



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 13 lutego 2025 r.

Poz. 1617

UCHWAŁA NR XIII/318/25 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI

z dnia 15 stycznia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Sokołówki, położonej w rejonie ulic Wycieczkowej i Klimatycznej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1, 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688 oraz z 2024 r. poz. 1824), Rada Miejska w Łodzi uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Sokołówki, położonej w rejonie ulic Wycieczkowej i Klimatycznej, 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 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) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, minimalnej liczby i sposobu

realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linii zabudowy i gabarytów budynków;

- 4) 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;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) 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;
- 2) infrastruktura techniczna – przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 3) linia rozgraniczająca – wyznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, stanowiącą granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze miasta Łodzi;
- 5) 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;
- 6) teren – wydzielone liniami rozgraniczającymi nieruchomości lub ich części, oznaczone numerem i symbolem;
- 7) uchwała – niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Łodzi;
- 8) ustawa – ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 9) zabudowa istniejąca – budynek istniejący w dniu wejścia w życie planu, a także budynek posiadający 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) kształtowanie standardów zagospodarowania i użytkowania terenów z uwzględnieniem ochrony elementów systemu ekologicznego Miasta, w tym korytarza ekologicznego związanego z doliną rzeki Sokołówki;
- 2) w zakresie przeznaczenia terenów – zakaz lokalizacji punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń wodnych, kładek dla pieszych przez rzekę i infrastruktury technicznej;
- 4) w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy – wysokość zabudowy dla budowli – maksimum 30,0 m.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz urządzeń wodnych, melioracji oraz obiektów mostowych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji mikroinstalacji, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii;
- 3) w zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu i 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;
- 4) w zakresie ochrony wód:
 - a) nakaz utrzymania rzeki Sokołówki jako cieku otwartego,
 - b) nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających wykorzystanie lub retencjonowanie wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do odbiornika na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzenia ścieków oraz prawa wodnego, a także budownictwa,
 - c) zakaz:
 - stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód,
 - dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie wynikają z działań na rzecz ochrony przyrody albo racjonalnej gospodarki wodnej,
 - wykonywania robót polegających na zasypywaniu i likwidacji rzeki Sokołówki, spełniającej rolę odbiornika wód powierzchniowych z dopuszczeniem jej przebudowy i rozbudowy spowodowanej realizacją inwestycji celu publicznego;
- 5) w zakresie ochrony powierzchni ziemi i gospodarki odpadami:
 - a) nakaz zapewnienia dla nieruchomości miejsca służącego do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących budownictwa oraz dotyczących utrzymania czystości i porządku w Gminie,
 - b) zakaz dokonywania zmian ukształtowania terenu, które powodowałyby zmianę rzędnej wysokościowej terenu o więcej niż 0,5 m w stosunku do rodzimego gruntu w granicach korytarza ekologicznego oznaczonego na rysunku planu za wyjątkiem niwelacji niezbędnych do realizacji inwestycji z zakresu: infrastruktury technicznej, dróg, obiektów mostowych, urządzeń wodnych oraz rekultywacji;
- 6) w zakresie ochrony powietrza – zakaz stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy;
- 7) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi – zakaz lokalizacji infrastruktury technicznej powodującej 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 dotyczących budownictwa;
- 8) 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.

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

- 1) nie wyznacza się granic obszarów określonych w przepisach odrębnych wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

2) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dokonywanego na wniosek, określono w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

2. Parametry działek powstałych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów, nie obowiązują dla działek gruntu wydzielanych pod drogi i infrastrukturę techniczną.

§ 8. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów 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 gazowych;
- 2) w przypadku likwidacji infrastruktury, o której mowa w pkt. 1, ustalenia dotyczące stref kontrolowanych nie obowiązują;
- 3) wynikające z przepisów odrębnych dotyczących prawa lotniczego – ograniczenie wysokości zabudowy, ze względu na położenie obszaru planu w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę (BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych (LUN) – na części obszaru planu, w granicach wskazanych na rysunku planu.

§ 9. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) układ komunikacyjny, służący obsłudze ruchu z terenów przyległych, stanowią:
 - a) drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu,
 - b) drogi zlokalizowane poza granicą obszaru objętego planem;
- 2) połączenie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają drogi zlokalizowane poza granicą obszaru objętego planem.

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

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

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

- 1) podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę – magistrala Bałuty 5;
- 2) podstawowy odbiornik ścieków – kolektor IVf;
- 3) podstawowy odbiornik wód opadowych i roztopowych – rzeka Sokołówka;
- 4) podstawowe źródło zaopatrzenia w gaz – gazociąg średniego ciśnienia Dn 125 zlokalizowany w ulicy Wycieczkowej;
- 5) podstawowe źródło zaopatrzenia w energię elektryczną – Rejonowy Punkt Zasilania Brzezińska 110/15 kV.

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

§ 12. W zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w granicach terenów wyznaczonych w planie, pod warunkiem ich zgodności z przeznaczeniem terenów.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 13. 1. Dla terenów 1ZN i 2ZN obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni naturalnej;

2) przeznaczenie uzupełniające – drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna.

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

- 1) dla zabudowy istniejącej – dopuszczenie remontu i przebudowy;
- 2) dopuszczenie realizacji urządzeń wodnych oraz obiektów mostowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 2 000 m²;
- 2) szerokość frontu działki wzdłuż pasa drogowego – minimum 30 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 90°.

§ 14. 1. Dla terenu **1WS** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

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

3. W zakresie warunków zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się dopuszczenie realizacji urządzeń wodnych oraz obiektów mostowych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

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

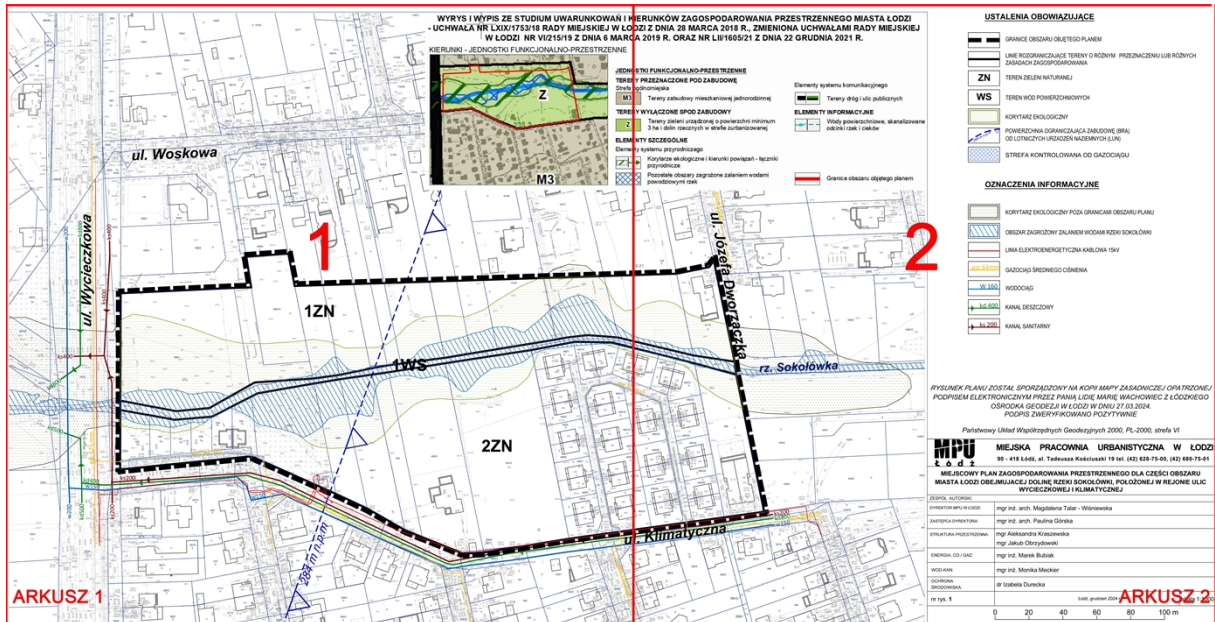
§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

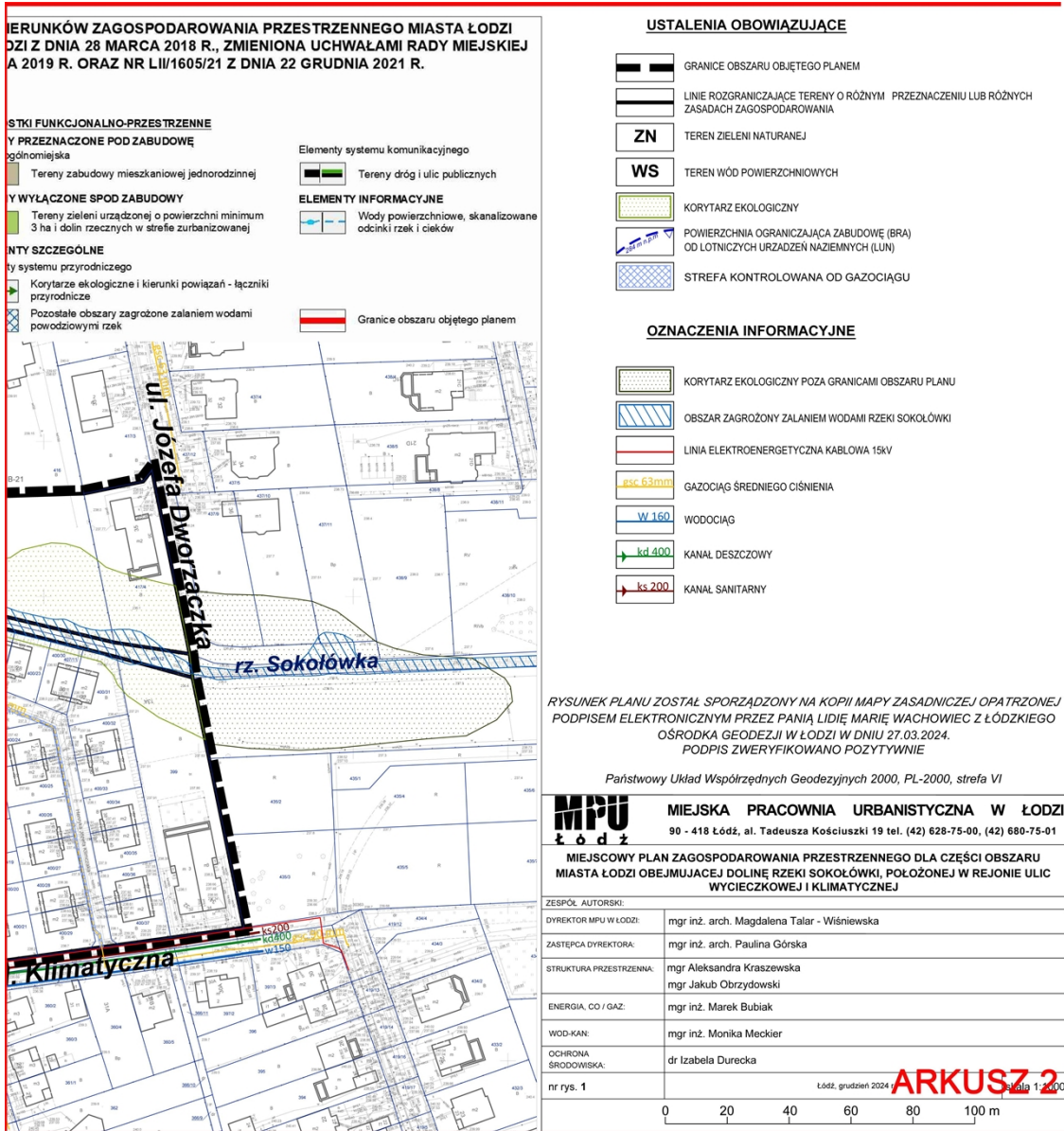
§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

**Przewodniczący Rady Miejskiej
w Łodzi**

Bartosz DOMASZEWICZ

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XIII/318/25
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 15 stycznia 2025 r.





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIII/318/25
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 15 stycznia 2025 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 **obejmującej dolinę rzeki Sokolówki, położonej w rejonie ulic Wycieczkowej i Klimatycznej** został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 24 września 2024 r. do 15 października 2024 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 29 października 2024 r. **wpłynęły 2 uwagi**. Złożone uwagi zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji. Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu. Żadna z uwag nie została uwzględniona. Rada Miejska w Łodzi postanawia przyjąć następujący sposób rozpatrzenia.

Uwaga Nr 1

- wpłynęła 29 października 2024 r.,
- dotyczy działek nr 405/1 i 404/1 w obrębie B-21,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, ww. działki są przeznaczone na teren zieleni naturalnej oznaczony symbolem 2ZN.

Treść uwagi:

„Przedmiot uwagi:

W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Sokolówki, położonej w rejonie ulic Wycieczkowej i Klimatycznej (nr 278), wnoszę o wydzielenie terenu wzdłuż ulicy Klimatycznej (szczególnie obejmującego działkę nr 405/1 i 404/1) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub o zrezygnowanie z dalszego procedowania planu miejscowego do czasu uchwalenia planu ogólnego uwzględniającego aktualny stan zagospodarowania terenu.

Poniżej przedstawiam uwagi/argumenty wskazujące na błędnie przyjęte założenia do planu:

a) plan narusza ustalenia „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 LU/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. w zakresie przeznaczenia terenu -w planie założono przeznaczenie terenu pod zielen naturalną, podczas gdy zgodnie z ustaleniami Studium teren położony jest w jednostce funkcjonalno-przestrzennej: tereny zieleni urządzonej o powierzchni minimum 3 ha i dolin rzecznych w strefie zurbanizowanej;

b) należy zauważyć, że zgodnie ze słowniczkiem zawartym w Studium jako zielen urządzonej należy rozumieć tereny urządzone wraz z infrastrukturą techniczną i budynkami funkcjonalnie z nimi związanymi, pokryte roślinnością, w tym pełniące funkcje publiczne, a w szczególności parki, zieleńce, promenady, bulwary, ogrody botaniczne, zoologiczne, jordanowskie i zabytkowe oraz cmentarze, a także zielen towarzysząca drogom na terenie zabudowanym, placom, zabytkowym fortyfikacjom, budynkom, składowiskom, lotniskom, dworcom kolejowym, obiektom przemysłowym oraz innym obiektom budowlanym.

c) wskazując w planie błędne przeznaczenie terenu, w treści planu nie określono wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - w rozdziale 3.1. Zasady kształtowania i ochrony środowiska przyrodniczego, wskazano: powiększanie zasobów zieleni urządzonej w strefie zurbanizowanej zwartej poprzez: realizację nowych terenów zieleni urządzonej (działanie dopuszczalne w każdej z jednostek funkcjonalno-przestrzennych) oraz terenów rekreacyjno-wypoczynkowych na zasadach określonych w kartach ustaleń dla poszczególnych jednostek funkcjonalno-przestrzennych oraz w rozdziale 6. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych”;

d) brak w planie realizacji ustaleń Studium w zakresie kierunków zmian/zasad działania/kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów:

1) Włączenie wszystkich istniejących i projektowanych terenów zieleni urządzonej w system przestrzeni publicznie dostępnych - mpzp nie realizuje założenia wskazując teren zieleni naturalnej, a więc nie uwzględniając realizacji przestrzeni publicznej na tym terenie;

2) Zapewnienie dobrej dostępności komunikacyjnej: pieszej, rowerowej, transportu zbiorowego oraz samochodowej - plan nie zapewnia dostępności do doliny rzecznej, tereny zieleni naturalnej z uwagi na brak ich regulacji będą stanowiły barierę dostępu do doliny, nie będą pełniły roli terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

3) Zagospodarowanie terenów z niewielkim udziałem obiektów kubaturowych, minimalizowanie ich negatywnego oddziaływania na krajobraz, ograniczenie ich wysokości do 10,5 m - mimo, iż Studium dopuszcza możliwość zabudowy, w planie nie dopuszczono uzupełnienia istniejącej struktury zabudowy na działkach obecnie niezabudowanych na tym obszarze;

4) Zachowanie niezabudowanych odcinków dolin rzecznych jako wolnych od zabudowy - plan realizuje ten kierunek, ale wprowadza bezpodstawnie rozszerzenie tego ustalenia na cały obszar zieleni urządzonej. Dolina rzeczna stanowi odrębną jednostkę przestrzenną., dlatego dopuszczenie możliwości zabudowy na działce dochodzącej do doliny nie będzie stanowiło naruszenia tego ustalenia;

5) Realizacja zaplecza parkingowego wyłącznie w sposób niekolidujący z walorami przyrodniczymi - plan nie wskazuje możliwości realizacji parkingów;

6) Wprowadzenie regulacji w zakresie zasad kompozycji oraz elementów wyposażenia w celu zapewnienie wysokiej jakości, czytelności, funkcjonalności i estetyki przestrzeni -ustalenia planu nie służą realizacji tych założeń, zakładając pozostawienie terenów zieleni jako zieleni naturalnej, plan nie wprowadza dla tego obszaru żadnych regulacji, co nie wpłynie na poprawę ład przestrzennego terenu objętego planem. Pozbawienie właścicieli możliwości wykorzystania nieruchomości chociaż w części pod zabudowę mieszkaniową oznaczać będzie, że działki w istocie pozostaną niezagospodarowane. Trudno oczekiwać, aby prywatni właściciele realizowali nakłady na nieruchomości, które miałyby podnosić funkcjonalność i estetykę przestrzeni, skoro nie będą mogli z tych nieruchomości faktycznie korzystać.

7) Ochrona elementów dziedzictwa kulturowego, w tym pozostałości: dawnych cmentarzy, osad, charakterystycznych elementów rozplanowania przestrzeni oraz zabytków archeologicznych -nie dotyczy tego obszaru;

8) Zapewnienie dużego udziału zieleni wysokiej - plan nie realizuje tych założeń.

e) Bezkrzytycznie, bez przeprowadzenia analiz funkcjonowania i stanu zagospodarowania przedmiotowego terenu, przeniesiono ustalenia ze Studium do projektu m.p.z.p.

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. Jednak jak wskazano w treści przytoczonego powyżej Studium: „przeznaczenie określone w kartach ustaleń nie odnoszą się do poszczególnych nieruchomości, lecz stanowią podstawę do ustalenia w m.p.z.p. wiodącej funkcji terenów w tych jednostkach”.

Wymóg braku sprzeczności planu miejscowego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie oznacza i nie może oznaczać prostego przenoszenia ustaleń studium do planu. W ramach przyznanego gminie władztwa planistycznego na tym etapie planowania następuje dopuszczalna prawem interpretacja ustaleń studium.

W kontekście powyższego stwierdzenia, w kolejnych punktach (f-k) zostanie wskazane w jaki sposób wyłożony projekt m.p.z.p. nie uwzględnił specyfiki obszaru którego dotyczy, w prosty sposób przenosząc ustalenia Studium.

f) zauważyć należy, że jednostka „Z” pomiędzy ulicami Wycieczkową, Książka i Klimatyczną obejmuje obszar ponad 8 ha. Obszar objęty projektem planu obejmuje teren o powierzchni 4,65 ha, zgodnie ze Studium

powierzchnia terenu zieleni urządzonej powinna mieć minimum 3 ha. Biorąc pod uwagę powyższe założenia Studium wydzielenie terenu o innym przeznaczeniu na części powierzchni terenu objętego projektem nie będzie sprzeczne z ustaleniami Studium, które dopuszcza możliwość uściślenia przeznaczenia terenu w planie miejscowym zgodnie z ustaleniami pkt 3, str. 45 Studium;

g) nie uwzględniono istniejącego zainwestowania zarówno w zakresie zabudowy terenu jak i istniejącej infrastruktury technicznej - co powoduje, że uchwalenie planu w przedstawionym kształcie jest nieracjonalne:

a. po południowej stronie Sokołówki powstały dwa osiedla domów szeregowych, jedno na działkach 527-530 oraz drugie większe składające się z osiemnastu budynków na działkach 400/1-400/37, ponadto znajdują się tu także budynek jednorodzinny na działce 402/5 (Klimatyczna 33a) i budynek w zabudowie bliźniaczej na działce 399 (Klimatyczna 32 i 34)

b. w maju 2024 roku właściciel działki 406/5 uzyskał pozwolenie na budowę zespołu dwóch budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej z garażami wbudowanymi w bryłę budynku

c. decyzja o warunkach zabudowy wydana w listopadzie 2023 r. dla działek 405/1 i 404/1 - zespół budynków jednorodzinnych

d. w ulicy Klimatycznej zlokalizowane są sieci: wodociągowa, kanalizacyjna, energetyczna, gazowa, telekomunikacyjna - dopuszczenie zabudowy wzdłuż ulicy Klimatycznej pozwoli na wysoką efektywność użytkowania infrastruktury publicznej (str. 139 „Przyjęte kierunki rozwoju przestrzennego miasta zakładają optymalne wykorzystanie istniejących sieci infrastruktury technicznej.”). W przypadku uchwalenia planu w projektowanej postaci, infrastruktura na którą miasto przeznaczyło znaczne środki finansowe, nie byłaby w pełni wykorzystana. Nie jest racjonalnym, aby nieruchomości z bezpośrednim dostępem do wszystkich mediów nie były przeznaczone pod zabudowę, w sytuacji gdy z jednej strony miasto ma ograniczone środki na budowę nowej infrastruktury, a z drugiej strony widoczny jest deficyt nieruchomości nadających się pod zabudowę mieszkaniową nie wymagających nakładów infrastrukturalnych ze strony miasta.

h) należy zauważyć, że obszar na południe od rzeki Sokołówki jest zwartym obszarem zabudowy jednorodzinnej (działki wzdłuż ulic: Turystycznej, Uzdrowskiej, Urlopowej, Wczasowej i Klimatycznej) i dlatego wyłączenie terenu spod zabudowy na tym jednym fragmencie (a faktycznie ze względu na już istniejącą zabudowę na dwóch działkach), jest sprzeczne z zasadami racjonalnego planowania. Zatrzymanie wszelkich procesów inwestycyjnych na tym obszarze wydaje się być zatem nierozsądne. Należy dążyć do stworzenia uporządkowanych struktur przestrzennych o jednorodnym przeznaczeniu, a więc jasno wydzielonych obszarów. Powinno się wziąć pod uwagę, że zabudowa istniejąca na obszarze objętym opracowaniem powstała w ostatnich kilkunastu latach i będzie funkcjonować na tym terenie jeszcze dziesiątki lat. Całkowite jej pominięcie powoduje, że plan tworzony jest w oderwaniu od rzeczywistego zagospodarowania terenu w częściach już zainwestowanych, a w pozostałej części utrwała stan nieuporządkowania i braku dostępności dla okolicznych mieszkańców. Jednocześnie poprzez brak spójności planowanego i faktycznego zagospodarowania wywołuje chaos przestrzenny.

i) strefa zurbanizowana, jak podkreślono w Studium, traktowana jest odmiennie w porównaniu do obszaru położonego poza tym obszarem. W tej strefie, jak wskazano w opracowaniu ekofizjograficznym do Studium: „Obszary dopełniające system przyrodniczy, pełniące rolę rekreacyjno-społeczną klimatyczno-biologiczną.

Charakteryzują się one równomiernym rozkładem na terenie całego miasta oraz regularną lub krajobrazową strukturą przestrzenną”. A zatem tereny zielone w tej strefie, jeżeli już są planowane, powinny mieć charakter uporządkowany i być realizowane przez Miasto, tylko wówczas mogłyby pełnić funkcję rekreacyjno-społeczną. Wszelkie działania w tej strefie powinny być podporządkowane działaniom porządkującym zwiększającym poczucie ładu przestrzennego. Także doliny rzeczne i tereny zielone powinny być traktowane w tym obszarze w sposób szczególny. Powinny to być zatem tereny publiczne. Tymczasem, projektowany m.p.z.p. tereny zielone pozostawia jako nieurządzone i pozostające we własności prywatnej.

j) w Studium wskazano na potrzebę rozwoju jakościowego (str. 37): „Oznacza to ograniczenie urbanizacji nowych obszarów i skupienie działań publicznych oraz sił inwestycyjnych podmiotów prywatnych na uzupełnianiu istniejących struktur zabudowy oraz dopełnianiu fragmentów miasta o niedokończonych procesach urbanizacji”. Wskazano też, że: „Rozwój jakościowy powinien dotyczyć przede wszystkim następujących obszarów: przestrzeni publicznych, w tym terenów zieleni urządzonej, w zakresie odpowiedniej ilości i wielkości terenów oraz poprawy ich jakości i dostępności”. Tymczasem, w projektowanym m.p.z.p.,

z jednej strony, wyłączono możliwość uzupełnienia istniejącej struktury zabudowy, z drugiej strony, nie realizuje się koncepcji rozwoju jakościowego poprzez pozostawienie tych terenów jako zieleni naturalnej.

k) jednym z głównych celów polityki przestrzennej wskazanych w karcie Studium wskazano poprawę jakości zamieszkania w terenach sąsiednich -pozostawienie terenu zieleni naturalnej (zieleni nieurządzonej) utrudni korzystanie z niego okolicznym mieszkańcom, także z uwagi na mniejsze poczucie bezpieczeństwa w terenach nieuporządkowanych.

l) Przerzucono na prywatnych właścicieli konsekwencji realizacji planu w zakresie zieleni - z projektu m.p.z.p. zdaje się wynikać zamiar, że to właściciele działek mają ponosić koszty opieszalności Miasta w opracowaniu planu ochronnego. Obecnie, w sytuacji kiedy większość działek jest zabudowana nie ma możliwości realizacji planu w zakładany sposób. To spowoduje tylko brak możliwości realizacji inwestycji mieszkaniowych na działkach dotąd niezabudowanych, ale nie oznacza utworzenia terenów zieleni urządzonej, w sytuacji gdy teren pozostanie prywatny.

m) Z nieznanymi i nieuzasadnionymi przyczynami projekt planu pomija fragment obszaru wskazanego w Studium jako Z (północny fragment). W ten sposób tworzy się niespójny obszar objęty planem, w sytuacji gdy jego naturalną granicę przystąpienia powinna stanowić granica jednostki funkcjonalnej Z. Mimo, że dla wskazanego terenu w Studium także wskazano przeznaczenie: tereny zieleni urządzonej o powierzchni minimum 3 ha i dolin rzecznych w strefie zurbanizowanej „Z”, to nie objęto ich granicami przystąpienia do sporządzenia m.p.z.p. To powoduje możliwość dalszego na nich inwestowania w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy. Mimo, że pozostałe działki położone wzdłuż ul. Klimatycznej są również zainwestowane lub przeznaczone do zainwestowania na podstawie prawomocnych decyzji, nie zastosowano dla nich takiego rozwiązania jak dla fragmentu obszaru graniczącego wzdłuż północnej granicy przystąpienia, argumentując ustalenie przeznaczenia pod zielen naturalną „ZN” koniecznością zgodności ustaleń planu z kierunkami wskazanymi w Studium. Świadczy to o nierównym traktowaniu właścicieli prywatnych nieruchomości.

W zagospodarowaniu przestrzennym należy wziąć pod uwagę wymagania ład przestrzennego. W rozumieniu obowiązującej ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) ład przestrzenny to „takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne”. Plan miejscowy powinien mieć na celu, w wyniku realizacji jego ustaleń, przede wszystkim uporządkowanie przestrzeni danego obszaru. W analizowanym przypadku, w wyniku braku uwzględnienia istniejącego zainwestowania powstał projekt planu, który chce zatrzymać zagospodarowanie tego terenu (poprzez narzucenie przeznaczenia pod nieuporządkowane tereny zieleni naturalnej dla małego fragmentu obszaru objętego projektem planu), co w konsekwencji doprowadzi do chaosu przestrzennego.”

Do uwagi dołączono dokumentację fotograficzną terenu objętego projektem mpzp.

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”. Przedmiotowa nieruchomość położona jest w obszarze, który w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.) stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako „Tereny zieleni urządzonej o powierzchni minimum 3 ha i dolin rzecznych w strefie zurbanizowanej”, oznaczone symbolem „Z”. Wyznaczenie w przedmiotowym obszarze w projekcie planu miejscowego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej byłoby niezgodne z obowiązującym Studium, którego celem w jednostce oznaczonej symbolem „Z” jest m.in. zachowanie istniejących elementów systemu przyrodniczego, poprawa jakości zamieszkania w terenach sąsiednich oraz poprawa warunków klimatycznych Miasta. Ustalenia

obowiązującego Studium dla przedmiotowego obszaru, a co za tym idzie ustalenia planu miejscowego zmierzają do ochrony tej części doliny rzeki Sokołówki przed dalszą urbanizacją.

Dotychczasowa zabudowa mieszkaniowa w granicach obszaru objętego projektem planu powstała w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy. Plan miejscowy sporządzany jest w innym trybie niż ustalane są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w formie decyzji. Przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obligują do wydania decyzji każdorazowo, o ile spełnione są warunki określone w ww. ustawie, niezależnie od ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w tym dotyczących wyłączenia terenów spod zabudowy. Zainicjowane w ostatnich latach w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy, procesy budowlane pozostają w sprzeczności z ustalonymi dla przedmiotowego obszaru w obowiązującym Studium kierunkami polityki przestrzennej. Jednocześnie, należy zauważyć, że wejście w życie planu miejscowego nie powoduje wygaśnięcia ostatecznych decyzji o pozwoleniu na budowę. Realizacja przedsięwzięcia budowlanego w oparciu o takie pozwolenie jest możliwa. W projekcie planu dla zabudowy istniejącej dopuszczono działania budowlane w postaci remontu i przebudowy.

Ustalenia projektu planu nie naruszają ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Dopuszczenia określone w Studium są każdorazowo analizowane i dostosowywane poprzez odpowiednie zapisy planu miejscowego do potrzeb i uwarunkowań lokalnych. Obszar położony w granicach planu zlokalizowany jest w dolinie rzeki Sokołówki i stanowi część wymienionej w Studium, w nazwie jednostki funkcjonalno-przestrzennej oznaczonej symbolem „Z”, doliny rzecznej w strefie zurbanizowanej. Jako przeznaczenie dopuszczalne w tej jednostce Studium wskazuje m.in. „tereny zieleni”, do których bez wątplenia zaliczyć należy również ustaloną w projekcie planu „zielen naturalną”.

Uwaga w pozostałym zakresie nie dotyczy ustaleń planu miejscowego, w związku z czym nie może być uwzględniona ze względów formalnych.

Uwaga Nr 2

- wpłynęła 29 października 2024 r.,
- dotyczy działek nr 405/1 i 404/1 w obrębie B-21,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, ww. działki są przeznaczone na teren zieleni naturalnej oznaczony symbolem 2ZN.

Treść uwagi:

„(...)Wnoszący uwagi wnosi, by przedmiotowe działki zostały przeznaczone na zabudowę mieszkalną jednorodziną. Powyższe uzasadnione jest następującymi okolicznościami:

·Wnioskowana zabudowa jest taka sama, jak na działkach sąsiednich: zabudowa mieszkalna jednorodzinna istnieje na działkach w bezpośredniej bliskości działek Wnioskującego, to jest na działkach 402/5, 304/7, 304/8, 305/1, 305/2 oraz 530, 529, 528 i następnych. Działki Wnioskującego są otoczone przez zabudowę mieszkalną jednorodziną ze wszystkich stron.

·Rodzaj i wielkość zabudowy może być w akcie planistycznym dostosowana do istniejącej zabudowy oraz do warunków lokalnych;

·Dopuszczenie wnioskowanej zabudowy zapewniłoby spójny, harmonijny i zrównoważony rozwój miejscowości oraz zapewniłoby ład przestrzenny – skoro wnioskowana zabudowa jest identyczna jak zabudowa istniejąca sąsiednia; Potwierdza to treść prawomocnej decyzji o warunkach zabudowy, które zostały wydane dla przedmiotowych działek;

·Wprowadzenie zakazów zabudowy stanowiło by więc nadmiernie ograniczenie właścicieli działek;

Zakazy zabudowy działek Wnioskującego byłyby nieproporcjonalne w stosunku do właścicieli działek sąsiednich. Na działkach bezpośrednio sąsiadujących istnieje możliwość zabudowy. Wprowadzenie zakazu zabudowy nie znajdowałoby więc racjonalnego uzasadnienia. Na działkach sąsiednich istnieją takie same warunki jak na działkach Wnioskującego.

Jak stwierdził Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie w wyroku z dnia 12 września 2019r. (II SA/Kr 401/19): „Zasada proporcjonalności nakazuje organom tworzącym prawo miejscowe użycie takich środków, które są niezbędne dla osiągnięcia zamierzonego społecznie użytecznego celu, z jak najmniejszym uszczerbkiem (kosztem) dla jednostki, której prawa dla osiągnięcia tego celu muszą być naruszone.”

Na wszystkich działkach sąsiadujących, jest zlokalizowana zabudowa. Wyjątkiem są działki Wprowadzenie zakazu zabudowy działki Wnioskującego dotknięte byłoby więc brakiem spójności, logiki i zasadności.

· *Wprowadzenie możliwości zabudowy zapewniłoby dodatkowe wpływy finansowe do budżetu Gminy z tytułu podatku;*

· *Wprowadzenie możliwości zabudowy zapewniłoby dodatkowe wpływy finansowe do budżetu Gminy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;*

· *wnioskowana zabudowa jest zgodna z interesem publicznym jak i prywatnym.*

Potrzebą ogółu społeczeństwa jak i lokalnej społeczności jest możliwość zabudowy swoich działek oraz rozwój miejscowości. Wprowadzanie nadmiernych ograniczeń w zabudowie jest z tym niezgodne. Wnioskowana zabudowa nie stanowi żadnego ograniczenia dla nieruchomości sąsiednich, nie powoduje emisji innych, niż generuje sąsiednia, taka sama zabudowa. Tego typu zabudowa wprowadziłaby ład do otoczenia. Zabudowa byłaby spójna. Mieszkańcy dbają o dom i jego otoczenie – o jego czystość, brak śmieci, odpadów. Obecność takiej zabudowy jak wnioskowana porządkuje więc otoczenie.

· *Dopuszczenie zabudowy nie wymaga realizacji żadnej infrastruktury, która mogłaby obciążać Gminę.*

W pobliżu działek istnieje już droga dojazdowa. Jest ona wykorzystywana na potrzeby istniejącej już zabudowy w sąsiedztwie. Tak samo mogłaby być wykorzystywana na potrzeby wnioskowanej zabudowy.”

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”. Przedmiotowa nieruchomość położona jest w obszarze, który w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.) stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako „Tereny zieleni urządzonej o powierzchni minimum 3 ha i dolin rzecznych w strefie zurbanizowanej”, oznaczone symbolem „Z”. Wyznaczenie w przedmiotowym obszarze w projekcie planu miejscowego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej byłoby niezgodne z obowiązującym Studium, którego celem w jednostce oznaczonej symbolem „Z” jest m.in. zachowanie istniejących elementów systemu przyrodniczego, poprawa jakości zamieszkania w terenach sąsiednich oraz poprawa warunków klimatycznych Miasta. Ustalenia obowiązującego Studium dla przedmiotowego obszaru, a co za tym idzie ustalenia planu miejscowego zmierzają do ochrony tej części doliny rzeki Sokołówki przed dalszą urbanizacją.

Dotychczasowa zabudowa mieszkaniowa w granicach obszaru objętego projektem planu powstała w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy. Plan miejscowy sporządzany jest w innym trybie niż ustalane są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w formie decyzji. Przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obligują do wydania decyzji każdorazowo, o ile spełnione są warunki określone w ww. ustawie, niezależnie od ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w tym dotyczących wyłączenia terenów spod zabudowy. Zainicjowane w ostatnich latach w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy, procesy budowlane pozostają w sprzeczności z ustalonymi dla przedmiotowego obszaru w obowiązującym Studium kierunkami polityki przestrzennej. Jednocześnie, należy zauważyć, że wejście w życie planu miejscowego nie powoduje wygaśnięcia ostatecznych decyzji o pozwoleniu na budowę. Realizacja przedsięwzięcia budowlanego w oparciu o takie pozwolenie jest możliwa. W projekcie planu dla zabudowy istniejącej dopuszczono działania budowlane w postaci remontu i przebudowy.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIII/318/25
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 15 stycznia 2025 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.

W planie nie znalazły się żadne zadania z zakresu infrastruktury technicznej będące zadaniami własnymi Gminy.

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr XIII/318/25
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 15 stycznia 2025 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