



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 27 listopada 2024 r.

Poz. 9825

UCHWAŁA NR VII/211/24 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI

z dnia 16 października 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Duńskiej i Traktorowej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 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 Duńskiej i Traktorowej, zwanego dalej „planem”, wraz z jej integralnymi częściami w postaci:

- 1) rysunku planu wykonanego w skali 1:1 000, stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu złożonych w trakcie konsultacji społecznych, stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik Nr 3 do uchwały.

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

§ 2. Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń „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) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 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;
- 5) szczegółowych zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

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

- 1) dach płaski – dach o spadkach połąci do 15°;
- 2) front działki – odcinek granicy działki budowlanej przylegający do drogi publicznej lub innego ciągu komunikacyjnego, z którego odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;
- 3) infrastruktura techniczna – przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 4) linia rozgraniczająca – wyznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, stanowiącą granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach i warunkach zagospodarowania;
- 5) linia zabudowy nieprzekraczalna – wyznaczoną na rysunku planu linię określającą część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który to zakaz nie dotyczy:
 - a) elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie,
 - b) elementów nadwieszzeń, takich jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu,
 - c) ogniomurów, podpór konstrukcyjnych,
 - d) podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem,
 - e) izolacji termicznej, okładzin oraz zewnętrznych elementów komunikacji pionowej, takich jak klatki schodowe i szyby windowe – wyłącznie w przypadku budynków istniejących;
- 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 i infrastruktury technicznej – przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe w danym terenie;
- 8) system NCS – system opisu barw publikowany w formie wzorników kolorów; oznaczenie koloru składa się z: napisu „NCS S”, czterech cyfr, z których pierwsze dwie oznaczają procentową zawartość czerni, kolejne dwie – poziom chromatyczności oraz, po myślniku, symbolu koloru oznaczającego procentową zawartość kolorów (żółtego – Y, czerwonego – R, niebieskiego – B, zielonego – G) lub kolor neutralny – N;
- 9) teren – wydzielone liniami rozgraniczającymi nieruchomości lub ich części, oznaczone symbolem;
- 10) uchwała – niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Łodzi;
- 11) ustawa – ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej.

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 dla obszaru objętego planem

§ 5. 1. Dla terenu U-P obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren usług (z wykluczeniem terenów: usług handlu wielkopowierzchniowego, usług zdrowia i pomocy społecznej oraz usług edukacji) lub produkcji (z wykluczeniem terenów elektrowni wiatrowej i przemysłu portowego);
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren infrastruktury technicznej, z wykluczeniem terenu gospodarowania odpadami.

3. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 70%,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy:
 - minimum – 0,001,
 - maksimum – 1,6,
 - c) intensywność zabudowy dla kondygnacji podziemnych – maksimum 0,5,
 - d) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 15%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – maksimum 21,0 m z dopuszczeniem lokalnych przewyższeń do 25,0 m na obszarze stanowiącym do 30% powierzchni budynku dla elementów technologicznych lub części budynku związanych z procesami technologicznymi,
 - b) wysokość zabudowy dla budowli – maksimum 30,0 m,
 - c) geometria dachów – dachy płaskie lub szedowe z dopuszczeniem innych form wynikających z technologii lub funkcji budynków;
- 3) w zakresie miejsc do parkowania:
 - a) minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów osobowych:
 - dla zakładów produkcyjnych, składów i magazynów – 15 stanowisk na każdych 100 zatrudnionych,
 - dla usług – 1 stanowisko na każde 60 m² powierzchni obiektów usługowych,
 - b) na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów, minimum 4% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe, przeznaczyć należy na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym, z zastrzeżeniem dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu, dla których minimalną liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określają przepisy odrębne dotyczące dróg publicznych,
 - c) wymaganą liczbę miejsc do parkowania dla samochodów należy określać:
 - proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej i zaokrąglać w górę do kolejnej liczby całkowitej,
 - poprzez sumowanie ilości miejsc parkingowych dla równoczesnego użytkowania dla obiektów wielofunkcyjnych, zgodnie z wymogami określonymi w tiret pierwsze.

4. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w zakresie kształtowania standardów zagospodarowania i użytkowania terenu:

- a) potrzebę zachowania terenu inwestycyjnego na rozwój funkcji usługowej lub produkcyjnej i magazynowej,
- b) porządkowanie i uzupełnianie istniejących struktur zabudowy;
- 2) w zakresie lokalizacji zabudowy, obiektów i funkcji – dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 3) w zakresie kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych elewacji i dachów dla budynków:
- a) nakaz stosowania nie więcej niż trzech materiałów wykończeniowych dla ścian spośród: betonu architektonicznego, ceramiki budowlanej, drewna, kamienia, metalu, tynku, szkła, włókno-cementu, urządzeń fotowoltaicznych,
- b) nakaz stosowania nie więcej niż trzech kolorów dla ścian spośród:
- naturalnej kolorystyki zastosowanych materiałów wykończeniowych,
 - dla powierzchni malowanych lub struktur barwionych – odpowiadających w systemie NCS barwom o oznaczeniu z zakresu podanego w tabeli:

System i edycja	Zawartość czerni (dwie pierwsze cyfry)	Poziom chromatyczności (dwie kolejne cyfry)	Symbol koloru (po myślniku)	Gamy barw
NCS S	maks. 40	maks. 20	od G30Y do G90Y, Y, od Y10R do Y80R	neutralne, biele, szarości, ugry, przełamane róże, oliwkowe zielenie
	45 lub 50	maks. 10		
	maks. 75	maks. 02	pełny zakres	neutralne, biele, szarości, grafity

- c) dla dachów innych niż płaskie – nakaz stosowania pokrycia wyłącznie w kolorze: ceglącym, brązowym, szarym, grafitowym, czarnym lub naturalnym kolorze materiału;
- 4) w zakresie lokalizowania obiektów i urządzeń technicznych – dopuszczenie zakładania na obiektach budowlanych usytuowanych przy granicy z terenami dróg publicznych: znaków i sygnałów drogowych lub innych urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, urządzeń służących do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, a także urządzeń niezbędnych do korzystania z nich, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.
5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji:
- a) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska,
- b) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących: zabudowy przemysłowej lub magazynowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą, infrastruktury technicznej, dróg oraz zabudowy systemami fotowoltaicznymi;
- 2) w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami – nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez:
- a) doprowadzenie infrastruktury technicznej kanalizacji deszczowej do terenu przeznaczonego na cele zabudowy oraz retencjonowanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, z dopuszczeniem odprowadzania ich do odbiornika na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków oraz prawa wodnego, a także budownictwa,
- b) prowadzenie gospodarki odpadami poprzez miejski system gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w Gminie;

- 3) w zakresie ochrony wód – zakaz stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód;
- 4) w zakresie ochrony powietrza – zakaz stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy;
- 5) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi – zakaz lokalizacji infrastruktury technicznej, która powoduje przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa.

6. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów określonych w przepisach odrębnych wymagających obowiązkowego przeprowadzania scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, dokonywanego na wniosek:
 - a) powierzchnia działki – minimum 2 000 m²,
 - b) szerokość frontu działki – minimum 20,0 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 85° do 90°;
- 3) parametry działek powstałych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, określone w pkt. 2, nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod drogi oraz infrastrukturę techniczną.

7. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu wskazanych na rysunku planu stref kontrolowanych od gazociągów określają przepisy odrębne dotyczące lokalizacji sieci gazowej;
- 2) w przypadku likwidacji infrastruktury, o której mowa w pkt. 1, ustalenia dotyczące strefy kontrolowanej nie obowiązują.

8. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej terenu z dróg publicznych (ulice Duńska i Traktorowa) położonych poza granicami obszaru objętego niniejszym planem miejscowym.

9. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) wyposażanie terenu w infrastrukturę techniczną w oparciu o istniejące systemy, ich przebudowę i rozbudowę, a także budowę nowych systemów;
- 2) nakaz lokalizacji nowej oraz przebudowywanej i rozbudowywanej infrastruktury technicznej jako podziemnej, z wyłączeniem elementów infrastruktury technicznej, które jedynie jako nadziemne mogą pełnić swoją funkcję oraz stacji transformatorowych.

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

- 1) podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę – magistrala wodociągowa POLESIE 16;
- 2) podstawowe odbiorniki ścieków bytowych – Kolektor IV i Kolektor V;
- 3) podstawowe odbiorniki wód opadowych i roztopowych – rzeka Bałutka i rzeka Jasieniec;
- 4) podstawowe źródło zaopatrzenia w gaz – gazociąg niskiego ciśnienia Dn 200 zlokalizowany w południowej części terenu objętego planem;
- 5) podstawowe źródło zaopatrzenia w energię elektryczną – Rejonowy Punkt Zasilania Teofilów 110/15 kV;
- 6) podstawowe źródła zaopatrzenia w ciepło systemowe – rurociągi wody gorącej 2 x Dn 300 zlokalizowane w ul. Traktorowej.

11. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, w wysokości 30%.

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

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

§ 7. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

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

**Przewodniczący Rady Miejskiej
w Łodzi**

Bartosz Domaszewicz

ARKUSZ 1

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI C

RYSUNEK PLANU



ARKUSZ 2

BSZARU MIASTA ŁODZI POŁOŻONEJ W REJONIE ULIC DUŃSKIEJ I TRAKTOROWEJ



USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- TEREN USŁUG LUB PRODUKCJI
- STREFA KONTROLOWANA OD GAZOCIĄGU

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- GRANICE I NUMERY DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENÓW DRÓG POZA OBSZAREM OBJĘTYM USTALENIAMI PLANU
- ORIENTACYJNA LOKALIZACJA OBIEKTU HYDROGEOLOGICZNEGO

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- ISTNIEJĄCA SIĘĆ WODOCIĄGOWA
- ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG NISKIEGO CIŚNIENIA
- ISTNIEJĄCY CIEPŁOCIĄG
- ISTNIEJĄCA TRAFOSTACJA
- ISTNIEJĄCA KANALIZACJA SANITARNA POZA OBSZAREM OBJĘTYM USTALENIAMI PLANU
- ISTNIEJĄCA KANALIZACJA DESZCZOWA POZA OBSZAREM OBJĘTYM USTALENIAMI PLANU
- ISTNIEJĄCA LINIA KABLOWA 15 kV POZA OBSZAREM OBJĘTYM USTALENIAMI PLANU

CAŁY OBSZAR PLANU ZLOKALIZOWANY JEST W GRANICACH UDOKUMENTOWANEGO GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 401 - NIECKA ŁÓDZKA

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŁÓDZI UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR LXIX/1753/18 RADY MIEJSKIEJ W ŁÓDZI Z DNIA 28 MARCA 2018 R., ZMIENIONĄ UCHWAŁAMI RADY MIEJSKIEJ W ŁÓDZI NR VI/215/19 Z DNIA 6 MARCA 2019 R. I NR LIII/1605/21 Z DNIA 22 GRUDNIA 2021 R.

KIERUNKI - JEDNOSTKI FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE

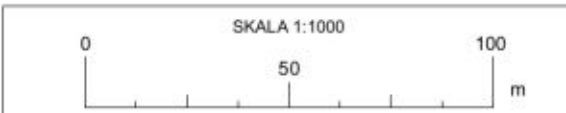


JEDNOSTKI FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE
TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ
Strefa Ogólnomiejaska

- Tereny usługowo-usługowo-usługowych
- Tereny usługowo-usługowych
- Tereny aktywności gospodarczej o ograniczonej dostępności

ELEMENTY SZCZEGÓLNE

- Elementy systemu komunikacyjnego
- Tereny dróg i ulic publicznych



PAŃSTWOWY UKŁAD WSPÓLRZĘDNYCH GEODEZYJNYCH 2000, PL-2000, STREFA VI

RYSunek Planu ZOSTAŁ Sporządzony NA KOPII MAPY ZASADNICZEJ OPATRZONEJ PODPISEM ELEKTRONICZNYM PRZEZ LIDIĘ MARJĘ WACHOWIEC Z ŁÓDZKIEGO OŚRODKA GEODEZJI W ŁÓDZI W DNIU 19 MARCA 2024 R.

PODPIS ZWERYFIKOWANO POZYTYWNE

MPU ŁÓDŹ MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNA W ŁÓDZI
90 - 418 Łódź, al. Tadeusza Kościuszki 19, tel. 42 628 7500, 42 628 7503

PRZEDMIOT RYSUNKU	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łódź położonej w rejonie ulic Duńskiej i Traktorowej
DYREKTOR MPU W ŁÓDZI	mgr inż. arch. Magdalena Talar-Wisniewska
ZASTĘPCA DYREKTORA MPU W ŁÓDZI	mgr inż. arch. Paulina Góńska
ZESPÓŁ PROJEKTOWY	mgr inż. Katarzyna Jarczyńska mgr Barbara Wyanyk-Lamprecht
WODOCIĄGI I KANALIZACJA	mgr inż. Monika Meckler
ELEKTROENERGETYKA I TELEKOMUNIKACJA	inż. Marek Bubiak
GAZ	inż. Marek Bubiak
NR Rys. 1	Łódź, czerwiec 2024 r. skala 1:1000

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr VII/211/24
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 16 października 2024 r.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Duńskiej i Traktorowej został poddany konsultacjom społecznym w okresie od 4 lipca 2024 r. do 2 sierpnia 2024 r.

W terminie wyznaczonym do wnoszenia uwag dotyczących projektu planu została złożona 1 uwaga.

Uwaga

- wpłynęła 6 sierpnia 2024 r. (data stempla pocztowego - 2 sierpnia 2024 r.),
- dotyczy działek nr: 79/148, 79/149, 79/150, 79/151, 79/152, 79/153, 70/164 (błędnie wskazano nr działki, prawidłowy nr działki 79/164), 79/169 w obrębie B-34, położonych przy ul. Traktorowej 128.

Treść uwagi:

„Jako właściciele 90% terenu objętego Projektem Planu, kwestionujemy potrzebę jego uchwalenia nie widząc żadnego interesu publicznego jaki Plan mógłby chronić oraz wnosimy o uchylenie wszystkich jego zapisów. Uwaga nasza jest zgodna ze złożonym w dniu 26 kwietnia 2024 wnioskiem do Planu Ogólnego Gminy. Wnioskujemy o możliwość wykorzystania terenu pofabrycznego (działki jak w pkt. 7.2 na cele zabudowy mieszanej usługowo-mieszkaniowej (MW/U).

Działki te znajdują się w strefie wpływów obszaru ul. Aleksandrowskiej i Osiedla Teofilów co gwarantuje bezpośredni dostęp do całej infrastruktury technicznej, społecznej (żłobki, przedszkola, szkoły podstawowe i średnie, ośrodki zdrowia, domy kultury, biblioteki itp. oraz ośrodki kultu religijnego). Znakomity jest także dostęp do komunikacji zbiorowej oraz niekolizyjne połączenie dla komunikacji indywidualnej i rowerowej.

Znaczny obszar tego terenu gwarantuje także możliwość budowy z dużym udziałem terenów zielonych.

Istniejące w sąsiedztwie zakłady produkcyjne i obiekty usługowe są nieuciążliwe dla zabudowy mieszkaniowej.

Teren ten został przeznaczony dla potrzeb przemysłowych w okresie lat 60. i 70. Zgodnie z ówczesną doktryną „separacji” funkcji w projektowaniu miast. Dziś, w związku z nieuciążliwością technologii produkcji, ta doktryna nie ma racji bytu. Nie ma też możliwości aby w tym obszarze istniejące fabryki mogły przekształcić się w obiekty szczególnie uciążliwe dla środowiska. Zatem projektowanie funkcji mieszanej w tych strefach, które wpisuje się w trend „miasta 15 minutowego” powinno uwzględniać elastycznie tego typu inicjatywy.

Informuję, że sam fakt przystąpienia do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest konsekwencją bezprawnego działania Prezydenta Miasta Łodzi w toku postępowania o wydanie decyzji o warunkach zabudowy na działkach nr 79/149, 79/150 i fragment działki 79/148 obr. B-34 przy ul. Traktorowej 128 w Łodzi, dla inwestycji polegającej na budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych z garażem podziemnym wraz z niezbędną infrastrukturą, w wyniku której podjęto niezgodną z prawem decyzję Prezydenta Miasta Łodzi nr DPRG-UA-VIII.384.2022 o odmowie ustalenia warunków zabudowy oraz decyzji Prezydenta Miasta Łodzi nr DPRG-UA-VIII.636.2023 o odmowie ustalenia warunków zabudowy.

Bezprawność działań Prezydenta Miasta Łodzi (w odniesieniu do decyzji nr DPRG-UA-VIII.384.2022) została potwierdzona w wyroku WSA w Łodzi z dnia 22 października 2022 r. sygn. II SA/Łd 671/22. Wskazano tam, że:

„W pierwszej kolejności wyjaśnienia wymaga, że za dopuszczalne uznać należy lokalizowanie zabudowy wielorodzinnej, skoro z analizy urbanistycznej wynika bezspornie, że sąsiedztwo planowanej inwestycji

stanowi zabudowa mieszkaniowa – niezależna od tego, czy jest to zabudowa jednorodzinna czy też wielorodzinna. Zarówno bowiem zabudowa wielorodzinna, jak i jednorodzinna należą do tej samej kategorii zabudowy mieszkaniowej, a przede wszystkim pełnią tę samą funkcję mieszkaniową. Podkreślić przy tym należy, że w orzecznictwie utrwalony jest pogląd, że nie wolno kwestii kontynuacji funkcji interpretować zawężająco, np. jako możliwości powstania tylko budynków tego samego rodzaju, co już istniejące. Jeżeli zatem istniejąca zabudowa realizuje funkcję mieszkaniową, oznacza to, że nowy obiekt może być zarówno budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, jak również wielorodzinnym (...). Oznacza to zatem, że nie można odmówić ustalenia warunków zabudowy dla spornej inwestycji z tego powodu, że jest to zabudowa wielorodzinna, nawet jeśli w obszarze analizowanym znajduje się przede wszystkim zabudowa przemysłowo-usługowa i zabudowa jednorodzinna. Natomiast o tym, czy nowa zabudowa zachowa zastany w danym terenie ład przestrzenny, decydują – poza warunkiem kontynuacji funkcji – parametry nowej zabudowy w odniesieniu do parametrów występujących na terenie analizowanym, takie jak: wysokość powierzchni nowej zabudowy w stosunku do terenu inwestycji, szerokość elewacji frontowej, wysokość, geometria dachu i linia zabudowy. Ład przestrzenny w terenie zostanie zatem zachowany, o ile parametry dla planowanej zabudowy wielorodzinnej będą porównywalne z parametrami istniejącej już zabudowy mieszkaniowej.”

(...)

„W przedmiotowej sprawie wbrew twierdzeniom organów administracyjnych tzw. Teofilów-Przemysłowy ma obecnie charakter mieszany. Nawet jeżeli z analizy wykluczy się bloki po stronie południowej ul. Aleksandrowskiej to nie ulega najmniejszej wątpliwości, że na obszarze analizowanym znajdują się budynki także wielomieszkaniowe (...). Poza wszelkimi sporami pozostaje, iż art. 61 ust. 1 pkt 1 upzp, nie sposób interpretować wyłącznie przy zastosowaniu wykładu gramatycznej, literalnej, lecz konieczne jest sięgnięcie po wykładnię celowościową (funkcjonalną) czy systemową. Jednocześnie też przyjmuje się, że przepis ten nie może być stosowany w sposób zawężający co do obszaru poddawanego analizie urbanistycznej w zakresie zwłaszcza podobieństwa funkcji, a zresztą także i w pozostałym zakresie.”

Pomimo że na mocy art. 153 ustawy o Prawo o postępowaniu przed sądami administracyjnymi, Prezydent Miasta Łodzi był związany z ww. oceną dokonaną przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Łodzi w wyroku wydanym w sprawie II. SA/Łd 671/22, Organ – naruszając ww. przepis wydał decyzję nr DPRG-UA-VIII.36.2023, której bezprawność została w sposób jednoznaczny ustalona w kolejnym wyroku WSA w Łodzi z dnia 14 grudnia 2023 znak II SA/Łd 825/23.

Sześć dni po wydaniu ww. wyroku, w którym jednoznacznie wskazano na obowiązek Organu wydania wnioskowanej decyzji o warunkach zabudowy, podjęto uchwałę nr LXXXV/2581/23 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 20 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Duńskiej i Traktorowej.

Związek powyższych spraw jest ewidentny, jedynie pogłębiając skutki bezprawnego działania organu wydającego decyzję nr DPRG-UA-VIII.384.2022 oraz nr DPRG-UA-VIII.636.2023. Gdyby bowiem Organ zastosował się do wymogów wskazanych w prawomocnym wyroku WSA w Łodzi z dnia 22 października 2022 r. sygn. II SA/Łd 671/22, wówczas decyzja o warunkach zabudowy zgodna z wnioskiem zostałaby już wydana. Organ swojego obowiązku nie wykonał, czym mógł naruszyć art. 231 kodeksu karnego. Uchwalenie MPZP w takich okolicznościach może jedynie powiększyć szkodę zarówno właściciela przedmiotowego terenu, jak i wnioskodawcy w postępowaniu o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Za zupełnie niezrozumiałe należy uznać wydawanie środków publicznych dla terenu, który w większości pokrywa się z terenem objętym postępowaniem o wydanie decyzji WZ i wydatkowanie środków publicznych dla zabudowanego terenu stanowiącego własność dwóch podmiotów. Skrajna niegospodarność napędzana odwetem za przegrane sprawy przed Wojewódzkim Sądem Administracyjnym w Łodzi, w którym stwierdzono bezprawne działania Organu, jest nie do pogodzenia z gwarancjami demokratycznego państwa prawnego. W tym stanie rzeczy wzywam do zaniechanie dalszego naruszania prawa i w konsekwencji do zakończenia postępowania o uchwalenie MPZP bez jego uchwalenia. Dalsze procedowanie w tej sprawie naraża Miasto Łódź na szkody związane z bezprawnym działaniem jej przedstawicieli, a samych funkcjonariuszy Organu – na odpowiedzialność za przekroczenie swoich uprawnień oraz nie dopełnienie obowiązków, działając na szkodę interesu publicznego oraz prywatnego.”

Składający uwagę doprecyzował wnioskowane przeznaczenie:

- nazwa klasy przeznaczenia terenu (albo symbol przeznaczenia terenu) – MW/U – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługowa,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy – 55%,
- maksymalna wysokość zabudowy – 35 m,
- maksymalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%.

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Uzasadnienie:

Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienionym 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., obszar obejmujący wskazane w uwadze działki znajduje się w terenach aktywności gospodarczej o ograniczonej uciążliwości (AG1). Zapisy Studium przewidują możliwość wyznaczenia na obszarze m.in. przedmiotowych działek, terenów przeznaczonych pod zabudowę: przemysłową, usługową, składową, magazynową, centra logistyczne lub tereny komunikacji o znaczeniu ponadlokalnym i wykluczają możliwość wyznaczenia nowych terenów mieszkaniowych wielorodzinnych. Wobec powyższego przeznaczenie wnioskowanych działek w projekcie planu pod funkcję mieszkaniowo-usługową byłoby sprzeczne z ustaleniami Studium.

Ponadto, wyjaśnienia wymaga fakt, że plan miejscowy sporządzany jest w innym trybie niż ustalane są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, które wydawane są w formie decyzji. Przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zobowiązują do wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w każdym przypadku, jeśli spełnione są warunki określone w ww. ustawie, niezależnie od ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Jedynie regulacje zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zapewniają skuteczną kontrolę procesu urbanizacji.

Pozostałe wątki poruszone w uwadze nie odnoszą się to treści merytorycznej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i nie podlegają rozpatrzeniu.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr VII/211/24
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 16 października 2024 r.

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

Brak zadań z zakresu infrastruktury technicznej będących zadaniami własnymi Gminy.

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr VII/211/24
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 16 października 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