



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 7 grudnia 2016 r.

Poz. 5336

UCHWAŁA NR XXXVII/971/16 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI

z dnia 16 listopada 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Spadochroniarzy, Namiotowej, Krańcowej i Biegunowej

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 2016 r. poz. 446 i 1579) oraz art. 14 ust. 8 art. i 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250 i 1579), w związku z art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774 i 1688) oraz art. 15 ust. 7 pkt 1 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. poz. 961), 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: Spadochroniarzy, Namiotowej, Krańcowej i Biegunowej, zwanego dalej „planem”, wraz z jej integralnymi częściami w postaci:

- 1) rysunku planu wykonanego na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, 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, stanowiącego załącznik Nr 3 do uchwały.

2. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 2. Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi” uchwalonego uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r.

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

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

2. Rysunek planu zawiera ustalenia obowiązujące oraz oznaczenia graficzne o charakterze informacyjnym, zgodnie z legendą oznaczeń zamieszczoną na rysunku.

3. Zasady zagospodarowania oraz sposoby użytkowania poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi określa się łącznie na podstawie:

- 1) ustaleń zawartych w rozdziale 2 uchwały;
- 2) ustaleń obowiązujących zawartych na rysunku planu.

4. Położenie linii rozgraniczających na rysunku planu należy ustalić poprzez odczyt z rysunku planu w oparciu o jego skalę.

§ 4. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) dach płaski - dach o spadkach połąci do 15°;
- 2) granica obszaru objętego planem - granicę sporządzenia planu miejscowego określoną w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia planu;
- 3) infrastruktura techniczna - wszelkie systemy, przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 4) linia rozgraniczająca - wyznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, stanowiącą granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) nadzór archeologiczny - rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień odkrytych w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy - wyznaczoną na rysunku planu linię, określającą część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który nie dotyczy elementów wejścia do budynku takich jak schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie, elementów nadwieszonych takich jak balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, oraz podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem, chyba że ustalenia planu rozstrzygają inaczej;
- 7) przepisy odrębne - przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązującego na obszarze miasta Łodzi;
- 8) przeznaczenie podstawowe - sposób wykorzystania terenu pod określoną funkcję wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami budowlanymi;
- 9) przeznaczenie uzupełniające - dodatkowy sposób wykorzystania terenu dopuszczony na warunkach określonych w ustaleniach planu;
- 10) strefa ochrony archeologicznej - strefę ochrony konserwatorskiej obejmującą obszar, na którym zlokalizowane są zabytki archeologiczne lub istnieje uzasadnione podejrzenie, że mogą się one na nim znajdować;
- 11) system informacji miejskiej (SIM) - funkcjonujący w mieście Łodzi na podstawie przepisów odrębnych, jednolity system informacji obejmujący tablice, znaki informacyjne i przestrzenne nośniki informacji stanowiące elementy systemu informacji ulicowej, adresowej, kierunkowej oraz turystycznej, inne niż znaki drogowe i nośniki reklamowe;
- 12) tablica informacyjna - nośnik informacji wizualnej niestanowiącej reklamy;
- 13) teren - wydzielone liniami rozgraniczającymi lub liniami granic obszaru objętego planem nieruchomości lub ich części, oznaczone symbolami cyfrowymi i literowymi, z których cyfry oznaczają numer porządkowy terenu, a litery podstawowe przeznaczenie terenu;
- 14) uchwała - niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Łodzi;
- 15) ustawa - ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 16) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;

- 17) wskaźnik powierzchni zabudowy - udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;
- 18) wysokość zabudowy - określoną w metrach wysokość budynku mierzoną zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących budownictwa albo wysokość obiektu budowlanego niebędącego budynkiem, mierzoną od najniższego poziomu terenu w miejscu jego lokalizacji, do najwyższego punktu jego konstrukcji.

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

Rozdział 2

Ustalenia planu

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

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni urządzonej i rekreacji, w tym boiska do gier zespołowych, ogródki jordanowskie, ścieżki rowerowe i piesze, ścieżki zdrowia;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna.

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

- 1) dopuszczenie, na terenie **1.ZP**, lokalizacji zabudowy związanej z obsługą funkcji rekreacyjnej, stanowiącej zaplecze socjalne, gastronomiczne, techniczno-magazynowe oraz sanitarne, spełniającej następujące wymagania:
 - a) lokalizacja zabudowy w obrębie wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - b) maksymalna łączna powierzchnia zabudowy wszystkich budynków 450 m², nie więcej niż 3 budynki,
 - c) maksymalny udział usług gastronomicznych w powierzchni zabudowy pojedynczego budynku - 30%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy 6 m - jedna kondygnacja,
 - e) kształt dachu płaski lub spadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci od 30° do 40°,
 - f) tynk lub cegła jako podstawowe materiały elewacyjne oraz drewno, kamień naturalny lub szkło jako materiały uzupełniające,
 - g) kolorystyka elewacji w odcieniach beżu, szarości, brązu lub naturalnych barw materiałów wykończeniowych takich jak kamień czy drewno;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy dla terenu **1.ZP** - maksimum 0,8%,
 - b) intensywność zabudowy dla terenu **1.ZP** - minimum 0,003, maksimum 0,008,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 85%;
- 3) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych związanych z obsługą imprez plenerowych na czas nie dłuższy niż czas trwania imprezy;
- 4) dopuszczenie lokalizacji minimum 10 miejsc parkingowych, nie więcej niż 20 miejsc, realizowanych w zgrupowaniach do 5 miejsc oddzielonych pasami zieleni, w tym minimum 2 miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym;
- 5) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących tablic informacyjnych związanych z funkcją terenu i zgodnych z systemem informacji miejskiej (SIM) o maksymalnej powierzchni 2,0 m².

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się ochronę powietrza, wód, gleby, ziemi, ochronę przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi poprzez:

- 1) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska, określonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej;
- 3) nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań do obsługi terenów w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami poprzez wykorzystanie istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz objęcie miejskim systemem gospodarki odpadami, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wyznacza się strefę ochrony archeologicznej obejmującą w całości tereny oznaczone symbolami **1.ZP** i **2.ZP**, w której przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu nakazuje się przeprowadzenie nadzoru archeologicznego; wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne.

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

- 1) powierzchnię działki:
 - a) dla terenu **1.ZP** - minimum 55 000 m²,
 - b) dla terenu **2.ZP** - minimum 11 000 m²– parametry te nie dotyczą działek wydzielonych pod komunikację i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) szerokość frontu działki:
 - a) dla terenu **1.ZP** - minimum 60 m,
 - b) dla terenu **2.ZP** - minimum 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją do 20°.

7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) nakaz ograniczenia wysokości obiektów budowlanych, w ramach poszczególnych terenów, do powierzchni ograniczającej lotniska Łódź-Lublinek, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu lotnictwa, wskazanej na rysunku planu, gdzie linie wysokościowe 320, 315, 310, 305 i 300 m n.p.m. są liniami na powierzchni stożkowej o nachyleniu 5%, wznoszącej się w kierunku północnym;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów i funkcji przeznaczonych na pobyt ludzi w wyznaczonej na rysunku planu strefie ochronnej od linii napowietrznej 15 kV.

8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się nakaz lokalizacji nowych lub przebudowywanych sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych, za wyjątkiem istniejącej linii 15 kV, dla której dopuszcza się przebudowę jako linii napowietrznej.

§ 6. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.ZL**, **2.ZL**, **3.ZL** i **4.ZL** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - lasy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - sieć kanalizacji deszczowej na terenie **2.ZL** oraz sieć elektroenergetyczna na terenie **4.ZL**.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) nakaz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów;
- 2) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska, określonych na podstawie przepisów odrębnych;

3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dopuszczonej na terenach **2.ZL** i **4.ZL**.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wyznacza się strefę ochrony archeologicznej obejmującą w całości tereny oznaczone symbolami **1.ZL**, **2.ZL**, **3.ZL** i **4.ZL**, w której przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu nakazuje się przeprowadzenie nadzoru archeologicznego; wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne.

5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się nakaz ograniczenia wysokości obiektów napowietrznej infrastruktury technicznej, w granicach terenu **4.ZL**, do powierzchni ograniczającej lotniska Łódź-Lublinek, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu lotnictwa, wskazanej na rysunku planu, gdzie linie wysokościowe 320, 315, 310, 305 i 300 m n.p.m. są liniami na powierzchni stożkowej, o nachyleniu 5%, wznoszącej się w kierunku północnym.

6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji nowych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie wyłącznie remontów i przebudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dróg leśnych o nawierzchni wyłącznie gruntowej lub z elementów łatwo rozbiegających.

§ 7. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1.KDL** i **2.KDL** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny dróg publicznych wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego układu drogowo-ulicznego z możliwością rozbudowy i przebudowy, w granicach wyznaczonych pasów drogowych;
- 2) nakaz lokalizacji sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych;
- 3) dopuszczenie remontów, przebudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) dla ulicy oznaczonej symbolem **1.KDL** - ul. Biegunowa:

- a) klasa L - lokalna,
- b) przekrój ulicy 1/2 - jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu,
- c) szerokość części terenu pod pas drogowy ulicy zawarty w granicach obszaru objętego planem, zmienna od 2,0 m do 22,8 m, zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) dla ulicy oznaczonej symbolem **2.KDL** - ul. Krańcowa:

- a) klasa L - lokalna,
- b) przekrój ulicy 1/2 - jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu,
- c) szerokość części terenu pod pas drogowy ulicy zawarty w granicach obszaru objętego planem, zmienna od 1,2 m do 7,3 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wyznacza się strefę ochrony archeologicznej, obejmującą w całości tereny oznaczone symbolami **1.KDL** i **2.KDL**, w której przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu nakazuje się przeprowadzenie nadzoru archeologicznego; wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne.

6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) nakaz stosowania tablic i znaków zgodnych z systemem informacji miejskiej (SIM);
- 2) nakaz stosowania jednakowych rozwiązań w zakresie stylistyki i materiałów dla latarni, ławek, koszy na śmieci sytuowanych w ciągu danej ulicy.

§ 8. 1. Ustala się stawkę procentową służącą określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 30% dla terenu oznaczonego symbolem **1.ZP**.

2. Dla terenów nie wymienionych w ust. 1 stawki procentowej nie ustala się ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 3 **Przepisy końcowe**

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi

Tomasz KACPRZAK

ARKUSZ 1**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁÓDZI POŁOŻONEJ W REJONIE ULIC: SPADOCHRONIARZY, NAMIOTOWEJ, KRAŃCOWEJ I BIEGUNOWEJ****RYSUNEK PLANU**

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŁÓDZI ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR XCIX/1826/10 RADY MIEJSKIEJ W ŁÓDZI Z DNIA 27 PAŹDZIERNIKA 2010 r.

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA - STRUKTURA FUNKCJONALNA MIASTA



KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA - STRUKTURA PRZESTRZENNA MIASTA



MN - TERENY O PRZEWADZE ZABUDOWY MIESZKANOWEJ RÓŻNORODZAJNEJ

ZP - TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ Z PROGRAMEM USŁUGOWYM

ZD - TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH

— DROGI PUBLICZNE

— GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

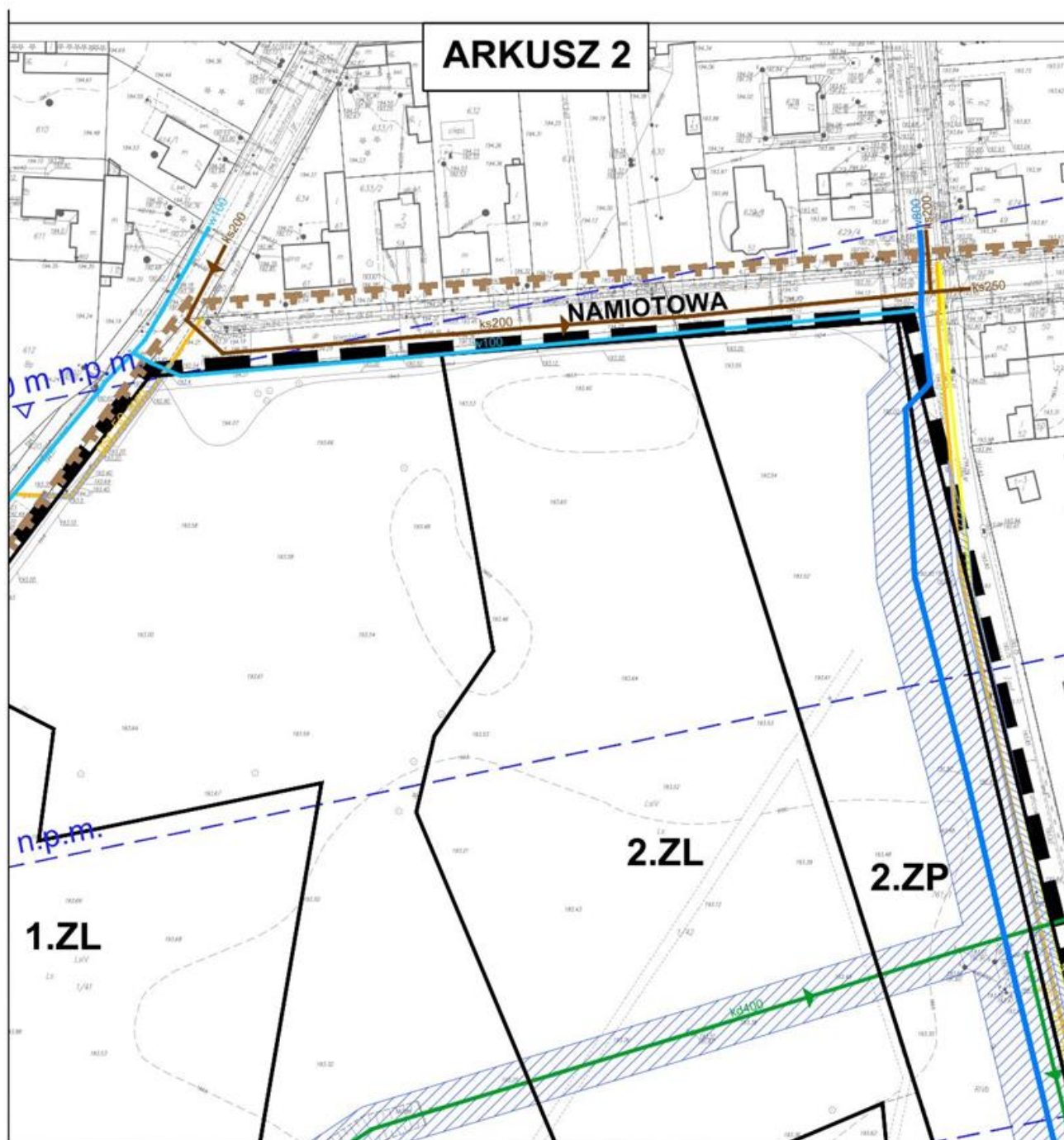
STREFA ZESPÓŁÓW WIEJSKICH

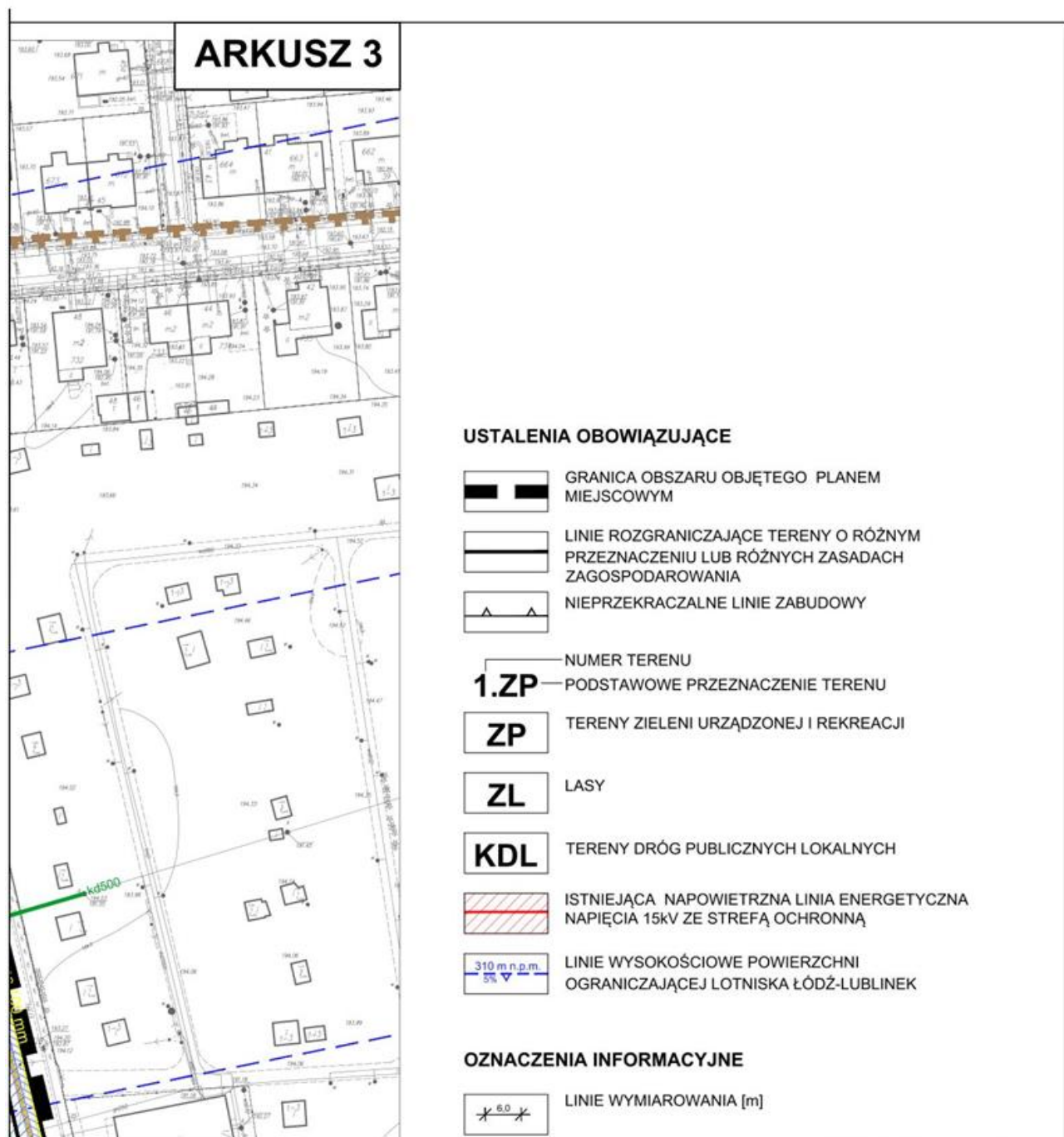
SYSTEM EKOLOGICZNY MIASTA

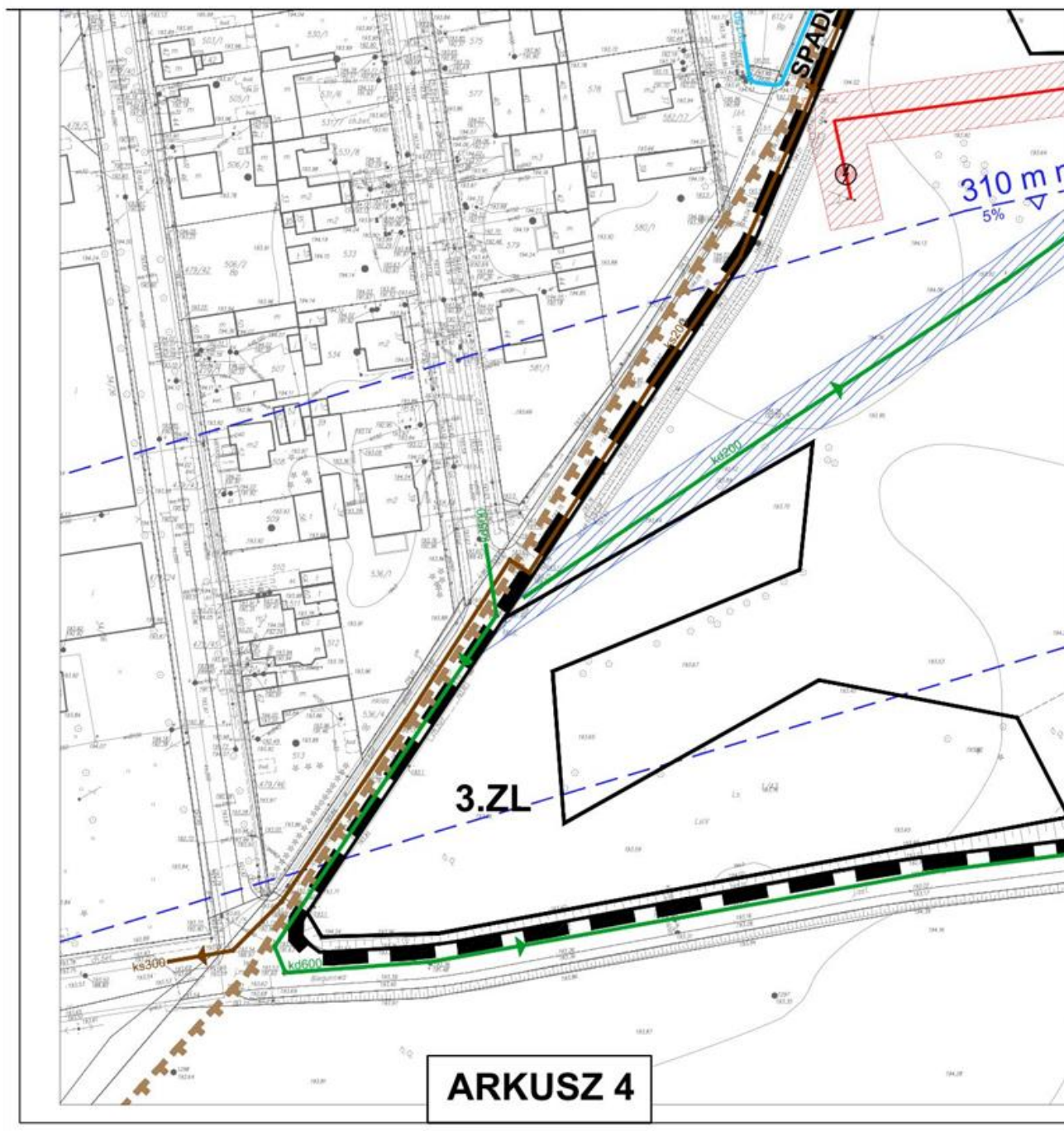
ZESPOŁY WYSTAWIENICZO-TARGOWE I REKREACYJNO-RODZYNNE

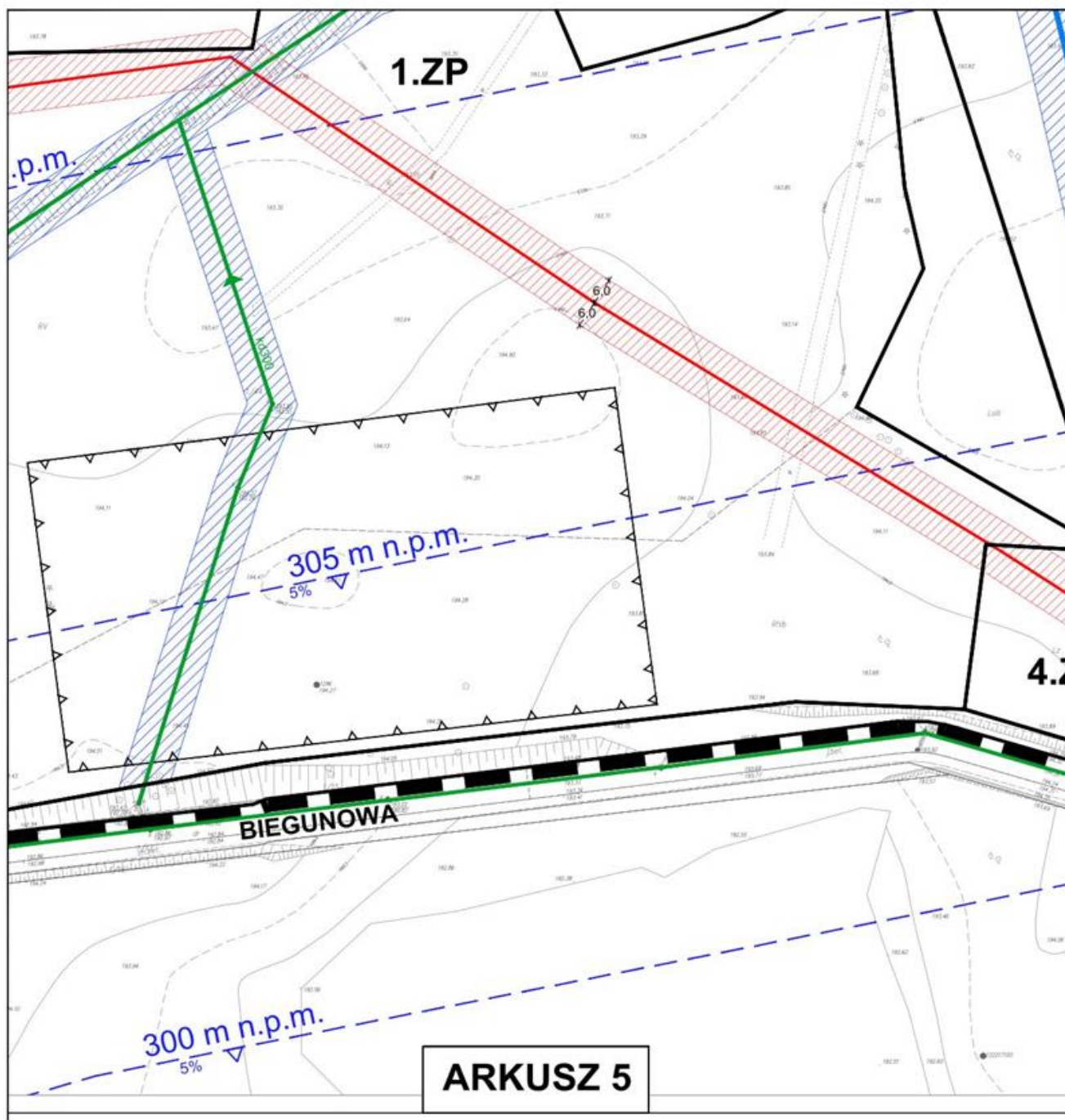
— UKŁAD DROGOWY MIASTA

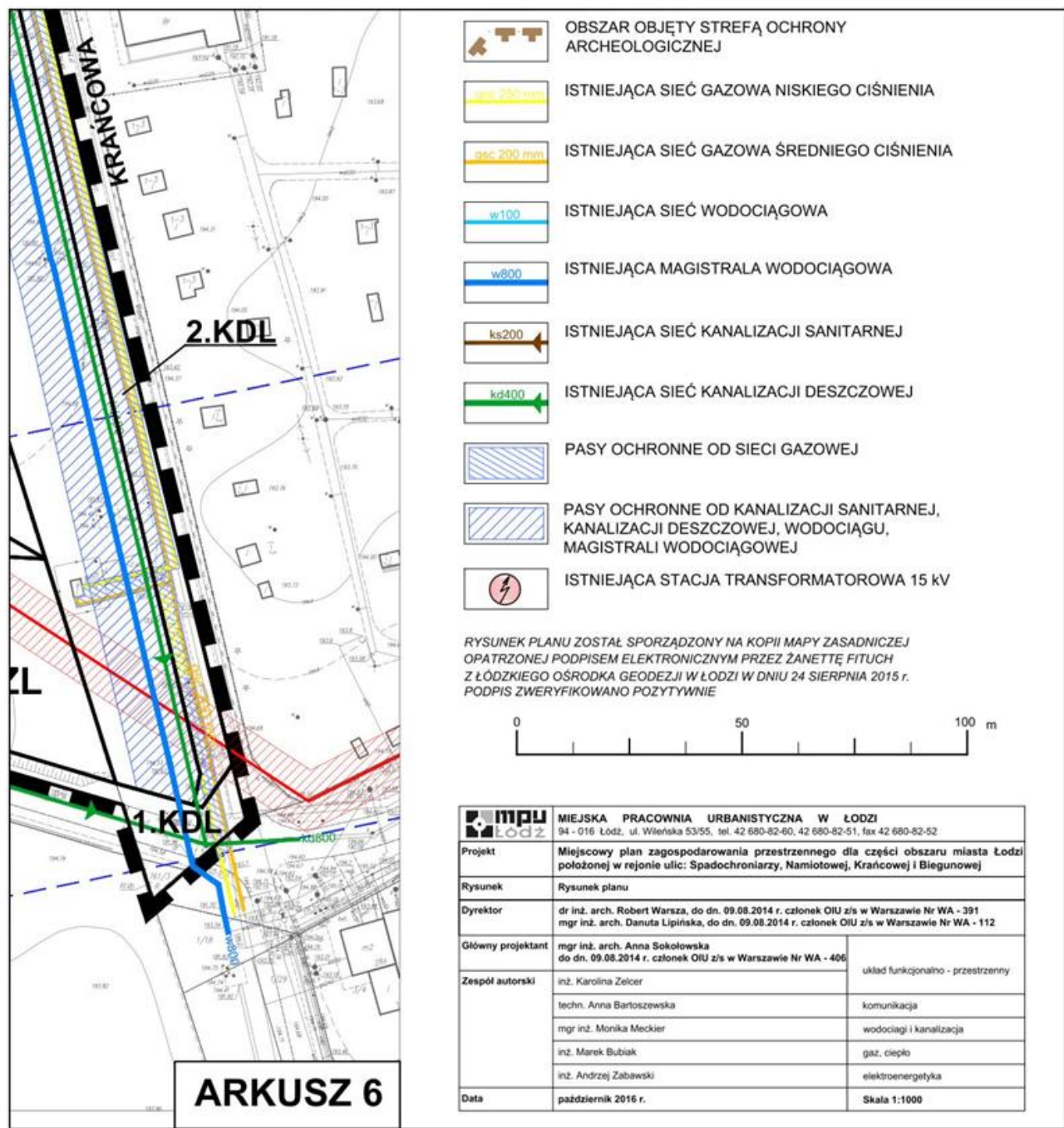
— GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM











Załącznik Nr 2
do uchwały
Nr XXXVII/971/16
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 16 listopada 2016 r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG ZŁOŻONYCH
DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁODZI
POŁOŻONEJ W REJONIE ULIC: SPADOCHRONIARZY, NAMIOTOWEJ, KRAŃCOWEJ
I BIEGUNOWEJ**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Spadochroniarzy, Namiotowej, Krańcowej i Biegunowej został wyłożony do publicznego wglądu od 7 lipca 2016 r. do 5 sierpnia 2016 r.

W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu tj. do dnia 26 sierpnia 2016 r. wpłynęło 8 uwag. Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem Nr 4488/VII/16 z dnia 15 września 2016 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, zgodnie z przywołanymi w wyjaśnieniach aktami prawnymi w ich brzmieniu na dzień podpisania zarządzenia. Używane w treściach uwag oraz w wyjaśnieniach symbole terenów i odwołania do zapisów projektu uchwały mogą dotyczyć projektu planu, jaki podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu w ww. terminie. Żadna z uwag nie została uwzględniona. W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Łodzi, Rada Miejska w Łodzi postanawia przyjąć następujący sposób rozpatrzenia:

Uwagi nr 1-4 oraz Uwaga nr 8

- wpłynęły 25 sierpnia 2016 r. (uwagi 1-4), 1 września 2016 r. – data stempla pocztowego 26 sierpnia 2016 r. (uwaga nr 8),
- dotyczą nieruchomości znajdującej się w Łodzi przy zbiegu ulic: Spadochroniarzy, Namiotowej, Krańcowej i Biegunowej, obręb P-13, nr ewidencyjny działki 1/44,
- w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu przedmiotowy obszar znajduje się w jednostce oznaczonej symbolem 1.ZP o przeznaczeniu terenu – pod zieleń urządzoną i rekreację.

Składający uwagi:

- P. W. JUVENIA C. sp. z o. o. (Uwaga nr 1),
- Pani Regina Sadoch-Czyżewska (Uwaga nr 2),
- Pani Monika Stadnicka (Uwaga nr 3),
- Pani Teresa Domińczak (Uwaga nr 4),
- Apartamenty Zdrowie Łódź Sp. z o. o. (Uwaga nr 8)

- 1) na podstawie art. 14 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnoszą o odstąpienie od sporządzania planu;
- 2) w oparciu o art. 19 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnoszą o ewentualne stwierdzenie konieczności dokonania zmian w projekcie planu z uwzględnieniem wniesionych uwag.

Jako uzasadnienie swoich wniosków wnoszący uwagi nr 1-4 oraz uwagi nr 8 wskazują jak poniżej.

I. Uwagi ogólne.

1. *Projektowany Plan obejmuje m.in. nieruchomość znajdującą się w Łodzi przy zbiegu ulic: Spadochroniarzy, Namiotowej, Krańcowej i Biegunowej, obr. P-13, nr. ewidencyjny działki 1/44, o powierzchni 6,0792 ha.*

2. *Bezpośrednie otoczenie działki nr 1/44 tworzą:*

- *od północy - ul. Namiotowa, dalej teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,*

- od wschodu - ul. Krańcowa, za nią tereny rekreacyjno-wypoczynkowe (ogródki działkowe),
- od południa - ul. Biegunowa, tereny niezagospodarowane dawnego poligonu, w tym zbiornik wodny (użytek ekologiczny „Majerowskie Błota”),
- od zachodu - ul. Spadochroniarzy, dalej teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Z powyższego wynika, iż część sąsiedztwa ww. działki jest faktycznie terenem zabudowanym, a podstawowym przeznaczeniem tego terenu jest zabudowa mieszkaniowa.

II. Przeznaczenie terenu. Realizacja potrzeb lokalnej społeczności przez Inwestycję.

3. Dla działki o nr 1/44 obr. P-13 wydane zostały prawomocne decyzje o warunkach zabudowy o numerach: DAR-UA-VII.1737.2014, DAR-UA-VII.1075.2014, DAR-UA-VII.2233.2014, DAR-UA-VII-306.2015, jak również prawomocne decyzje o pozwoleniu na budowę:

- a) Decyzja nr DAR-UA_II.653.2016 wydana przez Prezydenta Miasta Łodzi w dniu 19 kwietnia 2016 r.,
- b) Decyzja nr DAR-UA II.997.2016 wydana przez Prezydenta Miasta Łodzi w dniu 06 czerwca 2016 r.,
- c) Decyzja nr DAR-UA_II. 1221.2016 wydana przez Prezydenta Miasta Łodzi w dniu 04 lipca 2016 r.,
- d) Decyzja nr DAR-UA_II.1326.2016 wydana przez Prezydenta Miasta Łodzi w dniu 19 lipca 2016 r.

4. Wobec powyższego obszar objęty projektem Planu jest przeznaczony pod budowę zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wielorodzinnych i budynku usługowego wraz z niezbędną infrastrukturą oraz zjazdami. Na terenie tym planuje się również zagospodarowanie terenów zielonych.

5. Inwestycję zaplanowano na działce 1/44 o powierzchni 6,0792 ha, na której występują w przeważającej części gleby klasy V oraz w pozostałej części gleby klasy IVb. Działka 1/15 stanowi działkę drogową. Teren planowanej Inwestycji w przeważającej części pozbawiony jest zadrzewień oraz zakrzewień. Na sąsiadujących terenach zadrzewionych o łącznej powierzchni 3,0886 ha znajduje się tzw. „roślinność wysoka”. Na obszarze tym nie są planowane żadne prace związane z Inwestycją.

6. Teren Inwestycji położony jest poza obszarami objętymi ochroną w trybie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2015 r., poz. 1651). Inwestycja ta nie ma wpływu na obszary należące do europejskiej sieci ekologicznej Natura 2000, znajdujące się poza granicami administracyjnymi miasta (w odległości ok. 10 km od planowanej Inwestycji). Przedsięwzięcie ma zostać zrealizowane poza obszarami objętymi ochroną, w tym strefami ochronnymi ujęć wód i obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych, poza obszarami wodno-błotnymi. Obszar ten nie jest objęty ochroną prawną ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r., poz. 1446). Realizacja Inwestycji nie stanowi też zagrożenia dla osiągnięcia dobrego stanu jednolitych części wód powierzchniowych i podziemnych.

III. Brak podstawy prawnej do uchwalenia Planu.

7. Zgodnie z przepisem art. 14 ust. 1 Ustawy: „W celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego dalej „planem miejscowym” z zastrzeżeniem ust. 6.”.

8. W sytuacji, kiedy dla danego obszaru zostało już jasno określone przeznaczenie, brak jest jakiejkolwiek podstawy prawnej do przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co ma miejsce w niniejszej sprawie. Jednocześnie działania podjęte przez Gminę stanowią nieuzasadnioną ingerencję w prawa i wolności jednostki.

9. Zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 16 stycznia 2014 r., sygn. akt 1348/13: „(...) Dokonując ingerencji w sferę prywatnych interesów właścicieli gmina powinna kierować się zasadą proporcjonalności, która wyraża zakaz nadmiernej w stosunku do chronionej wartości ingerencji w sferę praw i wolności jednostki.”.

10. Wobec powyższego, zawarty w niniejszym piśmie wniosek o odstąpienie od sporządzania Planu jest w pełni uzasadniony.

11. *Jednocześnie, w zaistniałej sytuacji, powinno się raczej wszcząć procedurę zmierzającą do zmiany Studium.*

IV. Realizacja potrzeb lokalnej społeczności przez Inwestycję.

12. *W tym miejscu należy wskazać, iż parametry planowanej zabudowy od strony ulic Namiotowej, Spadochroniarzy oraz Biegunowej uwzględniają wysokość zabudowy zrealizowanej na sąsiednich terenach, a także zapewniają właściwe kształtowanie struktury przestrzennej terenu z uwzględnieniem sąsiedztwa oraz jego uwarunkowań rozwojowych. Projektowany obszar zabudowy nie narusza obszaru zieleni, wyznaczonego zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi (zwanym dalej „Studium”). Nie koliduje także z terenami zieleni urządzonej znajdującymi się w pobliskim sąsiedztwie omawianego obszaru.*

13. *Należy przy tym zauważyć, iż obecnie teren objęty planowaną Inwestycją jest wykorzystywany tylko przez okolicznych bezdomnych, dlatego też w przypadku braku odpowiedniego zagospodarowania terenu, obszar ten w dalszym ciągu będzie odstraszał i ulegał degradacji zamiast służyć dobru publicznemu w postaci realizacji odpowiedniej inwestycji. Należy bowiem podkreślić, iż planowana Inwestycja poprzez zagospodarowanie terenu przysłuży się poprawie bezpieczeństwa oraz realizacji potrzeb lokalnej społeczności, w tym potrzeb mieszkaniowych, przy jednoczesnym zapewnieniu odpowiedniego urządzenia terenów zielonych, m.in. planuje się nasadzenie drzew oraz urządzenie placu zabaw dla dzieci. Przyszli mieszkańcy jednocześnie będą mogli cieszyć się otoczeniem sąsiadujących z działką terenów leśnych.*

V. Ustalenia projektowanego Planu.

14. *W sytuacji poczynionych szczegółowych ustaleń oraz wydania szeregu decyzji administracyjnych przez Prezydenta Miasta Łodzi mających na celu zagospodarowanie terenu działki 1/44 przy ul. Biegunowej, oraz zaawansowania prac nad realizacją Inwestycji, zupełnie niezrozumiałe i generujące niepotrzebne koszty wydaje się być rozpoczęcie prowadzenia prac nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru, który niemal w całości objęty został planowaną Inwestycją. Jednocześnie ustalenia Planu są niemożliwe do zrealizowania, kosztowne, szkodliwe dla lokalnej społeczności oraz sprzeczne z wydanymi przez Prezydenta Miasta Łodzi decyzjami.*

15. *Przykładowo, teren, na którym ma zostać zrealizowana Inwestycja, w Planie został oznaczony symbolami 1.ZP i 4.ZL, pomimo, iż jego rzeczywiste przeznaczenie zostało określone w decyzjach administracyjnych zezwalających na budowę budynków jedno- i wielorodzinnych.*

16. *Podstawowe przeznaczenie terenów o symbolu 1.ZP to „tereny zieleni urządzonej i rekreacji, w tym boiska do gier zespołowych, ogródki jordanowskie, ścieżki rowerowe i piesze, ścieżki zdrowia”. Przeznaczenie uzupełniające to „infrastruktura techniczna”. Powyższe ustalenia Planu są sprzeczne z wydanymi przez Prezydenta Miasta Łodzi decyzjami.*

17. *Dla terenów oznaczonych symbolem 4.ZL jako podstawowe przeznaczenie wskazano „lasy”, natomiast uzupełniając, tereny te stanowiąc ma „sieć elektroenergetyczna”. Również powyższe ustalenia Planu są sprzeczne z wydanymi przez Prezydenta Miasta Łodzi decyzjami, jednocześnie w sytuacji braku zalesienia, ustalenia te są również niezrozumiałe i niemożliwe do realizacji bez poniesienia znacznych kosztów.*

18. *Nierealny oraz sprzeczny z wydanymi decyzjami staje się m.in. również zapis §5 ust. 3 pkt. 2) Uchwały: „wskaźniki zagospodarowania terenu: a) wskaźnik powierzchni zabudowy dla terenu 1.ZP – maksimum 0,8%, b) intensywność zabudowy dla terenu 1.ZP minimum 0,003, maksimum 0,008, c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej minimum 85%”.*

19. *Należy zauważyć, iż w decyzjach o warunkach zabudowy wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy wynosi:*

- a) etap I: od 0,20 do 0,23,*
- b) etap II: do 0,23,*
- c) etap III: od 0,20 do 0,23,*
- d) etap IV: od 0,20 do 0,23.*

Ponadto, w projektach zagospodarowania terenu sporządzonych na potrzeby Inwestycji wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej określono na poziomie:

- a) etap I: 44%,
- b) etap II: 48%,
- c) etap III: 49%,
- d) etap IV: 45%.

20. Ponadto, *zauważyć należy, iż wydane przez Prezydenta Miasta Łodzi, w oparciu o Ustawę, decyzje o warunkach zabudowy, nie podnosiły szczególnych wartości tego terenu, które ujawniono dopiero w projekcie Planu. Decyzje te uwzględniały natomiast zasady „dobrego sąsiedztwa” oraz stanowiły o logicznej kontynuacji istniejącego zespołu dzielnic o zabudowie mieszkalnej, znajdujących się na sąsiednim terenie.*

21. *Nie ulega wątpliwości, iż plan miejscowy winien gwarantować zagospodarowanie obszaru w sposób uwzględniający zarówno uwarunkowania środowiskowe terenu, jak i uwarunkowania lokalizacyjne wynikające z położonych w sąsiedztwie zabudowań. Przedmiotowa działka znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowanych, posiada także dostęp do drogi publicznej. Lokalizacja na w/w nieruchomości zabudowy wielorodzinnej i zabudowy jednorodzinnej oraz budynku usługowego wraz z niezbędną infrastrukturą oraz zjazdami, jak również terenami zagospodarowanej zieleni, pozytywnie wpłynie na poprawę standardu życia mieszkańców, a także zwiększy ich poczucie bezpieczeństwa w okolicy. Jest przy tym niezbędna wobec wzrastających potrzeb mieszkaniowych społeczeństwa.*

22. *Sąsiedztwo zadrzewionych terenów i innych terenów zielonych przy działce o nr 1/44 obr. P-13 przemawia za całkowitym odrzuceniem projektu utworzenia na w/w gruncie „terenu zieleni i urządzonej rekreacji”. Tereny zieleni znajdują się już bowiem w bezpośrednim sąsiedztwie omawianego obszaru, natomiast na terenie planowanej Inwestycji nie występują drzewa, toteż ustalenia Planu są sprzeczne nie tylko z prawnymi decyzjami administracyjnymi, ale również z rzeczywistym stanem nieruchomości objętej Planem.*

23. *Ponadto w przypadku przeznaczenia w/w nieruchomości na „tereny zieleni urządzonej i rekreacji” Gmina będzie musiała ponieść znaczne koszty, powyższy projekt Planu jest bowiem bardzo drogim rozwiązaniem przy wątpliwej wartości w/w terenów. Należy w pierwszej kolejności rozważyć czy Gmina posiada wystarczające środki, by wykupić w/w teren i urządzić zieleni.*

24. *Zapis dotyczący przeznaczenia przedmiotowej nieruchomości na „tereny zieleni urządzonej i rekreacji” w praktyce oznacza, iż Gmina musiałaby wykupić przedmiotowy teren w celu jego zagospodarowania zgodnie z wyżej wymienionymi ustaleniami Planu, co wiązałoby się z koniecznością przeznaczenia w budżecie miasta odpowiedniej kwoty w celu wykupienia działki, gdyż zgodnie z dyspozycją przepisu art. 36 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy: 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo 2) wykupienia nieruchomości lub jej części”. Przeznaczenie terenu zostało jednocześnie potwierdzone i określone w wydanych decyzjach administracyjnych.*

25. *Przystąpienie do prac nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w sytuacji, gdy dla terenu zostały już wydane decyzje o warunkach zabudowy oraz prawomocne pozwolenia na budowę, stanowi klasyczny przykład nadużycia prawa poprzez przeznaczenie terenu w taki sposób, aby był on identyczny ze Studium, co w rezultacie nie stanowi projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniającego stan faktyczny i walory ekonomiczne przestrzeni, tylko powtórzenie Studium, co nie jest celem ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. Należy przy tym zauważyć, iż plan miejscowy nie musi być zgodny ze Studium, a jedynie nie powinien naruszać jego ustaleń.*

26. *Ponadto obowiązujące Studium dopuszcza odstępstwa od wyznaczonych granic terenów przeznaczonych do zabudowy i zainwestowania, jeżeli nie naruszają podstawowych — kulturowych, przyrodniczych itp. obszarów chronionych. Jak już wskazano powyżej, obszar, na którym ma zostać zrealizowana Inwestycja, nie stanowi obszaru chronionego.*

27. *Należy podkreślić, iż działka oznaczona w operacie ewidencji gruntów jako działka o numerze 1/44 w obrębie ewidencyjnym P-13 sklasyfikowana została jako RV, RIVb, Lz-RIVb, z możliwością wyłączenia jej z produkcji rolnej bez konieczności wydawania decyzji zezwalającej na takie wyłączenie.*

28. *Nieruchomość ta położona jest w strefie miejskiej, stąd należy liczyć się z rozwojem zabudowy wielorodzinnej i zabudowy jednorodzinnej — zgodnie z ustaleniami Studium.*

29. *Należy jednocześnie podkreślić, iż brak możliwości zagospodarowania działki o nr ew. 1/44 zgodnie z jej dotychczasowym przeznaczeniem i zgodnie z prawomocnymi decyzjami administracyjnymi powoduje, iż nierealne staje się zrealizowanie na w/w działce Inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wielorodzinnych i budynku usługowego wraz z niezbędną infrastrukturą oraz zjazdami.*

30. *Jednocześnie należy podkreślić, iż w związku z planowaną inwestycją poniesione już zostały znaczne koszty, natomiast pozostawienie projektu Planu w obecnym kształcie spowoduje znaczne straty oraz ograniczy możliwości inwestowania na działce w stosunku do jej dotychczasowego przeznaczenia, co spowoduje również obniżenie wartości nieruchomości, przy czym, jak już zostało podkreślone powyżej, realizacja Inwestycji ma służyć zapobieżeniu dalszej degradacji terenu, zwiększenia poczucia bezpieczeństwa okolicznych mieszkańców oraz realizacji potrzeb lokalnej społeczności. w tym potrzeb mieszkaniowych.*

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienie:

Zobowiązanie do sporządzania niniejszego planu miejscowego powstało wraz z podjęciem przez Radę Miejską w Łodzi uchwały Nr IX/187/15 z dnia 8 kwietnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Spadochroniarzy, Namiotowej, Krańcowej i Biegunowej, zmienionej uchwałą Nr XXXI/822/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 15 czerwca 2016 r.

Zgodnie z procedurą sporządzania planu miejscowego wynikającą z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zmianami), Prezydent przystąpił do sporządzania projektu planu, a następnie przeprowadzono kolejne wymagane etapy procedury aż do obecnego etapu rozpatrzenia uwag dotyczących projektu planu. Podejmowanie uchwał i odstępowanie od ich realizacji leży poza kompetencjami Prezydenta Miasta Łodzi.

Ponadto zgodnie z art. 9 ust. 4 oraz art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zmianami), projekt planu sporządza się zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, wobec czego wprowadzenie zmian do projektu planu, w sposób o jaki wnioskuje składający uwagi, spowodowałoby niezgodność z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjętym uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r.

Uwagi nr 5-7

- wpłynęły 25 sierpnia 2016 r.,
- dotyczą nieruchomości znajdującej się w Łodzi przy zbiegu ulic Spadochroniarzy, Namiotowej, Krańcowej i Biegunowej, obręb P-13, nr ewidencyjny działek 1/41, 1/42, 1/43 oraz działka 1/44,
- w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu przedmiotowy obszar znajduje się w jednostkach oznaczonych: symbolem 1.ZP o przeznaczeniu terenu – pod zieleń urządzoną i rekreację (działka o nr 1/44), 1.ZL, 2.ZL 3.ZL o przeznaczeniu terenu – lasy (odpowiednio działki o nr 1/41, 1/42, 1/43).

Składający uwagi:

- Pan Krzysztof Stadnicki (Uwaga nr 5),
- SECTOR sp. z o. o. (Uwaga nr 6),
- Pałac Sucha sp. z o. o. (Uwaga nr 7),

- 1) na podstawie art. 14 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnoszą o odstąpienie od sporządzania planu;
- 2) w oparciu o art. 19 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnoszą o ewentualne stwierdzenie konieczności dokonania zmian w projekcie planu z uwzględnieniem wniesionych uwag.

Jako uzasadnienie swoich wniosków wnoszący uwagi nr 5-7 wskazują jak poniżej.

I. Uwagi ogólne.

1. Projektowany Plan obejmuje m.in. nieruchomość znajdującą się w Łodzi przy zbiegu ulic: Spadochroniarzy, Namiotowej, Krańcowej i Biegunowej, obr. P-13, nr. ewidencyjny działek 1/41, 1/42, 1/43 o pow. łącznej 3,0886 ha oraz działka 1/44, o powierzchni 6,0792 ha.

2. Bezpośrednie otoczenie działki nr 1/44 tworzą:

- od północy - ul. Namiotowa, dalej teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- od wschodu - ul. Krańcowa, za nią tereny rekreacyjno-wypoczynkowe (ogródki działkowe),
- od południa - ul. Biegunowa, tereny niezagospodarowane dawnego poligonu, w tym zbiornik wodny (użytek ekologiczny „Majerskie Błota”),
- od zachodu - ul. Spadochroniarzy, dalej teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Z powyższego wynika, iż część sąsiedztwa ww. działki jest faktycznie terenem zabudowanym, a podstawowym przeznaczeniem tego terenu jest zabudowa mieszkaniowa.

II. Przeznaczenie terenu. Realizacja potrzeb lokalnej społeczności przez Inwestycję.

3. Dla działki o nr 1/44 obr. P-13 wydane zostały prawomocne decyzje o warunkach zabudowy o numerach: DAR-UA-VII.1737.2014, DAR-UA-VII.1075.2014, DAR-UA-VII.2233.2014, DAR-UA-VII-306.2015, jak również prawomocne decyzje o pozwoleniu na budowę:

- e) Decyzja nr DAR-UA_II.653.2016 wydana przez Prezydenta Miasta Łodzi w dniu 19 kwietnia 2016 r.,
- f) Decyzja nr DAR-UA_II.997.2016 wydana przez Prezydenta Miasta Łodzi w dniu 06 czerwca 2016 r.,
- g) Decyzja nr DAR-UA_II. 1221.2016 wydana przez Prezydenta Miasta Łodzi w dniu 04 lipca 2016 r.,
- h) Decyzja nr DAR-UA_II.1326.2016 wydana przez Prezydenta Miasta Łodzi w dniu 19 lipca 2016 r.

4. Wobec powyższego obszar objęty projektem Planu jest przeznaczony pod budowę zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wielorodzinnych i budynku usługowego wraz z niezbędną infrastrukturą oraz zjazdami. Na terenie tym planuje się również zagospodarowanie terenów zielonych.

5. Inwestycję zaplanowano na działce 1/44 o powierzchni 6,0792 ha, na której występują w przeważającej części gleby klasy V oraz w pozostałej części gleby klasy IVb. Działka 1/15 stanowi działkę drogową. Teren planowanej Inwestycji w przeważającej części pozbawiony jest zadrzewień oraz zakrzewień.

6. Teren Inwestycji położony jest poza obszarami objętymi ochroną w trybie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2015 r., poz. 1651). Inwestycja ta nie ma wpływu na obszary należące do europejskiej sieci ekologicznej Natura 2000, znajdujące się poza granicami administracyjnymi miasta (w odległości ok. 10 km od planowanej Inwestycji). Przedsięwzięcie ma zostać zrealizowane poza obszarami objętymi ochroną, w tym strefami ochronnymi ujęć wód i obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych, poza obszarami wodno-błotnymi. Obszar ten nie jest objęty ochroną prawną ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r., poz. 1446). Realizacja Inwestycji nie stanowi też zagrożenia dla osiągnięcia dobrego stanu jednolitych części wód powierzchniowych i podziemnych.

III. Brak podstawy prawnej do uchwalenia Planu.

7. Zgodnie z przepisem art. 14 ust. 1 Ustawy: „W celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego dalej „planem miejscowym” z zastrzeżeniem ust. 6.”

8. W sytuacji, kiedy dla danego obszaru zostało już jasno określone przeznaczenie, brak jest jakiejkolwiek podstawy prawnej do przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co ma miejsce w niniejszej sprawie. Jednocześnie działania podjęte przez Gminę stanowią nieuzasadnioną ingerencję w prawa i wolności jednostki.

9. Zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 16 stycznia 2014 r., sygn. akt 1348/13: „(...) Dokonując ingerencji w sferę prywatnych interesów właścicieli gmina powinna kierować się zasadą proporcjonalności, która wyraża zakaz nadmiernej w stosunku do chronionej wartości ingerencji w sferę praw i wolności jednostki.”.

10. Wobec powyższego, zawarty w niniejszym piśmie wniosek o odstąpienie od sporządzania Planu jest w pełni uzasadniony.

11. Jednocześnie, w zaistniałej sytuacji, powinno się raczej wszcząć procedurę zmierzającą do zmiany Studium.

IV. Realizacja potrzeb lokalnej społeczności przez Inwestycję.

12. W tym miejscu należy wskazać, iż parametry planowanej zabudowy od strony ulic Namiotowej, Spadochroniarzy oraz Biegunowej uwzględniają wysokość zabudowy zrealizowanej na sąsiednich terenach, a także zapewniają właściwe kształtowanie struktury przestrzennej terenu z uwzględnieniem sąsiedztwa oraz jego uwarunkowań rozwojowych. Projektowany obszar zabudowy nie narusza obszaru zieleni, wyznaczonego zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi (zwanym dalej „Studium”). Nie koliduje także z terenami zieleni urządzonej znajdującymi się w pobliskim sąsiedztwie omawianego obszaru.

13. Należy przy tym zauważyć, iż obecnie teren objęty planowaną Inwestycją jest wykorzystywany tylko przez okolicznych bezdomnych, dlatego też w przypadku braku odpowiedniego zagospodarowania terenu, obszar ten w dalszym ciągu będzie odstraszał i ulegał degradacji zamiast służyć dobru publicznemu w postaci realizacji odpowiedniej inwestycji. Należy bowiem podkreślić, iż planowana Inwestycja poprzez zagospodarowanie terenu przysłuży się poprawie bezpieczeństwa oraz realizacji potrzeb lokalnej społeczności, w tym potrzeb mieszkaniowych, przy jednoczesnym zapewnieniu odpowiedniego urządzenia terenów zielonych, m.in. planuje się nasadzenie drzew oraz urządzenie placu zabaw dla dzieci. Przyszli mieszkańcy jednocześnie będą mogli cieszyć się otoczeniem sąsiadujących z działką terenów leśnych.

V. Ustalenia projektowanego Planu.

14. W sytuacji poczynionych szczegółowych ustaleń oraz wydania szeregu decyzji administracyjnych przez Prezydenta Miasta Łodzi mających na celu zagospodarowanie terenu działki 1/44 przy ul. Biegunowej, oraz zaawansowania prac nad realizacją Inwestycji, zupełnie niezrozumiałe i generujące niepotrzebne koszty wydaje się być rozpoczęcie prowadzenia prac nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru, który niemal w całości objęty został planowaną Inwestycją. Jednocześnie ustalenia Planu są niemożliwe do zrealizowania, kosztowne, szkodliwe dla lokalnej społeczności oraz sprzeczne z wydanymi przez Prezydenta Miasta Łodzi decyzjami.

15. Przykładowo, teren, na którym ma zostać zrealizowana Inwestycja, w Planie został oznaczony symbolami 1.ZP i 4.ZL, pomimo, iż jego rzeczywiste przeznaczenie zostało określone w decyzjach administracyjnych zezwalających na budowę budynków jedno- i wielorodzinnych.

16. Podstawowe przeznaczenie terenów o symbolu 1.ZP to „tereny zieleni urządzonej i rekreacji, w tym boiska do gier zespołowych, ogródki jordanowskie, ścieżki rowerowe i piesze, ścieżki zdrowia”. Przeznaczenie uzupełniające to „infrastruktura techniczna”. Powyższe ustalenia Planu są sprzeczne z wydanymi przez Prezydenta Miasta Łodzi decyzjami.

17. Dla terenów oznaczonych symbolem 4.ZL jako podstawowe przeznaczenie wskazano „lasy”, natomiast uzupełniając, tereny te stanowiąc ma „sieć elektroenergetyczna”. Również powyższe ustalenia Planu są sprzeczne z wydanymi przez Prezydenta Miasta Łodzi decyzjami, jednocześnie w sytuacji braku zalesienia, ustalenia te są również niezrozumiałe i niemożliwe do realizacji bez poniesienia znacznych kosztów.

18. Nierealny oraz sprzeczny z wydanymi decyzjami staje się m.in. również zapis §5 ust. 3 pkt. 2) Uchwały: „wskaźniki zagospodarowania terenu: a) wskaźnik powierzchni zabudowy dla terenu 1.ZP – maksimum

0,8%, b) intensywność zabudowy dla terenu 1.ZP minimum 0,003, maksimum 0,008, c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej minimum 85%”.

19. Należy zauważyć, iż w decyzjach o warunkach zabudowy wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy wynosi:

- a) etap I: od 0,20 do 0,23,
- b) etap II: do 0,23,
- c) etap III: od 0,20 do 0,23,
- d) etap IV: od 0,20 do 0,23.

Ponadto, w projektach zagospodarowania terenu sporządzonych na potrzeby Inwestycji wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej określono na poziomie:

- a) etap I: 44%,
- b) etap II: 48%,
- c) etap III: 49%,
- d) etap IV: 45%.

20. Ponadto, zauważyć należy, iż wydane przez Prezydenta Miasta Łodzi, w oparciu o Ustawę, decyzje o warunkach zabudowy, nie podnosiły szczególnych wartości tego terenu, które ujawniono dopiero w projekcie Planu. Decyzje te uwzględniały natomiast zasady „dobrego sąsiedztwa” oraz stanowiły o logicznej kontynuacji istniejącego zespołu dzielnic o zabudowie mieszkalnej, znajdujących się na sąsiednim terenie.

21. Nie ulega wątpliwości, iż plan miejscowy winien gwarantować zagospodarowanie obszaru w sposób uwzględniający zarówno uwarunkowania środowiskowe terenu, jak i uwarunkowania lokalizacyjne wynikające z położonych w sąsiedztwie zabudowań. Przedmiotowa działka znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowanych, posiada także dostęp do drogi publicznej. Lokalizacja na w/w nieruchomości zabudowy wielorodzinnej i zabudowy jednorodzinnej oraz budynku usługowego wraz z niezbędną infrastrukturą oraz zjazdami, jak również terenami zagospodarowanej zieleni, pozytywnie wpłynie na poprawę standardu życia mieszkańców, a także zwiększy ich poczucie bezpieczeństwa w okolicy. Jest przy tym niezbędna wobec wzrastających potrzeb mieszkaniowych społeczeństwa.

22. Ponadto w przypadku przeznaczenia ww. nieruchomości na „tereny zieleni urządzonej i rekreacji” Gmina będzie musiała ponieść znaczne koszty, powyższy projekt Planu jest bowiem bardzo drogim rozwiązaniem przy wątpliwej wartości w/w terenów. Należy w pierwszej kolejności rozważyć czy Gmina posiada wystarczające środki, by wykupić w/w teren i urządzić zieleni.

23. Zapis dotyczący przeznaczenia przedmiotowej nieruchomości na „tereny zieleni urządzonej i rekreacji” w praktyce oznacza, iż Gmina musiałaby wykupić przedmiotowy teren w celu jego zagospodarowania zgodnie z wyżej wymienionymi ustaleniami Planu, co wiązałoby się z koniecznością przeznaczenia w budżecie miasta odpowiedniej kwoty w celu wykupienia działki, gdyż zgodnie z dyspozycją przepisu art. 36 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy: 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo 2) wykupienia nieruchomości lub jej części”. Przeznaczenie terenu zostało jednocześnie potwierdzone i określone w wydanych decyzjach administracyjnych.

24. Przystąpienie do prac nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w sytuacji, gdy dla terenu zostały już wydane decyzje o warunkach zabudowy oraz prawomocne pozwolenia na budowę, stanowi klasyczny przykład nadużycia prawa poprzez przeznaczenie terenu w taki sposób, aby był on identyczny ze Studium, co w rezultacie nie stanowi projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniającego stan faktyczny i walory ekonomiczne przestrzeni, tylko powtórzenie Studium, co nie jest celem ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. Należy przy tym zauważyć, iż plan miejscowy nie musi być zgodny ze Studium, a jedynie nie powinien naruszać jego ustaleń.

25. Ponadto obowiązujące Studium dopuszcza odstępstwa od wyznaczonych granic terenów przeznaczonych do zabudowy i zainwestowania, jeżeli nie naruszają podstawowych — kulturowych, przyrodniczych itp. obszarów chronionych. Jak już wskazano powyżej, obszar, na którym ma zostać zrealizowana Inwestycja, nie stanowi obszaru chronionego.

26. Należy podkreślić, iż działka oznaczona w operacie ewidencji gruntów jako działka o numerze 1/44 w obrębie ewidencyjnym P-13 sklasyfikowana została jako RV, RIVb, Lz-RIVb, z możliwością wyłączenia jej z produkcji rolnej bez konieczności wydawania decyzji zezwalającej na takie wyłączenie.

27. Nieruchomość ta położona jest w strefie miejskiej, stąd należy liczyć się z rozwojem zabudowy wielorodzinnej i zabudowy jednorodzinnej — zgodnie z ustaleniami Studium.

28. Należy jednocześnie podkreślić, iż brak możliwości zagospodarowania działki o nr ew. 1/44 zgodnie z jej dotychczasowym przeznaczeniem i zgodnie z prawomocnymi decyzjami administracyjnymi powoduje, iż nierealne staje się zrealizowanie na w/w działce Inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wielorodzinnych i budynku usługowego wraz z niezbędną infrastrukturą oraz zjazdami.

29. Jednocześnie należy podkreślić, iż w związku z planowaną inwestycją poniesione już zostały znaczne koszty, natomiast pozostawienie projektu Planu w obecnym kształcie spowoduje znaczne straty oraz ograniczy możliwości inwestowania na działce w stosunku do jej dotychczasowego przeznaczenia, co spowoduje również obniżenie wartości nieruchomości, przy czym, jak już zostało podkreślone powyżej, realizacja Inwestycji ma służyć zapobieżeniu dalszej degradacji terenu, zwiększenia poczucia bezpieczeństwa okolicznych mieszkańców oraz realizacji potrzeb lokalnej społeczności. w tym potrzeb mieszkaniowych.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienie:

Zobowiązanie do sporządzania niniejszego planu miejscowego powstało wraz z podjęciem przez Radę Miejską w Łodzi uchwały Nr IX/187/15 z dnia 8 kwietnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Spadochroniarzy, Namiotowej, Krańcowej i Biegunowej, zmienionej uchwałą Nr XXXI/822/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 15 czerwca 2016 r.

Zgodnie z procedurą sporządzania planu miejscowego wynikającą z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zmianami), Prezydent przystąpił do sporządzania projektu planu, a następnie przeprowadzono kolejne wymagane etapy procedury aż do obecnego etapu rozpatrzenia uwag dotyczących projektu planu. Podejmowanie uchwał i odstępowanie od ich realizacji leży poza kompetencjami Prezydenta Miasta Łodzi.

Ponadto zgodnie z art. 9 ust. 4 oraz art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zmianami), projekt planu sporządza się zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, wobec czego wprowadzenie zmian do projektu planu, w sposób o jaki wnioskuje składający uwagi, spowodowałoby niezgodność z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjętym uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi

Tomasz KACPRZAK

Załącznik Nr 3
do uchwały
Nr XXXVII/971/16
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 16 listopada 2016 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁODZI
POŁOŻONEJ W REJONIE ULIC: SPADOCHRONIARZY, NAMIOTOWEJ, KRAŃCOWEJ
I BIEGUNOWEJ INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE
NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Celem opracowania jest określenie sposobu realizacji inwestycji infrastruktury technicznej zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Opracowanie sporządzone zostało po analizie obowiązujących ustaw i przepisów wykonawczych w zakresie budżetu miasta, materiałów planistycznych w tym w oparciu o prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi z dnia 27 października 2010 r.

W celu umożliwienia realizacji ustaleń planu miejscowego nie będzie konieczna budowa nowej infrastruktury technicznej, nowych dróg oraz chodników, wymagające poniesienia znacznych nakładów finansowych. Konieczna będzie jedynie budowa oświetlenia ulicznego wzdłuż istniejącej ulicy.

Inwestycje dotyczące oświetlenia ulic podlegają zapisom Prawa energetycznego, a ich wykonanie musi być wcześniej poprzedzone wykonaną koncepcją zaopatrzenia w energię zgodną z zamierzeniami gminy i ujęte w planach inwestycyjnych dystrybutora sieci.

Zidentyfikowane koszty i przychody na etapie sporządzenia prognozy finansowej, które potencjalnie mogą pojawić się po uchwaleniu niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego, powinny stanowić podstawę do sporządzenia szczegółowego harmonogramu wydatków miasta, związanych z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zostać ujęte w Wieloletniej Prognozie Finansowej miasta Łodzi.

Niniejszy załącznik nie zawiera obciążeń miasta z tytułu odszkodowań w trybie art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w trybie art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 i 1777 oraz z 2016 r. poz. 65, 1250, 1271 i 1579).

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi

Tomasz KACPRZAK