



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 16 lutego 2024 r.

Poz. 1422

UCHWAŁA NR LXXXVI/2604/24 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI

z dnia 17 stycznia 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Henrykowskiej, Arniki i Pomorskiej.

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 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) 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 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), Rada Miejska w Łodzi uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Henrykowskiej, Arniki i Pomorskiej, wraz z integralnymi jej częściami w postaci:

- 1) rysunku planu wykonanego 1:2 000, stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu, 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 „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi” uchwalonego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.

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

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linii zabudowy;

- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, 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;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) dach płaski – dach o spadkach połąci do 15°;
- 2) elektrownia słoneczna – budowlę będącą instalacją odnawialnych źródeł energii stanowiącą systemy fotowoltaiczne wraz z towarzyszącą infrastrukturą;
- 3) front działki – odcinek granicy działki budowlanej przylegającej do drogi publicznej, drogi wewnętrznej lub innego ciągu komunikacyjnego, z którego odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;
- 4) infrastruktura techniczna – przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 5) linia rozgraniczająca – wyznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, stanowiącą granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązującego na obszarze miasta Łodzi;
- 7) przeznaczenie terenu – obiekty budowlane i urządzenia budowlane oraz zagospodarowanie tworzące całość funkcjonalną, określone ustaleniami planu na danym terenie odpowiednio:
 - a) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie, które przeważa na danej działce, przy czym wymóg ten nie obowiązuje w przypadku realizacji: dróg wewnętrznych, infrastruktury technicznej i wód powierzchniowych,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe na danej działce, a w przypadku: dróg wewnętrznych, infrastruktury technicznej i wód powierzchniowych – przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe w danym terenie;
- 8) teren – wydzielone liniami rozgraniczającymi nieruchomości lub ich części, oznaczone numerem i symbolem;
- 9) uchwała – niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Łodzi;
- 10) ustawa – ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 11) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 12) wysokość zabudowy – określoną w metrach wysokość obiektu budowlanego mierzoną od najniższego poziomu gruntu w miejscu jego lokalizacji do najwyższego punktu jego konstrukcji, a dla budynków – do najwyższego punktu połąci dachu;
- 13) 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 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) ochronę walorów krajobrazowych terenów otwartych i ich roli klimatyczno-biologicznej;
- 2) w zakresie wysokości zabudowy dla obiektów budowlanych określa się maksymalną wysokość zabudowy – 30,0 m, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej.

§ 6. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należą tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDG, 1KDZ, 2KDZ i 3KDZ polegające na nakazie stosowania rozwiązań technicznych uwzględniających potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: dróg, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zabudowy systemami fotowoltaicznymi, melioracji, obiektów mostowych, urządzeń wodnych i zalesień;
- 2) zakaz lokalizacji punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji mikroinstalacji, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii;
- 4) w zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu oraz zieleni:
 - a) nakaz zapewnienia ciągłości korytarza ekologicznego, wskazanego na rysunku planu, w zakresie swobodnego przepływu mas powietrza oraz migracji roślin i zwierząt,
 - b) 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 istniejącej infrastruktury technicznej,
 - c) nakaz ukształtowania łącznika przyrodniczego, poprzez realizację przejścia dla dzikich zwierząt przez drogi o symbolach 1KDG i 1 KDZ pomiędzy terenami 1RN-ZN i 2RN-ZN;
- 5) w zakresie ochrony wód:
 - a) nakaz utrzymywania 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, stawów oraz rowów melioracyjnych spełniających rolę odbiorników wód powierzchniowych z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy spowodowanej realizacją celu publicznego,
 - d) nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających wykorzystanie lub retencjonowanie nadmiaru 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 odprowadzenia ścieków oraz prawa wodnego, a także budownictwa,
 - e) 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 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 polami elektromagnetycznymi – zakaz lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, które powodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych z zakresu środowiska

w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;

- 9) w zakresie ochrony przed hałasem – istniejącą zabudowę mieszkaniową zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska.

§ 8. 1. W zakresie zasad i warunków 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 ustaleniach szczegółowych w rozdziale 3.

2. Parametry 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 infrastrukturę techniczną oraz pod drogi.

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

- 1) granice stref ochronnych związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej przekraczającej 100 kW, pokrywają się z liniami rozgraniczającymi terenów PEF-RN-ZN;
 - 2) wynikające z przepisów odrębnych z zakresu lotnictwa:
 - a) nakaz ograniczenia wysokości obiektów naturalnych i sztucznych, w tym obiektów budowlanych, na obszarze w granicach wskazanej na rysunku planu strefy powierzchni ograniczających przeszkody wokół Portu Lotniczego Łódź im. Władysława Reymonta obejmującej:
 - powierzchnię podejścia lub wznoszenia o rzędnej 334,8 m n.p.m., zgodnie z dokumentacją rejestracyjną lotniska,
 - powierzchnię podejścia lub wznoszenia o rzędnej 334,8 m n.p.m., zgodnie z zatwierdzonym planem generalnym lotniska,
 - b) w przypadku, gdy powierzchnie ograniczające przeszkody, o których mowa w lit. a nakładają się na siebie, wysokość maksymalną obiektów stanowi wartość niższa,
 - c) ograniczenie wysokości, o którym stanowi lit. a:
 - obejmuje również: kominy, anteny oraz inne urządzenia umieszczane na obiekcie, w tym stanowiące inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
 - nie narusza możliwości uzyskania na podstawie przepisów odrębnych z zakresu lotnictwa, odstępstwa na powstanie obiektu, którego wysokość przekracza wysokość wyznaczoną przez powierzchnie ograniczające przeszkody,
 - d) cały obszar planu obejmują powierzchnie ograniczające zabudowę (BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych (LUN), z wyłączeniami oraz możliwością uzyskania odstępstwa od wymogów dotyczących powierzchni ograniczających zabudowę, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu lotnictwa;
 - 3) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi we wskazanych na rysunku planu strefach ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych;
 - 4) w przypadku likwidacji infrastruktury, o której mowa w pkt. 3, ustalenia dotyczące strefy ochronnej nie obowiązują.
- § 10. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**
- 1) obsługę komunikacyjną oraz połączenie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym, stanowią:
 - a) teren drogi głównej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG,

- b) teren drogi zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ,
- c) teren drogi zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolami 2KDZ i 3KDZ (ul. Pomorska),
- d) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KR (ul. Arniki),
- e) drogi położone poza granicami obszaru objętego niniejszym planem miejscowym;

2) dopuszczenie budowy dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu.

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

- 1) wyposażenie terenów w infrastrukturę techniczną w oparciu o istniejące systemy, ich przebudowę i rozbudowę, 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 swoją funkcję.

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

- 1) podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę – magistrała wodociągowa WIDZEW 10 oraz ujęcie wody Pomorska;
- 2) podstawowe odbiorniki ścieków – Kolektor VII;
- 3) podstawowy odbiornik wód opadowych i roztopowych – zbiorniki chłonne, zagospodarowane w miejscu powstawania;
- 4) podstawowe źródła zaopatrzenia w gaz – gazociąg średniego ciśnienia Dn 160 zlokalizowany w ul. Henrykowskiej oraz gazociąg niskiego ciśnienia Dn 200 zlokalizowany w ul. Pomorskiej;
- 5) podstawowe źródła zaopatrzenia w ciepło systemowe – rurociągi wody gorącej 2 x Dn 700 biegnące na północ od ul. Rokicińskiej;
- 6) podstawowy element sieci zaopatrzenia w energię elektryczną – Główny Punkt Zasilania Janów 220/110/15 kV.

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

§ 13. 1. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, które stanowią wskazane na rysunku planu linie rozgraniczające terenów:

- 1) dróg publicznych oznaczonych symbolami: 1KDG, 1KDZ, 2KDZ i 3KDZ;
- 2) urządzeń służących do: gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz zbiorników i innych urządzeń wodnych służących regulacji przepływów i ochronie przed powodzią terenu kanalizacji oznaczonego symbolem 1IK.

2. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym lub ponadlokalnym w granicach planu, pod warunkiem ich zgodności z przeznaczeniem terenów.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

- b) teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami,
- c) teren wód powierzchniowych śródlądowych,
- d) teren lasu.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla elektrowni słonecznej – minimum 50%,
 - b) wysokość zabudowy dla elektrowni słonecznej – maksimum 4,0 m;
- 2) zasady lokalizacji obiektów i funkcji:
 - a) dopuszczenie lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych o mocy większej niż moc mikroinstalacji o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii,
 - b) wprowadza się strefę ograniczeń w zabudowie, oznaczoną na rysunku planu, dla której obowiązuje zakaz lokalizacji systemów fotowoltaicznych,
 - c) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) dla zabudowy istniejącej:
 - a) dopuszczenie remontu i przebudowy,
 - b) dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy na następujących warunkach:
 - powierzchnia zabudowy dla budynków: mieszkalnych – maksimum 150 m², gospodarczych, inwentarskich i garaży w zabudowie zagrodowej – łącznie maksimum 500 m², gospodarczych i garaży w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – maksimum 50 m²,
 - wysokość zabudowy dla budynków: mieszkalnych – maksimum 10,5 m, gospodarczych, inwentarskich i garaży w zabudowie zagrodowej – maksimum 8,0 m, gospodarczych i garaży w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – maksimum 4,5 m,
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz o kącie nachylenia do 45° lub dachy płaskie.

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 3 000 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 25 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: w zakresie od 75° do 90°.

§ 15.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RN-ZN**, **2RN-ZN** i **3RN-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 wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami,
 - c) teren wód powierzchniowych śródlądowych,
 - d) teren lasu.

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
 - 2) dla zabudowy istniejącej:
 - a) dopuszczenie remontu i przebudowy;
 - b) dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy na następujących warunkach:
 - powierzchnia zabudowy dla budynków: mieszkalnych – maksimum 150 m², gospodarczych, inwentarskich i garaży w zabudowie zagrodowej – łącznie maksimum 500 m², gospodarczych i garaży w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – maksimum 50 m²,
 - wysokość zabudowy dla budynków: mieszkalnych – maksimum 10,5 m, gospodarczych, inwentarskich i garaży w zabudowie zagrodowej – maksimum 8,0 m, gospodarczych i garaży w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – maksimum 4,5 m,
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz o kącie nachylenia do 45° lub dachy płaskie,
 - c) dopuszczenie z lit. b nie dotyczy budynków położonych w granicach korytarza ekologicznego, wskazanego na rysunku planu;
 - 3) zakaz zalesień w granicach korytarza ekologicznego, wskazanego na rysunku planu.
4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- 1) powierzchnię działki – minimum 3 000 m²;
 - 2) szerokość frontu działki – minimum 25 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 75° do 90°.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IK** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren kanalizacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami,
 - b) teren zieleni urządzonej.

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30%.

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 3 000 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 15 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2°.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDG** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi głównej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami.

3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych ustala się:

- 1) klasę G – główna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 30,6 m do 63,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDZ**, **2KDZ** i **3KDZ** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi zbiorczej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami.

3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych ustala się:

- 1) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ:
 - a) klasę Z – zbiorcza,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających części terenu pod pas drogowy ulicy zawarty w granicach obszaru objętego planem zmienną od 47,4 m do 77,9 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDZ:
 - a) klasę Z – zbiorcza,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających części terenu pod pas drogowy ulicy zawarty w granicach obszaru objętego planem zmienną do 30,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDZ:
 - a) klasę Z – zbiorcza,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających części terenu pod pas drogowy ulicy zawarty w granicach obszaru objętego planem zmienną od 2,9 m do 3,2 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 19. 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 – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami.

3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 5,8 m do 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4. **Przepisy końcowe**

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

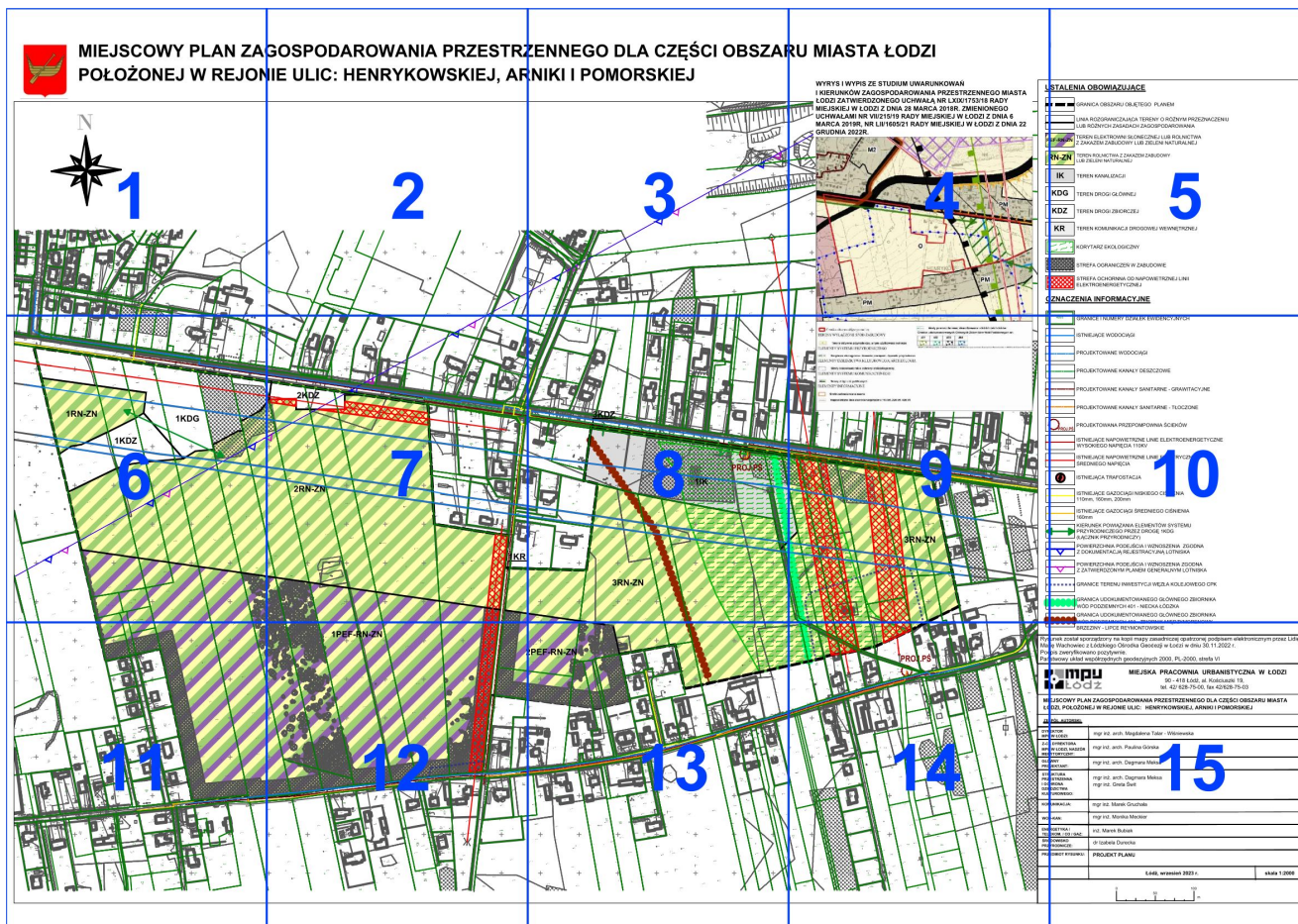
§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

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

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Marcin GOŁASZEWSKI

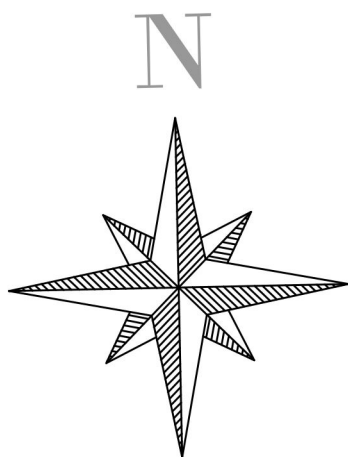
Rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1: 2000.



ARKUSZ ZBIORCZY

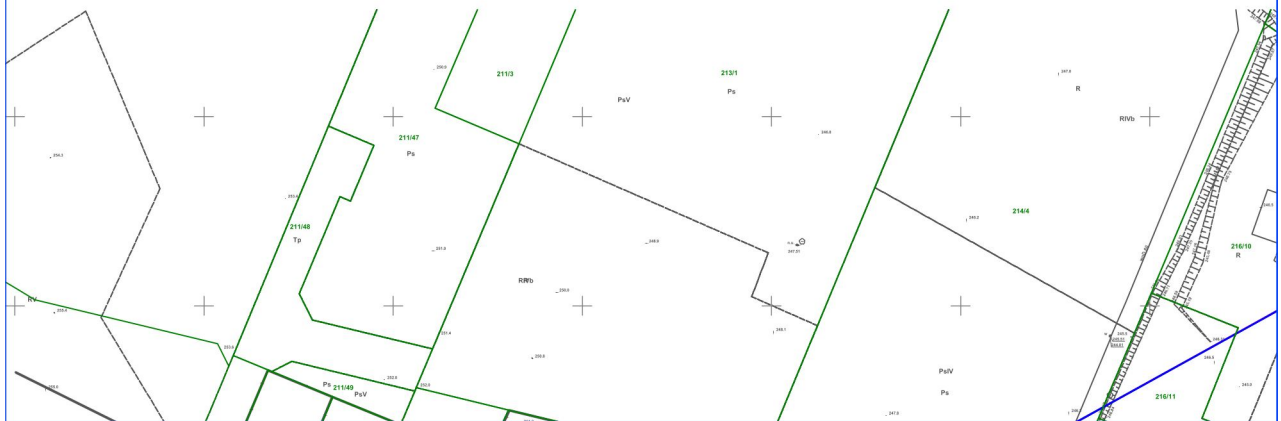


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA POŁOŻONEJ W REJONIE



ARKUSZ 1

GOSPODAROWANIA PRZESTRZ IE ULIC: HENRYKOWSKIEJ, AR



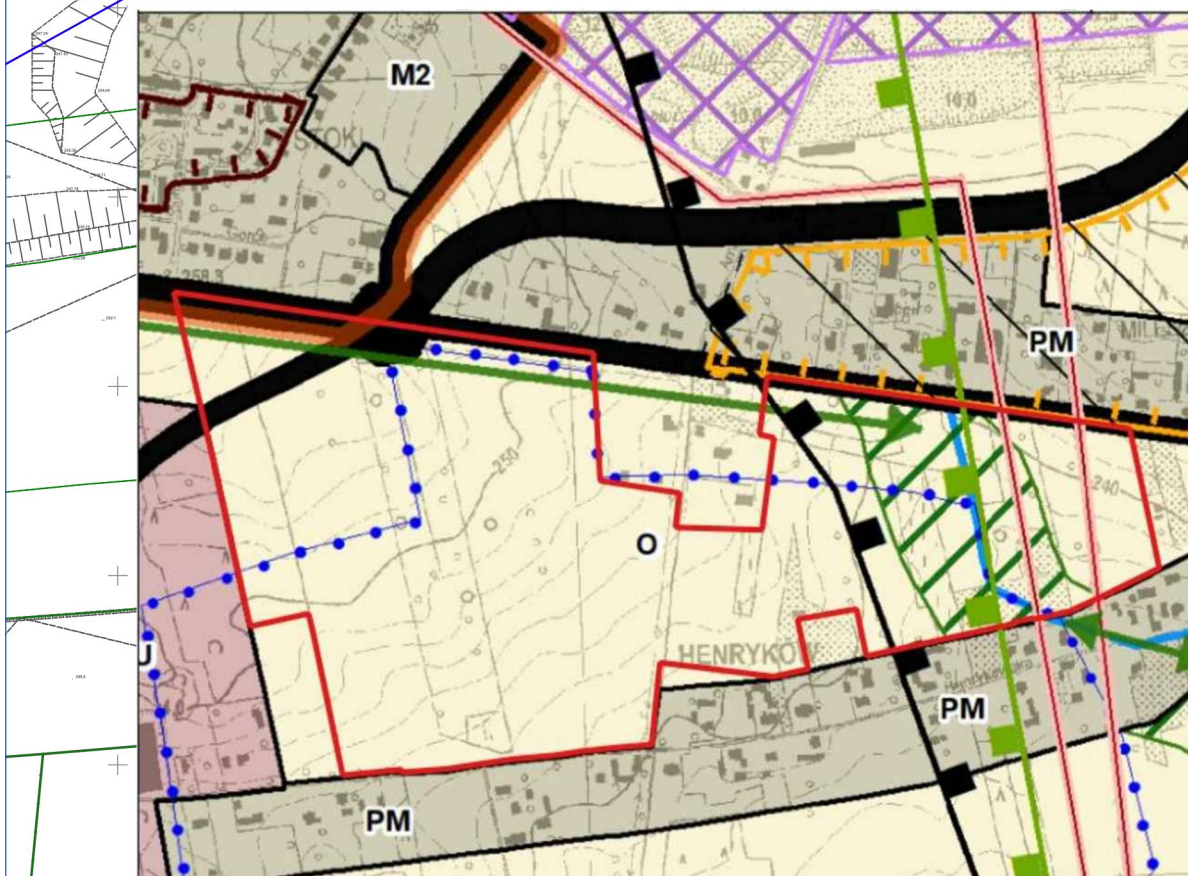
ARKUSZ 2

[illegible]

ARKUSZ 3

RU MIASTA ŁODZI

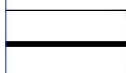
**WYRYS I WYPIS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA
ŁODZI ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR LXIX/1753/18 RADY
MIEJSKIEJ W ŁODZI Z DNIA 28 MARCA 2018R. ZMIENIONEGO
UCHWAŁAMI NR VII/215/19 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI Z DNIA 6
MARCA 2019R, NR LII/1605/21 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI Z DNIA 22
GRUDNIA 2022R.**



ARKUSZ 4

STALENIA OBOWIĄZUJĄCE

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIATEREN ELEKTROWNI SŁONECZNEJ LUB ROLNICTWA
Z ZAKAZEM ZABUDOWY LUB ZIELENI NATURALNEJTEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
LUB ZIELENI NATURALNEJ

TEREN KANALIZACJI



TEREN DROGI GŁÓWNEJ



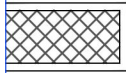
TEREN DROGI ZBIORCZEJ



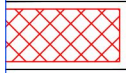
TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

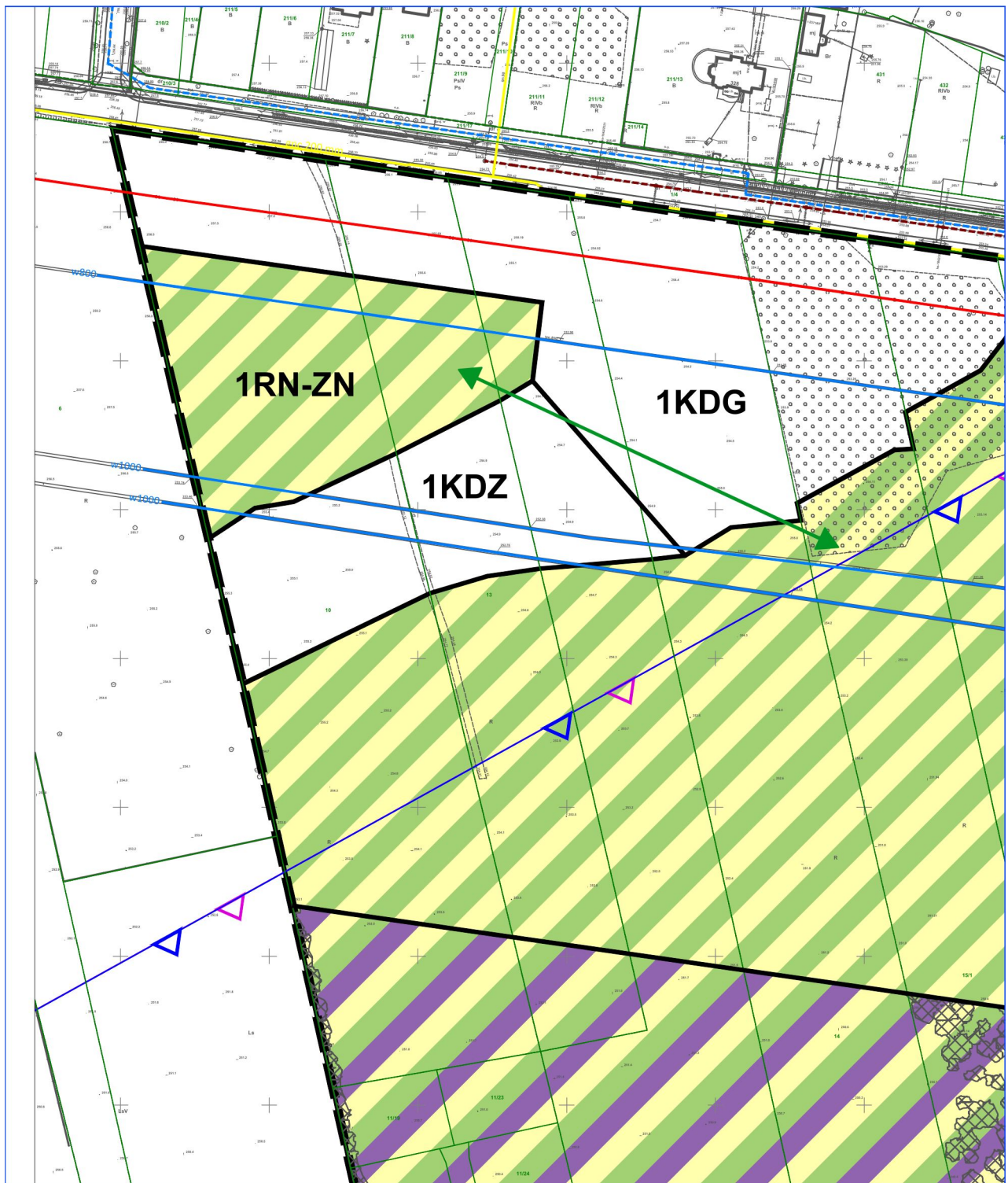


KORYTARZ EKOLOGICZNY



STREFA OGRANICZEŃ W ZABUDOWIE

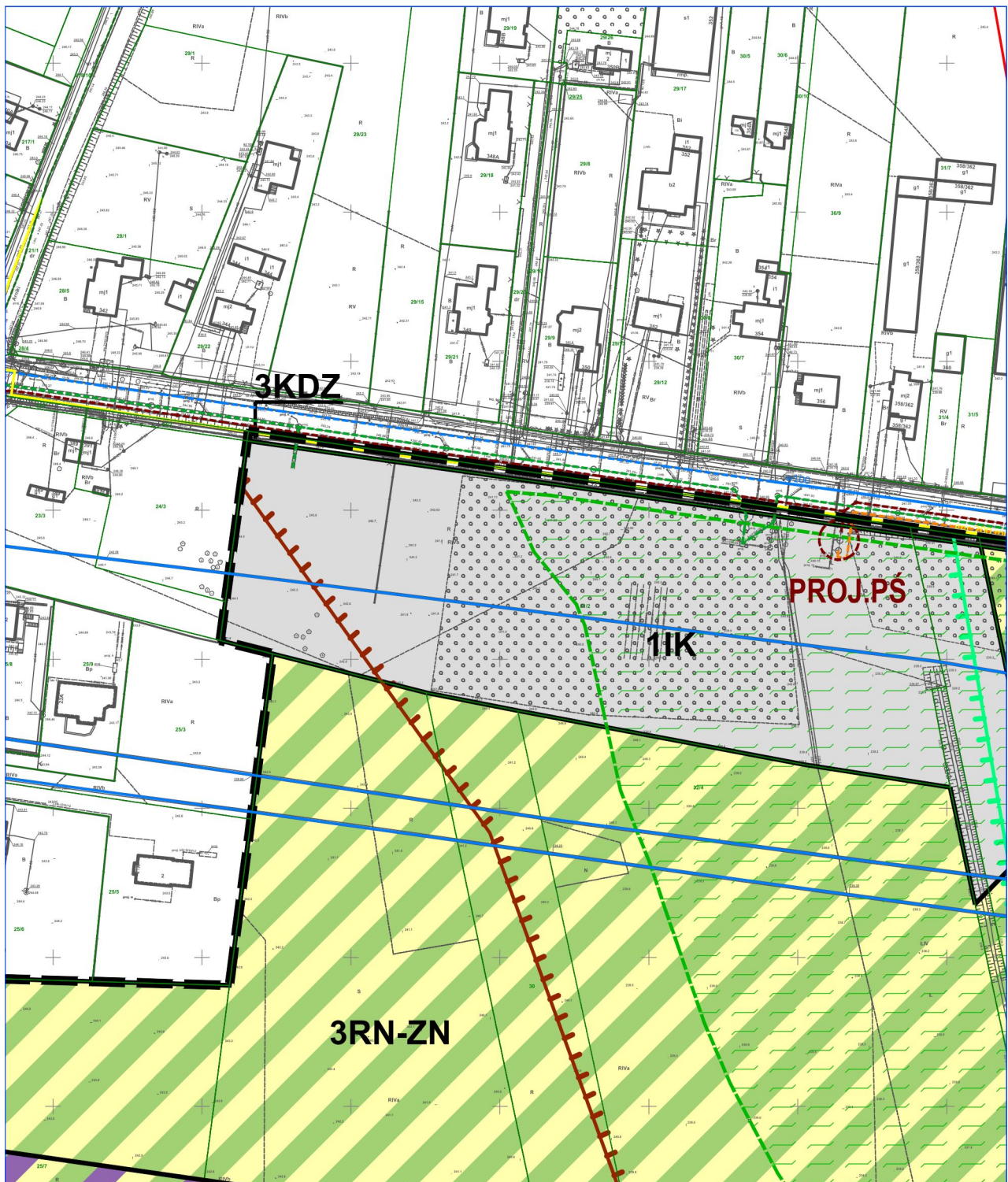
STREFA OCHRONNA OD NAPOWIETRZNEJ LINII
ELEKTROENERGETYCZNEJ**ZNACZENIA INFORMACYJNE**

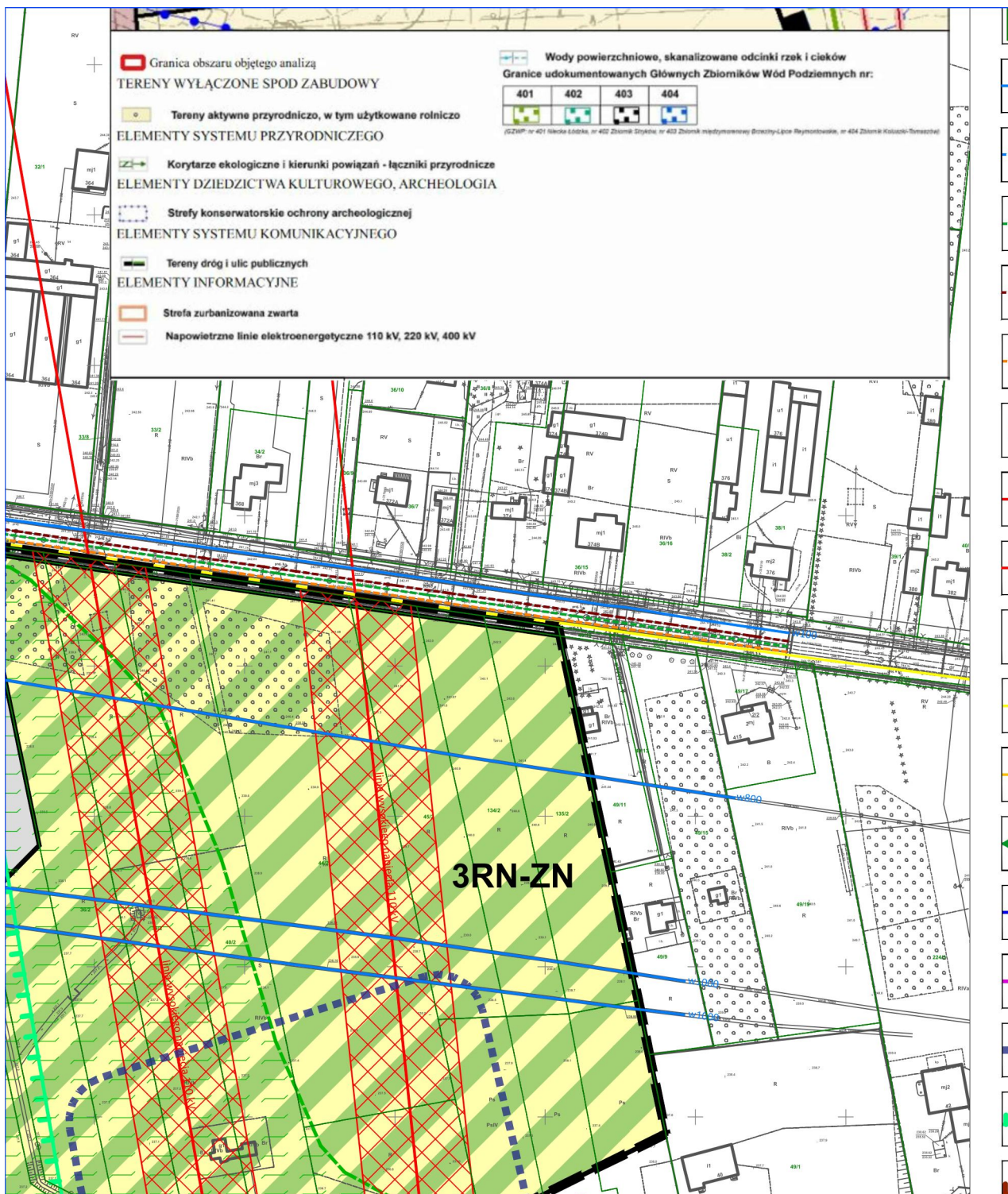


ARKUSZ 6



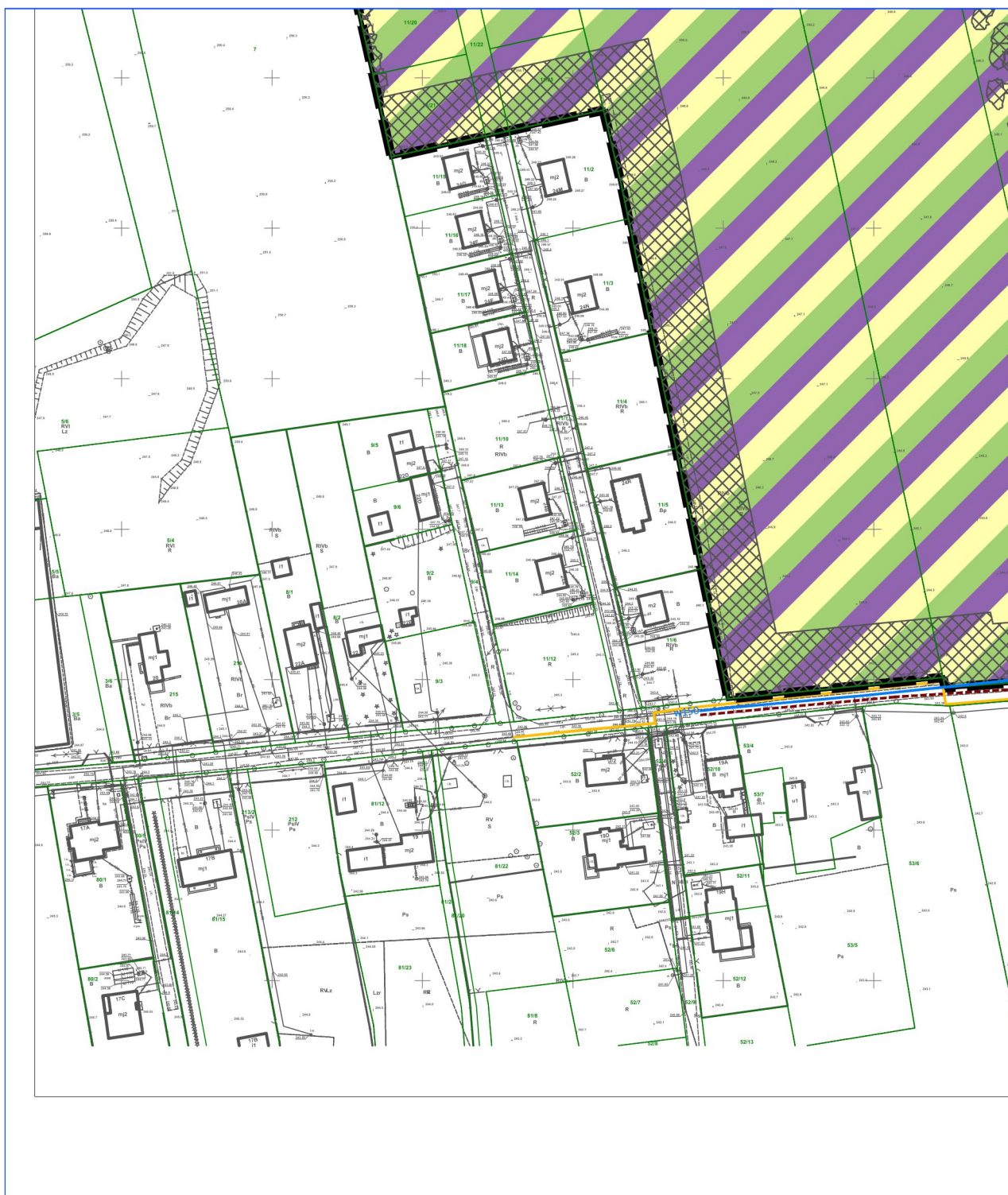
ARKUSZ 7



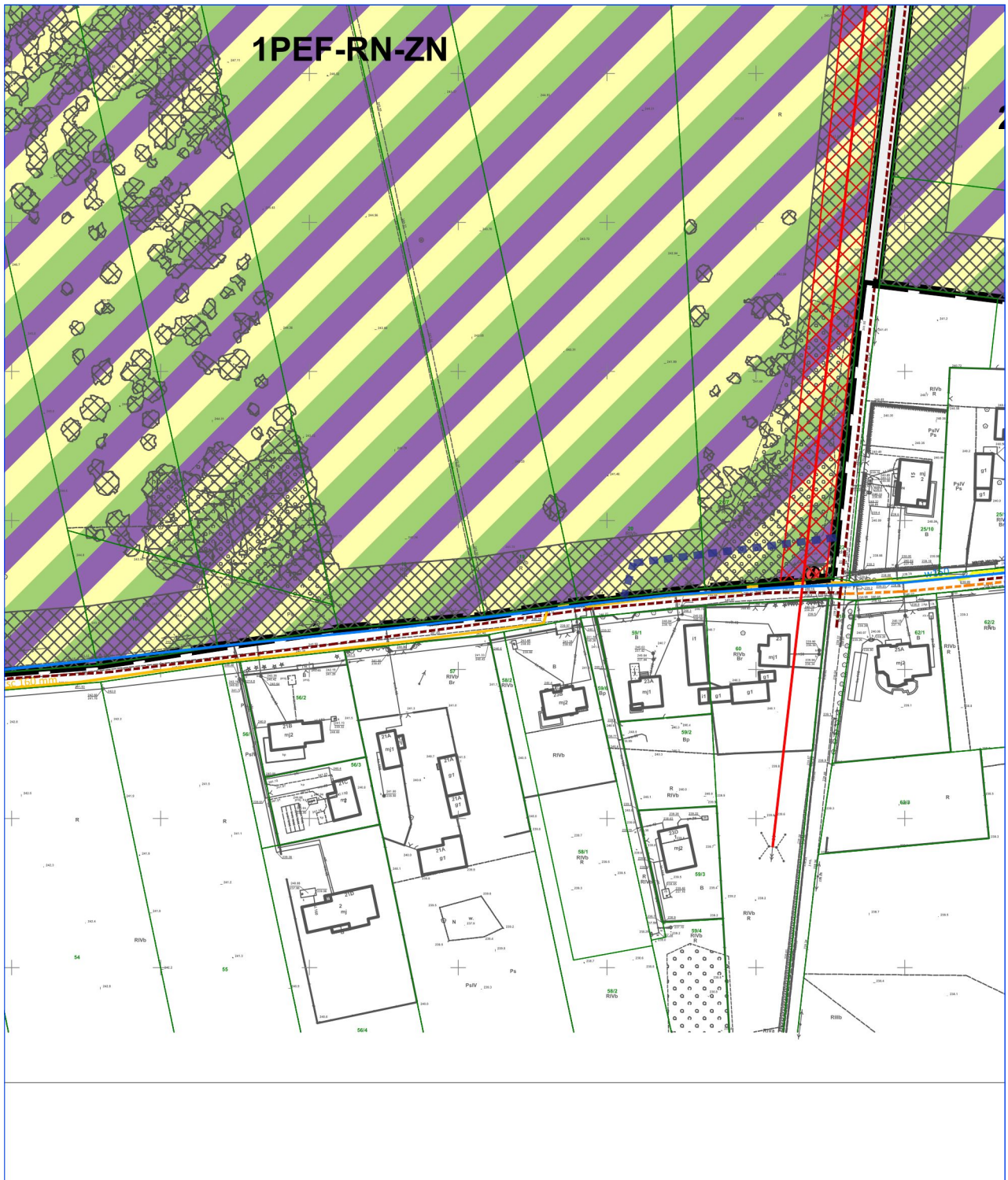


ARKUSZ 9

	GRANICE I NUMERY DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH
	ISTNIEJĄCE WODOCIĄGI
	PROJEKTOWANE WODOCIĄGI
	PROJEKTOWANE KANAŁY DESZCZOWE
	PROJEKTOWANE KANAŁY SANITARNE - GRAWITACYJNE
	PROJEKTOWANE KANAŁY SANITARNE - TŁOCZONE
	PROJEKTOWANA PRZEPOMPOWNIA ŚCIEKÓW
	ISTNIEJĄCE NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110KV
	ISTNIEJĄCE NAPOWIETRZNE LINIE ELEKTRYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
	ISTNIEJĄCA TRAFOSTACJA
	ISTNIEJĄCE GAZOCIĄGI NISKIEGO CIŚNIENIA 110mm, 160mm, 200mm
	ISTNIEJĄCE GAZOCIĄGI ŚREDNIEGO CIŚNIENIA 160mm
	KIERUNEK POWIĄZANIA ELEMENTÓW SYSTEMU PRZYRODNICZEGO PRZEZ DROGĘ 1KDG (ŁĄCZNIK PRZYRODNICZY)
	POWIERZCHNIA PODEJŚCIA I WZNOSZENIA ZGODNA Z DOKUMENTACJĄ REJESTRACYJNĄ LOTNISKA
	POWIERZCHNIA PODEJŚCIA I WZNOSZENIA ZGODNA Z ZATWIERDZONYM PLANEM GENERALNYM LOTNISKA
	GRANICE TERENU INWESTYCJI WĘZŁA KOLEJOWEGO CPK
	GRANICA UDOKUMENTOWANEGO GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH 401 - NIECKA ŁÓDZKA
	GRANICA UDOKUMENTOWANEGO GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH 403 - ZBIORNIK MIEDZYMORENOWY



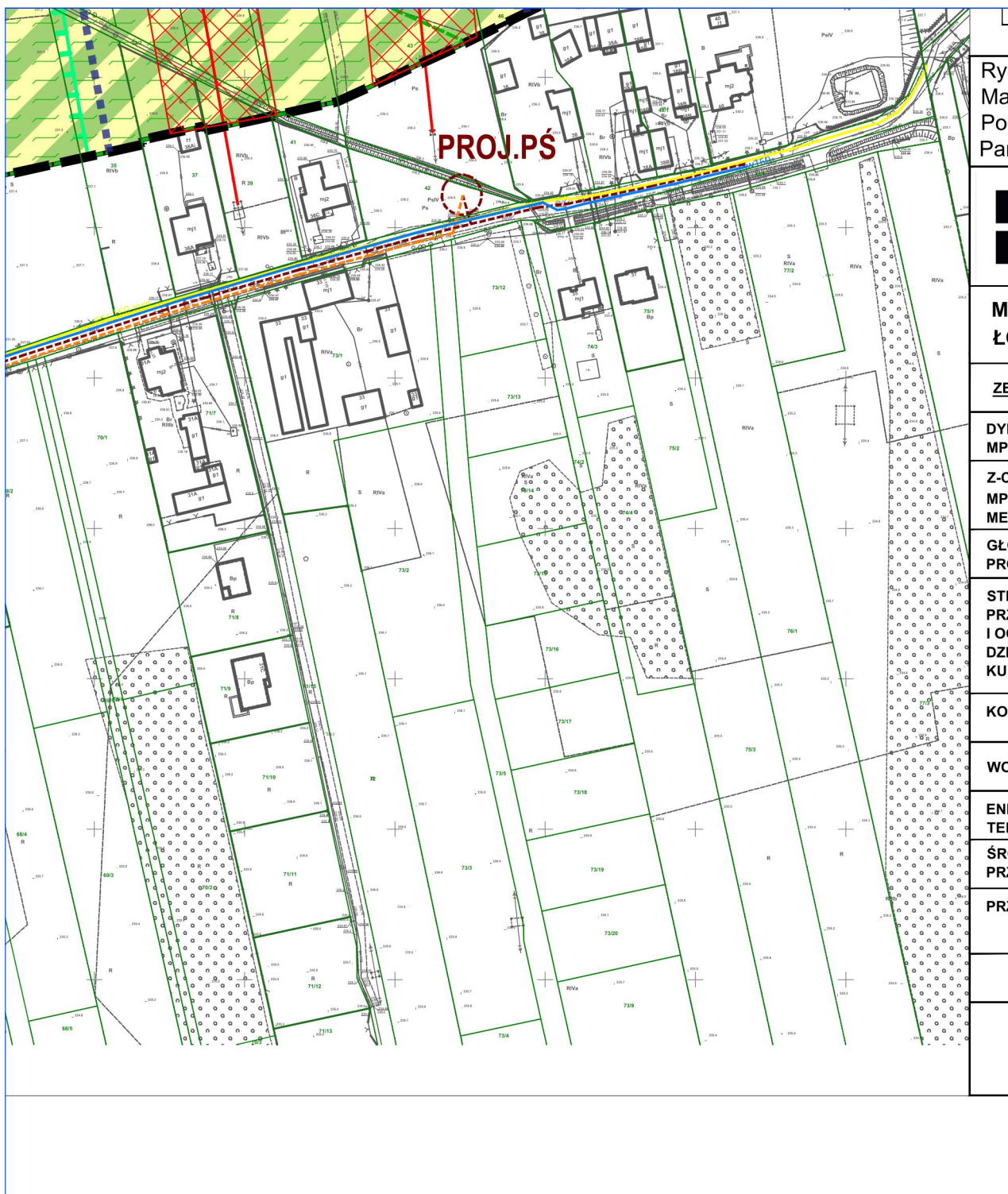
ARKUSZ 11



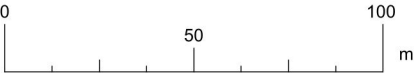
ARKUSZ 12



ARKUSZ 13



ARKUSZ 14

BRZYZINY - LIPCE REYMONTOWSKIE		
unek został sporządzony na kopii mapy zasadniczej opatrzonej podpisem elektronicznym przez Lidę ię Wachowicz z Łódzkiego Ośrodka Geodezji w Łodzi w dniu 30.11.2022 r. pis zweryfikowano pozytywnie. stwowy układ współrzędnych geodezyjnych 2000, PL-2000, strefa VI		
 MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNA W ŁODZI 90 - 418 Łódź, al. Kościuszki 19, tel. 42/ 628-75-00, fax 42/628-75-03		
MEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁODZI, POŁOŻONEJ W REJONIE ULIC: HENRYKOWSKIEJ, ARNIKI I POMORSKIEJ		
SPÓŁ AUTORSKI:		
REKTOR W ŁODZI:	mgr inż. arch. Magdalena Talar - Wiśniewska	
A DYREKTORA W ŁODZI, NADZÓR YTORYCZNY:	mgr inż. arch. Paulina Górską	
WNY JEKTANT:	mgr inż. arch. Dagmara Meksa	
UKTURA ESTRZENNA HRONA EDZICTWA TUROWEGO:	mgr inż. arch. Dagmara Meksa mgr inż. Greta Świt	
UNIKACJA:	mgr inż. Marek Gruchała	
D-KAN:	mgr inż. Monika Meckier	
RGETYKA / EKOM. / CO / GAZ:	inż. Marek Bubiak	
OWISKO YRODNICZE:	dr Izabela Durecka	
EDMIOT RYSUNKU:	PROJEKT PLANU	
	Łódź, wrzesień 2023 r.	skala 1:2000
		

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	TEREN ELEKTROWNI SŁONECZNEJ LUB ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY LUB ZIELENI NATURALNEJ
	TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY LUB ZIELENI NATURALNEJ
	TEREN KANALIZACJI
	TEREN DROGI GŁÓWNEJ
	TEREN DROGI ZBIORCZEJ
	TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
	KORYTARZ EKOLOGICZNY
	STREFA OGRANICZEŃ W ZABUDOWIE
	STREFA OCHRONNA OD NAPOWIERZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	GRANICE I NUMERY DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH
	ISTNIEJĄCE WODOCIĄGI
	PROJEKTOWANE WODOCIĄGI
	PROJEKTOWANE KANAŁY DESZCZOWE
	PROJEKTOWANE KANAŁY SANITARNE - GRAWITACYJNE
	PROJEKTOWANE KANAŁY SANITARNE - TŁOCZONE
	PROJEKTOWANA PRZEPOMPOWNIA ŚCIEKÓW
	ISTNIEJĄCE NAPOWIERZNE LINIE ELEKTROENERGETYCZNE WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110KV
	ISTNIEJĄCE NAPOWIERZNE LINIE ELEKTRYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
	ISTNIEJĄCA TRAFOSTACJA
	ISTNIEJĄCE GAZOCIĄGI NISKIEGO CIŚNIENIA 110mm, 160mm, 200mm
	ISTNIEJĄCE GAZOCIĄGI ŚREDNIEGO CIŚNIENIA 160mm
	KIERUNEK POWIĄZANIA ELEMENTÓW SYSTEMU PRZYRODNICZEGO PRZESZCZĄDZAJĄCEGO (ŁĄCZNIK PRZYRODNICZY)
	POWIERZCHNIA PODEJŚCIA I WZNOSZENIA ZGODNA Z DOKUMENTACJĄ REJESTRACYJNĄ LOTNISKA
	POWIERZCHNIA PODEJŚCIA I WZNOSZENIA ZGODNA Z ZATWIERDZONYM PLANEM GENERALNYM LOTNISKA
	GRANICE TERENU INWESTYCJI WĘZŁA KOLEJOWEGO CPK
	GRANICA UDOKUMENTOWANEGO GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH 401 - NIECKA ŁÓDZKA
	GRANICA UDOKUMENTOWANEGO GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH 403 - ZBIORNIK MIĘDZYMORENOWY BRZĘZINY - LIPCE REYMONTOWSKIE

LEGENDA

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXXVI/2604/24
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 17 stycznia 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Henrykowskiej, Arniki i Pomorskiej został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 17 listopada 2023 r. do 8 grudnia 2023 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 22 grudnia 2023 r. wpłynęły 4 uwagi. Prezydent Miasta Łodzi rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu zgodnie z przywołanymi w wyjaśnieniach aktami prawnymi w ich brzmieniu na dzień podpisania zarządzenia.

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

Uwaga 1

- złożona 18 grudnia 2023 r.,
- dotyczy całego planu.

Treść uwagi:

1. *Uwaga I - niedozwolone wskazanie sposobu mierzenia wysokości budynku.*

1.1. *„W § 4 ust. 1 pkt 12 projektu MPZP zamieszczono przepis regulujący sposób określania wysokości budynku budowlanego, wskazując, że jest ona „mierzona od najniższego punktu w miejscu jego [objektu budowlanego] lokalizacji do najwyższego punktu jego konstrukcji, a dla budynków do najwyższego punktu połączenia dachu”.*

1.2. *Zgodnie z art. 3 pkt 1 ustawy Prawo budowlane przez obiekt budowlany „należy rozumieć budynek, budowlę bądź obiekt małej architektury (...)”. Oznacza to, że budynki są rodzajem obiektów budowlanych, a zatem przytoczony § 4 ust. 1 pkt 12 projektu MPZP znajduje względem nich zastosowanie w takim zakresie, w jakim nakazuje mierzyć wysokość budynków od najniższego punktu w miejscu ich lokalizacji.*

1.3. *Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz.U. Nr 75, poz. 690 z późn. zmianami) („Rozporządzenie”) w § 6 wskazuje, że:*

Wysokość budynku, służąca do przyporządkowania temu budynkowi odpowiednich wymagań rozporządzenia, mierzy się od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyżej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyżej położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.

1.4. *Z powyższego rodzi się konkluzja, iż projekt MPZP przewiduje inny sposób określania wysokości budynków niż czyni to rozporządzenie.*

1.5. *W utrwalonym orzecznictwie sądowo-administracyjnym uznaje się, że powtórzenie regulacji ustawowych bądź ich modyfikacja i uzupełnienie przez przepisy gminne jest niezgodne z zasadami legislacji. Uchwała rady gminy nie może regulować jeszcze raz tego, co zostało już zawarte w powszechnie obowiązujących przepisach. Taka uchwała, jako istotnie naruszająca prawo, byłaby nieważna (por. S. Wronkowska, M. Zieliński: Zasady techniki prawodawczej. Komentarz, Warszawa 1997. Wydawnictwo Sejmowe, s. 25; wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 14.10.1999 r., sygn. akt II SA/Wr 1179/98;*

z dnia 16.06.1992 r., sygn. akt II SA 99/92 – ONSA 1993/2/44; z dnia 20.08.1996 r., sygn. Akt SA/WR_2761/95; wyroku Sądu Najwyższego z dnia 5.01.2001 r. sygn. akt III RN 40/00).

1.6. Wprost w kwestii niedopuszczalności możliwości odmiennej regulacji sposobu mierzenia wysokości budynków wypowiedział się Naczelny Sąd Administracyjny w uzasadnieniu wyroku z dnia 28.11.2014 r. sygn. Akt II OSK 1562/13, stwierdzając:

„Biorąc powyższe pod uwagę należy zauważyć, że skoro wg rozporządzenia wysokość budynku mierzy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, a wedle zaskarżonego planu wysokość zabudowy – a w istocie wysokość budynku – mierzona ma być od naturalnej warstwy terenu w najniższym punkcie obrysu budynku, to bez wątpienia zachodzi sprzeczność pomiędzy normami prawnymi zawartymi w rozporządzeniu i akcie prawa miejscowego.

Chociaż więc zakwestionowany przepis planu nie definiuje, co to jest wysokość budynku, to w istocie nakazuje w inny – sprzeczny z obowiązującymi przepisami prawa (prawa rozporządzenia) – sposób mierzenia tej wysokości.”

1.7. Tę linię orzecniczą należy uznać za utrwaloną, bowiem znajduje ona odzwierciedlenie np. w wyrokach Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 23.03.2022 r. sygn. akt II OSK 944/21 i z dnia 15.04.2021 r. sygn. akt II OSK 3094/20.

1.8. Na niedopuszczalność odmiennego definiowania (poprzez nakaz odmiennego mierzenia) wysokość budynków wskazuje też doktryna:

„Żaden przepis prawa obowiązującego (rangi ustawy) nie dał takich kompetencji organom gminy, aby w ramach przepisów prawa miejscowego ustalały sobie dowolnie, a następnie stosowały własne przepisy definiujące, np. jak należy dokonywać pomiaru wysokości budynku”. (Z. Niewiadomski (red.), Planowanie i zagospodarowanie przestrzenne. Komentarz. Wyd. 13, Warszawa 2023, art. 15 uwaga 1).

1.9. Wysokość mierzona od najniższego punktu lokalizacji budynku może dać całkowicie inne wyniki niż wysokość mierzona przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, położonym na pierwszej kondygnacji naziemnej. W związku z tym obecne zapisy projektu MPZP, które dotyczą wysokości budynków (w szczególności § 5 pkt 2, § 14 ust. 3 pkt 3 lit. b planu) są niedopuszczalne.

1.10. Należy podnieść, że do tej pory procedowano projekt MPZP przy błędnym określeniu dopuszczalnej wysokości budynków. Sama zmiana definicji wysokości w wyniku uwzględnienia niniejszej uwagi nie jest zatem możliwa, gdyż jej wprowadzenie doprowadzi do odmiennego określenia wysokości dla możliwej rozbudowy istniejących budynków oraz budynków związanych z infrastrukturą. W tym zakresie plan winien zostać wyłożony do ponownego wglądu i dyskusji.

2. Uwaga II – brak określenia współczynnika intensywności zabudowy.

2.1. W projekcie nie określono współczynnika intensywności zabudowy, a to wobec „braku podstaw wynikającego ze stanu faktycznego” (§ 3 pkt 2). Już tego typu sformułowanie nasuwa wątpliwość, na ile stan faktyczny może wpływać na zaniechanie stosowania imperatywnych norm prawa nakazujących gminie określenie współczynnika zabudowy (art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

2.2. Jeżeli przyjąć taką możliwość, to byłaby ona ewentualnie dopuszczalna tam, gdzie nie jest dopuszczalny żaden sposób dalszego budowlanego zainwestowania terenu – w tym nie jest możliwa rozbudowa lub nadbudowa istniejących budynków. Przedmiotowy projekt MPZP takie możliwości jednak przewiduje w § 4 ust. 3 lit. b oraz § 15 ust. 3 lit. b., zatem w ślad za nakazem art. 15 ust. 2 pkt 6 upzp projekt MPZP winien także regulować parametr intensywności zabudowy, który ulega zmianie w efekcie zmiany powierzchni budynku przy tej samej (zastanej) wielkości nieruchomości.

2.3. W omawianej sytuacji nie można stwierdzić, że określenie maksymalnej wysokości i powierzchni budynku wystarczająco limituje wskaźniki zainwestowania tak, aby zbyteczne było określenie współczynnika intensywności zabudowy. Warto zwrócić uwagę, że współczynnika zabudowy nie da się wtórnie wyliczyć z wartości dopuszczalnej powierzchni budynku, bowiem są to wartości mierzone innymi metodami (wewnątrz/po obwodzie ścian zewnętrznych).

2.4. *Innymi słowy, nawet pomijając dyskusję, czy w jakimkolwiek przypadku jest dopuszczalne pomijanie zapisów dotyczących intensywności zabudowy, to w przedmiotowej sprawie jej określenie było konieczne z uwagi na przewidzianą w projekcie MPZP możliwość zmiany wielości, liczby kondygnacji i powierzchni istniejących budynków.*

2.5. *Również powyższa uwaga powoduje konieczność powtórzenia niektórych czynności w procedurze planowania.”.*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z wymogami art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo maksymalną wysokość zabudowy. Wobec braku określenia w przepisach tej ustawy definicji wysokości zabudowy, jak i samego pojęcia zabudowy, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego podaje tę definicję na użytek stosowania ustaleń planu. Definicja zawarta w planie określa, na użytek stosowania ustaleń planu, jak rozumieć maksymalną wysokość zabudowy w odniesieniu do budynków. Definicja zamieszczona w § 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 i z 2023 r. poz. 2442) określa sposób mierzenia wysokości budynku w celu przyporządkowania temu budynkowi odpowiednich wymagań rozporządzenia.

Zgodnie z wymogami art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym intensywność zabudowy odnoszona jest do powierzchni działki budowlanej, podczas gdy wyznaczone w planie tereny, na których istnieje zabudowa, z racji ustalonego przeznaczenia, a także zakazu lokalizacji budynków (np. § 15 ust. 3 pkt 1 projektu planu), nie stanowią terenów budowlanych. Jednocześnie zakres ustalonych w planie parametrów kształtowania zabudowy (wysokość zabudowy, powierzchnia zabudowy w m² oraz kształt dachu) dostosowany został do zakresu działań budowlanych dopuszczonych przy zabudowie istniejącej, tj. do rozbudowy i nadbudowy. Dla istniejącej zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej w przedmiotowym planie nie jest konieczne określanie ww. wskaźnika intensywności zabudowy.

Uwaga 2

- złożona 21 grudnia 2023 r.,

- dotyczy działek nr ewid. 25/7 i 25/11, obr. W-17.

Treść uwagi:

„I. Uwaga dotycząca możliwości zabudowy:

W projekcie planu zagospodarowania przestrzennego w Rozdziale 3 (Ustalenia dla całego obszaru objętego planem) w § 14 pkt 2 dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 2PEF-RN-ZN obowiązują ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe - teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

b) teren infrastruktury technicznej - z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami,

c) teren wód powierzchniowych śródlądowych,

d) teren lasu.

W Rozdziale 3 (Ustalenia dla całego obszaru objętego planem) w § 15 pkt 2 dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 3RN-ZN obowiązują ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe - teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- b) teren infrastruktury technicznej - z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami,
- c) teren wód powierzchniowych śródlądowych,
- d) teren lasu.

Wskazane na wstępie działki znajdują się na terenach zurbanizowanych. Zagospodarowanie przyległych terenów w okresie luki planistycznej wyraźnie przekształciło się i stało się silnie związane z pozarolniczą działalnością wynikającą z miejskiego stylu życia i pracy. Obecnie w pobliżu nie ma gospodarstw rolnych, ani nie jest prowadzona żadna działalność rolnicza. Tereny wokół planowanego obszaru są zabudowane budownictwem mieszkaniowym jednorodzinny służące zagwarantowaniu potrzeb mieszkaniowych mieszkańcom miasta Łodzi.

Planowane dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 3RN-ZN przeznaczenie podstawowe - teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej czy przeznaczenie uzupełniające jako tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, infrastruktury technicznej - z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami, wód powierzchniowych śródlądowych, czy lasu, nie przystają do obecnego zagospodarowania okolicznych działek, które jak wyżej wspomniałem zagospodarowane zostały w okresie luki planistycznej jako tereny mieszkaniowe. Skoro bowiem w sąsiedztwie brak jest gospodarstw rolnych i brak prowadzonej działalności rolniczej, planowane przeznaczenie jako teren rolnictwa z zakazem zabudowy czy tereny zielone jest niczym nieuzasadnione, tym bardziej, iż działki leżą wzdłuż ulicy Arniki w Łodzi, która jest zabudowana budownictwem mieszkaniowym jednorodzinny. Wprowadzenie zakazu zabudowy działek na terenach, na których leżą działki m 25/ 7 i 25/11 powoduje naruszenie konstytucyjnego prawa własności. Dodatkowo wskazać w tym miejscu należy, iż wprowadzenie zakazu zabudowy (choćby zagrodowej) powoduje, że działki nie będą mogły zostać w przyszłości zagospodarowane jako gospodarstwa rolne, bowiem w przypadku, takich niezbędne może okazać się wykonanie infrastruktury, jak: magazyn do przechowywania płodów rolnych, silosy na zboże czy inne budynki gospodarcze czy inwentarskie. Prowadzenie natomiast na terenach objętych projektem planu upraw rolnych może zakłócać spokojny odpoczynek i relaks mieszkańców okolicznych domów jednorodzinnych powstałych w okresie luki planistycznej, jak również powodować znaczne i uciążliwe dla nich kurzenie, pylenie i hałas spowodowane pracą maszyn rolniczych. Z tych przyczyn wnoszę uwagę do projektu planu, aby zmienić przeznaczenie terenów oznaczonych dotychczas symbolem 3RN-ZN poprzez zaplanowanie na tym obszarze terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Taka funkcja tych terenów będzie spójna z zasiadającą zabudową i zagospodarowaniem.

Planowane dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 2PEF-RN-ZN przeznaczenie podstawowe jako teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej, powoduje, że pozostaną w przyszłości niewykorzystane. Przede wszystkim zlokalizowane na tym obszarze działki nie posiadają infrastruktury dla zrealizowania elektrowni słonecznej. Wykonanie takiej elektrowni wymaga zapewnienia odpowiedniej sieci elektroenergetycznej, której obecnie brak, a jej wykonanie może być uciążliwe dla okolicznych mieszkańców.

Dla terenów oznaczonych ww. symbolem usytuowanych wzdłuż ulicy Arniki w Łodzi zupełnie nieuzasadnione jest wprowadzenie zakazu zabudowy. Ulica Arniki w chwili obecnej zabudowana jest zabudową mieszkaniową jednorodziną powstałą w okresie luki planistycznej oraz wcześniej. Obszar ten ma charakter mieszkalny i w związku z tym wprowadzenie zakazu zabudowy jest niczym nieuzasadnione. Dodatkowo wskazuję, że narzucanie właścicielowi nieruchomości funkcji terenów jako przeznaczonych pod elektrownię słoneczną czy działalność rolniczą w sytuacji, gdy nie miały one dotychczas uregulowanej funkcji godzi w konstytucyjne prawo własności. Podkreślenia w tym miejscu wymaga, że właściciele nie planują na tych terenach wykonywać elektrowni słonecznej. Pozostawienie takiej funkcji spowoduje, że ten teren objęty projektem planu pozostanie niezagospodarowany i będzie podlegał degradacji. Dotychczas w okresie luki planistycznej sąsiednie tereny uzyskały status terenów mieszkalnych poprzez zagospodarowanie ich jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Obecnie wprowadzenie na tym obszarze zakazu zabudowy jest niczym nieuzasadnione. Z tych przyczyn wnoszę do projektu planu uwagę, by na obszarze oznaczonym dotychczas w projekcie planu symbolem

2PEF-RN-ZN, dokonać zmiany poprzez określenie tych terenów jako terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub dopuszczanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Przygotowując projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego organ planistyczny winien wziąć pod uwagę aktualne zagospodarowanie okolicznych terenów i zaplanować możliwość zagospodarowania w sposób, aby zapewnić spójność architektoniczną, ład urbanistyczny. Zaplanowanie natomiast terenów o funkcji elektrowni słonecznej czy rolniczej bez możliwości zabudowy burzy ten porządek powodując, że tereny oznaczone w planie symbolem 3RN-ZN i 2PRF-RN-ZN będą niezagospodarowane i podlegały samoczynnej degradacji.

Z powyższych przyczyn wnoszę uwagę do projektu planu, aby zmienić przeznaczanie terenów oznaczonych symbolem 3RN-ZN i 2PRF-RN-ZN poprzez zaplanowanie na tym obszarze terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Taka funkcja tych terenów będzie spójna z sąsiadującą zabudową i zagospodarowaniem działek powstałymi w okresie luki planistycznej i wcześniejszym.

Na koniec należy wskazać na istniejące orzecznictwo sądowe, które utrwała ocenę wykorzystywania nieruchomości, zgodnie z dotychczasowym przeznaczaniem. Zwracam w tym miejscu uwagę, że ocena tego wpływu, sprowadza się do ustalenia skutku działań planistycznych dla ograniczenia celów możliwych do realizacji na nieruchomości. Niewątpliwie w ocenach sądownictwa wpływ taki istnieje, jeżeli na skutek wejścia w życie planu zagospodarowania przestrzennego utracona zostanie definitywnie możliwość zabudowy nieruchomości, jeżeli przed uchwaleniem takiego planu taka możliwość istniała lub potencjalnie istniała. Godzi w prawo własności ograniczenie lub uniemożliwienie korzystania z nieruchomości w sposób, w który nieruchomość dotychczas nie była wykorzystywana, lecz potencjalnie mogła być wykorzystywana, zgodnie ze swoim przeznaczeniem. Istotne jest więc to, w jaki sposób nieruchomość mogła być „potencjalnie” (realnie w okolicznościach sprawy) wykorzystana, o czym decyduje szereg uwarunkowań prawnych i faktycznych, a nie „wyłącznie” plan zagospodarowania przestrzennego. To, czy nieruchomość mogła zostać wykorzystana w określony sposób przed uchwaleniem planu jest istotne dla oceny, czy w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części, zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone (zob. Wyrok Sądu Najwyższego, Izba Cywilna z dnia 15 marca 2023 r. sygn. akt II CSKP 1654/22).

Ocenę, czy nieruchomość może być wykorzystana w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, powinno się opierać nie tylko na uprzednim faktycznym jej wykorzystaniu, lecz należy też uwzględniać możliwości w tym zakresie, a więc badać nie tylko to, jak była, lecz także to, jak mogła być zagospodarowana. Pojęcie korzystania z nieruchomości obejmuje także możliwość realizacji określonych projektów lub zamierzeń i nie ogranicza się tylko do sytuacji, w których właściciel podjął już konkretne działania faktyczne lub prawne, zmierzające do ustalenia sposobu korzystania z nieruchomości. Na równi więc z dotychczasowym faktycznym korzystaniem z nieruchomości traktuje się sposób korzystania potencjalnie dopuszczalny. Mając na uwadze, że działki sąsiadujące z obszarem, na którym wprowadzany jest plan zagospodarowania przestrzennego wykorzystywane są jako działki o charakterze mieszkaniowym jednorodzinnym, uzasadniona jest, aby na objętym projektem planu obszarze oznaczonym symbolami 2PEF-RN-ZN i 3RN-ZN w zakresie działek nr ewid. 25/7 i 25/11 zmienić funkcję dopuszczając możliwość wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Nie może ująć również uwadze, że działka oznaczona nr 25 została wcześniej podzielona i część wydzielonych z niej działek ma status działek budowlanych zabudowanych budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi.

Z przedstawionych przyczyn wnioskowane zmiany w projekcie planu poprzez zmianę planowanych funkcji terenów i zaplanowanie na nich lub dopuszczenie funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej jest w pełni uzasadnione oraz doprowadzi do zapewnienia spójności i ład architektonicznego w związku z zagospodarowaniem okolicznych terenów w okresie tzw. luki planistycznej.

Przedstawione wyżej uwagi i wnioski o dokonanie korekt w wyłożonym do publicznego wglądu miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego winny zostać uwzględnione celem wyeliminowania wewnętrznych sprzeczności zawartych w planie jako akcie prawa miejscowego i dostosowania założeń planu do obowiązujących przepisów prawa oraz aktualnego zagospodarowania okolicznych terenów. Postulowane zmiany doprowadzą do możliwości racjonalnego zagospodarowania działek w zgodzie z zagospodarowaniem okolicznych terenów. W razie natomiast niewprowadzenia postulowanych korekt rzeczne tereny staną się praktycznie nie do wykorzystania z uwagi na brak możliwości racjonalnego jej zagospodarowania."

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.****Wyjaśnienie:**

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Działki objęte uwagą, zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r., znajdują się w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O” (tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo). Studium dopuszcza również w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O” lokalizację terenów produkcji energii ze źródeł odnawialnych. Zgodnie z ustaleniami Studium, w planie miejscowym działki te przeznaczono na teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej w części, w której przebiega łącznik ekologiczny między doliną Jasienia i Neru oraz na teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej w części, w której nie jest wykluczone tworzenie barier przestrzennych dla migracji zwierząt. Plan nie narzuca konieczności realizacji elektrowni słonecznej, jest to jedna z dopuszczonych funkcji obok rolnictwa i zieleni naturalnej, to jest dotychczasowego sposobu użytkowania tych działek.

Uwaga 3

- złożona 22 grudnia 2023 r.,
- dotyczy działek nr ewid. 25/7 i 25/11, obr. W-17.

Treść uwagi:

„(...)proszę o wyłączenie (...) działek 25/11 i 25/7 z projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. ...) Jeśli nie będzie możliwości wyłączenia całych działek wskazanych we wniosku z planu, proszę chociaż o wyłączenie części z niej o numerze 2PEF-RN-ZN do użytku i możliwości jej zabudowy. Do wniosku dołączają się współwłaściciele (...).” Wniosek został ponadto uzasadniony względami osobistymi.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.****Wyjaśnienie:**

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Działki objęte uwagą, zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r., znajdują się w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O” (tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo). Nie ma możliwości przeznaczenia w zgodności ze Studium wskazanych w uwadze działek pod zabudowę jednorodzinną.

Uwaga w pozostałym zakresie nie dotyczy ustaleń planu miejscowego, w związku z czym uwaga nie może być uwzględniona ze względów formalnych. Zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cyt.: „uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu (...)”.

Uwaga 4

- złożona 22 grudnia 2023 r.,
- dotyczy całego obszaru objętego projektem planu.

Treść uwagi:

„Wnosi się o:

1. Zredagowanie dla dz. ew.: 15/2, 18, 19, 20, 21/7, obręb W-17, ustaleń projekt planu umożliwiających zabudowę ww. działek ewidencyjnych na warunkach nie gorszych niż ustalone w prawomocnej, ostatecznej decyzji WZ z 2017 r.:

a) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

b) maksymalna długość budynków: 87 metrów,

c) wysokość budynków: 9 metrów,

d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 0,19.

2. Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt. 1, wyłączenie z zasięgu objętego projektem planu dz. ew.: 15/2, 18, 19, 20, 21/7, obręb W-17 celem uniknięcia roszczeń odszkodowawczych na gruncie art. 36 u.p.z.p. o wartości kilkuset milionów złotych.

3. Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt. 1 i 2, preredagowanie ostatniego zdania uzasadnienia projektu planu „(...) realizacja ustaleń projektu planu nie będzie skutkować (...) wydatkami związanymi z realizacją ustaleń planu” do postaci, która opisuje, iż uchwalenie projektu planu w bieżącej wersji, będzie skutkowało zapłatą odszkodowania na gruncie art. 36 u.p.z.p. o przypuszczalnie rekordowej (w przeliczeniu na jeden podmiot) w skali całego kraju wartości. Równocześnie wnosi się o ujawnienie powyższego w sporządzanej na podstawie art. 17 pkt 5 u.p.z.p. prognozie skutków finansowych.

4. Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt. 1 i 2, włączenie całej powierzchni dz. ew.: 15/2, 18, 19, 20, 21/7 w skład terenu oznaczonego symbolem IPEF-RN-ZN celem uniknięcia zaskarżenia przedmiotowego planu ze względu na nadużycie władztwa planistycznego poprzez naruszenie zdefiniowanej w art. 32 ust. 1 Konstytucji RP zasady równości.

5. Skorygowanie zasięgu planu poprzez alternatywnie:

a) włączenie do tego zasięgu całej szerokości pasa drogowego ul. Pomorskiej,

b) wyłączenie z tego zasięgu całej szerokości pasa drogowego ul. Pomorskiej.

6. Zwymiarowanie na rysunku planu szerokości pasa drogowego ul. Pomorskiej.

7. Określenie parametrów zabudowy dla obiektów budowlanych w ramach terenu oznaczonego symbolem I IK.

8. Dla terenów oznaczonych symbolami IPEF-RN-ZN i 2PEF-RN-ZN dopuszczenie lokalizacji stacji trafo.

9. Usunięcie na rysunku planu strefy ograniczeń w zabudowie, dla której obowiązuje zakaz lokalizacji systemów fotowoltaicznych.

10. Usunięcie na rysunku planu stref ochronnych od napowietrznej linii elektroenergetycznej.

11. Usunięcie ustaleń planu pozbawionych podstawy prawnej:

a) § 7 pkt 5 lit. d tekstu projektu planu,

b) § 7 pkt 5 lit. e tekstu projektu planu,

c) § 11 ust. 1 pkt 2 tekstu projektu planu.

12. Preredagowanie pozbawionego treści normatywnej § 7 pkt 7 tekstu projektu planu, do postaci, w której przedmiotowy przepis nabierze treści normatywnej.

13. Zastąpienie użytego w § 7 pkt 1 tekstu projektu planu rusycyzmu „za wyjątkiem”, prawidłowym sformułowaniem „z wyjątkiem”.

UZASADNIENIE

Wstęp

Projekt planu uniemożliwia realizację jakiegokolwiek zabudowy na dz. ew.: 15/2, 18, 19, 20, 21/7, obręb W-17, w tym w szczególności uniemożliwia realizację inwestycji o wartości 374 milionów złotych, dla której to inwestycji wydano prawomocną, ostateczną decyzję WZ z 2017 r.

Ad. 1

W dn. 15 maja 2017 r. Prezydent Miasta Łodzi wydał decyzję nr DAR-UA-IX.750.2017 o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych przewidzianych do realizacji w Łodzi przy ul. Pomorskiej, na działkach nr: 15/2, 18, 19, 20, 21/7 w obrębie W-17. Przedmiotowa decyzja została wydana na rzecz ..., a następnie przeniesiona na rzecz spółki wnoszącej niniejszą uwagę. Komandytariuszem spółki wnoszącej niniejszą uwagę jest Pani właściciel dz. ew.: 15/2, 18, 19, 21/7 - przed zakończeniem prac nad projektem planu ww. nieruchomości zostaną wniesione do spółki składającej niniejszą uwagę (przedmiotowa spółka jest już właścicielem dz. ew. 20).

Innymi słowy, spółka składająca niniejszą uwagę, dysponuje prawomocną, ostateczną decyzją WZ, zgodnie z którą na gruntach, które częściowo są już własnością spółki, a w pozostałym zakresie staną się własnością przed uchwaleniem planu, o łącznej powierzchni ok. 125 tys. m² (słownie: oko/o sto dwadzieścia pięć tysięcy metrów kwadratowych) ustalono następujące warunki zabudowy:

- „budowę zespołu **do 46 budynków mieszkalnych wielorodzinnych**”,
- „wskaznik wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu inwestycji (...) do 0,19”,
- „długość budynku lub zespołu budynków do 87 m”,
- „wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (...) do 7 m”,
- „wysokości głównych kalenic (...) do 9 m”.

Reasumując, w decyzji WZ z 2017 r. ustalono warunki zabudowy umożliwiające realizację do 46 budynków mieszkalnych wielorodzinnych o powierzchni zabudowy ok. 125 000 x 0,19 ≈ 23 750 m². W ramach każdego budynku możliwa jest realizacja dwóch pełnych kondygnacji oraz trzeciej, w formie poddasza użytkowego.

Zgodnie z projektem koncepcyjnym sporządzonym przez spółkę składającą niniejszą uwagę założono wybudowanie osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej obejmującego 46 budynków wielorodzinnych, w których w sumie będzie znajdować się 826 mieszkań o średniej powierzchni użytkowej 50 m². Całkowity PUM planowanej inwestycji wynosi 41 555,4 m². W sporządzonym operacie szacunkowym, stanowiącym załącznik do niniejszej uwagi, **wartość rynkowa części mieszkalnej po zrealizowaniu inwestycji określono na kwotę 374 331 043 zł** (słownie: trzysta siedemdziesiąt cztery miliony trzysta trzydzieści jeden tysięcy czterdzieści trzy złote).

Mając na uwadze, iż w aktualnym brzmieniu projekt planu wyklucza realizację jakiegokolwiek zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym w szczególności uniemożliwia realizację inwestycji, dla której ustalono już warunki zabudowy, wnosi się o ustalenie w projekcie planu możliwości inwestycyjnych nie gorszych niż w wydanej decyzji WZ z 2017 r.

Ad. 2

Jak już opisano w poprzednim punkcie składająca niniejszą uwagę spółka dysponuje dla dz. ew.: 15/2, 18, 19, 20, 21/7, obręb W-17 prawomocną i ostateczną decyzją WZ z 2017 r., która umożliwia realizację zespołu 46 budynków mieszkalnych wielorodzinnych o łącznej powierzchni użytkowej mieszkań ponad 40 tys. m². Załącznik nr 1 przedstawia wyrys z rysunku projektu planu - granice ww. działek ewidencyjnych oznaczono obrysem koloru brązowego. Przedmiotowy plan, sprzecznie z wydaną decyzją WZ z 2017 r., w ogóle nie umożliwia realizacji zabudowy mieszkaniowej (w tym zabudowy wielorodzinnej). Mając na uwadze powyższe, wskazuje się, iż decyzja WZ z 2017 r. ustala „dotychczasowe przeznaczenie” w rozumieniu statuującego odpowiedzialność odszkodowawczą art. 36 ust. 1 u.p.z.p. Uchwalenie projektu planu, który uniemożliwia realizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na ww. działkach, dla których wydano decyzję WZ, będzie równoznaczne z wypełnieniem dyspozycji art. 36 ust. 1 u.p.z.p.:

„Art. 36.1 (...) w związku z uchwaleniem planu miejscowego (...) korzystanie z nieruchomości, zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe (...)”.

Innymi słowy uchwalenie projektu planu w bieżącym brzmieniu (wykluczającym zabudowę mieszkaniową wielorodzinną na dz. ew.: 15/2, 18, 19, 20, 21/7) skutkować będzie roszczeniami w wysokości kilkuset milionów złotych, których podstawę prawną stanowić będzie ww. art. 36 ust. 1 u.p.z.p. Zasadność takich roszczeń, w tym w szczególności stwierdzenie, iż „dotychczasowe przeznaczenie” w rozumieniu tego przepisu określa m.in. wydana decyzja WZ, potwierdza bardzo bogate orzecznictwo:

(...)

W konsekwencji, subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt. 1, wnosi się o wyłączenie z zasięgu objętego projektem planu dz. ew.: 15/2, 18, 19, 20, 21/7, obręb W-17 celem uniknięcia roszczeń odszkodowawczych na gruncie art. 36 u.p.z.p. o wartości kilkuset milionów złotych.

Ad. 3

W bieżącym brzmieniu uzasadnienia projektu planu wskazano, że „realizacja” ustaleń planu nie będzie skutkowała wydatkami z budżetu jednostki samorządowej. Tymczasem już samo uchwalenie (i wejście w życie) planu w bieżącym brzmieniu będzie skutkowało zapłatą odszkodowania na gruncie art. 36 u.p.z.p. o przypuszczalnie rekordowej (w przeliczeniu na jeden podmiot) w skali całego kraju wartości. Równocześnie możliwość zapłaty przedmiotowego odszkodowania winna zostać ujawniona w sporządzanej na podstawie art. 17 pkt 5 u.p.z.p. prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu - z treści przedmiotowego przepisu *expressis verbis* wynika konieczność uwzględnienia w przedmiotowej prognozie ewentualnych roszczeń na gruncie art. 36 u.p.z.p.

Ad. 4

Załącznik nr 1 przedstawia wyrys z rysunku projektu planu - obrysem koloru brązowego oznaczono dz. ew. 15/2, 18, 19, 20, 21/7, obręb W-17. Przedmiotowe działki:

- w części znajdują się w granicach terenu oznaczonego symbolem 1 PEF-RN-ZN, w granicach którego możliwa jest realizacja elektrowni słonecznej,

- w części znajdują się w granicach terenu oznaczonego symbolem 2RN-ZN, w granicach którego nie jest możliwa realizacja elektrowni słonecznej.

Brak jest jakiegokolwiek zróżnicowania prawnego i/lub faktycznego części ww. działek ewidencyjnych, które uzasadniałoby ww. różnice w przeznaczeniu. Wskazuje się, że w aktualnym brzmieniu projekt planu, bezpodstawnie różnicując ustalenia dla poszczególnych części ww. działek (w tym w szczególności uniemożliwiając realizację elektrowni słonecznych w północnej części) narusza zasadę równości zdefiniowaną w art. 32 ust. 1 Konstytucji RP. Należy dodać, iż przedmiotowa zasada równości wyznacza granice władztwa planistycznego, którego naruszenie skutkuje uchyleniem miejscowego planu:

(...)

Ad. 5

W obecnym brzmieniu w projekcie planu ustalono teren drogi publicznej oznaczony symbolem 3KDZ. Zgodnie z § 18 ust. 3 pkt 3 lit. b tekstu projektu planu:

„§ 18.3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych ustala się:

(...)

3) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDZ:

(...)

b) szerokość w liniach rozgraniczających części terenu pod pas drogowy ulicy zawarty w granicach obszaru objętego planem zmienną od 2,9 m do 3,2 m, zgodnie z rysunkiem planu”.

Droga publiczna oznaczona symbolem 3KDZ to w rzeczywistości ułamkowa część szerokości pasa drogowego ul. Pomorskiej - przedmiotowa droga publiczna jest znacznie szersza niż 2,9 m-3,2 m, jednakże projekt planu, bez jakichkolwiek racjonalnych podstaw, obejmuje swoim zasięgiem jedynie wąski pas przedmiotowej drogi, co jest sprzeczne z elementarnymi zasadami planowania przestrzennego. W konsekwencji niezbędna jest zmiana zasięgu przedmiotowego projektu planu poprzez włączenie lub wyłączenie całej szerokości pasa drogowego ul. Pomorskiej.

Ad. 6

§ 18 ust. 3 pkt 3 lit. b tekstu projektu planu zawierający ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem 3KDZ odwołuje się do szerokości w liniach rozgraniczających „zgodnie z rysunkiem planu”. Tymczasem na rysunku projektu planu przedmiotowa szerokość nie jest w ogóle zwymiarowana.

Ad. 7

W obecnym brzmieniu projektu planu ustalono teren kanalizacji oznaczony symbolem 1 IK. W celu realizacji takiego przeznaczenia, konieczna jest realizacja obiektów budowlanych - wnosi się o określenie parametrów zabudowy tych obiektów.

Ad. 8

Na rysunku projektu planu wyznaczono:

- teren oznaczony symbolem 1PEF-RN-ZN o powierzchni ok. 120 tys. m²,
- teren oznaczony symbolem 2PEF-RN-ZN o powierzchni ok. 19 tys. m².

Zgodnie z przeznaczeniem podstawowym, w granicach przedmiotowych terenów, możliwa jest realizacja m.in. elektrowni słonecznych. Jednakże równocześnie w § 14 ust. 3 pkt 2 lit. c tekstu projektu planu wprowadzono całkowity zakaz lokalizacji budynków, co wyklucza m.in. realizację stacji trafo. Powyższe jest sprzeczne z realiami społeczno-gospodarczymi – w przypadku farmy fotowoltaicznej o powierzchni przekraczającej 100 000 m², realizacja stacji trafo jest niezbędna.

Ad. 9

Na rysunku projektu planu wzdłuż wybranych fragmentów granic terenów oznaczonych symbolami 1PEF-RN-ZN oraz 2PEF-RN-ZN wrysowano „strefę ograniczeń w zabudowie”, w granicach której, zgodnie z § 14 ust. 3 pkt 2 lit. b tekstu projektu planu „obowiązuje zakaz lokalizacji systemów fotowoltaicznych”. Brak jest uzasadnienia lokalizacji ww. strefy w kształcie, w jakim została wrysowana na rysunku projektu planu.

Ad. 10

Na całym obszarze objętym zasięgiem planu zredagowano zakaz lokalizacji budynków, w konsekwencji wyznaczona na rysunku planu (pisownia oryg., zgodnie z legendą rysunku projektu planu) „strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej” statuująca zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi (§ 9 pkt 3 tekstu projektu planu) wobec ustalonego przeznaczenia wykluczającego takie budynki jest zbędna.

Ad. 11

Art. 15 ust. 2 i 3 u.p.z.p. zawierają odpowiednio katalogi: ustaleń obligatoryjnych miejscowego planu (ust. 2) oraz ustaleń fakultatywnych miejscowego planu (ust. 3). Żaden z przedmiotowych przepisów nie zawiera podstawy prawnej umożliwiającej formułowanie w miejscowym planie:

- „nakazu stosowania rozwiązań umożliwiających wykorzystanie lub retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania” - art. 7 pkt 5 lit. d tekstu projektu planu,
- „zakazu stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód” - art. 7 pkt 5 lit. e tekstu projektu planu,
- „nakazu lokalizacji infrastruktury technicznej jako podziemnej” - art. 11 ust. 1 pkt 2 tekstu projektu planu.

Ponadto w drugim przypadku (art. 7 pkt 5 lit. e) należy także wskazać, że treść przepisu *de facto* wyklucza jakiegokolwiek rozwiązania techniczne - praktycznie każde rozwiązanie techniczne stwarza możliwość zanieczyszczenia wód (tym bardziej, że nie doprecyzowano czy przepis dotyczy wód podziemnych, roztopowych, czy też opadowych).

Ad. 12

§ 7 pkt 7 tekstu projektu planu odwołuje się do dopuszczalnych poziomów określonych w przepisach odrębnych z zakresu emisji substancji przez źródła zaopatrzenia w ciepło - skoro istnieją już przepisy, które przedmiotowe poziomy regulują, to treść § 7 pkt 7 tekstu projektu planu nie posiada jakiegokolwiek treści normatywnej.

Ad. 13

Nie wymaga uzasadnienia.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Ad 1. i 4. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) *prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)*”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „*Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych*”. Działki o numerach: 15/2, 18, 19, 20, 21/7, w obrębie W-17, zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r., znajdują się w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O” (tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo). Studium dopuszcza również w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O” lokalizację terenów produkcji energii ze źródeł odnawialnych. Zgodnie z ustaleniami Studium, w planie miejscowym działki te przeznaczono na teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej w części, w której przebiegać ma łącznik ekologiczny między doliną Jasienia i Neru oraz na teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej w części, w której nie jest wykluczone tworzenie barier przestrzennych dla migracji zwierząt. Przebieg pasa terenu niezablokowanego dla przemieszczania się zwierząt jest zgodny z opinią Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi.

Ad 2., 3. i 5. Zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cyt.: „*uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu (...)*”. Uwagi odnoszące się do zmiany granic planu, a także o zmianę treści uzasadnienia do planu i prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego nie dotyczą ustaleń planu miejscowego, w związku z czym uwagi nie mogą być uwzględnione ze względów formalnych.

Ad 6. Szerokość pasów drogowych w planie pokrywa się z liniami rozgraniczającymi dróg i jest zmienna. Z tego względu nie jest wymiarowana na rysunku planu, a położenie tych linii rozgraniczających należy odczytywać z rysunku planu w oparciu o jego skalę.

Ad 7. Parametry zabudowy dla obiektów budowlanych możliwych do zrealizowania w terenie IIK zostały określone w ustaleniach ogólnych planu i w ustaleniach szczegółowych dla terenu IIK.

Ad 8. Zgodnie z przeznaczeniem uzupełniającym w terenach PEF-RN-ZN jest dopuszczona realizacja infrastruktury technicznej.

Ad 9. W terenach PEF-RN-ZN wyznaczono strefy bez możliwości lokalizacji systemów fotowoltaicznych, których celem jest ograniczenie oddziaływania tych obiektów na sąsiedztwo, tj. zabudowę mieszkaniową istniejącą, obszary przeznaczone pod zabudowę w Studium oraz przestrzenie publiczne (drogi). Z możliwości lokalizacji systemów fotowoltaicznych plan wyklucza również obszary, na których w trakcie sporządzania analiz do planu stwierdzono występowanie zieleni wysokiej.

Ad 10. Strefa ochronna od napowietrznej linii energetycznej określona w planie znajduje zastosowanie do robót budowlanych przy zabudowie istniejącej, które są dopuszczone ustaleniami planu.

Ad 11. Zapisy § 7 pkt 5 lit. d i e oraz § 11 ust. 1 pkt 2 planu są zgodne z wymogami rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ad 12. Odesłanie do pojęcia normy, stosowanego w rozumieniu powszechnym, zgodnie z § 4 ust. 2 planu, nie wymaga doprecyzowania.

Ad 13. Zmiana sformułowania „za wyjątkiem” na „z wyjątkiem” nie jest niezbędna z uwagi na jej brak znaczenia merytorycznego.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXXVI/2604/24
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 17 stycznia 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania.

Do zadań z zakresu infrastruktury technicznej, będących zadaniami własnymi Gminy należy:

- wydzielenie i wykup terenu pod realizację nowych i poszerzenie istniejących dróg,
- budowa nowych dróg oraz ich uzbrojenie w sieć: oświetlenia ulicznego, wodociągową, kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
- przebudowa jezdni i chodników na drogach gminnych.

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

Finansowanie będzie się opierało o budżet Gminy, z wykorzystaniem funduszy strukturalnych Unii Europejskiej oraz środków Funduszu Ochrony Środowiska, a także środków możliwych do pozyskania z Zintegrowanego Programu Operacyjnego Rozwoju Regionalnego.

Niniejszy załącznik nie zawiera obciążeń Miasta z tytułu odszkodowań w trybie art. 36 ust. 1 ustawy.

Załącznik Nr 4

do uchwały Nr LXXXVI/2604/24

Rady Miejskiej w Łodzi

z dnia 17 stycznia 2024 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę