

**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, Zjazdowej
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

uchwała, 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, Zjazdowej 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) 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;
- 3) infrastruktura techniczna – przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 4) linia rozgraniczająca – wyznaczona na rysunku planu linia ciągła, stanowiąca granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze miasta Łodzi;
- 6) 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;
- 7) teren – wydzielone liniami rozgraniczającymi nieruchomości lub ich części, oznaczone numerem i symbolem;
- 8) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Łodzi;
- 9) ustawa – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 10) 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.

§ 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,
 - 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 skal, 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) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KR;
- 2) drogi publiczne oraz drogi wewnętrzne położone poza granicami obszaru objętego planem miejscowym;
- 3) 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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1RN-ZN, 2RN-ZN, 3RN-ZN i 4RN-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 30,0 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – w zakresie od 60° do 90° z tolerancją 3°.

§ 13. 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.

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1L i 2L obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren lasu;

2) przeznaczenie uzupełniające – teren infrastruktury technicznej – wyłącznie w zakresie istniejącej infrastruktury.

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;

3) dopuszczenie remontu i przebudowy istniejącej infrastruktury technicznej.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) przeznaczenie uzupełniające – teren infrastruktury technicznej – wyłącznie budowle.

3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 2,8 m do 7,2 m, zgodnie z rysunkiem planu.

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**

Bartosz DOMASZEWICZ

Projektodawcą jest

Prezydent Miasta Łodzi

PIERWSZY WICEPREZYDENT
MIASTA ŁODZI
Adam Pustelnik

ZASTĘPCA DYREKTORA
Biura Architektura Miasta
Beata Koneczniak

STARSZY PROJEKTANT

Krzysztof
mgr Dariusz Kiedrzyński
28.10.25.

Dagmar
mgr inż. arch. Dagmar
28.04.2025

Z-ca Dyrektora
Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi
Paulina Górka
Paulina Górka

Magdalena Kasprowicz
17. dyp. dep
DYREKTOR
Wydziału Urbanistyki i Architektury
Magdalena Kasprowicz

Kamila Wałęska-Nowak
RADCA PRAWNY
Kamila Wałęska-Nowak
28.04.2025

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

Lukasz Górowski
Lukasz Górowski
28.04.2025

KIEROWNIK
Oddziału Legislacyjnego

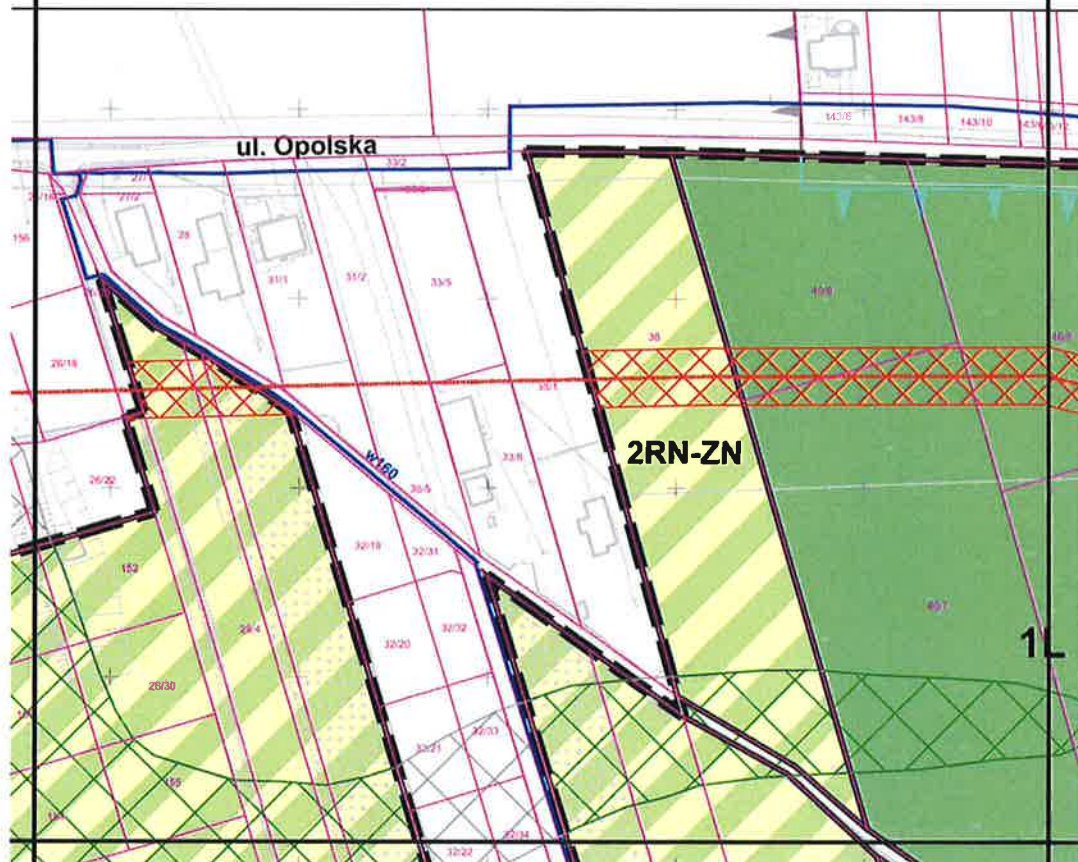
Tomasz Urjasz
Tomasz Urjasz
24.04.2025

MIEJSCOWY PLAN ZAG OBEJMUJĄCEJ DOLIN RYSUNEK PLANU



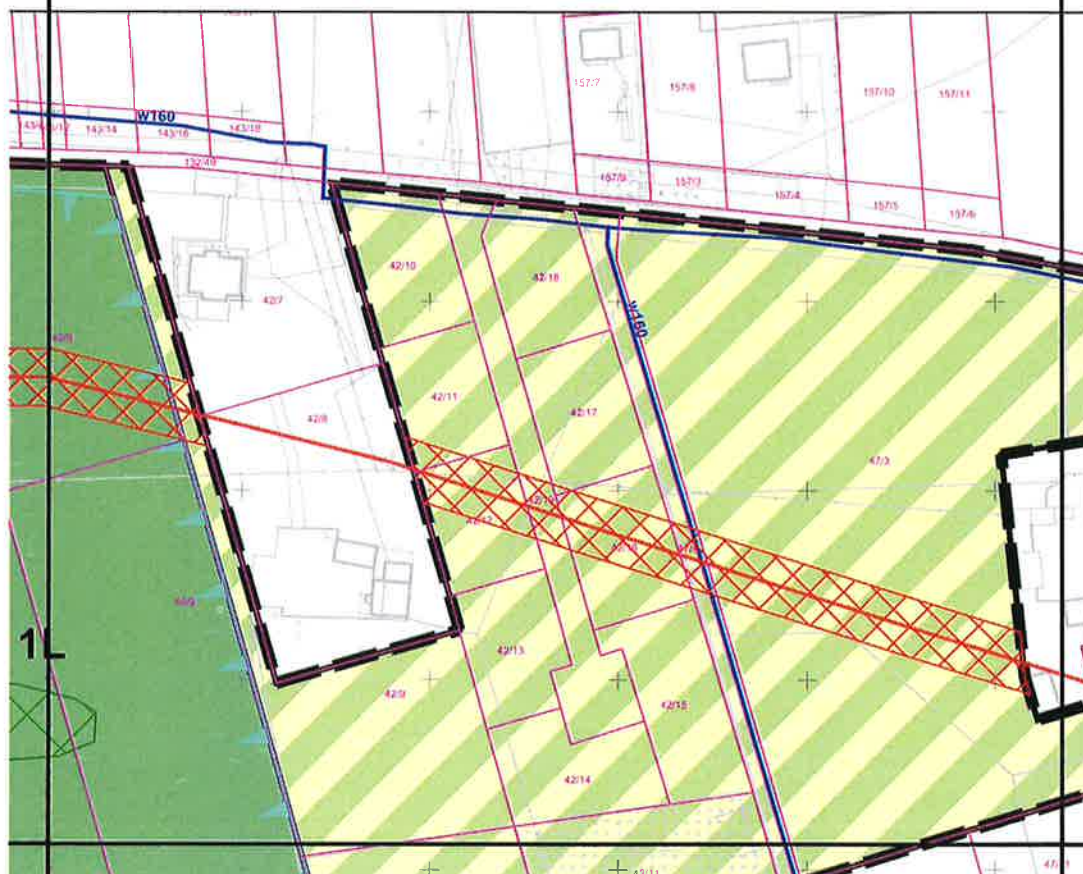
Arkusz 1

OGOSPODAROWANIA PRZES NĘ RZEKI ŁÓDKI, POŁOŻONE



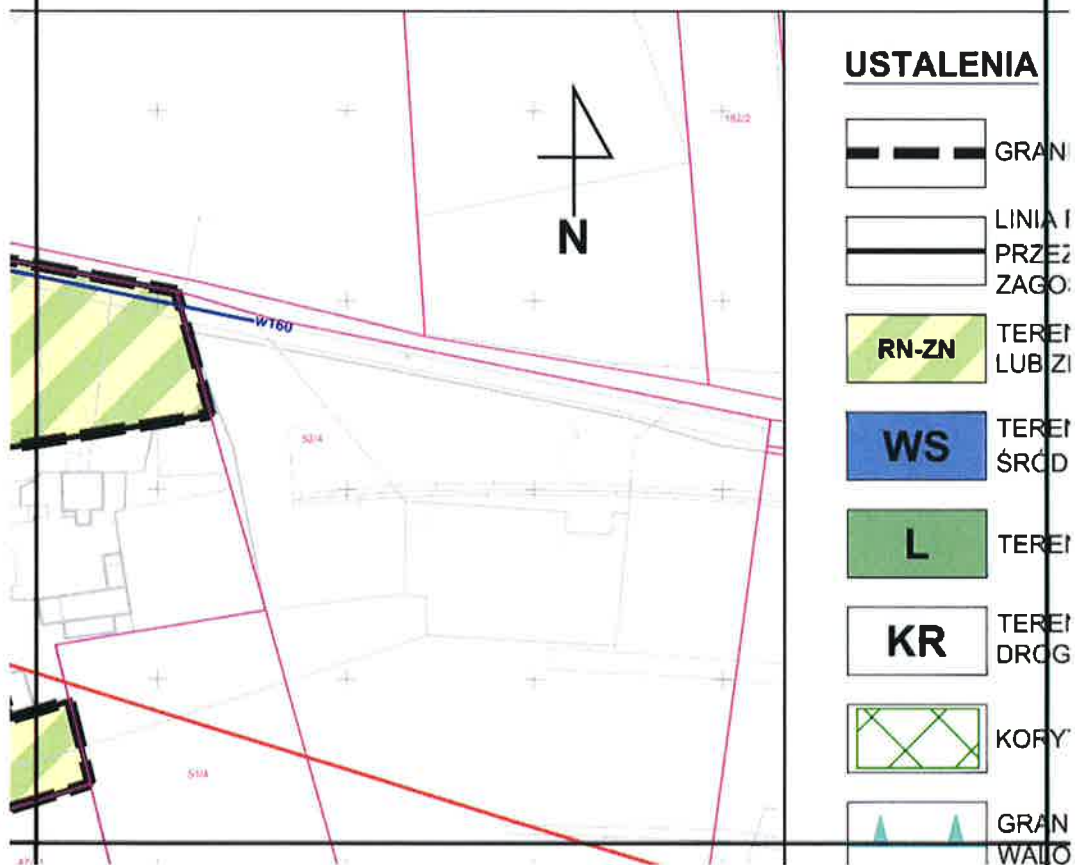
Arkusz 2

STRZENNEGO DLA CZĘŚCI C IEJ W REJONIE ULIC: OPOLS



Arkusz 3

OBSZARU MIASTA ŁODZI SKIEJ, ZJAZDOWEJ I BESKII



Arkusz 4

WIDZKIEJ

1:2000

ANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

IA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM
ZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH
GOSPODAROWANIA

REN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
B ZIELENI NATURALNEJ

REN WÓD POWIERZCHNIOWYCH
ÓDLĄDOWYCH

REN LASU

REN KOMUNIKACJI
OGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

RYTARZ EKOLOGICZNY

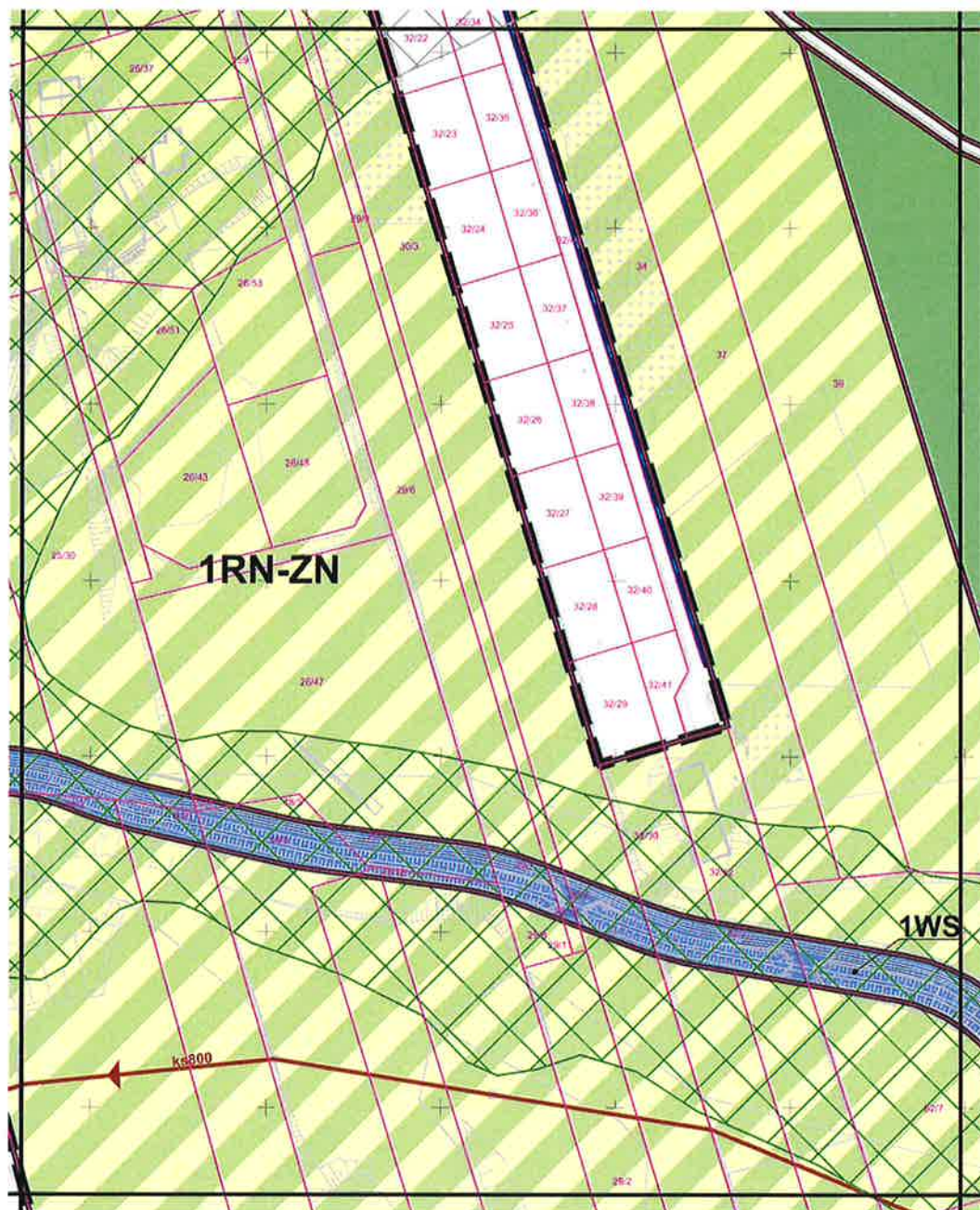
ANICA OBSZARU O SZCZEGÓLNYCH

WZROSTACH PRZYRODNICZOKRAJOWYCH

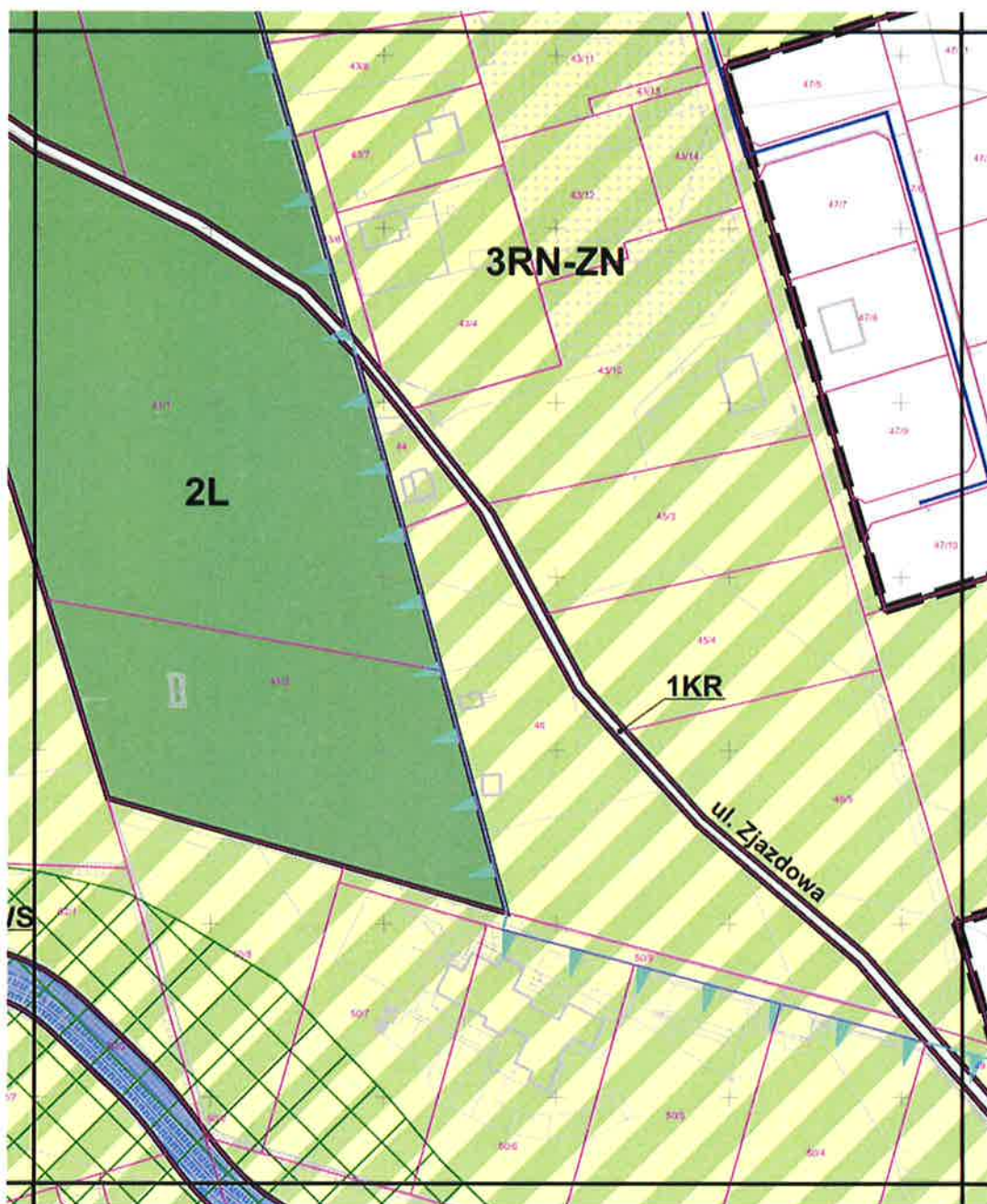
Arkusz 5



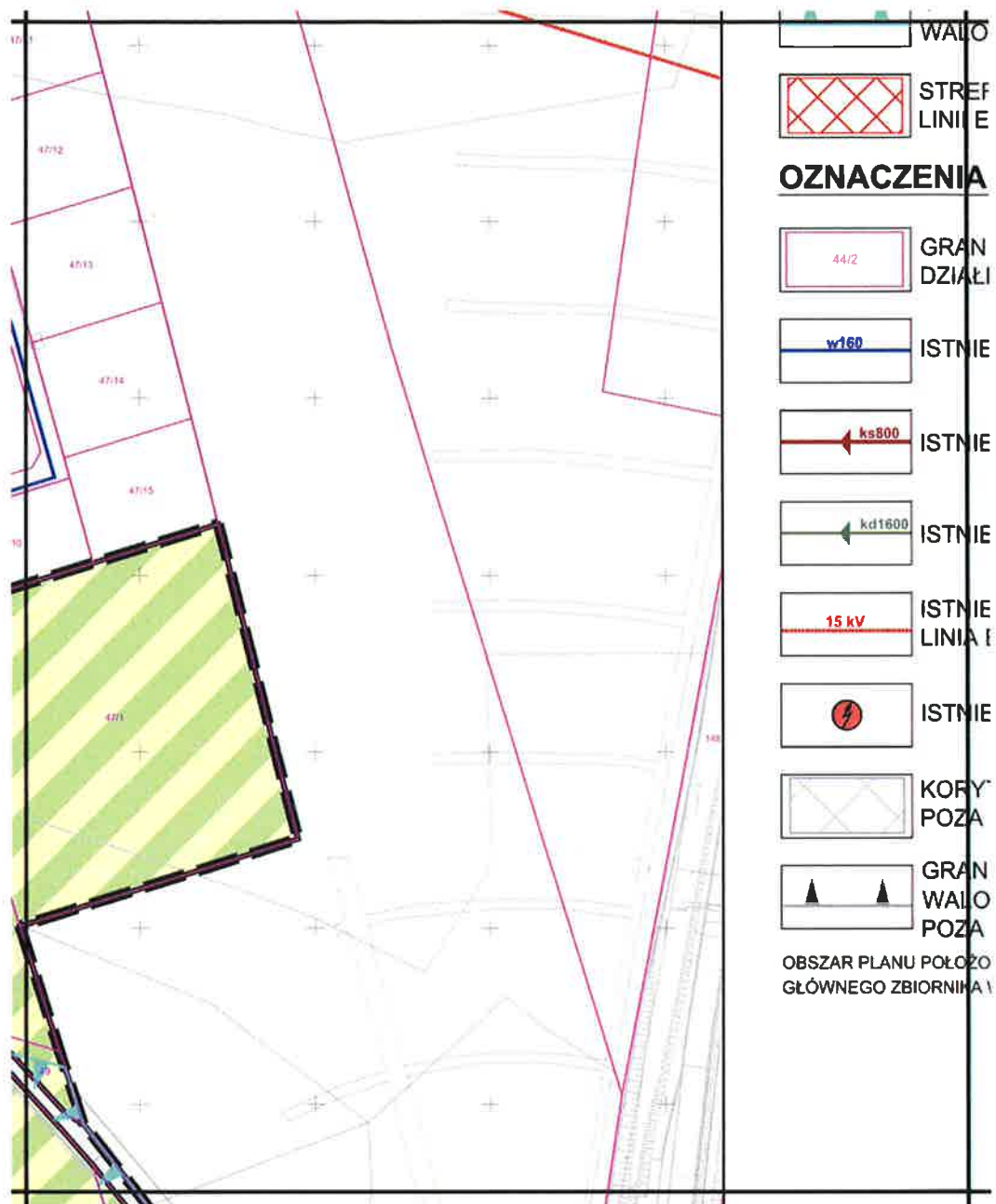
Arkusz 6



Arkusz 7



Arkusz 8



Arkusz 9

ANICA OBSZARU O SZCZEGÓLNYCH
WŁASNOŚCIACH PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWYCH

REFA OCHRONNA OD NAPIĘCI
I ELEKTROENERGETYCZNEJ

IA INFORMACYJNE

ANICE I NUMERY
WŁASNOŚCI EWIDENCYJNYCH

NIEJĄCY WODOCIĄG

NIEJĄCY KOLEKTOR SANITARNY

NIEJĄCY KANAŁ DESZCZOWY

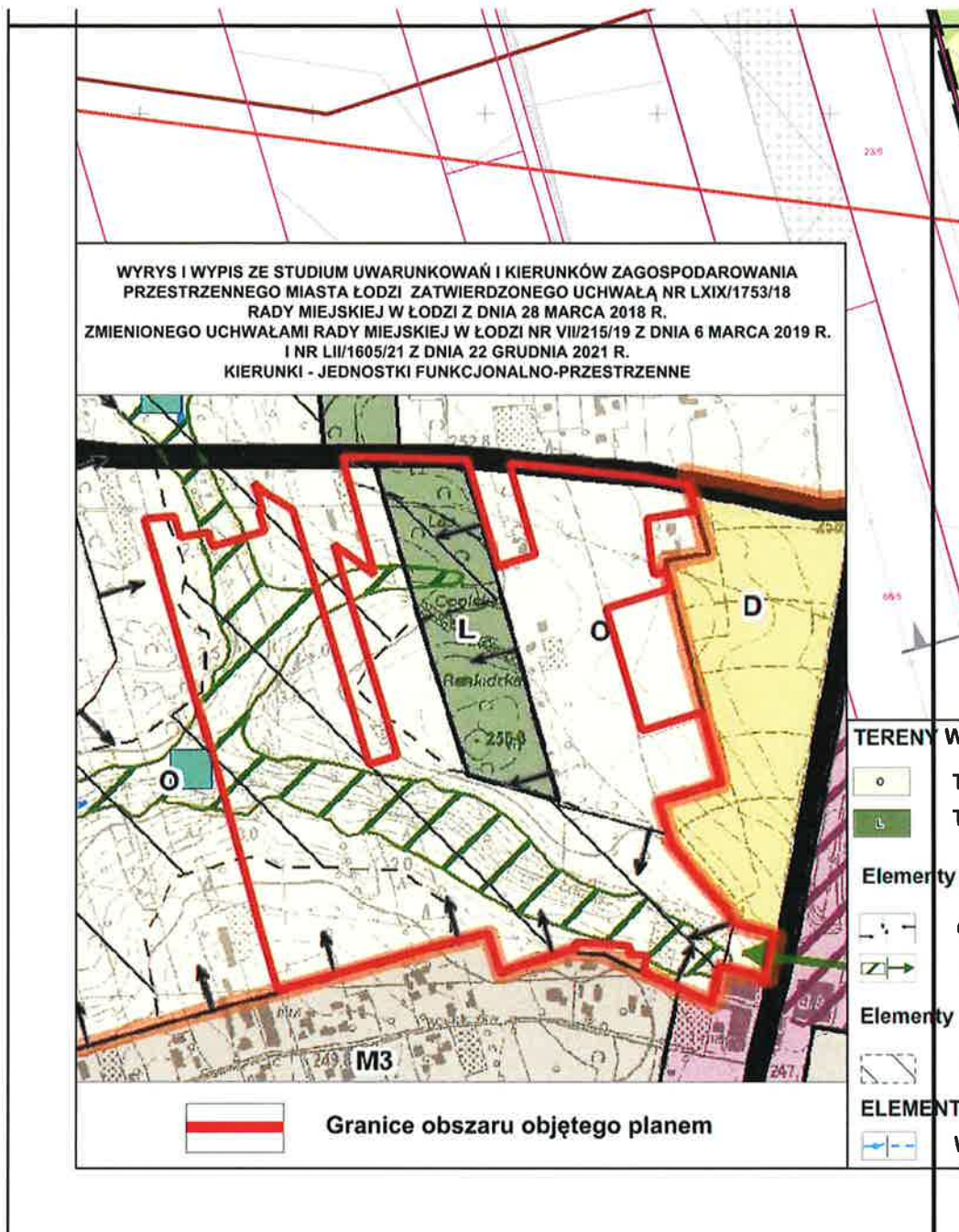
NIEJĄCA NAPIĘCIOWA
I ELEKTROENERGETYCZNA 15 kV

NIEJĄCE TRAFOSTACJE

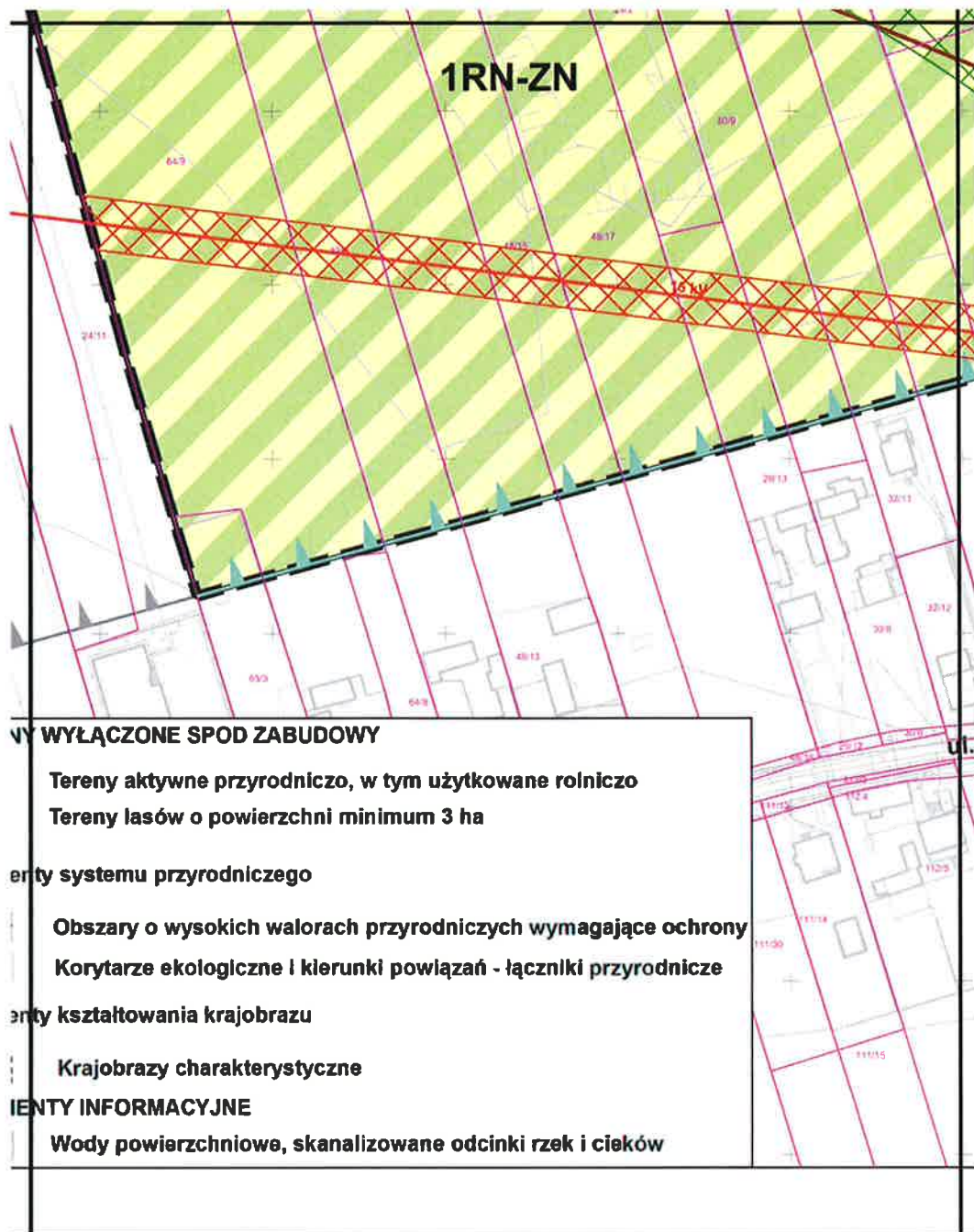
RYNNE I KANALIZACJA
W OBSZARZE OBJĘTYM PLANEM

ANICA OBSZARU O SZCZEGÓLNYCH
WŁASNOŚCIACH PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWYCH
W OBSZARZE OBJĘTYM PLANEM

WŁASNOŚĆ JEST W CAŁOŚCI W ZASIĘGU
WŁASNOŚCI WÓD PODZIEMNYCH 401 - NIECKA ŁÓDZKA



Arkusz 11



Arkusz 12



Arkusz 13



Arkusz 14

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

MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNA W ŁODZI

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

**EGZSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DŁUGOŚĆ OBSZARU MIASTA ŁODZI OBEJMUJĄCEJ DOLINĘ RZEKI ŁÓDKI,
DŁUGOŚĆ W REJONIE ULIC: OPOLSKIEJ, ZJAZDOWEJ I BESKIDZKIEJ**

mgr inż. arch. Magadlena Talar - Wiśniewska

mgr inż. arch. Paulina Górka

mgr inż. arch. Dagmara Meksa

mgr inż. arch. Dagmara Meksa
mgr Dariusz Kiedrzyński

mgr inż. Marek Gruchala

mgr inż. Monika Meckier

mgr Marek Bubiak

mgr inż. Anna Olaczek-Wołowska, mgr inż. Kamila Pawlak

Łódź, luty 2025 r.

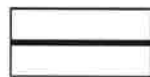
skala 1:2000

40 60 80 100 120 140 160 180 200 m

USTALENIA



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA



TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY LUB ZIELENI NATURALNEJ



TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH



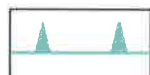
TEREN LASU



TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ



KORYTARZ EKOLOGICZNY



GRANICA OBSZARU O SZCZEGÓLNYCH WALORACH PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWYCH



STREFA OCHRONNA OD NAPOWIERTRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE



GRANICE I NUMERY DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH



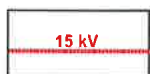
ISTNIEJĄCY WODOCIĄG



ISTNIEJĄCY KOLEKTOR SANITARNY



ISTNIEJĄCY KANAŁ DESZCZOWY



ISTNIEJĄCA NAPOWIERTRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 15 kV



ISTNIEJĄCE TRAFOSTACJE



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

Legenda

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, Zjazdowej i Beskidzkiej został poddany konsultacjom społecznym w okresie od 28 stycznia do 25 lutego 2025 r.

W terminie wyznaczonym do wnoszenia uwag, tj. do 25 lutego 2025 r., wpłynęło 37 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 4 lutego 2025 r.,
- dotyczy działki nr 32/8 w obrębie W-5.

Treść uwagi:

„Bardzo proszę o przesunięcie linii obszaru ograniczonego do zabudowy. (...) Działkę 32/8 W-5 otrzymałam aktem darowizny od rodziców „ojcowizna” w planach mam podział na 3 działki budowlane po 0,900 m², wytyczenie drogi. Jest to dla mojej rodziny zabezpieczenie finansowe na przyszłość. Tym bardziej że pod nr 104 A budowa jest już rozpoczęta i dobiega blisko kanału rzeki.”

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 32/8 nie jest możliwe ze względów formalnych – ww. fragment działki położony jest poza granicami obszaru planu.

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 (...)”. Część działki, która została objęta granicami projektu planu miejscowego położona jest w obszarze, który w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. W związku z powyższym, przedmiotową część działki przeznaczono na teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

Uwagi nr 2 i 3 o jednakowej treści

- wpłynęły 12 lutego 2025 r.,
- dotyczą działek nr 29/4, 29/6 w obrębie W-5.

Treść uwag:

„Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru Miasta Łodzi w obrębie geodezyjnym W-05 spowoduje brak możliwości realizacji inwestycji w postaci budowy domu jednorodzinnego na działkach ewidencyjnych 29/4 oraz 29/6 położonych przy ul. Zjazdowej w Łodzi między Opolską a Beskidzką 96.”

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 (...)”. Działki ujęte w uwadze 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, przedmiotowe działki przeznaczono na teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

Uwagi nr od 4 do 25 posiadające taki sam zakres merytoryczny i zostały rozpatrzone wspólnie

- wpłynęły 17 lutego 2025 r.,

- dotyczą działek nr: 25/14 (uwaga nr 11, 19), 25/15 (uwaga nr 10, 18), 25/16 (uwaga nr 9), 25/17 (uwaga nr 8), 25/18 (uwaga nr 21), 25/19 (uwaga nr 7, 17), 25/24 (uwaga nr 12, 25), 25/25 (uwaga nr 13, 24), 25/26 (uwaga nr 14, 23), 25/27 (uwaga nr 4, 22), 25/31 (uwaga nr 5, 6, 16), 25/36 (uwaga nr 15, 20) w obrębie W-5.

Treść uwag :

„Proszę o przeznaczenie działki (...) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego i wyłączenie z obszaru przystąpienia nr 375. Magiczna Opolska 47.”

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 (...)”. Działki, których dotyczą złożone uwagi, 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, przedmiotowe działki przeznaczono na teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

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

Uwagi nr 26, 30, 31, 33 i 37 posiadają taki sam zakres merytoryczny i zostały rozpatrzone wspólnie

Uwagi nr 26 i 37

- wpłynęła 24 lutego 2025 r. (uwaga nr 26) i 26 lutego 2025 r., data stempla pocztowego 25 lutego 2025 r. (uwaga nr 37),

- dotyczy działek nr 25/13 i 25/20 w obrębie W-5 (uwaga nr 26) oraz działek nr 25/22 i 25/20 w obrębie W-5 (uwaga nr 37).

Treść uwag:

„Jako właściciele działek objętych obszarem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Łodzi, obejmującego dolinę rzeki Łódki, w rejonie ulic Opolskiej, Zjazdowej i Beskidzkiej, składamy sprzeciw do przedłożonego projektu planu zagospodarowania. Nasze stanowisko opieramy na podstawie art. 8i ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego, w odniesieniu do części planu dotyczącej przeznaczenia działek o nr ewid. (...) w obrębie W-5, pod teren rolniczy z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej, oznaczony symbolem 1RN-ZN.”

Składający uwagę w pkt 7.2 formularza dodali:

„Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zakłada przeznaczenie działek (...) na tereny rolne lub zieleni naturalnej, wprowadzając całkowity zakaz nowej zabudowy. Wyrażamy sprzeciw wobec tej zmiany, gdyż narusza ona nasze prawa nabyte, które wynikają z wcześniejszych decyzji administracyjnych, a mianowicie: 1. Decyzji o warunkach zabudowy nr (...) z dnia (...), 2. Ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę nr (...) z dnia (...), 3. Decyzji o wyłączeniu z produkcji rolnej nr (...) z dnia (...), które zezwalają na realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na obszarze całej działki o nr ewid. (...) oraz zapewniają dostęp tej działki do drogi publicznej ul. Opolskiej przez działki o nr ewid. (...) i (...). Swoją sprzeciw uzasadniamy następująco: Plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego i jego zapisy muszą być jednoznaczne, jasne i czytelne. Przedstawiony projekt planu miejscowego nie spełnia tych wymagań, ponieważ zawiera zapisy wewnętrznie sprzeczne. Na przykład, w jednostce planistycznej RN-ZN określa się przeznaczenie podstawowe jako tereny rolnicze, z zakazem zabudowy lub jako tereny zieleni naturalnej, natomiast w dalszej części dokumentu wskazuje się szczegółowe parametry zabudowy.

W tekście projektu planu mowa jest o istniejącej zabudowie, którą nie wiadomo do czego odnieść przez co występuje sprzeczność ustaleń tekstu planu z rysunkiem stanowiącym załącznik graficzny do planu., ponieważ na rysunku planu nie oznaczono takich terenów. Zgodnie z art. 14 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, integralną częścią uchwały jest załącznik graficzny, który powinien przedstawiać granice opracowania.

Załącznik ten powinien wiernie odwzorowywać ustalenia tekstowe w formie graficznej. W związku z tym, z rysunku graficznego do projektu planu nie wynika, na jakim obszarze obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, szczególnie w odniesieniu do jednostki funkcjonalno-przestrzennej obejmującej istniejącą zabudowę.

W kontekście tegoż naruszenia, na szczególną uwagę zasługuje wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 10 czerwca 2009 r., Sygn. akt II OSK 1854/08 "(...) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako akt prawa miejscowego, stanowiący o ograniczeniach w sposobie wykonywania prawa własności, winien stanowić o tym w sposób "czytelny i budzący jak najmniej wątpliwości interpretacyjnych". Jeśli plan ten nie spełnia tych wymagań, powodując wątpliwości co do przeznaczenia terenu, może to stanowić zagrożenie dla standardów

demokratycznego państwa, prowadząc do dalszych wątpliwości na etapie rozstrzygania indywidualnych spraw. Takie niejednoznaczności mogą prowadzić do niekończących się sporów interpretacyjnych. Chodzi tutaj nie tylko o "zwykłe" wątpliwości interpretacyjne pojedynczych norm prawnych, które można poddać wykładni, ale o te, które dotyczą kluczowych kwestii takich jak przeznaczenie terenu.

Zgodnie z wymogiem art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: "W planie miejscowym określa się obowiązkowo: 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania". Wymóg ten znajduje również odzwierciedlenie w § 4 pkt 1 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, które stanowi, że "ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów powinny zawierać określenie przeznaczenia poszczególnych terenów lub zasad ich zagospodarowania, a także symbol literowy i numer wyróżniający go spośród innych terenów".

Zgodnie z dyspozycją art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym "W planie miejscowym określa się obowiązkowo: "(...) 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej". Szczegółowe wymagania dotyczące tych zasad znajdują się w § 4 pkt 9 lit. a rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z tym przepisem, zasady te powinny obejmować: "określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz powinny określać warunki powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym, a także klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych". Tymczasem na rysunku planu do przedmiotowego projektu planu brak jest wydzielenia istniejących i widocznych z podkładu mapowego, dojazdów do nieruchomości nieposiadających bezpośredniej obsługi z dróg publicznych.

Przedstawiony załącznik graficzny do projektu planu nie określa warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym nie wskazano, np. działki nr 25/20 (obręb W-5), jako drogi wewnętrznej. Na dzień dzisiejszy działka ta wraz z działką o nr 25/8 (nie objętą planem) stanowi ulicę Magiczną. Przez teren ulicy Magicznej przechodzi już infrastruktura elektroenergetyczna i wodociągowa. Obowiązkiem organu sporządzającego plan miejscowy jest ustalenie w tekście planu skomunikowania terenów budowlanych (istniejącej zabudowy) z systemem dróg publicznych.

Przedstawione poniżej przepisy prawa zostały naruszone w sporządzonym projekcie planu miejscowego: 1. Naruszenie zasady ochrony praw nabytych (art. 2 Konstytucji RP) Zgodnie z art. 2 Konstytucji RP, Rzeczpospolita Polska jest demokratycznym, państwem prawnym, które zapewnia ochronę praw nabytych i zaufania obywatela do państwa. 2. Ochrona praw wynikających z decyzji administracyjnych (Kodeks postępowania administracyjnego) Zgodnie z art. 156 §1 KPA, ostateczne decyzje administracyjne mogą być stwierdzone jako nieważne tylko w wyjątkowych przypadkach. Wydane pozwolenie na budowę nie może zostać pominięte, nie uwzględnione w drodze wprowadzenia zapisów nowego planu miejscowego, ponieważ jest to sprzeczne z zasadami procedury administracyjnej i stabilności decyzji administracyjnych. 3. Naruszenie zasady proporcjonalności (art. 31 ust. 3 Konstytucji RP) Zmiana przeznaczenia działek na tereny rolne z zakazem zabudowy lub zieleń naturalną jest nieproporcjonalna i nieuzasadniona względem inwestora, który zrealizował już znaczne nakłady na przygotowanie inwestycji pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wprowadzenie takich ograniczeń nie jest konieczne dla ochrony interesu publicznego, co oznacza, że stanowi naruszenie zasady proporcjonalności.

4. Zasada planowania przestrzennego z uwzględnieniem stanu faktycznego i prawnego terenu W praktyce organy planistyczne powinny brać pod uwagę aktualny stan faktyczny i prawny terenu podczas opracowywania planów miejscowych. Takie podejście wynika z ogólnych zasad prawidłowego planowania przestrzennego oraz dążenia do zapewnienia ładui przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, projekt planu miejscowego powinien uwzględniać istniejący stan prawny i faktyczny terenu. Wydanie ostatecznego pozwolenia na budowę oraz rozpoczęte przygotowania inwestycyjne są elementami tego stanu, które powinny być respektowane w procesie uchwalania nowego planu.

Ponadto, zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy opracowywaniu planu miejscowego należy uwzględniać m.in. wymagania ładu przestrzennego, walory architektoniczne i krajobrazowe, potrzeby interesu publicznego oraz prawa osób trzecich. Kluczowym elementem realizacji tych wymagań jest uwzględnienie stanu faktycznego i prawnego terenu. Tylko wtedy, gdy projekt planu jest zgodny z rzeczywistym stanem, można zapewnić spójność z wymogami ładu przestrzennego oraz z poszanowaniem praw osób trzecich. Ignorowanie tego stanu może prowadzić do konfliktów i naruszenia podstawowych zasad planowania przestrzennego, w tym ochrony praw nabytych oraz równowagi pomiędzy interesami publicznymi a prywatnymi.

Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 24 lutego 2017 r. (sygn. II OSK 1558/15) stanowi istotne potwierdzenie obowiązku uwzględnienia aktualnego stanu faktycznego i prawnego terenu przez organy planistyczne przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. NSA w tym orzeczeniu podkreślił, że niedopełnienie tego obowiązku może prowadzić do naruszenia zasad prawidłowego planowania przestrzennego, a w konsekwencji skutkować uchwałą sądu, który uchyli plan w części lub w całości. To orzeczenie stanowi istotną wskazówkę dla organów planistycznych, że niezgodność z rzeczywistym stanem terenu może prowadzić do poważnych konsekwencji prawnych.

Podsumowując powyższe, wnosimy o: 1. Wniesienie stosownych poprawek do planu, w celu usunięcia wewnętrznie sprzecznych informacji wraz z poprawą jego logiczności i czytelności, poprzez wydzielenie w projekcie planu nowej jednostki funkcjonalno-przestrzennej o przeznaczeniu działki (...) pod tereny zabudowy mieszkaniowej lub oznaczenie w załączniku graficznym istniejącej zabudowy wraz z dopuszczeniem wolnostojących źródeł odnawialnych energii, w celu doprowadzenia do spójności treści projektu planu z jego załącznikiem graficznym. 2. Oznaczenia działki 25/20 jako drogi wewnętrznej na załączniku graficznym, w celu usunięcia niezgodności tego załącznika w zakresie istniejącej komunikacji poszczególnych działek z wydanym prawomocnym pozwoleniem na budowę z drogą publiczną. (w uwadze nr 26 dodano: „Co zgodne będzie ze złożonym przez nas w dniu 25.06.2024 r. wnioskiem do projektu aktu, który został rozpatrzony i uwzględniony przez Prezydenta Miasta. Natomiast tego uwzględnienia nadal brakuje na załączniku graficznym”).

Takie zapisy są zgodne z zapisami studium w zakresie wpisów dotyczących terenów zabudowy mieszkaniowej wyłącznie w granicach istniejącego zainwestowania.

Zgodnie ze studium przedmiotowe działki znajdują się na terenach istniejącego zainwestowania pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i dopełniają istniejącą strukturę zabudowy jednorodzinnej. Zgodnie z załączonymi warunkami zabudowy dla działki (...): „Analiza urbanistyczna spełnia warunku określonego w art. 61 ust. 1 pkt. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: W granicach obszaru analizy występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (...) funkcja wnioskowanego obiektu stanowi kontynuację funkcji występującej w obszarze analizowanym.” Skoro w warunkach zabudowy Prezydent Miasta Łodzi potwierdził, że analiza urbanistyczna jest zgodna ze studium i wskazał, że działka (...) leży na terenie istniejącego zainwestowania, jak można w innych postanowieniach Prezydenta Miasta Łodzi zaprzeczać temu stwierdzeniu?

W studium brak jest definicji pojęcia „istniejącego zainwestowania”. Natomiast w projekcie planu w rozdziale 1, § 4. 1 punkt 10, pojawia się definicja zabudowy istniejącej „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”. Która odwołuje się do dnia wejścia w życie planu, a nie daty przystąpienia do tworzenia planu. Podczas spotkania otwartego pracownicy MPU w Łodzi wskazywali datę przystąpienia do tworzenia planu jako datę krytyczną dla przeznaczenia działek na tereny rolne z zakazem zabudowy. Jaka podstawa prawna uzasadnia takie podejście?

Wnosimy również o przeprowadzenie prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, zgodnej z obowiązującymi przepisami prawa. Prawidłowa analiza, uwzględniająca przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, w tym zasady określania wysokości odszkodowań za utratę wartości poszczególnych działek po uchwaleniu planu miejscowego, pozwoli na jednoznaczne

ustalenie, czy zapisy przedstawionego projektu planu mają uzasadnienie ekonomiczne. Rada Miejska w Łodzi, zatwierdzając plan miejscowy, powinna być w pełni świadoma rzeczywistych skutków finansowych, jakie miasto Łódź poniesie po wejściu w życie tego planu."

Uwagi nr 30, 31

- wpłynęły 24 lutego 2025 r.,
- dotyczą działek nr 25/23, 25/20 w obrębie W-5.

Treść uwag:

„Sprzeciw do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 8i ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego składam niniejszy sprzeciw do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Łódki, położonej w rejonie ulic: Opolskiej, Zjazdowej i Beskidzkiej w części dotyczącej przeznaczenia działek o nr ewid. 25/23 i 25/20, w obrębie w-5, pod teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej, oznaczone symbolem 1RN- ZN.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje przeznaczenie wyżej wymienionych działek, pod tereny rolne lub zieleni naturalnej, na których wprowadzono całkowity zakaz nowej zabudowy. Sprzeciwiam się tej zmianie, ponieważ narusza ona moje prawa nabyte, wynikające z wydanych wcześniej decyzji administracyjnych, tj.:

- 1. Decyzji o warunkach zabudowy nr DPRG-UA-IX.986.2023 z dnia 30.08.2023 r.,*
- 2. Ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę nr DPRG-UA-III.1831.2024 z dnia 5.11.2024, które zezwalają na realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na obszarze całej działki o nr ewid. 25/23 oraz zapewniają dostęp tej działce do drogi publicznej ul. Opolskiej przez działki o nr ewid. 25/8 i 25/20.*

Uzasadnienie:

Plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego i jego zapisy muszą być jednoznaczne, jasne i czytelne. Przedstawiony projekt planu miejscowego nie spełnia wymogów określonych dla aktu planistycznego stanowiącego akt prawa miejscowego, ze względu na zapisy wewnętrznie sprzeczne. Np. w jednostce planistycznej RN- ZN pisze się o przeznaczeniu podstawowym - jako terenach rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej, a w kolejnych akapitach wskazuje się parametry zabudowy.

Dodatkowo w niniejszym projekcie planie występuje także sprzeczność ustaleń tekstu planu z rysunkiem stanowiącym załącznik graficzny do planu.

W tekście projektu planu mowa jest o istniejącej zabudowie, którą nie wiadomo do czego odnieść, bo na rysunku planu nie oznaczono takich terenów. Zgodnie z art. 14 ust. 2 u.p.z.p. integralną częścią uchwały jest załącznik graficzny przedstawiający granice opracowania. Załącznik graficzny winien odzwierciedlać ustalenia tekstu planu w formie graficznej. W związku z powyższym, z załącznika graficznego do projektu planu nr nie wynika, na jakim obszarze obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w odniesieniu do jednostki funkcjonalno- przestrzennej - istniejącej zabudowy.

W kontekście tegoż naruszenia, na szczególną uwagę zasługuje wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 10 czerwca 2009 r., Sygn. akt II OSK 1854/08 "(...) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako akt prawa miejscowego, stanowiący o ograniczeniach w sposobie wykonywania prawa własności, winien stanowić o tym w sposób "czytelny i budzący jak najmniej wątpliwości interpretacyjnych". Jeżeli tego nie czyni, budząc wątpliwości zasadniczej natury co do przeznaczenia terenu, to rzeczywiście może stanowić zagrożenie dla standardów demokratycznego państwa, powielając wątpliwości na etapie rozstrzygnięć indywidualnych.

W konsekwencji taki plan to prosta droga do niekończących się sporów interpretacyjnych. I oczywiście nie chodzi tu o "zwykle" wątpliwości interpretacyjne pojedynczych norm prawnych, poddające się wykładni, ale takie, które dotyczą kluczowych kwestii jak przeznaczenie terenu".

Jednocześnie należy wskazać, że stosownie do dyspozycji art. 3 pkt 6 ustawy Prawo budowlane, "Ilekcroć w ustawie jest mowa o: (...) 6) budowie - należy przez to rozumieć wykonanie obiektu budowlanego w określonym miejscu, a także odbudowę, rozbudowę, nadbudowę obiektu budowlanego". Biorąc pod uwagę powyższe wskazać należy, iż skoro rozbudowa, jak i nadbudowa obiektu budowlanego, w świetle przepisów Prawa budowlanego, jest budową, to dopuszczenie do rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy, jest równoznaczne z dopuszczeniem budowy obiektów budowlanych o wskazanej funkcji. Stosownie do wymogu art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o p.z.p. "W planie miejscowym określa się obowiązkowo: 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania". Powyższe wynika również z § 4 pkt 1 rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., zgodnie z którym "ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów powinny zawierać określenie przeznaczenia poszczególnych terenów lub zasad ich zagospodarowania, a także symbol literowy i numer wyróżniający go spośród innych terenów". Ponadto, na podstawie art. 2 pkt 1 ustawy o p.z.p. "Ilekcroć w ustawie jest mowa o: 1) "ładzie przestrzennym" - należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno -gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne". Stosownie do dyspozycji art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o p.z.p. "W planie miejscowym określa się obowiązkowo: "(..) 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej". Konkretyzację art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o p.z.p. odnaleźć możemy na gruncie § 4 pkt 9 lit. a rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu m.p.z.p., zgodnie z którym wspomniane zasady powinny zawierać: "określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz powinny określać warunki powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym, a także klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych". Tymczasem na rysunku planu (załączniku graficznym) do przedmiotowego projektu planu brak jest wydzielenia istniejących i widocznych z podkładu mapowego, dojazdów do nieruchomości, nieposiadających bezpośredniej obsługi z dróg publicznych. Dotyczy to terenów dla których wydano obowiązujące i aktualne decyzje o warunkach zabudowy dla inwestycji mieszkaniowych jednorodzinnych, na podstawie których dokonano podziału terenu pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne z wytyczeniem działek dróg wewnętrznych zapewniających dostęp tym działką do drogi publicznej. Zatem nie uwzględnienie tych zapisów w projekcie planu miejscowego stanowi naruszenie art. 15 ust. 2 pkt 10 u.p.z.p. Przedstawiony załącznik graficzny do projektu planu nie określa warunków powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym np. nie wskazano, np. działki o nr 25/20 (obręb w-5), jako drogi wewnętrznej. Działka ta powstała w wyniku podziału, przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, została wydzielona jako droga wewnętrzna zapewniająca dojazd do drogi publicznej nieruchomości przylegającym do niej. Na dzień dzisiejszy działka ta wraz z działką o nr 25/8 (nie objętą planem) stanowi ulicę Magiczną. Przez teren działki przechodzi już infrastruktura elektroenergetyczna i wodociągowa. Brak regulacji w zakresie należytego skomunikowania terenów budowlanych (istniejącej zabudowy) z systemem dróg publicznych może spowodować pozbawienie dostępu do drogi publicznej dla działek położonych w obrębie ww. terenów. Obowiązkiem organu sporządzającego plan miejscowy jest ustalenie w tekście planu skomunikowania terenów budowlanych (istniejącej zabudowy) z systemem dróg publicznych. W tak przedstawionym projekcie planu zostały naruszone następujące przepisy prawa: 1. Naruszenie zasady ochrony praw nabytych (art. 2 Konstytucji RP) Zgodnie z art. 2 Konstytucji RP, Rzeczpospolita Polska jest demokratycznym państwem prawnym, które zapewnia ochronę praw nabytych i zaufania obywatela do państwa. Wydanie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę stanowi prawo nabyte, którego naruszenie poprzez nowe ustalenia planu miejscowego jest niezgodne z konstytucyjnymi zasadami. Nowe przepisy, w tym akty prawa miejscowego, nie mogą działać wstecz ani naruszać praw, które zostały wcześniej nabyte w sposób zgodny z prawem. 2. Ochrona praw wynikających z decyzji administracyjnych (Kodeks postępowania administracyjnego) Zgodnie z art. 156 § 1 KPA, ostateczne

decyzje administracyjne mogą być stwierdzone jako nieważne tylko w wyjątkowych przypadkach. Wydane pozwolenie na budowę nie może zostać pominięte, nie uwzględnione w drodze wprowadzenia zapisów nowego planu miejscowego, ponieważ jest to sprzeczne z zasadami procedury administracyjnej i stabilności decyzji administracyjnych. 3. Wylączenie zastosowania art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, decyzje o warunkach zabudowy tracą ważność z dniem wejścia w życie planu miejscowego, jeżeli są z nim sprzeczne. Jednak przepis ten nie ma zastosowania w przypadku, gdy na podstawie decyzji o warunkach zabudowy uzyskano ostateczne pozwolenie na budowę oraz wnioskodawca zgłosił budowę, o której mowa w art. 29 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane Wyrok NSA z dnia 24 lutego 2017 r. (sygn. II OSK 1558/15) podkreśla, że nowy plan miejscowy nie może wpływać na ostateczne pozwolenia na budowę, ponieważ decyzje te korzystają z ochrony praw nabytych. 4. Naruszenie zasady proporcjonalności (art. 31 ust. 3 Konstytucji RP) Zmiana przeznaczenia działek na tereny rolne z zakazem zabudowy lub zieleń naturalną jest nieproporcjonalna i nieuzasadniona względem inwestora, który zrealizował już znaczne nakłady na przygotowanie inwestycji pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wprowadzenie takich ograniczeń nie jest konieczne dla ochrony interesu publicznego, co oznacza, że stanowi naruszenie zasady proporcjonalności. 5. Zasada planowania przestrzennego z uwzględnieniem stanu faktycznego i prawnego terenu W praktyce organy planistyczne powinny brać pod uwagę aktualny stan faktyczny i prawny terenu podczas opracowywania planów miejscowych. Takie podejście wynika z ogólnych zasad prawidłowego planowania przestrzennego oraz dążenia do zapewnienia ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju., projekt planu miejscowego powinien uwzględniać istniejący stan prawny i faktyczny terenu. Wydanie ostatecznego pozwolenia na budowę oraz rozpoczęte przygotowania inwestycyjne są elementami tego stanu, które powinny być respektowane w procesie uchwalania nowego planu. Ponadto, zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy, w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się m.in. wymagania ładu przestrzennego, walory architektoniczne i krajobrazowe, a także potrzeby interesu publicznego oraz prawa osób trzecich. Uwzględnienie stanu faktycznego i prawnego terenu jest zatem istotne dla realizacji tych wymagań.

Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 24 lutego 2017 r., sygn. II OSK 1558/15: W tym orzeczeniu NSA podkreślił, że organy planistyczne, sporządzając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, są zobowiązane do uwzględnienia aktualnego stanu faktycznego i prawnego terenu. Niedopełnienie tego obowiązku może prowadzić do naruszenia zasad planowania przestrzennego i skutkować uchYLENIEM planu w części lub w całości. Wniosek: Na podstawie powyższych argumentów wnoszę o: 1. Wniesienie stosownych poprawek do planu, w celu usunięcia wewnętrznie sprzecznych informacji wraz z poprawą jego logiczności i czytelności. Wydzielenie w projekcie planu nowej jednostki funkcjonalno- przestrzennej o przeznaczeniu pod tereny zabudowy mieszkaniowo-zagrodowej wraz dopuszczeniem w tej jednostce wolnostojących źródeł odnawialnych energii na użytek własny, zabudowy jednorodzinnej doprowadź do spójności treści projektu planu z jego załącznikiem graficznym. Dodatkowo zaznaczenia dróg wewnętrznych na załączniku graficznym, spowoduje usunięcie niezgodności tego załącznika w zakresie istniejącej komunikacji poszczególnych działek (terenów) do drogi publicznej. Tak wniesione poprawki spowodują zachowanie przeznaczenia działki 25/23 pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i działki 25/20 pod tereny dróg wewnętrznych zgodnie z wydanym ostatecznym pozwoleniem na budowę i decyzją o warunkach zabudowy. Dodatkowo będą zgodne z zapisami studium w zakresie wpisów dotyczących terenów zabudowy mieszkaniowej wyłącznie w granicach istniejącego zainwestowania. W studium brak jest definicji pojęcia „istniejącego zainwestowania”, pojawiła się on w projekcie do planu w rozdziale 1, § 4. 1 punkt 10). Zatem zgodnie z jej treścią, aby plan spełniał warunki spójności winna być wydzielona jeszcze jedna jednostka funkcjonalno-przestrzenna. 2. Wnoszę o przeprowadzenie zgodnej z przepisami prawa prognozy skutków finansowych uchwalania planu miejscowego. Prawidłowa analiza uwzględniająca przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, czyli przepisy dotyczące sposobu określenia wysokości odszkodowań w związku ze stratą wartości poszczególnych działek po

uchwaleniu planu miejscowego, jednoznacznie pokaże, czy zapisy przedstawionego projektu planu są ekonomicznie uzasadnione."

Uwaga nr 33

- wpłynęła 25 lutego 2025 r.,
- dotyczy działek nr: 25/13, 25/14, 25/15, 25/22, 25/23, 25/20 w obrębie W-5.

Treść uwagi:

„Na podstawie art. 8i ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów Kodeksu postępowania administracyjnego wnoszę uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Łódki, położonej w rejonie ulic: Opolskiej, Zjazdowej i Beskidzkiej w części dotyczącej przeznaczenia działek o nr ewid. : 25/ 13, 25/14, 25/15, 25/22, 25/23 i 25/20 , w obrębie w-5, pod teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej, oznaczone symbolem 1RN- ZN.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje przeznaczenie wyżej wymienionych działek, pod tereny rolne lub zieleni naturalnej, na których wprowadzono całkowity zakaz nowej zabudowy. Aktualnie dla tych terenów wydano zarówno decyzje o warunkach zabudowy, jak i decyzję o pozwoleniu na budowę, co oznacza że tereny stanowią jednostkę urbanistyczną o znacznie innym charakterze niż wskazany w projekcie planu. Dodatkowo sąsiedztwo od strony północnej tych działek stanowi zrealizowana już zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Zatem pozostawienie zapisów z projektu planu, dla powyższych terenów spowoduje, że plan ten jako akt prawa miejscowego będzie niejednoznaczny, nieczytelny, jego zapisy nie będą jasne oraz nie będą zgodnie z aktualnie obowiązującym studium w zakresie wpisu „ Tereny zabudowy mieszkaniowej wyłącznie w granicach istniejącego zainwestowania”.

Z jednej strony w tekście planu mowa jest o istniejącej zabudowie (wraz z podaniem definicji zabudowy istniejącej § 4. 1. 10)), a z drugiej strony załącznik graficzny do tego planu, w ogóle nie obrazuje takich terenów. Na załączniku do projektu planu, nie oznaczono jednostki urbanistycznej zabudowy istniejącej (terenów istniejącego zainwestowania – studium).

Budzi również dużą wątpliwość zgodność przedstawionego projektu planu z przepisami prawa w zakresie dyspozycji art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy o p.z.p. "W planie miejscowym określa się obowiązkowo: "(.) 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej"

W projekcie planu, nie zaznaczono działki 25/20 jako działki - drogi wewnętrznej, umożliwiającej dostęp do drogi publicznej – ul. Opolskiej, przylegających do niej terenom budowlanym. Działka ta zgodnie z wydanymi ostatecznymi decyzjami o podziale, warunkach zabudowy, czy ostatecznych decyzjach o pozwoleniu na budowę stanowi działkę drogi wewnętrznej.

Zatem zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 10 czerwca 2009 r., Sygn. akt II OSK 1854/08 takie postępowanie może stanowić zagrożenie dla standardów demokratycznego państwa. W konsekwencji taki plan to prosta droga do niekończących się sporów interpretacyjnych. I oczywiście nie chodzi tu o "zwykle" wątpliwości interpretacyjne pojedynczych norm prawnych, poddające się wykładni, ale takie, które dotyczą kluczowych kwestii jak przeznaczenie terenu ".

Nie uwzględnienie indywidualnych interesów właścicieli poszczególnych działek, jak również lokalnej społeczności tego obszaru łamie przepisy:

- Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej (art. 2, art. 31 ust. 3)

Zgodnie z art. 2 Konstytucji RP, Rzeczpospolita Polska jest demokratycznym państwem prawnym, które zapewnia ochronę praw nabytych i zaufania obywatela do państwa. Wydanie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę stanowi prawo nabyte, którego naruszenie poprzez nowe ustalenia planu miejscowego jest niezgodne z konstytucyjnymi zasadami.

Nowe przepisy, w tym akty prawa miejscowego, nie mogą działać wstecz ani naruszać praw, które zostały wcześniej nabyte w sposób zgodny z prawem.

Art. 31 ust. 3 - zmiana przeznaczenia działek na tereny rolne z zakazem zabudowy lub zieleni naturalną jest nieproporcjonalna i nieuzasadniona względem inwestora, który zrealizował już znaczne nakłady na przygotowanie inwestycji pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wprowadzenie takich ograniczeń nie jest konieczne dla ochrony interesu publicznego, co oznacza, że stanowi naruszenie zasady proporcjonalności.

- Kodeksu postępowania administracyjnego

Zgodnie z art. 156 § 1 KPA, ostateczne decyzje administracyjne mogą być stwierdzone jako nieważne tylko w wyjątkowych przypadkach. Wydane pozwolenie na budowę nie może zostać pominięte, nie uwzględnione w drodze wprowadzenia zapisów nowego planu miejscowego, ponieważ jest to sprzeczne z zasadami procedury administracyjnej i stabilności decyzji administracyjnych.

Wyrok NSA z dnia 24 lutego 2017 r. (sygn. II OSK 1558/15) podkreśla, że nowy plan miejscowy nie może wpływać na ostateczne pozwolenia na budowę, ponieważ decyzje te korzystają z ochrony praw nabytych.

- Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 1 ust. 3)

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy, w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się m.in. wymagania ład przestrzennego, walory architektoniczne i krajobrazowe, a także potrzeby interesu publicznego oraz prawa osób trzecich. Uwzględnienie stanu faktycznego i prawnego terenu jest zatem istotne dla realizacji tych wymagań.

Zasada planowania przestrzennego powinna uwzględniać stan faktyczny i prawny terenu podczas opracowywania planów miejscowych. Takie podejście wynika z ogólnych zasad prawidłowego planowania przestrzennego oraz dążenia do zapewnienia ład przestrzennego i zrównoważonego rozwoju. Zatem akt prawa miejscowego powinien uwzględniać istniejący stan prawny i faktyczny terenu. Wydanie ostatecznego pozwolenia na budowę oraz rozpoczęte prace inwestycyjne są elementami tego stanu, które powinny być respektowane w procesie uchwalania nowego planu.

W przypadku przedstawionego projektu planu brak jest jego zgodności ze stanem faktycznym i prawnym dla wskazanego we wniosku terenu.

Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 24 lutego 2017 r., sygn. II OSK 1558/15: W tym orzeczeniu NSA podkreślił, że organy planistyczne, sporządzając miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, są zobowiązane do uwzględnienia aktualnego stanu faktycznego i prawnego terenu. Niedopełnienie tego obowiązku może prowadzić do naruszenia zasad planowania przestrzennego i skutkować uchYLENIEM planu w części lub w całości.

Na podstawie powyższych argumentów żądam o:

1. Wniesienie stosownych poprawek do planu, w celu usunięcia wewnętrznie sprzecznych informacji wraz z poprawą jego logiczności, jasności i czytelności.

Wydzielenie w planie nowej jednostki funkcjonalno- przestrzennej o przeznaczeniu pod tereny zabudowy mieszkaniowej wraz z dopuszczeniem w tej jednostce wolnostojących źródeł odnawialnych energii, na potrzeby własne właścicieli poszczególnych działek ewidencyjnych, uwzględni zapisy aktualnie obowiązującego studium „tereny zabudowy mieszkaniowej wyłącznie w granicach istniejącego zainwestowania”, czyli zabudowy istniejącej i jednocześnie spowoduje, że zostanie spełniony warunek zgodności planu ze studium.

Definicja pojęcia zabudowy istniejącej, zgodnie z zapisami w projekcie części tekstowej planu § 4. 1. 10) oznacza 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.

Wydzielenie i opisanie jednostki pod zabudowę mieszkaniową w załączniku graficznym projektu planu, doprowadź do spójności treści projektu planu z jego załącznikiem graficznym.

Dodatkowo zaznaczenia dróg wewnętrznych na załączniku graficznym, spowoduje usunięcie niezgodności tego załącznika w zakresie istniejącej komunikacji poszczególnych działek ewidencyjnych (terenów różnych podmiotów prawnych) do drogi publicznej.

2. Wnoszę o przeprowadzenie zgodnej z przepisami prawa prognozy skutków finansowych uchwalania planu miejscowego. Prawidłowa analiza uwzględniająca przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami, czyli przepisy dotyczące sposobu określenia wysokości odszkodowań w związku ze stratą wartości poszczególnych działek po uchwaleniu planu miejscowego, jednoznacznie pokaże, czy zapisy przedstawionego projektu planu, pod tereny rolne bez prawa zabudowy są ekonomicznie uzasadnione. Należy zaznaczyć, że zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami (art. 154) przed uchwaleniem w/w projektu planu, tereny z wydanymi warunkami zabudowy pod budownictwo mieszkaniowe, to tereny inwestycyjne, a po jego uchwaleniu w aktualnym stanie to tereny z zakazem zabudowy."

Składająca uwagę w pkt 7.2 formularza dodała:

„Przeznaczenie działek ewidencyjnych o nr 25/13, 25/14, 25/15, 25/22, 25/23 – pod tereny zabudowy mieszkaniowej. Szczegółowe parametry działek ewid., o których mowa w punkcie 7.3 formularza, jak w projekcie planu. Przeznaczenie działki ewidencyjnej o nr 25/20 – pod tereny dróg wewnętrznych."

W pkt 7.3 formularza składająca uwagę wniosła o ustalenie dla przedmiotowych działek:

nazwy lub nazw klasy przeznaczenia terenu (albo symbolu lub symboli klasy przeznaczenia terenu) – Przeznaczenie działek ewidencyjnych o nr 25/13, 25/14, 25/15, 25/22, 25/23 – pod tereny zabudowy mieszkaniowej – MN Przeznaczenie działki ewidencyjnej o nr 25/20 – pod tereny dróg wewnętrznych – KDW,

- maksymalnego udziału powierzchni zabudowy (%) – jak w projekcie planu dla zabudowy istniejącej,

- maksymalnej wysokości zabudowy (m) – jak w projekcie planu dla zabudowy istniejącej,

- minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (%) – jak w projekcie planu dla zabudowy istniejącej.

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić uwag w części.

Rada Miejska w Łodzi nie uwzględniła uwag w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Łodzi.

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 (...)”. Działki, których dotyczy złożona uwaga, położone w granicach planu, znajdują się 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, przedmiotowe działki przeznaczone 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 oraz gwarantowaną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym możliwość wykorzystania terenu w sposób dotychczasowy, w planie dopuszcza się prowadzenia określonych robót budowlanych w istniejącej zabudowie oraz realizację dróg wewnętrznych i infrastruktury technicznej. W planie nie przewiduje się przeznaczenia terenu umożliwiającego realizację nowych budynków, wobec czego nie zostały wprowadzone ustalenia dotyczące rozbudowy układu komunikacyjnego. Podkreślić należy, że przywoływana w uwadze ul. Magiczna jest drogą prywatną i nie wchodzi w układ dróg publicznych. Niemniej ustalenia planu zezwalają na tworzenie dróg wewnętrznych w terenie 1RN-ZN.

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

Znaczna część obszaru objętego planem znajduje się w granicach wskazanego w opracowaniu i wyznaczonego zgodnie z ustaleniami Studium obszaru o wysokich walorach przyrodniczo-krajobrazowych oraz przecięta jest korytarzami ekologicznymi rzeki Łódki oraz Cieku z Moskulików. dla których ujęto w uchwale stosowne ustalenia o charakterze ochronnym. Powyższe uwarunkowania stoją w sprzeczności z możliwością realizacji inwestycji z zakresu wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych. Niemniej, uwzględnia się w części przedmiotową uwagę poprzez wprowadzenie do planu stosownego zapisu umożliwiającego realizację urządzeń fotowoltaicznych na istniejących budynkach.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu nie jest obecnie wymagana przepisami.

Uwaga nr 27

- wpłynęła 24 lutego 2025 r.,
- dotyczy działek nr: 25/12, 25/13, 25/22, 25/23 w obrębie W-5.

Treść uwagi:

„Prosimy o wyłączenie działek 25/12, 25/13, 25/22, 25/23 w obrębie W-5 z obszaru przystąpienia”

Składający uwagę w pkt 7.2 formularza dodali:

„Swoją uwagę uzasadniamy tym, że dla działki 25/13 w dniu 19 lipca 2024 r. uzyskaliśmy decyzją nr DPRG- UA-III.1427.2024 pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz w dniu 26 kwietnia 2024 r. uzyskaliśmy wyłączenie z produkcji rolnej nr ZDG.G.4027.178.2024.1.MSK.

Właściciele działek 25/12, 25/22 i 25/23 również uzyskali prawomocne pozwolenia na budowę oraz wyłączyli działki z produkcji rolnej.

Dodatkowo, pięć działek znajdujących się przy ulicy Magicznej (25/6, 25/9, 25/8, 25/10, 25/21) zostało wyłączonych z obszaru przystąpienia. Działki 25/12, 25/13, 25/22, 25/23 sąsiadują z tymi działkami i mogłyby zostać uwzględnione przy sporządzaniu kolejnego planu miejscowego który uwzględniałby swym obszarem działki nieobjęte przystąpieniem nr 375.

Wskazane granice obszaru przystąpienia nr 375 zostały wyznaczone w sposób dyskryminujący i kategoryzujący właścicieli działek dla których wydane zostały prawomocne pozwolenia na budowę.

Obecny sposób wyznaczenia granicy obszaru prowadzi do nierównego traktowania właścicieli poszczególnych działek."

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Uzasadnienie:

Zagadnienie ujęte w uwadze wykracza poza zakres ustaleń planu miejscowego, dlatego nie może zostać uwzględnione.

Uwaga nr 28

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

Treść uwagi:

„Prosimy o zmianę maksymalnej powierzchni budynków mieszkalnych dla rozbudowy i nadbudowy zabudowy istniejącej do 200 m². Swoją uwagę argumentujemy tym, że na podstawie wydawanych przez Prezydenta Miasta Łodzi Warunków Zabudowy możliwe było wybudowanie domu większego niż obecnie przyjęte 150 m². Co więcej na terenie obszaru przystąpienia, znajduje się już w chwili obecnej zabudowa istniejąca o większej powierzchni. Przy obecnie ustalonej maksymalnej powierzchni, tracimy możliwość rozbudowy i nadbudowy domu w przyszłości który zgodnie z wydanym prawomocnym pozwoleniem na budowę ma większą powierzchnię niż 150 m². Pozostałe parametry bez zmian."

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Uzasadnienie:

Zasadność i wartość przyjętych w planie parametrów i wskaźników potwierdza analiza parametrów zabudowy istniejącej na działkach położonych w granicach przystąpienia do sporządzenia planu oraz w terenach sąsiednich, co umożliwia kontynuację ww. formy zabudowy zgodnie z zasadami ładu przestrzennego.

Uwaga nr 29

- wpłynęła 24 lutego 2025 r.,
- dotyczy działki nr 25/12 w obrębie W-5.

Treść uwagi:

„Proszę o przeznaczenie działki nr 25/12 w obrębie W-05 w tworzonej miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – (przystąpienie nr 375, uchwała II/37/24), a nie jak przewiduje plan zagospodarowania przestrzennego jako teren rolnej/zieleni naturalnej z całkowitym zakazem nowej zabudowy. Zmiana ta narusza moje prawa nabyte, a uzasadnieniem wniosku jest wcześniejsze uzyskanie decyzji administracyjnych takich jak

1) decyzji o warunkach zabudowy nr DPRG-UA-IX. 982.2023 z dnia 30.08.2023 (która została przeniesiona na moją rzecz dnia 29.04.2024 nr DPRG-UA-IX.617.2024),

2) ostatecznego pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego nr DPRG-UA-III.1828.2024, która zezwala na realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na obszarze działki 25/12 oraz zapewnia dostęp działce do drogi publicznej przez działki nr ewid. 25/8 i 25/20,

3) oraz uzyskanie wyłączenia z produkcji rolnej ZDG.G.4027.237.2024.1 .MSK

Organy planistyczne, opracowując miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, powinny uwzględniać aktualny stan faktyczny i prawny terenu. Projekt planu miejscowego powinien odzwierciedlać obowiązujące uwarunkowania prawne i faktyczne, w tym ostateczne pozwolenia na budowę oraz rozpoczęte przygotowania inwestycyjne, które powinny być respektowane podczas uchwalania nowego planu. Dodatkowo, zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy, w procesie planowania i zagospodarowania przestrzennego należy brać pod uwagę m.in. istniejący stan terenu, co stanowi istotny element realizacji tych wymagań.

Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 24 lutego 2017 r. (sygn. II OSK 1558/15) potwierdza, że organy planistyczne mają obowiązek uwzględniania aktualnego stanu faktycznego i prawnego terenu przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zaniedbanie tego obowiązku może prowadzić do naruszenia zasad planowania przestrzennego i skutkować uchYLENIEM planu w części lub całości.

Wniesiona poprawka o zmianie przeznaczenia działki 25/12 będzie zgodna z ustaleniami studium w zakresie dotyczącym terenów zabudowy mieszkaniowej, ograniczonej wyłącznie do obszaru istniejącego zainwestowania. W studium nie zdefiniowano pojęcia „istniejącego zainwestowania”, które pojawiło się w projekcie planu w rozdziale 1, § 4.1, punkt 10. W związku z tym, aby zapewnić spójność planu, konieczne jest wydzielenie dodatkowej jednostki funkcjonalno-przestrzennej o przeznaczeniu pod tereny zabudowy mieszkaniowo-zagrodowej.

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, której dotyczy złożona uwaga, położona jest w obszarze, który w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. W związku z powyższym, przedmiotową działkę 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, w planie dopuszcza się prowadzenie określonych robót budowlanych w istniejącej zabudowie oraz realizację dróg wewnętrznych i infrastruktury technicznej.

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

Uwaga nr 32

- wpłynęła 25 lutego 2025 r.,
- dotyczy działek nr: 62/13, 62/11, 62/9, 62/1 w obrębie W-5.

Treść uwagi:

„Wnoszę o zmianę przeznaczenia działek 106106_9.0005.62/13, 106106_9.0005.62/11, 106106_9.0005.62/9 objętych planem zagospodarowania przestrzennego „Dolina rzeki Łódki – Opolska, Zjazdowa, Beskidzka” przystąpienie 375, na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z uwzględnieniem pasa ochronnego rzeki Łódki. Przy ocenie wniosku proszę o uwzględnienie:

- warunków zabudowy wydanych dla działek sąsiadujących, szczególnie dla działki 106106_9.0005.61/21 gdzie powstaje osiedle domków jednorodzinnych/bliźniaczych*
- fakt że działki sąsiadujące, 106106_9.0005.62/12, 106106_9.0005.62/10, nie są objęte przystąpieniem 375 i jest wysokie prawdopodobieństwo że zostaną uwzględnione jako działki pod zabudowę mieszkaniową w kolejnym przystąpieniu.*

Dodatkowo, wnoszę o zmianę przeznaczenia działki”

Składająca uwagę w pkt 7.2 formularza dodała:

- odnośnie działek 62/13, 62/11 i 62/9:

„Wnoszę o zmianę przeznaczenia w planie zagospodarowania przestrzennego na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Przy ocenie wniosku proszę o uwzględnienie że działki sąsiadujące są zabudowane (w tym działce 106106_9.0005.61/21) powstaje osiedle o intensywnej zabudowie jednorodzinnej, w związku z czym brak jest uzasadnienia ustalenia terenów przyległych jako tereny zielone / rolne. Dodatkowo, działki sąsiadujące, w tym 106106_9.0005.62/8, 106106_9.0005.62/10 nie są objęte przystąpieniem 375 i spodziewamy się, że zostaną uwzględnione jako tereny zabudowy przy kolejnym przystąpieniu (ul. Beskidzka)

Działka 106106_9.0005.62/13 jest objęta planem tylko częściowo.”

- odnośnie działki 62/1:

„ Wnoszę o zmianę przeznaczenia w planie zagospodarowania przestrzennego na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Przy ocenie wniosku proszę o uwzględnienie że działki sąsiadujące są zabudowane (w tym 106106_9.0005.32/42 oraz 106106_9.0005.50/8 wraz z przylegającymi)”

W pkt 7.3 formularza składająca uwagę wniosła o ustalenie dla przedmiotowych działek:

nazwy lub nazw klasy przeznaczenia terenu (albo symbolu lub symboli klasy przeznaczenia terenu) –zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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 62/13 nie jest możliwe ze względów formalnych – ww. fragment działki położony jest poza granicami obszaru planu.

W zakresie nieruchomości objętych granicami planu należy wskazać, 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”. W związku z powyższym, przeznaczono je na teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

Uwagi nr 34, 35 o jednakowej treści

- wpłynęły 24 lutego 2025 r.,
- dotyczą działek przy ul. Magicznej, w tym działki nr 25/23 w obrębie W-5.

Treść uwag:

„Zwracam się z uprzejmą prośbą o uwzględnienie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego możliwości instalacji wolnostojących źródeł odnawialnej energii na potrzeby własne w obrębie istniejącej zabudowy jednorodzinnej. Obecne przepisy dopuszczają montaż instalacji fotowoltaicznych na budynkach, jednak w propozycji miejscowego planu brak jest jednoznacznej informacji, czy możliwe jest posadowienie takich instalacji jako wolnostojących konstrukcji na działkach prywatnych.

Podkreślam, że instalacje te byłyby przeznaczone wyłącznie na potrzeby własne właścicieli istniejącej zabudowy jednorodzinnej. Proponuję wprowadzenie odpowiednich zapisów umożliwiających lokalizację takich instalacji w formie wolnostojącej na działkach przy ulicy Magicznej, a w szczególności działce, której jestem właścicielem o nr 25/23 obręb w-5 w Łodzi (106106_9.0005.25/23).

Zwracam się z wnioskiem o rozważenie mojej propozycji w zagospodarowania przestrzennego i dopuszczenie możliwości instalacji wolnostojących źródeł odnawialnej energii na działkach o zabudowie jednorodzinnej.”

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Uzasadnienie:

Znaczna część obszaru objętego planem, w tym przedmiotowa działka, znajduje się w granicach wskazanego w opracowaniu i wyznaczonego zgodnie z ustaleniami Studium obszaru o wysokich walorach przyrodniczo-krajobrazowych oraz przecięta jest korytarzami ekologicznymi rzeki Łódki oraz wzdłuż Cieku z Moskulików, dla których ujęto w uchwale stosowne ustalenia o charakterze ochronnym. Powyższe uwarunkowania stoją w sprzeczności z możliwością realizacji inwestycji z zakresu wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych.

Uwaga nr 36

- wpłynęła 25 lutego 2025 r.,
- dotyczy działki nr 43/10 w obrębie W-5.

Treść uwagi:

„W związku z wydaniem decyzji o warunkach zabudowy nr DAR-UA-IX.62.2029, przeniesionej decyzją nr DAR-UA-IX.1031.2020 oraz uzyskaniem decyzji o pozwoleniu na budowę nr DPRG-UA-III.103.2021 zmieniającej decyzję DAR-UA-III.485.2012 oraz trwaniem procesu budowy II etapu inwestycji, wnoszę o wyłączenie z zakresu planu miejscowego terenu objętego zakresem pozwolenia na budowę t.j. działki W5-43/10.

Zwracam uwagę na sytuację podobnych działek których MPZP nie obejmuje, np. działki o numerach W5-47/5 do W5-47/15 lub od W5-32/18 do W5-32/29, dla których również wydano decyzje o warunkach zabudowy oraz częściowo decyzje o pozwoleniu na budowę.

Uwzględnienie mojego wniosku uważam za społecznie sprawiedliwe i proszę o jego pozytywne rozpatrzenie. W przypadku braku możliwości spełnienia powyższej prośby, zwracam się o uwzględnienie w MPZP zapisów Studium, tj.: „Teren zabudowy mieszkaniowej wyłącznie w granicach istniejącego zainwestowania”.

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”. Podstawowym celem Studium w jednostce oznaczonej symbolem „O” jest zachowanie otwartego krajobrazu tego fragmentu miasta, ochrona systemu przyrodniczego oraz przywrócenie walorów przyrodniczych tam, gdzie zostały one zdegradowane. Mając zatem na uwadze wymóg zachowania zgodności kierunków polityki przestrzennej określony dla przedmiotowego obszaru w Studium z ustaleniami planu miejscowego uwaga w zakresie przeznaczenia nieruchomości na cele mieszkaniowe nie może być uwzględniona. Jednocześnie, dla istniejącej zabudowy, plan dopuszcza prowadzenie określonych robót budowlanych.

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

**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.

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

**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, Zjazdowej i Beskidzkiej.

Projekt planu (wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko”) został opracowany na podstawie uchwały Nr II/37/24 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, Zjazdowej 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 35 ha.

Obszar objęty planem stanowi część osiedla Dolina Łódki. W granicach obszaru znajdują się przede wszystkim tereny użytkowane rolniczo, lasy, 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, nieużytków 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) oraz tereny lasów o powierzchni minimum 3 ha (L). 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). Dla terenów lasów o powierzchni minimum 3 ha (L) Studium dopuszcza tereny lasów i zalesień, a także, z ograniczeniami, m.in. zabudowę związaną z gospodarką leśną. Studium wskazuje również korytarz ekologiczny wzdłuż rzeki Łódki oraz jego powiązanie w kierunku wschodnim oraz korytarz ekologiczny wzdłuż Cieku z Moskulików przebiegający w kierunku południowym. Bezpośrednio przy zachodniej granicy obszaru objętego planem w Studium wskazano lokalizację zbiornika wodnego. Przeważająca 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, korytarze ekologiczne, obszar o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych, tereny lasu, teren wód powierzchniowych śródlądowych) oraz ochronę krajobrazu poprzez zakaz zabudowy w terenach RN-ZN i w terenach L (w granicach których 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, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz wymagania w zakresie zmniejszenia podatności na zmiany klimatu 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 oraz umożliwienie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii zgodnie z ustaleniami zawartymi w projekcie planu, 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 terenów lasów o symbolu L, wyznaczono tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej o symbolu 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 oraz deszczowej. 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 tereny lasu w celu ochrony gruntów leśnych oraz na teren wód powierzchniowych śródlądowych w celu ochrony rzeki Łódki;

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, terenów lasu, do utrzymania i ochrony, dopuszczenie możliwości realizacji zbiornika wodnego (retencyjnego) w terenach RN-ZN i wskazanego w Studium bezpośrednio przy zachodniej granicy obszaru planu;

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 (tereny RN-ZN i L), poprzez zakaz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dróg, infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych, melioracji, obiektów mostowych 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 finansowa skutków uchwalenia planu określa potencjalne dochody i wydatki z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie wykonanych analiz nie prognozuje się dochodów do budżetu gminy oraz wydatków z budżetu gminy, będących skutkiem uchwalenia mpzp.

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.3024.55.2025

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.ZP4.46.6.2024.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, Zjazdowej i Beskidzkiej, Wydział Budżetu informuje, iż biorąc pod uwagę brak dochodów oraz wydatków w przedłożonym projekcie, nie wnosi do niego uwag pod względem budżetowym.

DYREKTOR
WYDZIAŁU BUDŻETU

Małgorzata Wojtczak