projektem planu są działki znajdujące się pod tym samym adresem policyjnym ul. Opolska 7/9.

Stan faktyczny - działka nr 293/5 jest działką zabudowaną co nie koresponduje z projektem planu.

Dodatkowo dla działek o nr 293/5 oraz 293/6 wydana została prawomocna decyzja o warunkach zabudowy o numerze DAR-UA-IX.550.2019 zmieniona decyzją DPRG-UA-IX.387.2024 o następujących parametrach:

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

Jest to zabudowa nieintensywna, zgodna i spójna z sąsiedztwem wzdłuż ul. Opolskiej, nie tworząca „wyrw” i urbanistycznego chaosu a tworząca ciągłość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wzdłuż głównej drogi.

Ulica Opolska, przy wskazanych powyżej działkach, jest w pełni uzbrojona - wodociąg, kanalizacja i gaz. Wnosi się o nieobejmowanie projektem planu miejscowego działek wskazanych powyżej, ewentualnie o zmianę projektu planu aby był zgodny z wydaną już przez organ decyzją o warunkach zabudowy, która to poprzedzona była analizą urbanistyczną (w załączeniu).

Powyższe skutkować będzie poprawą estetyki i ładui urbanistycznego a nie rodzić niepotrzebnych roszczeń.

Na marginesie – istniejące sieci elektryczne, na obszarze objętym projektem planu, nie są w stanie przyjąć ułamka energii fotowoltaicznej gdyby chcieć wykorzystać zapisy planu.

A wniosek o wydanie decyzji o PNB jest procedowany, w znacznym stopniu zaawansowania.”

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Uzasadnienie:

Jak dla uwagi nr 14.

Uwaga nr 30

- wpłynęła 28 lutego 2025 r. (data stempla pocztowego 25 lutego 2025 r.),
- dotyczy działek nr: 1/15, 1/17, 1/19, 1/21, 1/22, 1/23, 1/24, 1/25, 1/26, 1/27, 1/28, 1/29 w obrębie W-5.

Treść uwagi:

„Wnoszę o umieszczenie działek położonych przy ul. Padokowej w Łodzi w obrębie W-5, oznaczonych numerami 1/15, 1/17, 1/19, 1/21, 1/22, 1/23, 1/24, 1/25, 1/26, 1/27, 1/28, 1/29, w strefie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, względnie w obszarze uzupełnienia zabudowy. Wskazane działki położone są na terenie intensywnie przebiegających procesów urbanizacyjnych, co wskazuje na realizowanie na tym terenie istniejącej w Gminie potrzeby powstawania nowej zabudowy mieszkaniowej. Świadczy o tym m.in. fakt, że działki położone są przy drodze (działki nr 1/8 oraz 1/29), której dopiero w ostatnim czasie została nazwa - ulica Padokowa, właśnie ze względu na potrzebę nadania adresów powstającym przy tej drodze nieruchomościom mieszkalnym. – ciąg dalszy na osobnej stronie załączonej do formularza.

Szczegóły wg załącznika nr 1.

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.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła 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 planu.

W zakresie przeznaczenia na cele budowlane, w tym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub jednorodzinną, pozostałych nieruchomości objętych granicami planu, należy zaznaczyć, że zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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 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 na teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej. Pozostałe działki oraz fragmenty działek objęte uwagą i znajdujące się w granicach 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, 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 uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w tym dotyczących wyłączenia terenów spod zabudowy. Zainicjowane w ostatnich latach, w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy, procesy budowlane pozostają w sprzeczności z ustalonymi dla przedmiotowego obszaru 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, dopuszcza się prowadzenie 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.

Treść uwagi:

„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.

NIEZGODNOŚĆ 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 BUDOWĘ.

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 ład 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 WODOCIĄGOWEJ 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 koniecznie 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 wniesli 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.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Uzasadnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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 (...)”. 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 L.II/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 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, 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 uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w tym dotyczących wyłączenia terenów spod zabudowy. Zainicjowane w ostatnich latach, w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy, procesy budowlane pozostają w sprzeczności z ustalonymi dla przedmiotowego obszaru kierunkami polityki przestrzennej w obowiązującym Studium.

Wskazane w planie miejscowym 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, dla której określenie szczegółowych zasad i warunków stanowi, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obligatoryjny element planu miejscowego. W planie 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 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 planie nie przewiduje się przeznaczenia terenu umożliwiającego realizację nowych budynków, wobec czego nie zostały wprowadzone zapisy regulujące wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej.

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Bartosz DOMASZEWICZ

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

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

Do zadań z zakresu infrastruktury technicznej będących zadaniami własnymi gminy należy budowa sieci infrastruktury technicznej (kanalizacja deszczowa).

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

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

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Bartosz DOMASZEWICZ

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia r.
Zalacznik4.gml

Rada Miejska w Łodzi na podstawie art. 67a ust. 3 ustawy przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do planu.

Uzasadnienie

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

Projekt planu (wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko”) został opracowany na podstawie 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.

Przedmiotem planu, zgodnie z jego uchwałą inicjującą, jest ustalenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów zgodnie z wymogami ładu przestrzennego oraz realizowaną polityką przestrzenną miasta określoną w obowiązującym 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. Powierzchnia obszaru objętego ustaleniami planu wynosi około 64 ha.

Obszar objęty planem stanowi część osiedla Dolina Łódki. W granicach obszaru znajdują się przede wszystkim tereny użytkowane rolniczo, las, zadrzewienia oraz pojedyncze zabudowania. Południową część obszaru objętego planem przecina równoleżnikowo dolina rzeki Łódki, stanowiąca jeden z najważniejszych korytarzy ekologicznych miasta, a także obszar o wysokich walorach przyrodniczych wymagający ochrony.

Celem prac planistycznych jest ochrona krajobrazów otwartych, użytkowanych rolniczo, gruntów leśnych oraz zadrzewień.

Projekt przedstawionej uchwały jest zgodny z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”.

Według ustaleń Studium, obszar objęty planem, znajduje się w jednostkach: tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo (O). Dla terenów aktywnych przyrodniczo, w tym użytkowanych rolniczo (O) dopuszczalne przeznaczenie to: tereny rolne, rekreacyjno-wypoczynkowe, ogrodów działkowych oraz eksploatacji powierzchniowej kopalin. Ponadto Studium dopuszcza również z ograniczeniami przeznaczenie na: tereny zabudowy związanej z produkcją rolną (wyłącznie w zakresie obiektów istniejących z możliwością rozbudowy istniejących siedlisk) oraz tereny zabudowy mieszkaniowej (wyłącznie w granicach istniejącego zainwestowania). Studium wskazuje również korytarz ekologiczny wzdłuż rzeki Łódki mający swoją kontynuację zarówno w kierunku wschodnim, jak i zachodnim. Ponadto przewidziano na tym obszarze lokalizację zbiorników wodnych. Południowa oraz wschodnia część obszaru objętego planem znajduje się w granicach obszaru o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych.

Rysunek planu stanowiący Załącznik Nr 1 do uchwały wykonano w skali 1:2000 na kopii mapy zasadniczej.

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 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) oraz w związku z art. 67 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). Projekt planu został sporządzony zgodnie z zakresem art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględniając wymogi wynikające z art. 2-4 ww. ustawy.

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

1. W projekcie planu oraz w trakcie procedury jego sporządzania uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, potrzeby zrównoważonego rozwoju oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez: określenie przeznaczenia terenów spójnego z polityką przestrzenną Miasta wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, precyzując założenia urbanistyczne dla jego funkcjonowania oraz szanując warunki krajobrazowe i środowiskowe (tereny otwarte, korytarz ekologiczny, obszar o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych, teren lasu, teren wód powierzchniowych śródlądowych) oraz ochronę krajobrazu poprzez zakaz zabudowy w terenach RN-ZN i w terenie L (w granicach którego dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych związanych z gospodarką leśną, z wyłączeniem budynków) oraz wprowadzenie zasad ochrony i kształtowania krajobrazu;

2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, zmniejszenia podatności na zmiany klimatu oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenie ograniczeń i nakazów w zakresie wykorzystywania terenów, w tym zakazu zabudowy w terenach RN-ZN i L (w granicach którego dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych związanych z gospodarką leśną, z wyłączeniem budynków), ustalenia chroniące tereny otwarte oraz cenne przyrodniczo (rolne i zieleni naturalnej, lasu oraz wód powierzchniowych śródlądowych), ustalenie przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych w sposób chroniący je przed zagospodarowaniem na cele nierolnicze i nieleśne, określenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla elektrowni słonecznej w granicach terenu PEF-RN-ZN, umożliwienie realizacji inwestycji z zakresu odnawialnych źródeł energii – elektrowni słonecznych – w granicach terenu elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej, a także niewprowadzenie zakazu, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

3) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411) poprzez określenie zasad ochrony środowiska i zasad dla przestrzeni publicznych.

W projekcie planu, w bezpośrednim sąsiedztwie terenu lasu o symbolu L, wyznaczono tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej o symbolu RN-ZN oraz teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej o symbolu PEF-RN-ZN, w granicach których zlokalizowana jest istniejąca zabudowa. Projekt planu zakłada jej rozbudowę na podstawie parametrów wskazanych w ustaleniach szczegółowych przedmiotowej uchwały. Odległość sytuowania zabudowy od terenów leśnych wynika bezpośrednio z przepisów odrębnych z zakresu budownictwa (rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie). Od przepisów powyższych, po stronie inwestora, istnieje możliwość ubiegania się o odstępstwo. Należy również zaznaczyć, że zasady techniki prawodawczej nie dopuszczają powtarzania przepisów obowiązujących aktów normatywnych wyższego rzędu, dlatego plan miejscowy nie reguluje możliwości lokalizacji zabudowy w sąsiedztwie lasu.

W projekcie planu nie ustalono szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu wynikających z występowania istniejącej sieci wodociągowej i sieci kanalizacji sanitarnej. Podejmując decyzję Prezydent Miasta zważył interes Miasta, gestora sieci infrastruktury technicznej oraz interesy prywatne właścicieli poszczególnych nieruchomości. Przepis art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 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. Rezygnacja z ww. ustaleń podyktowana jest brakiem powszechnie obowiązujących przepisów prawnych nakazujących wprowadzenie określonych ograniczeń w zagospodarowaniu terenu;

4) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez przeznaczenie: na tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej w celu ochrony gruntów użytkowanych rolniczo; na teren lasu w celu ochrony gruntów leśnych oraz na teren wód powierzchniowych śródlądowych w celu ochrony rzeki Łódki, a także poprzez umożliwienie realizacji inwestycji z zakresu odnawialnych źródeł energii - elektrowni słonecznych - w granicach terenu elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej;

5) prawo własności poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, uzasadniony potrzebami interesu publicznego oraz wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego, możliwie w najmniejszym stopniu ingerujący w przeznaczenie gruntów stanowiące własność prywatną;

6) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez:

- uwzględnienie powierzchni ograniczającej zabudowę (BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych (LUN), zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu lotnictwa,

- ustalenie maksymalnej wysokości obiektów budowlanych na 30,0 m, a tym samym zakaz realizacji obiektów stanowiących przeszkody lotnicze;

7) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;

8) potrzeby interesu publicznego poprzez wskazanie terenów współtworzących system przyrodniczy Miasta, w tym dolinę rzeki Łódki, teren lasu, do utrzymania i ochrony, dopuszczenie możliwości realizacji zbiorników wodnych (retencyjnych) w terenach RN-ZN, wskazanych w Studium;

9) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:

- podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia dokumentu i zbieraniu wniosków, a także rozpoczęciu konsultacji społecznych, spotkaniu otwartym, dyżurach projektanta i zbieraniu uwag zgodnie z wymogami przepisów ustawy oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, 1881 i 1940) w formie ogłoszeń w prasie, ogłoszeń zawieszonych na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonych na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi,

- umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu,

- bieżące informowanie osób zainteresowanych o prowadzonych pracach projektowych oraz udostępnianie dokumentacji prac planistycznych przez Miejską Pracownię Urbanistyczną w Łodzi;

10) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska poprzez ograniczenie możliwości zabudowy, poprzez zakaz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dróg, infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych, melioracji, obiektów mostowych, zabudowy systemami fotowoltaicznymi i zalesień oraz przez zakaz lokalizacji punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu;

11) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej w rozwoju produkcji rolniczej poprzez utrzymanie i ochronę terenów użytkowanych rolniczo i wyznaczenie terenów rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

Plan miejscowy nie ma wpływu na uwzględnienie w nim pozostałych wymagań, walorów i potrzeb, które uwzględnia się zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu

zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

3. Projekt planu nie dopuszcza możliwości sytuowania nowej zabudowy.

Fakt ten nie wpływa na transportochłonność układu przestrzennego oraz na możliwości wykorzystania transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

II. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Łodzi.

Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjęta uchwałą Nr LXXXVIII/2684/24 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 13 marca 2024 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi nie precyzuje potrzeby aktualizacji ustaleń Studium w odniesieniu do obszaru objętego projektem planu. Pogłębiona analiza nastąpi podczas prac nad sporządzeniem planu ogólnego miasta Łodzi. W związku z powyższym projekt planu nie jest niezgodny z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności Studium.

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

Analiza wpływu ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, określa potencjalne dochody i wydatki z tytułu uchwalenia planu miejscowego. Wykonane obliczenia wykazały ujemny wynik finansowy przedsięwzięcia, co oznacza, że wydatki generowane przez nowe zagospodarowanie przewyższają dochody. Prognozowane koszty wynikają z realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

Należy jednak mieć na uwadze, że z uwagi na brak wystarczających informacji oraz złożony charakter planowanych inwestycji, wskazany wynik finansowy może ulec zmianie w związku z innym niż przyjęte prawdopodobieństwem realizacji pewnych inwestycji. Oszacowany poziom wyniku finansowego może odbiegać od rzeczywistych przyszłych rezultatów, z uwagi na nieprzewidywalność zachowań inwestorów, poziom cen rynkowych oraz zmienność uwarunkowań w czasie. Opracowana analiza pokazuje skalę pewnych zjawisk, które mogą wystąpić w konsekwencji uchwalenia planu.

Z-ca Dyrektora
Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi

Paulina Górską

Łódź, dnia 25 kwietnia 2025 r.



DFP-Bd-II.3024.57.2025

Pani
Magdalena Talar-Wiśniewska
Dyrektor
Miejskiej Pracowni
Urbanistycznej w Łodzi

Urząd Miasta Łodzi
Departament Finansów Publicznych
Wydział Budżetu

ul. Sienkiewicza 61 A
90-009 Łódź
tel.: + 48 42 638 45 28
fax : + 48 42 638 45 55
e-mail: w.budzetu@uml.lodz.pl
www.lodz.pl

W związku z przesłanym do zaopiniowania, przy piśmie znak MPU.ZP4.46.5.2024.DM.DK z dnia 15 kwietnia 2025 r. projektem uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Łódki, położonej w rejonie ulic Opolskiej i Beskidzkiej, Wydział Budżetu informuje, iż przyjmuje do wiadomości przedstawioną prognozę skutków finansowych.

Z uwagi na fakt, iż skutki finansowe uchwalenia w/w planu stanowią ujemny wynik finansowy na poziomie ok. (-) 73 tys. zł, wszelkie działania wynikające z realizacji planu powinny być zgłaszane przez merytoryczne jednostki organizacyjne UMŁ z odpowiednim wyprzedzeniem.

DYREKTOR
WYDZIAŁU BUDŻETU

Małgorzata Wojtczak