



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 2 grudnia 2025 r.

Poz. 10993

UCHWAŁA NR XXII/622/25 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI

z dnia 22 października 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulicy Wielkiej Niedźwiedzicy.

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 2025 r. poz. 1153) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527), Rada Miejska w Łodzi

uchwała, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulicy Wielkiej Niedźwiedzicy, zwanego dalej „planem”, wraz z integralnymi jej 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 kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linii zabudowy;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) dach płaski – dach o spadkach połąci do 15°;
- 2) elektrownia słoneczna – budowla będąca instalacją odnawialnych źródeł energii stanowiąca systemy fotowoltaiczne wraz z towarzyszącą infrastrukturą;
- 3) front działki – odcinek granicy działki budowlanej przylegający do drogi publicznej, drogi wewnętrznej lub innego ciągu komunikacyjnego, z którego odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;
- 4) infrastruktura techniczna – przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 5) linia rozgraniczająca – wyznaczona na rysunku planu linia ciągła, stanowiąca granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze miasta Łodzi;
- 7) przeznaczenie terenu – obiekty budowlane i urządzenia budowlane oraz zagospodarowanie tworzące całość funkcjonalną, określone ustaleniami planu na danym terenie, odpowiednio:
 - a) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie, które przeważa na danej działce, przy czym wymóg ten nie obowiązuje w przypadku realizacji dróg wewnętrznych, infrastruktury technicznej i wód powierzchniowych,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe na danej działce, a w przypadku dróg wewnętrznych, infrastruktury technicznej i wód powierzchniowych - przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe w danym terenie;
- 8) teren – wydzielone liniami rozgraniczającymi nieruchomości lub ich części, oznaczone numerem i symbolem;
- 9) uchwała – niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Łodzi;
- 10) ustawa – ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 11) zabudowa istniejąca – budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

2. Określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą lub przepisami odrębnymi przywołanymi w treści 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 całego obszaru objętego planem

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w zakresie kształtowania standardów zagospodarowania i użytkowania terenów:
 - a) zachowanie i ochronę terenów wspierających system ekologiczny Miasta,
 - b) ochronę walorów krajobrazowych terenów otwartych i ich roli klimatyczno-biologicznej;
- 2) w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu dla budowli określa się maksymalną wysokość zabudowy – 30,0 m.

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

§ 7. 1. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, które stanowią wskazane na rysunku planu linie rozgraniczające terenu drogi zbiorczej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDZ.

2. Dopuszcza się lokalizację pozostałych inwestycji celu publicznego w granicach terenów niewymienionych w ust. 1 pod warunkiem ich zgodności z przeznaczeniem terenu.

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

1) zakaz lokalizacji:

a) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu:

- dróg,
- infrastruktury technicznej,
- zabudowy systemami fotowoltaicznymi,
- urządzeń wodnych, melioracji i obiektów mostowych,
- zalesień,

b) punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu;

2) w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków – nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez:

- a) realizację urządzeń infrastruktury technicznej odbioru wód opadowych i roztopowych dla terenów przeznaczonych na cele drogi,
- b) nakaz stosowania rozwiązań zapewniających wykorzystanie lub retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do odbiornika na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków oraz prawa wodnego, a także budownictwa, przy zastosowaniu rozwiązań opóźniających odpływ i ograniczających jego wielkość;

3) w zakresie ochrony wód:

- a) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie wynikają z działań na rzecz ochrony przyrody albo racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub wodnej,
- b) zakaz stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód;

4) w zakresie ochrony powierzchni ziemi oraz gospodarki odpadami – nakaz zapewnienia dla nieruchomości miejsca służącego do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących budownictwa oraz dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminie;

5) w zakresie ochrony powietrza – zakaz stosowania źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy;

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

7) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi – zakaz lokalizacji infrastruktury technicznej, która powoduje przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa;

- 8) dopuszczenie lokalizacji mikroinstalacji oraz niebędących mikroinstalacją pozostałych instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego, będącymi urządzeniami innymi niż wolnostojące, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii.

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

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, dokonywanego na wniosek, określono w rozdziale 3.

2. Parametry dotyczące działek powstałych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów zawartych w rozdziale 3, nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod drogi lub pod infrastrukturę techniczną.

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi we wskazanych na rysunku planu strefach ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 2) w przypadku likwidacji infrastruktury, o której mowa w pkt. 1, ustalenia dotyczące strefy ochronnej nie obowiązują;
- 3) cały obszar planu obejmują powierzchnie ograniczające zabudowę (BRA) od lotniczych urządzeń nadziemnych (LUN), z wyłączeniami oraz możliwościami uzyskania odstępstwa od wymogów dotyczących powierzchni ograniczających zabudowę zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu lotnictwa.

§ 11. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – obsługę komunikacyjną oraz połączenie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym stanowią:

- 1) tereny drogi zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ;
- 2) drogi publiczne oraz drogi wewnętrzne położone poza granicą obszaru objętego planem miejscowym;
- 3) drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu.

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

- 1) wyposażenie terenów w infrastrukturę techniczną w oparciu o istniejące systemy, ich przebudowę, a także budowę nowych systemów;
- 2) nakaz lokalizacji infrastruktury technicznej jako podziemnej, z wyłączeniem napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 110 kV lub wyższym, stacji transformatorowych oraz elementów infrastruktury technicznej, które jedynie jako nadziemne mogą pełnić swoje funkcje.

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

- 1) podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę – magistrala wodociągowa w ul. Giewont;
- 2) podstawowy odbiornik ścieków bytowych – kolektor III;
- 3) podstawowy odbiornik wód opadowych i roztopowych – rzeka Łódka, zagospodarowanie w miejscu powstawania;
- 4) podstawowe źródło zaopatrzenia w gaz – gazociąg średniego ciśnienia Dn 110 zlokalizowany w ul. Listopadowej;
- 5) podstawowe źródło zaopatrzenia w energię elektryczną – Rejonowy Punkt Zasilania Brzezińska 110/15kV.

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

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1PEF-RN-ZN, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren infrastruktury technicznej – z wyłączeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami,
 - c) teren wód powierzchniowych śródlądowych,
 - d) teren lasu.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtowania zabudowy:
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej dla elektrowni słonecznej – minimum 50%,
 - b) wysokość zabudowy dla elektrowni słonecznej – maksimum – 4,0 m;
- 2) zasady lokalizacji obiektów i funkcji:
 - a) dopuszczenie lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych, w tym o mocy większej niż moc mikroinstalacji, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii,
 - b) wprowadza się strefę ograniczeń w zabudowie, oznaczoną na rysunku planu, dla której obowiązuje zakaz lokalizacji systemów fotowoltaicznych,
 - c) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) dla zabudowy istniejącej dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy na następujących warunkach:
 - a) powierzchnia zabudowy dla budynków:
 - mieszkalnych - maksimum 150 m²,
 - gospodarczych i garaży w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – łącznie maksimum 50 m²,
 - gospodarczych, inwentarskich i garaży w zabudowie zagrodowej – łącznie maksimum 500 m²,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków:
 - mieszkalnych – 10,5 m,
 - gospodarczych i garaży w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – 4,5 m,
 - gospodarczych, inwentarskich i garaży w zabudowie zagrodowej – 6 m,
 - c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz kącie nachylenia do 35° lub dachy płaskie.

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 3 000 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 30 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – w zakresie od 60° do 90° z tolerancją 3°.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RN-ZN, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami,
 - c) teren wód powierzchniowych śródlądowych,
 - d) teren lasu.

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

- 1) zasady lokalizacji obiektów i funkcji – zakaz lokalizacji budynków;
- 2) dla zabudowy istniejącej dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy na następujących warunkach:
 - a) powierzchnia zabudowy dla budynków:
 - mieszkalnych – maksimum 150 m²,
 - gospodarczych i garaży w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – łącznie maksimum 50 m²,
 - gospodarczych, inwentarskich i garaży w zabudowie zagrodowej – łącznie maksimum 500 m²,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków:
 - mieszkalnych – 10,5 m,
 - gospodarczych i garaży w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – 4,5 m,
 - gospodarczych, inwentarskich i garaży w zabudowie zagrodowej – 6 m,
 - c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz kącie nachylenia do 35° lub dachy płaskie.

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 3 000 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 30 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – w zakresie od 60° do 90° z tolerancją 3°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

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

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

4. Podane szerokości w liniach rozgraniczających nie obejmują lokalnych poszerzeń i narożnych ściąg linii rozgraniczających przy łukach drogi i skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

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

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

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

**wz. Przewodniczącego
Rady Miejskiej w Łodzi**

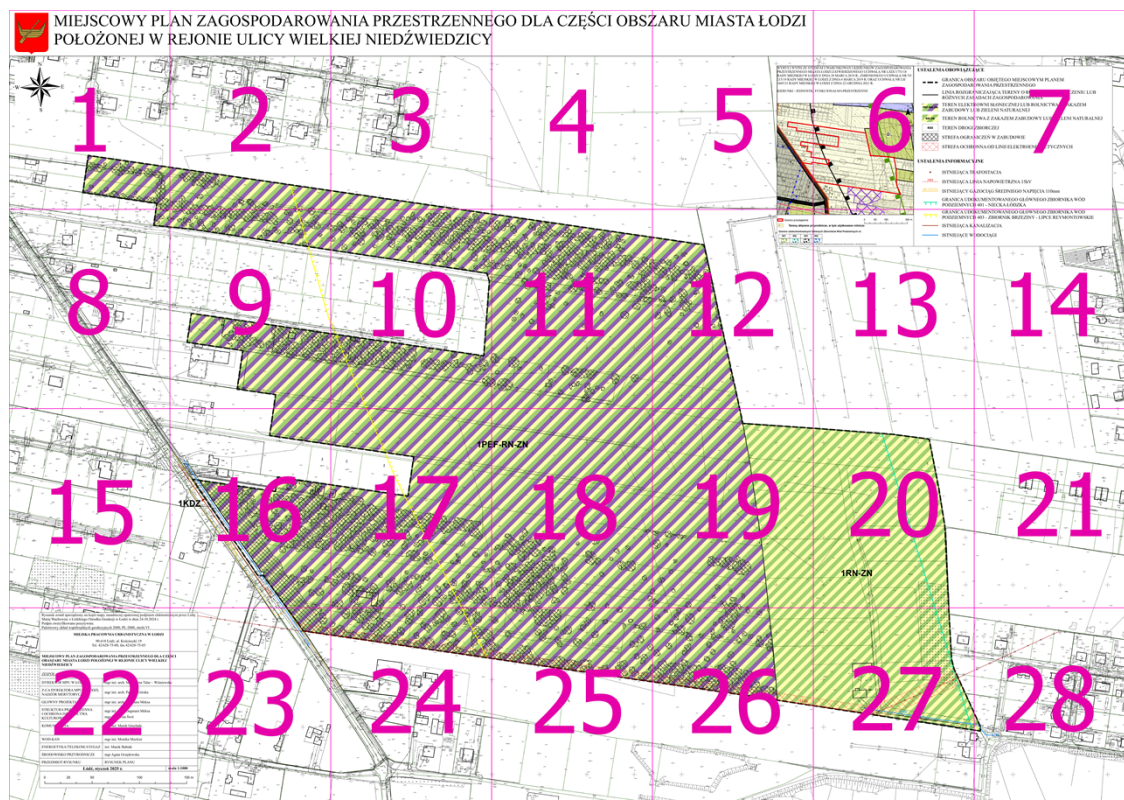
**Paulina SETNIK
Wiceprzewodnicząca Rady**

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXII/622/25

Rady Miejskiej w Łodzi

z dnia 22 października 2025 r.

Rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000

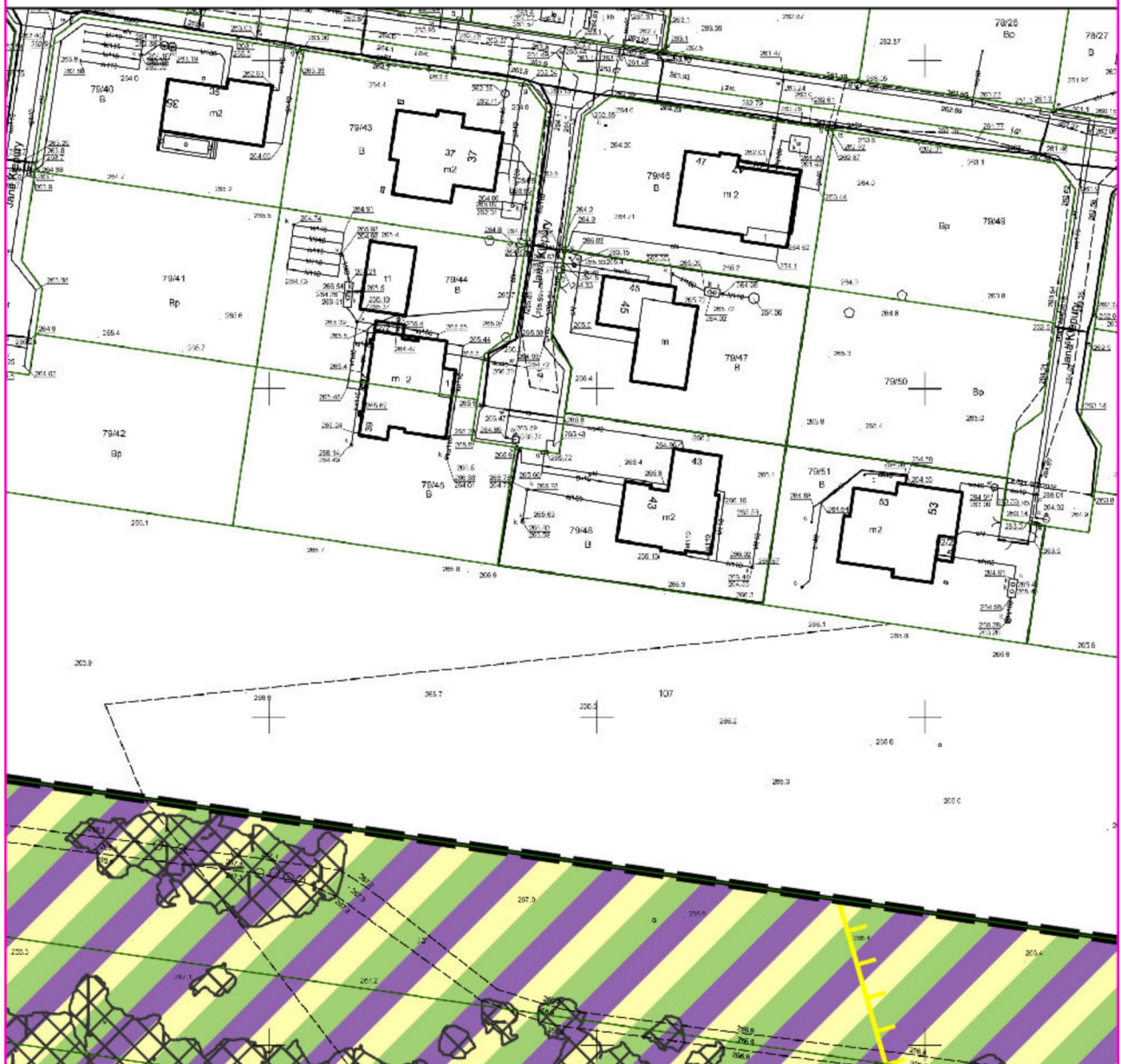


ARKUSZ ZBIORCZY



ARKUSZ 1

AN ZAGOSPODAROW REJONIE ULICY WIEL

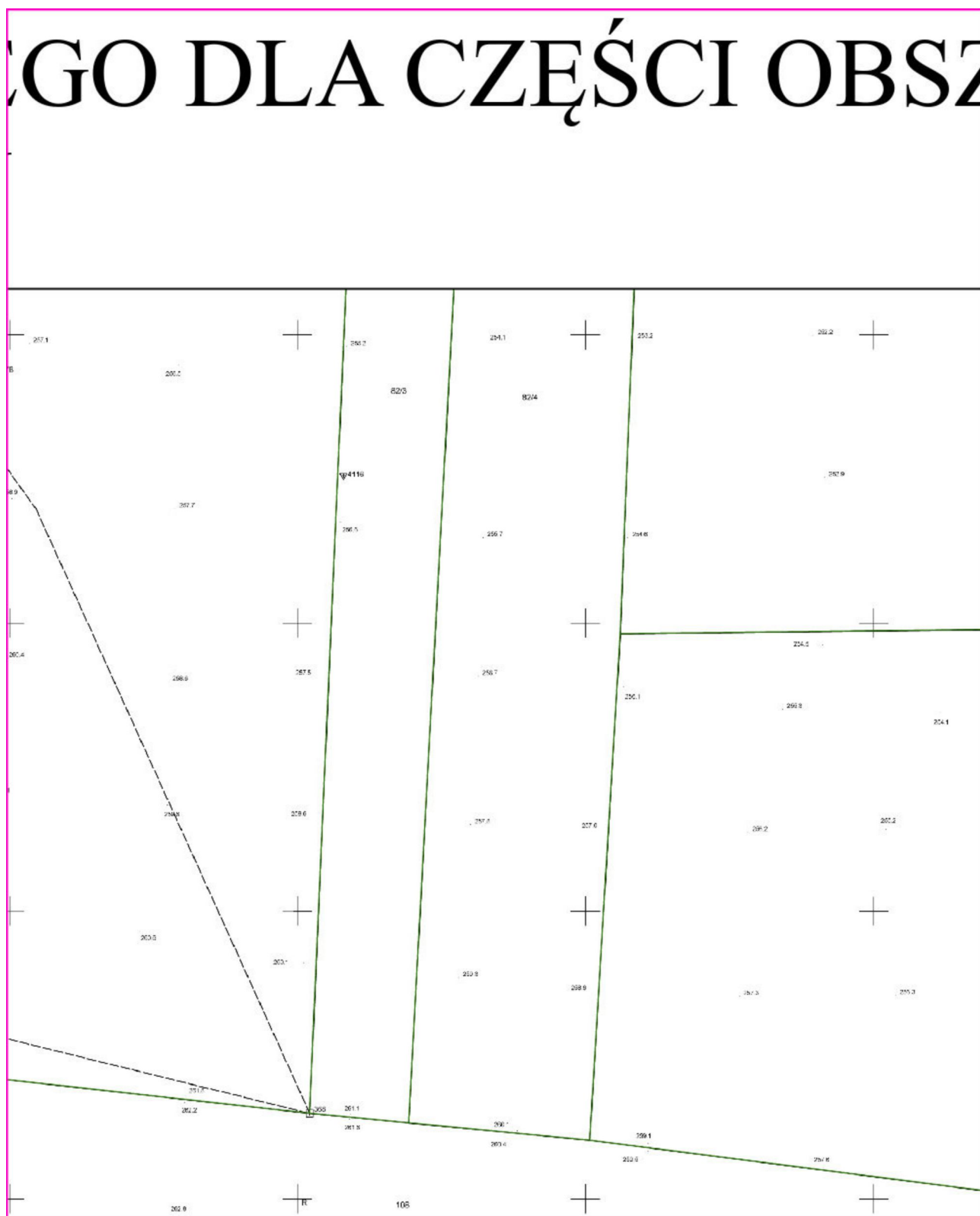


ARKUSZ 2

ANIA PRZESTRZENNE KIEJ NIEDŹWIEDZICY

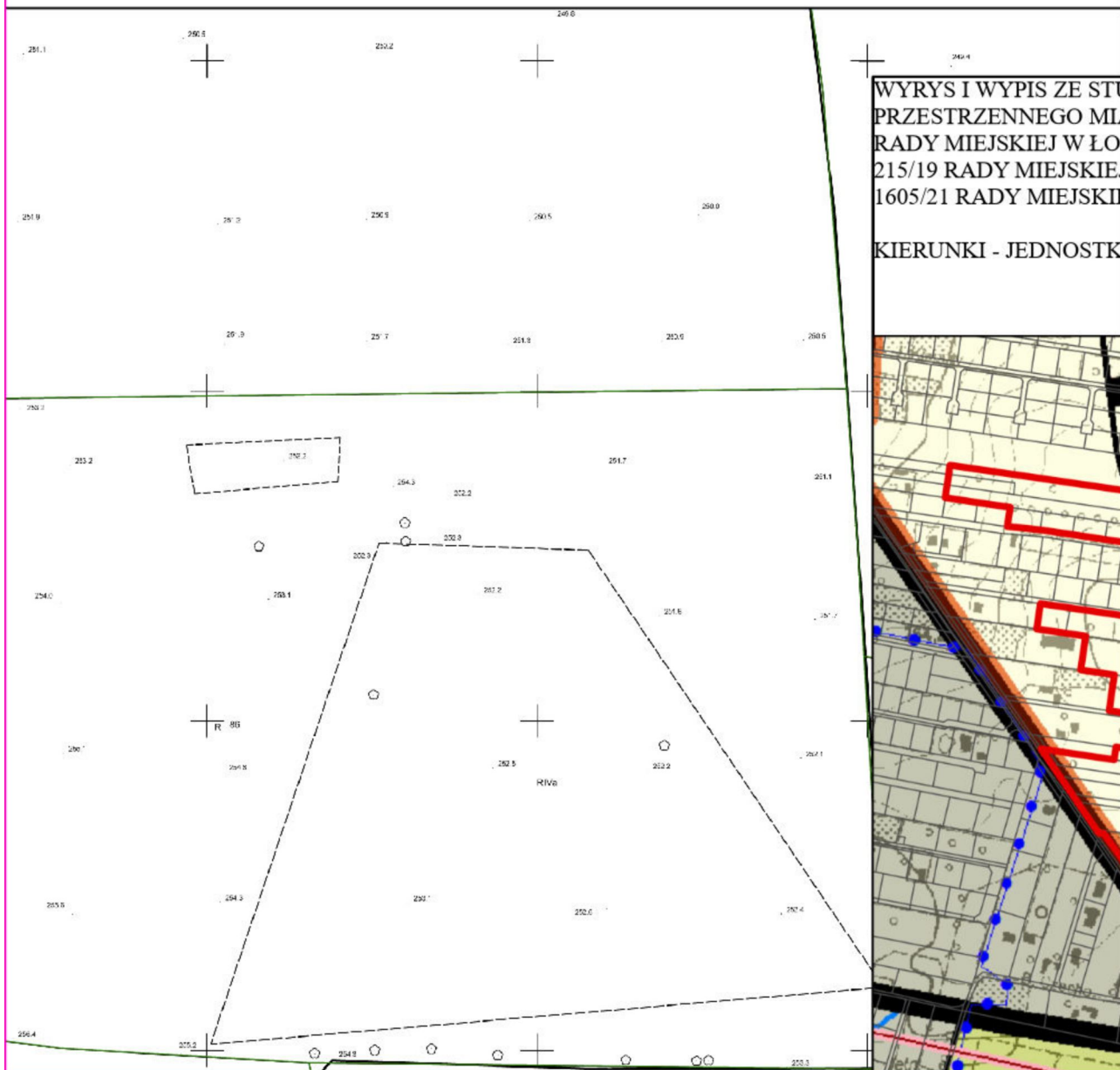


ARKUSZ 3

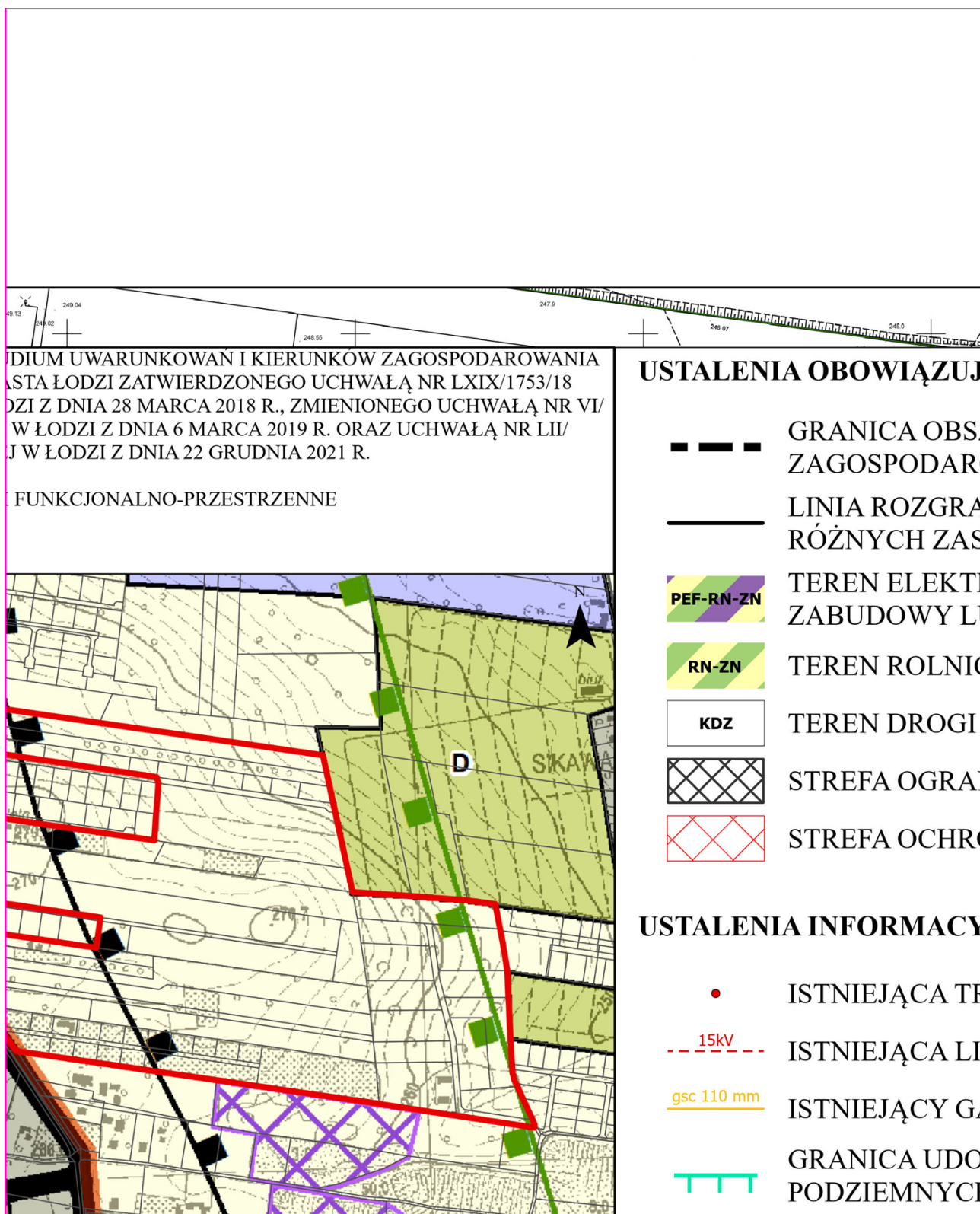


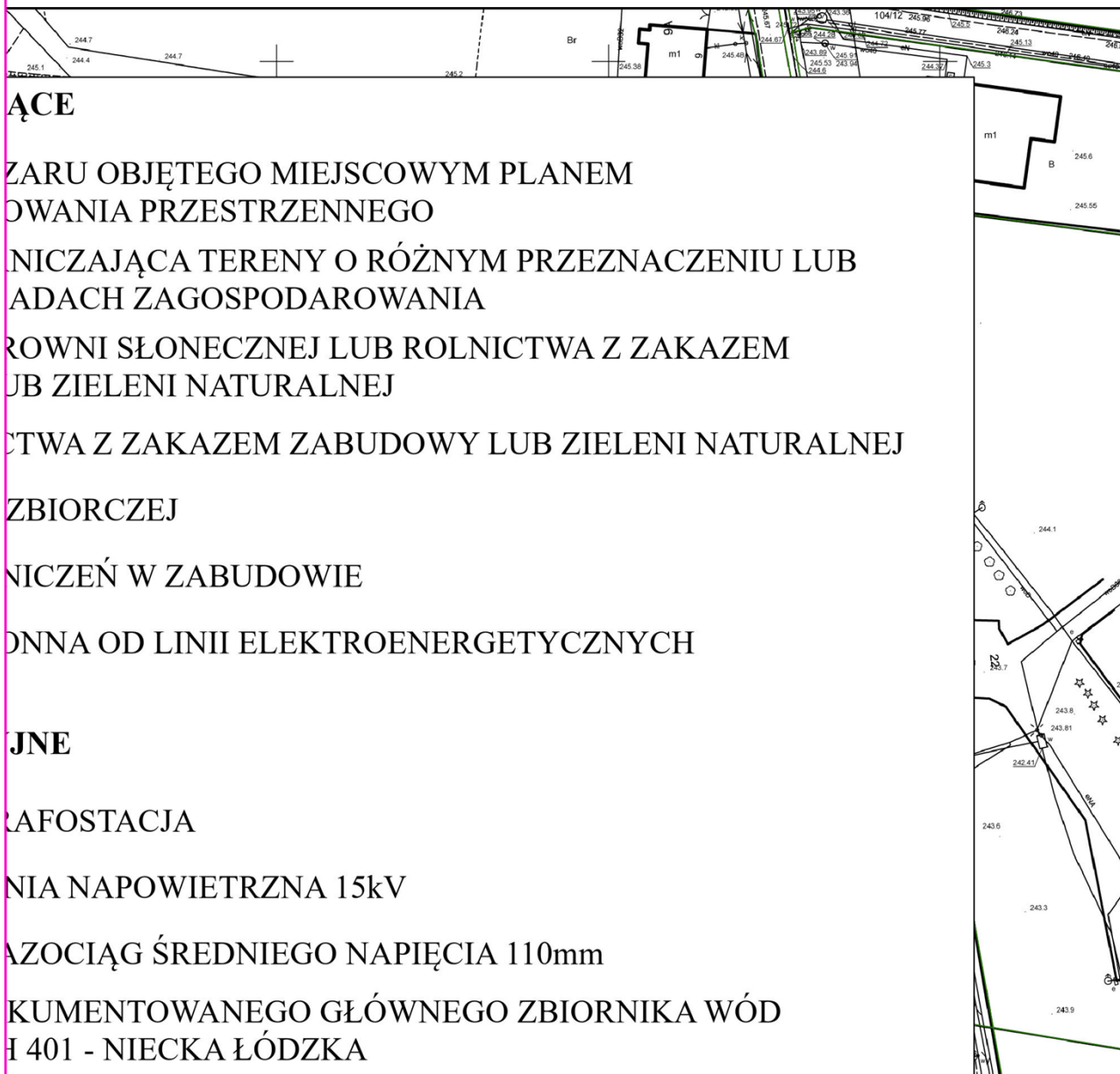
ARKUSZ 4

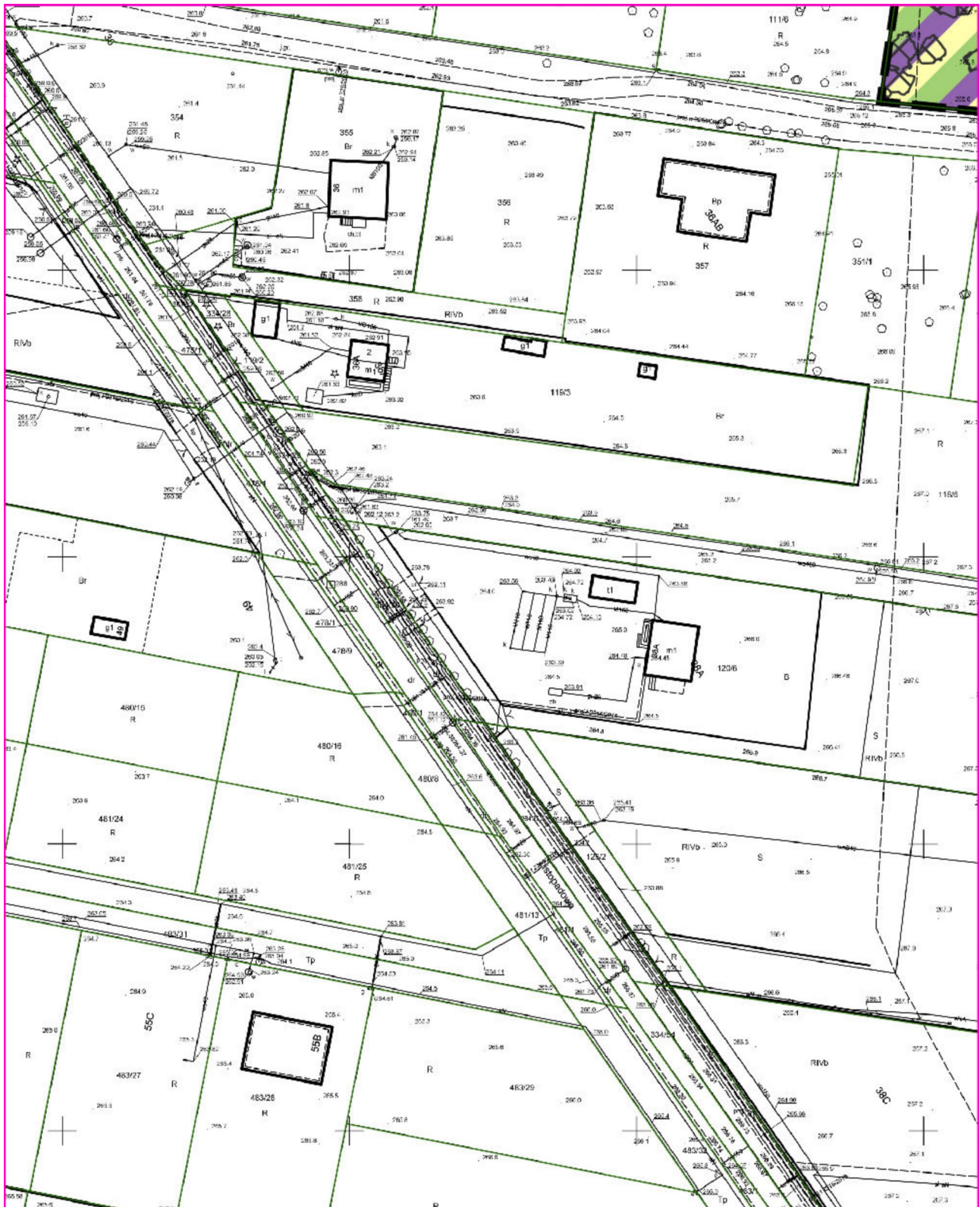
ZARU MIASTA ŁODZI



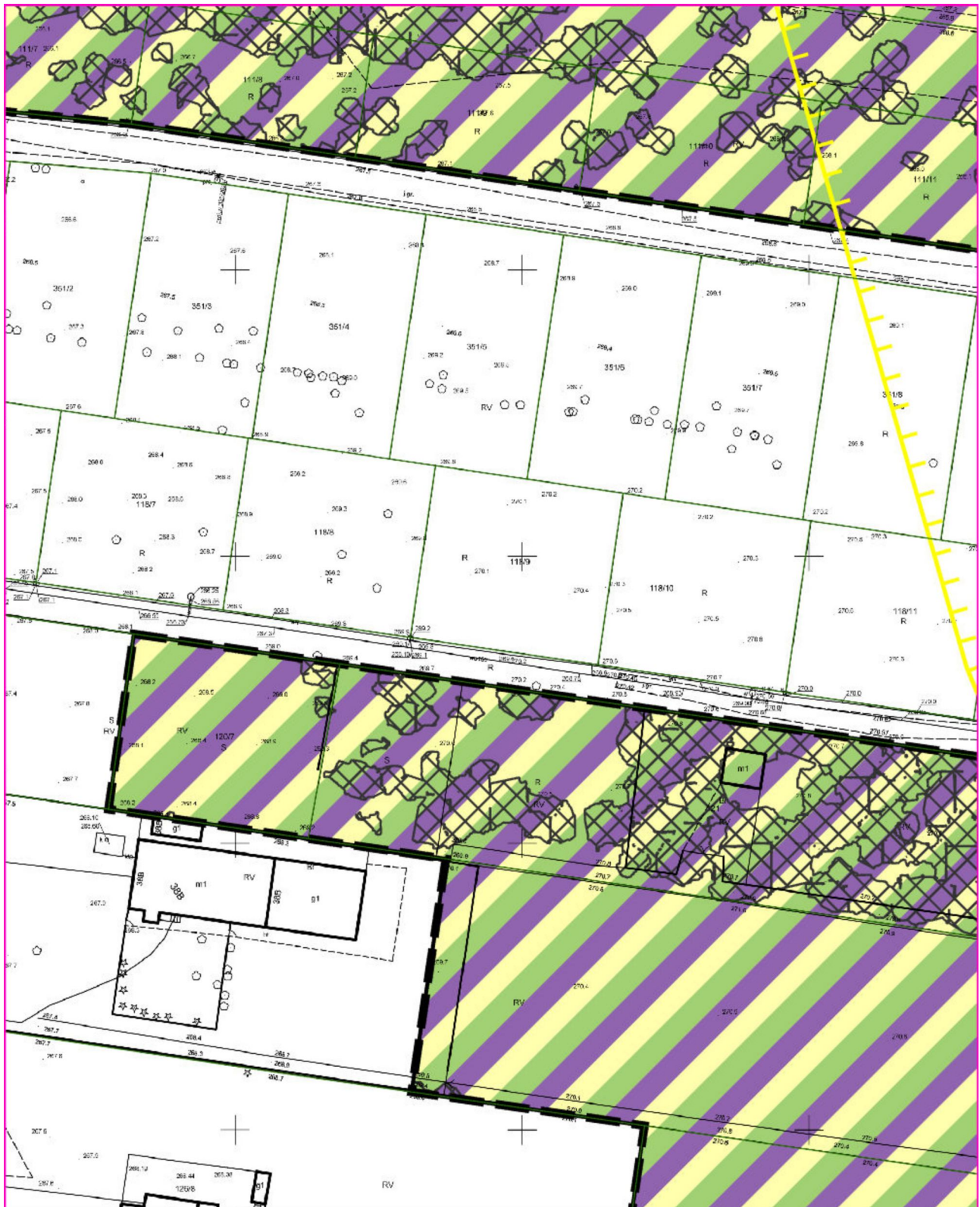
ARKUSZ 5



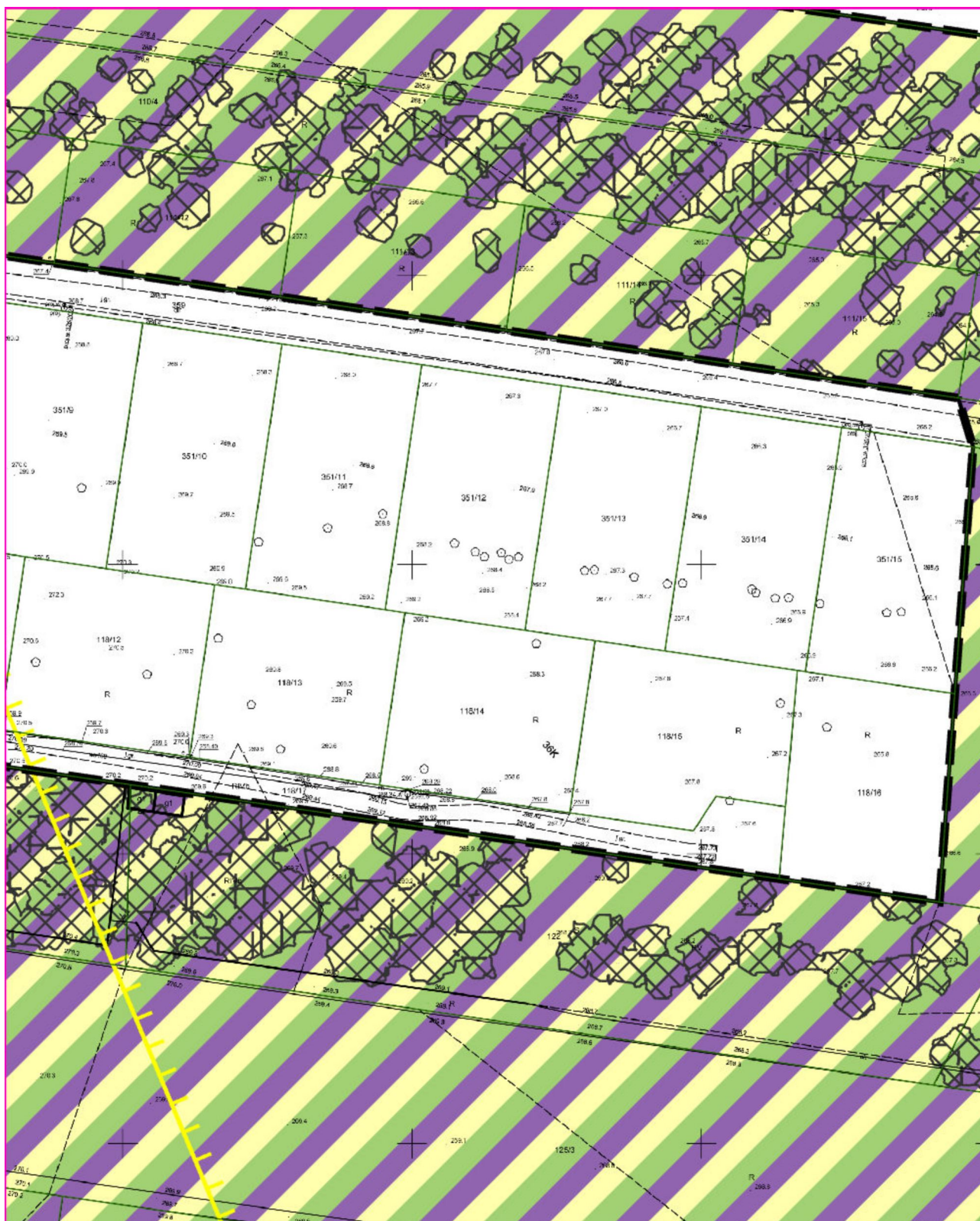




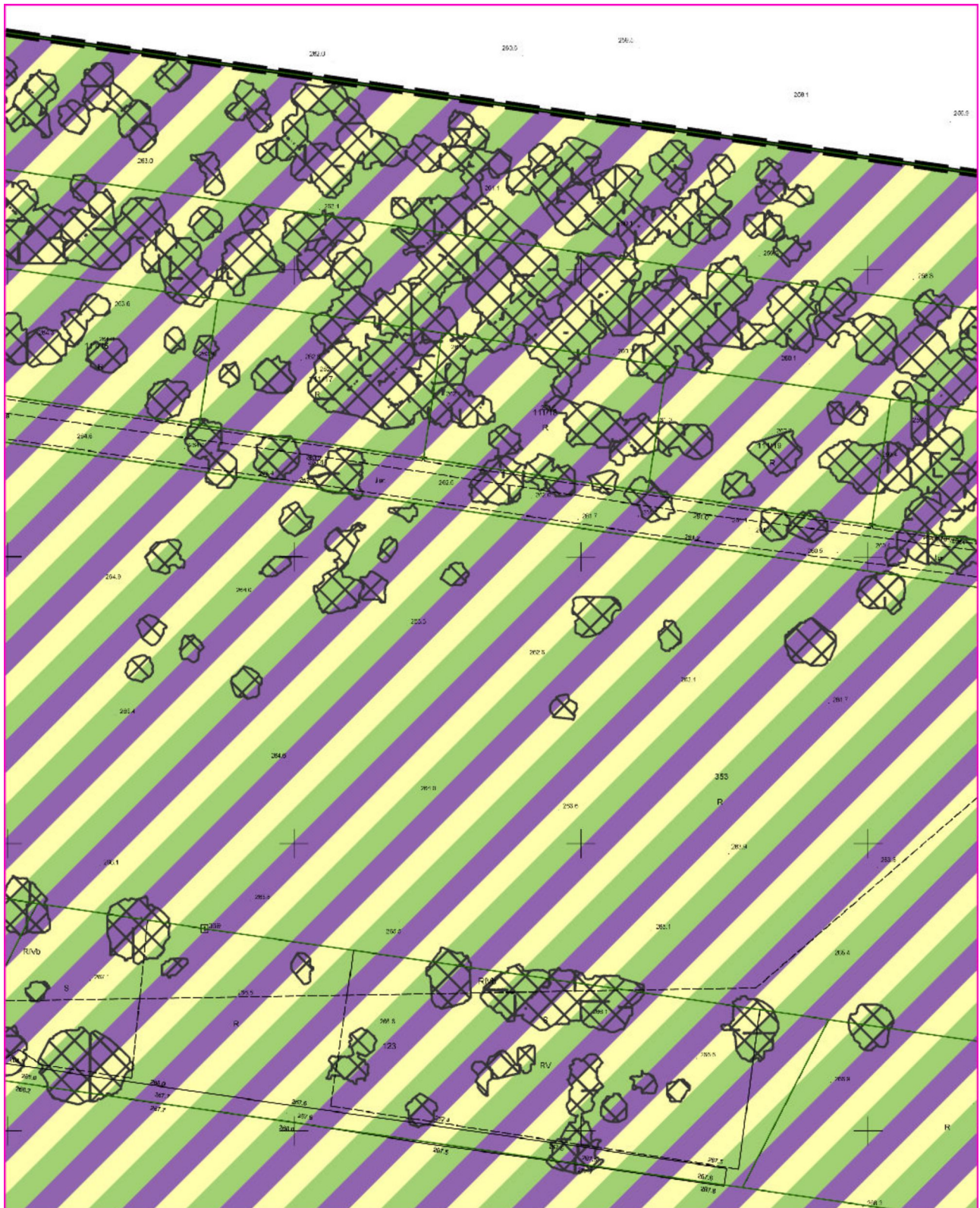
ARKUSZ 8



ARKUSZ 9

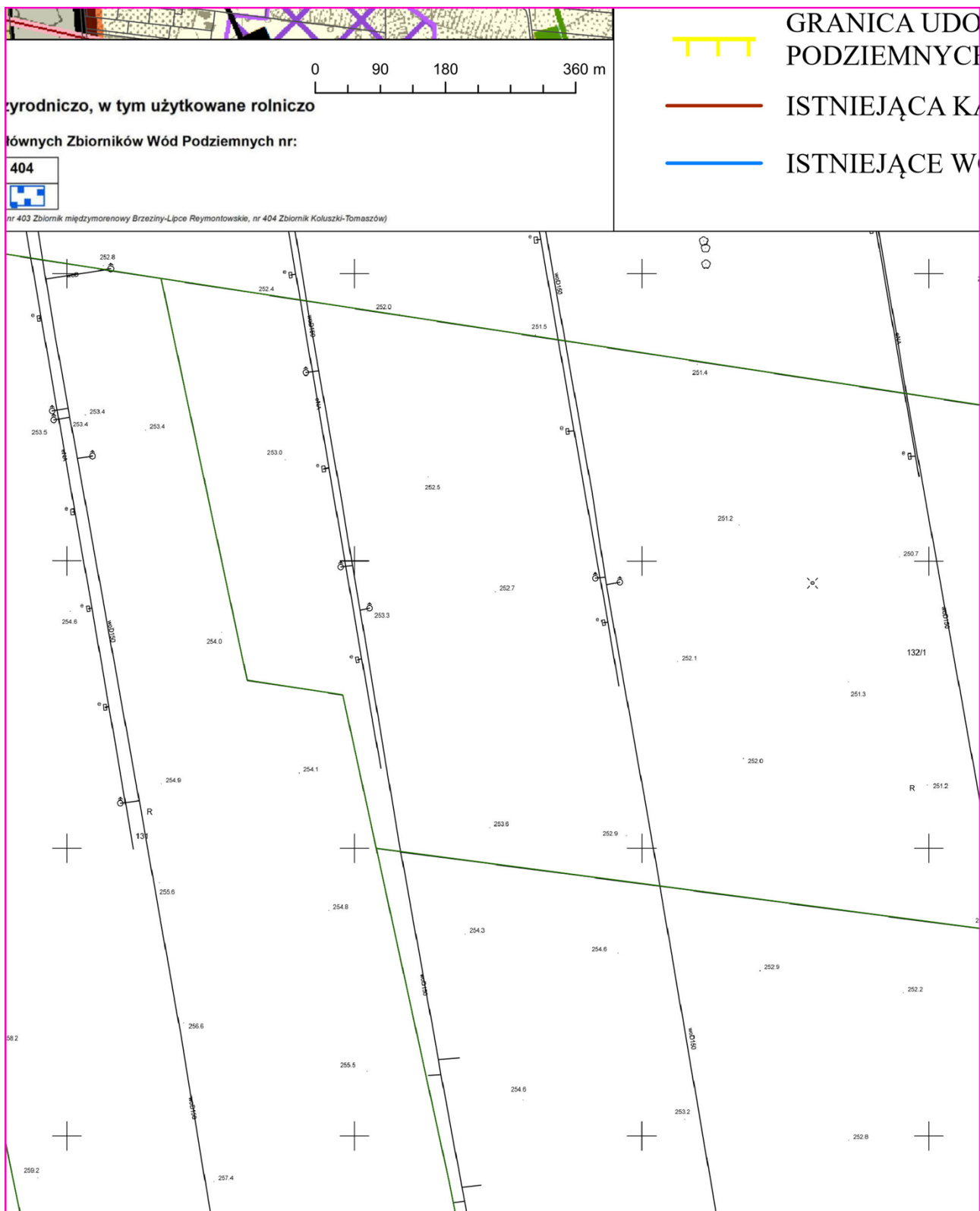


ARKUSZ 10



ARKUSZ 11



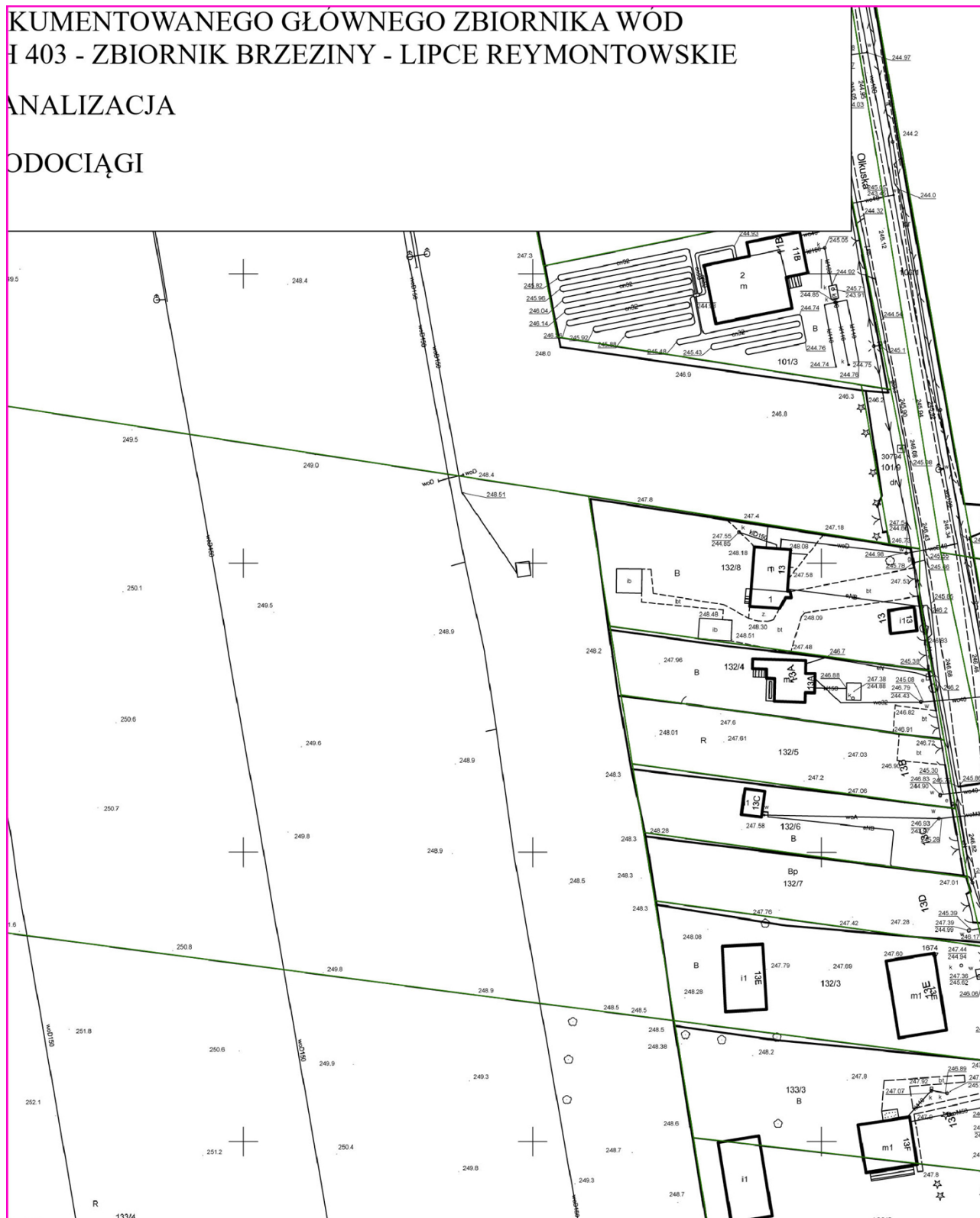


ARKUSZ 13

KUMENTOWANEGO GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD I 403 - ZBIORNIK BRZEZINY - LIPCE REYMONTOWSKIE

ANALIZACJA

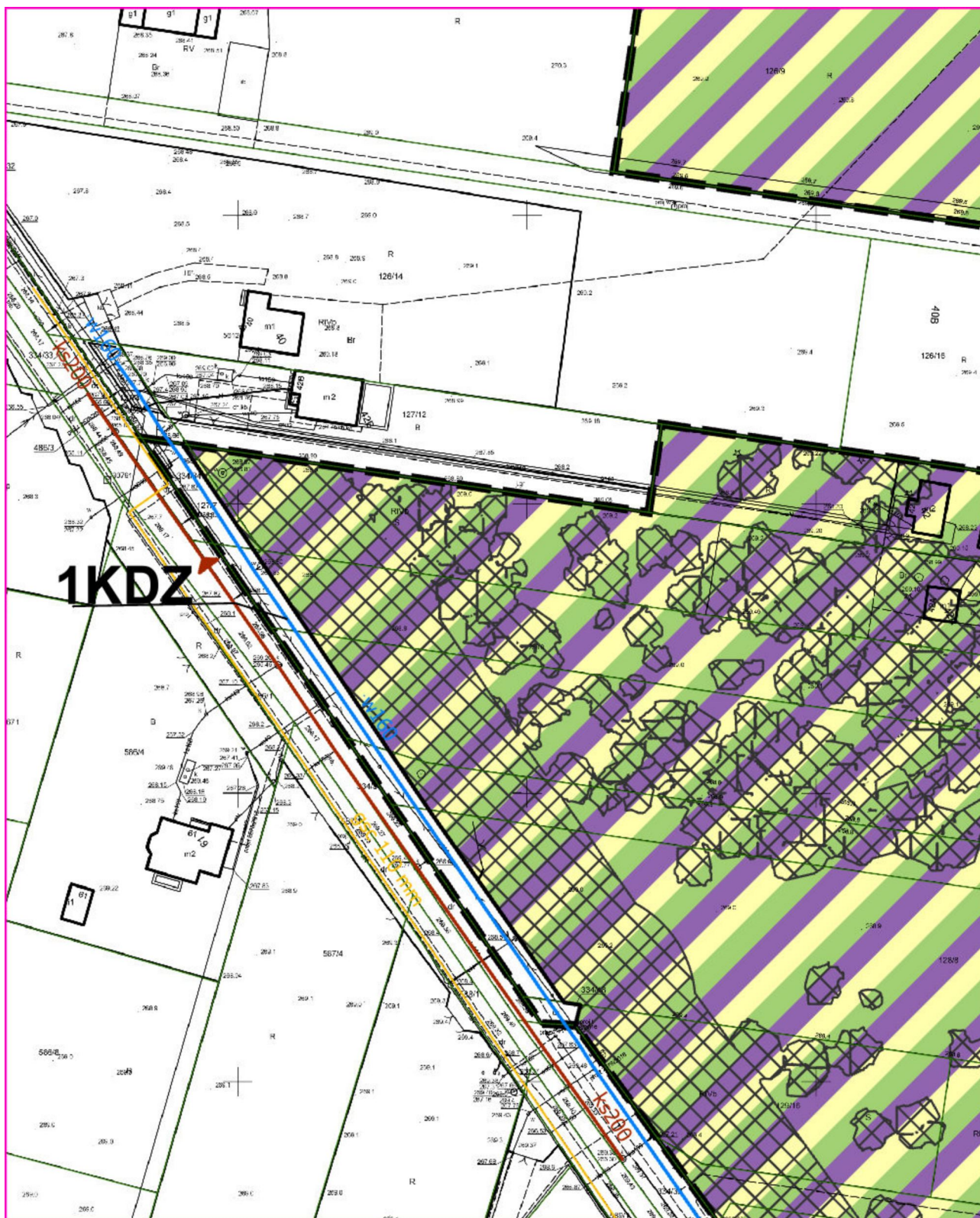
ODOCIĄGI



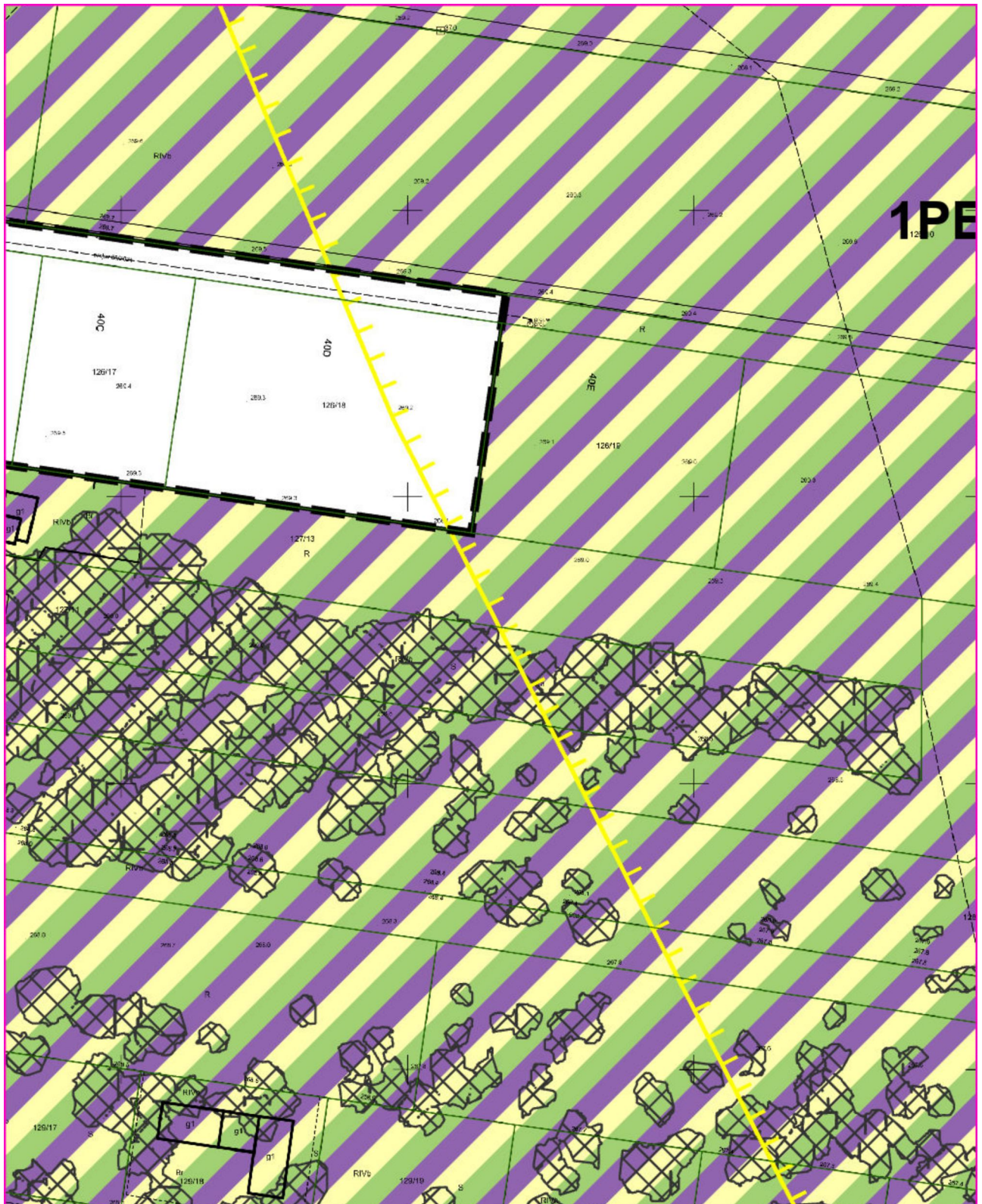
ARKUSZ 14



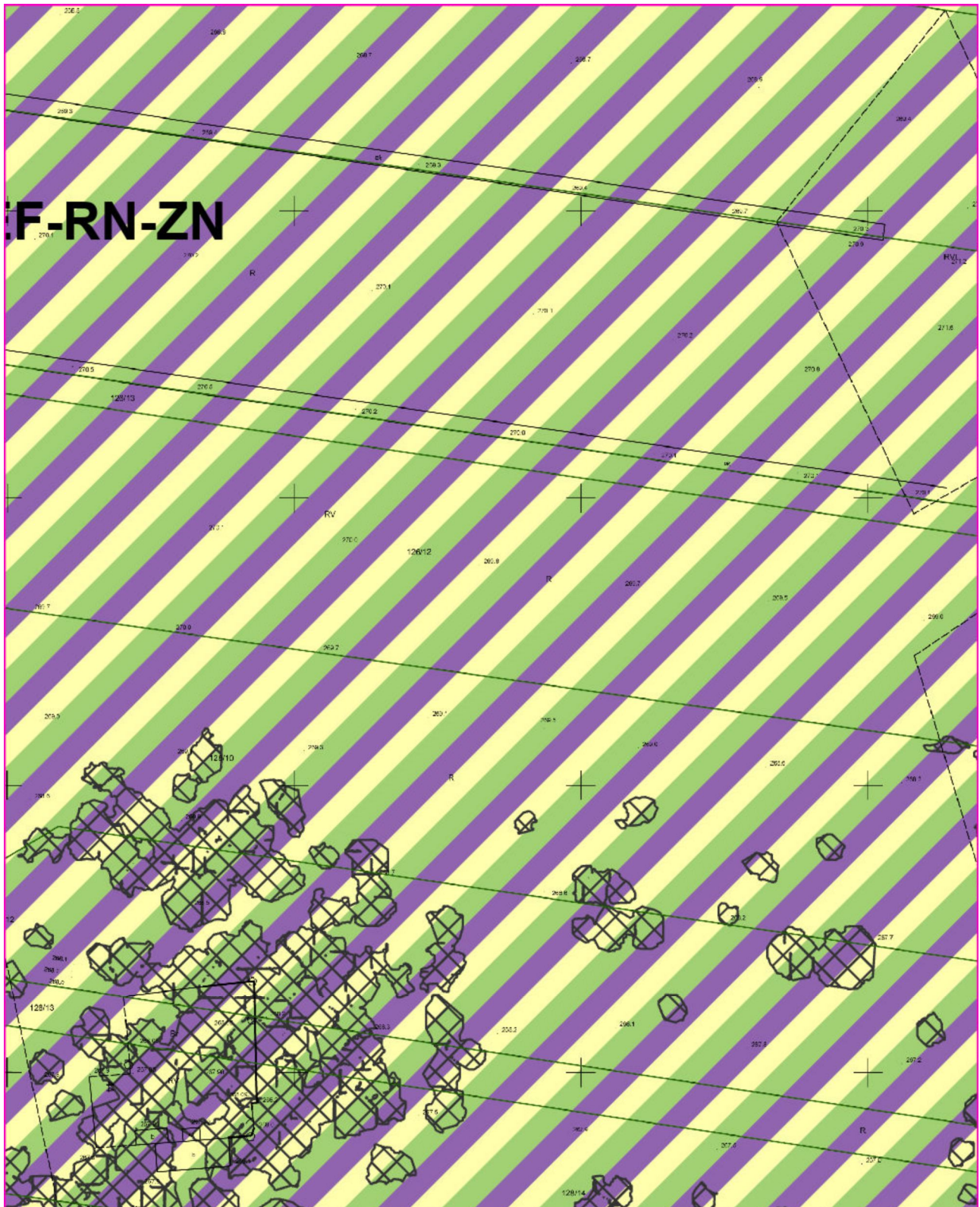
ARKUSZ 15



ARKUSZ 16



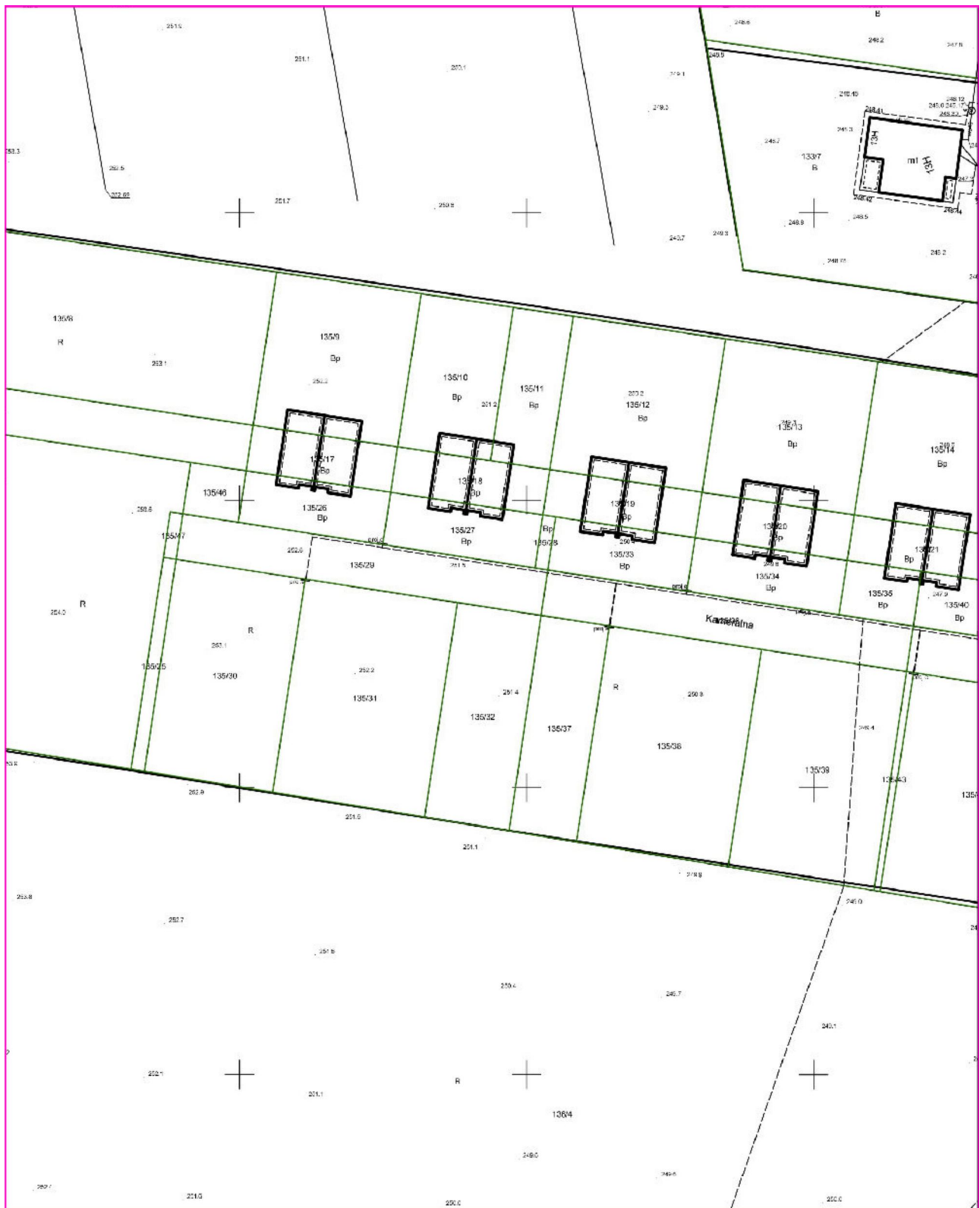
ARKUSZ 17



ARKUSZ 18







ARKUSZ 21

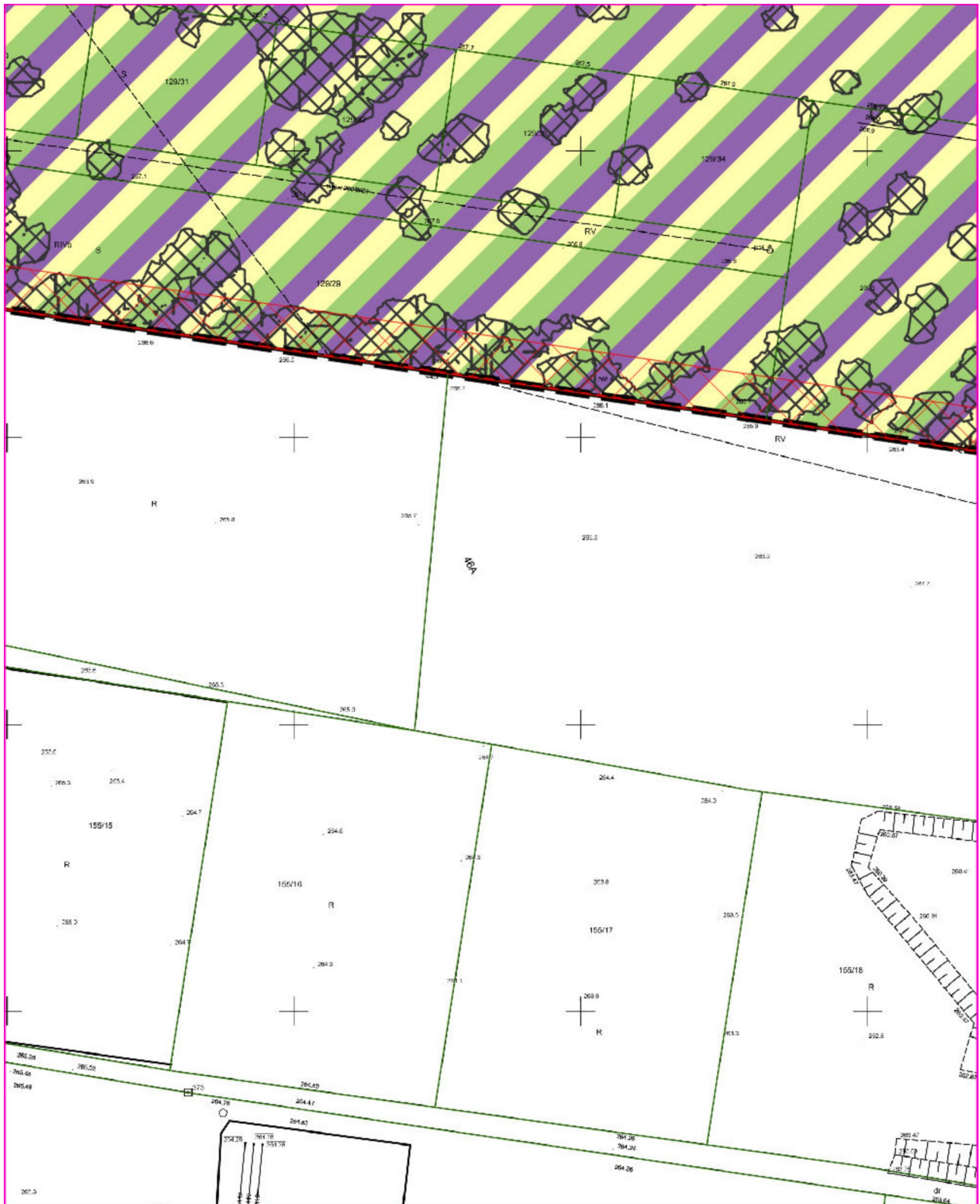




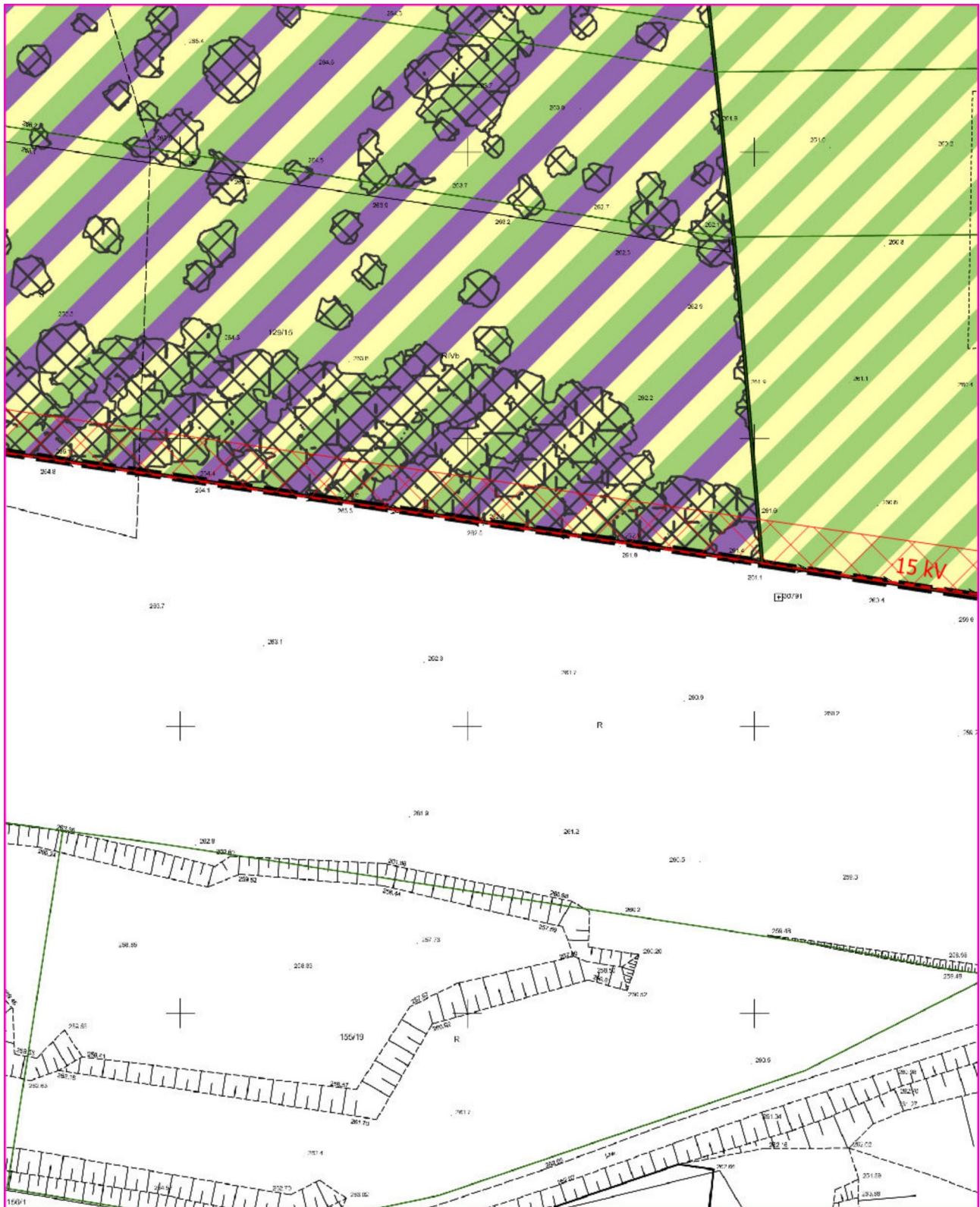
ARKUSZ 23



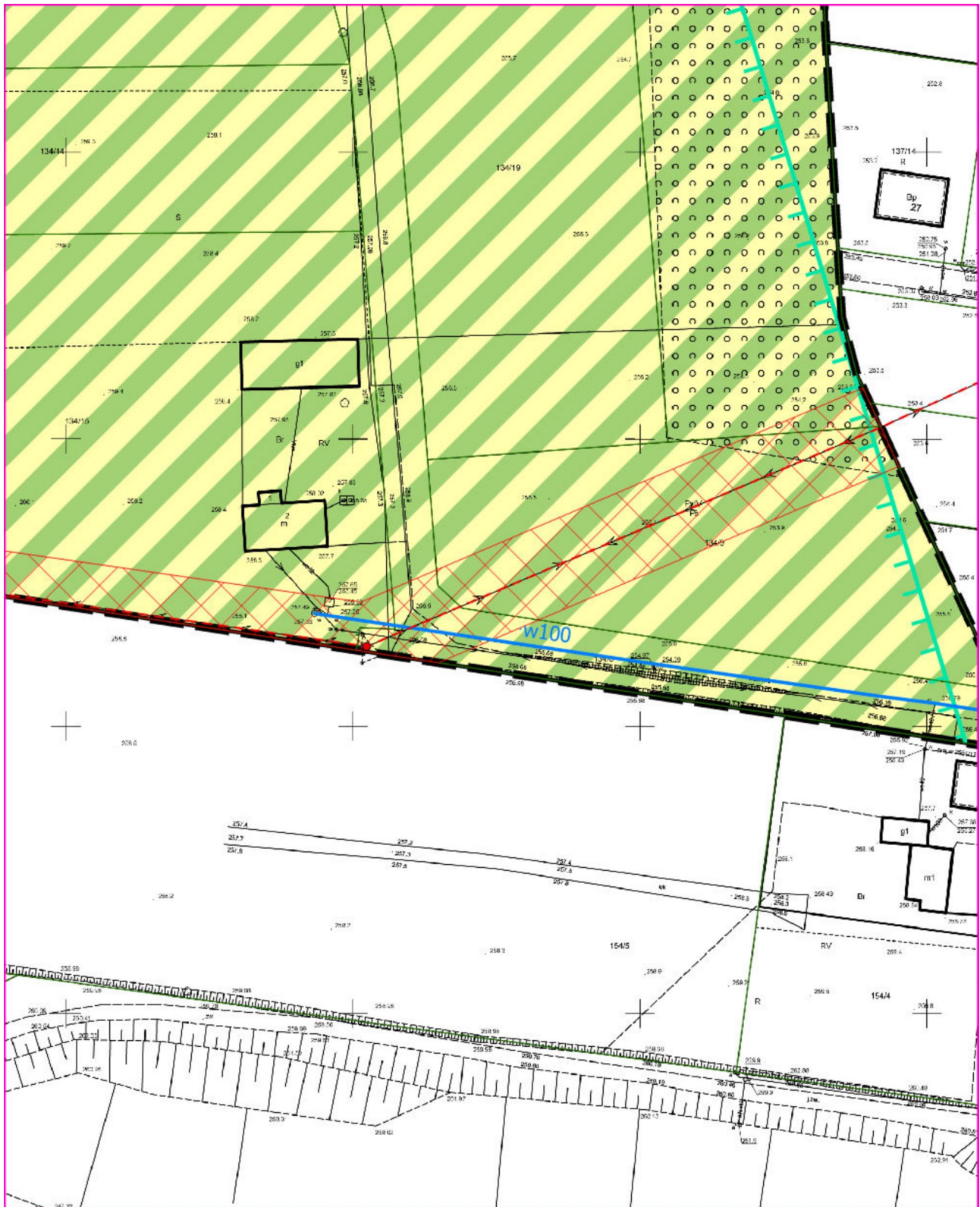
ARKUSZ 24



ARKUSZ 25



ARKUSZ 26



ARKUSZ 27



ARKUSZ 28

USTALENIA OBOWIAZUJĄCE

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  TEREN ELEKTROWNI SŁONECZNEJ LUB ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY LUB ZIELENI NATURALNEJ
-  TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY LUB ZIELENI NATURALNEJ
-  TEREN DROGI ZBIORCZEJ
-  STREFA OGRANICZEŃ W ZABUDOWIE
-  STREFA OCHRONNA OD LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH

USTALENIA INFORMACYJNE

-  ISTNIEJĄCA TRAFOSTACJA
-  ISTNIEJĄCA LINIA NAPOWIETRZNA 15kV
-  ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 110mm
-  GRANICA UDOKUMENTOWANEGO GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH 401 - NIECKA ŁÓDZKA
-  GRANICA UDOKUMENTOWANEGO GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH 403 - ZBIORNIK BRZYZINY - LIPCE REYMONTOWSKIE
-  ISTNIEJĄCA KANALIZACJA
-  ISTNIEJĄCE WODOCIĄGI

LEGENDA

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXII/622/25

Rady Miejskiej w Łodzi

z dnia 22 października 2025 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 ulicy Wielkiej Niedźwiedzicy został poddany konsultacjom społecznym w okresie od 3 czerwca do 2 lipca 2025 r.

W wyznaczonym terminie składania uwag tj. do dnia 2 lipca 2025 r. wpłynęło 17 uwag. Złożone uwagi zostały ponumerowane w celu ułatwienia identyfikacji.

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

Uwaga nr 1

- wpłynęła 12 czerwca 2025 r.,
- dotyczy działki nr ewid. 353 obręb W-10

Treść uwagi:

„W związku z przeznaczeniem działki nr 353 w obrębie W-10 na terenie Miasta Łodzi pod tereny zielone (na mocy przystąpienia nr 380) jako jedna ze współwłaścicielka tej działki uprzejmie proszę, o wyłączenie jej z planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego i wyrażenie zgody na zaadoptowanie tego terenu na cele budowlane (zabudowa jednorodzinna). Działania związane z przekształceniem i podziałem działki były rozpoczęte już w 2020 roku, obecnie czekamy na uprawomocniony wyrok Sądu w kwestii podziału działki i zniesienia współwłasności. Złożony jest również wniosek o wydanie warunków zabudowy (postępowanie zostało jednak zawieszone ze względu na przystąpienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego). W związku z nagłą śmiercią mojego męża (wcześniejszego współwłaściciela działki), a tym samym bardzo ciężką sytuacją rodzinną, w której się znalazłam oraz szeregiem koniecznych do wykonania czasochłonnych procedur spadkowych, działania nad przekształceniem działki 353 na tereny budowlane zostały na pewien czas przerwane co uniemożliwiło otrzymanie na czas stosownych decyzji i pozwoleń (przed ogłoszeniem przystąpienia do miejscowego planu zagospodarowania terenu).

W najbliższym sąsiedztwie działki 353 znajdują się tereny przeznaczone pod zabudowę jednorodzinną w tym działki 351/1, 351/2, 351/5 – 351/15, których również jestem współwłaścicielką, a dla których zostały wydane warunki zabudowy oraz pozwolenia na zabudowę jednorodzinną wraz z budową całej sieci infrastruktury technicznej. Aktualnie w pasie drogowym (działka 359) budowany jest wodociąg. Nie ulega wątpliwości, że przekształcenie działek rolnych na budowlane wymaga ogromnych nakładów finansowych zwłaszcza w przypadku tak dużego terenu, dlatego też inwestycję realizowaliśmy w dwóch etapach i w pierwszej kolejności podzieliliśmy działkę 351, a następnie 353, dla której jak zostało już wspomniane działania zmierzające do zmiany przeznaczenia na cele budowlane zostały w dużym stopniu wykonane. Na uwagę zasługuje również fakt, że ze względu na znikomość użyteczności rolnej, niską klasę jakości gleby oraz brak zamiaru prowadzenia upraw i ich nieopłacalność działka 353 nigdy nie będzie przeznaczona na działalność rolniczą, wobec tego należytem wykorzystaniem terenu będą cele mieszkaniowe, co doskonale dopasuje się do sąsiadującej zabudowy jednorodzinnej tworząc jednolitą strukturę. Ponadto przeznaczenie działki 353 na cele budowlane nie będzie zakłócało ogólnego charakteru terenów zielonych wskazanych w Przystąpieniu nr 380.”

W pkt. 7.3 formularza składająca uwagę wniosła o ustalenie dla przedmiotowej działki:

- maksymalnego udziału powierzchni zabudowy (%) – 20%,
- maksymalnej wysokości zabudowy (m) – 10 m,
- minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (%) – 50%.

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Uzasadnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Przedmiotowa nieruchomość położona jest w obszarze, który w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. W związku z powyższym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie dopuszcza możliwości realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej.

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

Uwagi nr 2 i 3

- wpłynęły 17 czerwca 2025 r.,
- dotyczy działek nr ewid.: 353, 359 obręb W-10

Treść uwag:

„Dotyczy nieruchomości położonej przy ul. Listopadowej bez numeru, oznaczona jako działka nr 353 (obręb W-10), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr oraz nieruchomość położona przy ul. Listopadowej bez numeru, działka nr 359 (obręb W-10)

1.Ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi w zakresie działek nr 353 i 359

Podkreślenia wymaga, że teren działki nr 353 (obręb W-10) zgodnie z ustaleniami „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., znajduje się w jednostce oznaczonej jako „O”.

Zgodnie z kartą ustaleń Studium tereny „O” to tereny strefy pn. „wyłączone spod zabudowy”, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej określane jako „tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo.

Zgodnie z kartą ustaleń strefy wyłączonej spod zabudowy „O” przeznaczenie terenów w ramach ww.jednostki dopuszcza z ograniczeniami zachowanie „Terenów zabudowy mieszkaniowej wyłącznie w granicach istniejącego zainwestowania”. Dodatkowo w kierunkach zmian / zasadach działań / kierunkach i wskaźnikach dotyczących zagospodarowania i użytkowania terenów w pkt. 5 wskazano „5. Zatrzymanie rozpoczętych procesów urbanizacji poprzez zakaz wyznaczania nowych terenów zabudowy poza terenami istniejącego zainwestowania (dopuszcza się możliwość włączenia w granice tych terenów, nieruchomości lub ich części położonych pomiędzy zainwestowanymi nieruchomościami, stanowiącymi dopełnienie istniejących struktur zabudowy).”(Strona 529 Studium). Dodatkowo w ustaleniach ogólnych, w części dotyczącej delimitacji terenów na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, przy wyznaczaniu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, dopuszcza się możliwość: uściślenia wyznaczonych w Studium granic jednostek funkcjonalno-przestrzennych w oparciu o granice istniejącego zainwestowania nieruchomości.

Do Studium zgłoszono wiele uwag wskazujących, że tereny w okolicy ulicy Listopadowej to wprawdzie tereny oznaczone jako grunty orne, jednak jako właściciele działek podkreślamy, że tereny często od lat nie były wykorzystywane rolniczo z uwagi na słabą jakość gleb (typ V). W odpowiedzi na te uwagi Prezydent Miasta wielokrotnie wskazywał, że „ W wyłożonym do publicznego wglądu projekcie Studium, przedmiotowe działki położone są w granicach jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O – Tereny aktywne przyrodniczo, w tym

użytkowane rolniczo”. Są to tereny z dużym udziałem zieleni w zagospodarowaniu, częściowo zabudowane, ale nie przewidywane dla rozwoju nowych struktur zabudowy. Zgodnie z zapisami projektu Studium, dla wszystkich terenów w tej jednostce, na których obecnie istnieje zabudowa lub będzie istniała w chwili opracowywania planu miejscowego (czyli zrealizuje się m.in. na podstawie stosownych decyzji administracyjnych), dopuszcza się wydzielenie stref zabudowy (w oparciu o istniejące zainwestowanie terenu).” (np. s. 375 studium, uwaga 945).

Ochrona gruntów rolnych i leśnych polega m.in. na ograniczaniu ich przeznaczenia na inne cele niż rolne lub leśne. Przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, wymagającego zgody odpowiednich organów administracji rządowej lub niższego szczebla na jego zmianę, dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Na terenie miast zgody takiej nie wymagają grunty rolne. (Studium str. 88)

II. Aktualne przeznaczenie działek nr 353 i 359 przy uwzględnieniu istniejącej infrastruktury

Przy rozpatrywaniu niniejszych wniosków warto także wziąć pod uwagę szerszy kontekst przeznaczenia i efektywnego wykorzystania fragmentu analizowanego obszaru, zwłaszcza przy uwzględnieniu zasady kontynuacji funkcji, obowiązującej na danym terenie.

Nie bez znaczenia pozostaje okoliczność, że teren działek nr 353 wraz z przyległą działką 351 należą do rodziny od trzech pokoleń. Rodzina moja dbała o nieruchomość przez dziesięciolecia. Z uwagi na nieopłacalność prowadzenia działalności rolniczej na tych terenach, od ponad 15 lat działki nie są wykorzystywane na cele rolne. Powyższe wymusiło podjęcie działań zmierzających do pełnego wykorzystania terenu przy uwzględnieniu warunków rynkowych i położeniu nieruchomości w okolicach zabudowy jednorodzinnej.

Należące do nas gospodarstwo rolne składało się z działek nr 112/4; 114; 115; 116 i 117. Na podstawie decyzji Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 17.01.2022 r. nr 14.2022 ww. działki zostały podzielone na działki o nr 350, 351, 352, 353. Na podstawie omawianej decyzji podziałowi uległa również sąsiadująca działka nr 111, na działki nr 111/1 i 111/2. Powołana decyzja wymusza zapewnienie nowo wydzielonym działkom dostęp do drogi publicznej, przy każdym zbyciu, do ul. Listopadowej.

Decyzją Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 10.10.2022 r. nr EGB.4012.20.2022.2. działki nr 350 i 352 oraz działkę nr 111/2 połączono w jedną działkę nr 359, która stanowi drogę, z prawem współwłasności każdego właściciela działek powstających w wyniku podziału działek 111/2 i 351 oraz działki 353. W konsekwencji, działka nr 359 obsługuje dojazd do działek nr: 111/2, 351 i 353, i innych powstałych z ich podziałów.

Tymczasem, na mocy przystąpienia nr 380 planem objęte zostały zarówno działka nr 353 jak również działka nr 359. Powyższe rodzi poważne konsekwencje, ponieważ pozbawia działki nr 353 oraz działki powstałe z podziału nr 111/2 dostępu do drogi publicznej przez działkę 359.

Podkreślenia wymaga również, że w najbliższym sąsiedztwie działki 353 znajdują się działki przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Spośród najbliższych działek, należy w szczególności wymienić działki, dla których wydane zostały decyzje o warunkach zabudowy pozwalające na realizację zabudowy jednorodzinnej wraz ze wszystkimi niezbędnymi przyłączami (sieć wodociągowa i elektryczna), m.in.:

- działki nr 351/1 i dalsze,
- działki nr 111/4 i dalsze, z którymi wydzieliliśmy wspólną drogę (działka 359),
- działki nr 118/6 i dalsze oraz
- działki 126/19

(dla zobrazowania na mapie oznaczonej kolorem żółtym – załącznik).

Dodatkowo należy zauważyć, że w drodze wewnętrznej od ul. Listopadowej w Łodzi tj. w działce nr ewid. 359, obręb W-10, zaprojektowana została rozbudowa istniejącej sieci wodociągowej na całej długości drogi. Jak czytamy w oświadczeniu „Całość rozbudowy sieci wodociągowej została tak zaprojektowana i przeliczona, aby była możliwość dalszej rozbudowy sieci, w tym na potrzeby projektowanych zabudowań jednorodzinnych zlokalizowanych na sąsiedniej działce 353 przy ul. Listopadowej.” (dowód: oświadczenie mgr inż. z dnia 14.11.2024 r.). Wraz z siecią wodociągową istnieje możliwość dostawy energii elektrycznej, co potwierdza promesa PGE Dystrybucja S.A. z dnia 14.11.2024 r. (dowód: oświadczenie PGE Dystrybucja S.A.

o zapewnieniu dostaw energii oraz warunkach przyłączenia dla obiektu budowlanego do sieci dystrybucyjnej z dnia 14.11.2024r.). Powyższe potwierdza istnienie zapieczętowania działki 353 w dostęp do sieci wodociągowej i sieci elektrycznej.

Jednocześnie należy zwrócić uwagę na inwestycje poczynione na tym terenie przez Miasto Łódź. W przeciągu ostatnich dwóch lat Miasto kompleksowo zmodernizowało podziemne instalacje na ul. Listopadowej (m.in. gazociąg, kanalizację), a po przebudowie sieci podziemnych ułożono nową nawierzchnię jezdni. Wskazane inwestycje miały służyć aktualnym mieszkańcom tych terenów oraz wspierać rozbudowę nowej infrastruktury jednorodzinnej.

Istotnym jest również fakt, że w niniejszej sprawie toczy się postępowanie sądowe przed Sądem Rejonowym dla Łodzi-Widzewa w Łodzi sygn. akt VIII Ns 136/24 w celu zniesienia współwłasności w sposób zgodny z wolą współwłaścicieli. Prace nad wszczęciem postępowania rozpoczęły się już w 2022 r., jednak z uwagi na okoliczności niezależne od współwłaścicieli, związane z koniecznością przeprowadzenia postępowania spadkowego po jednym ze współwłaścicieli, możliwość złożenia wniosku do sądu zaistniała dopiero w marcu 2024 r.

Zniesienie współwłasności ma nastąpić w naturze poprzez przyznanie współwłaścicielom działek stosownie do posiadanego przez nie udziału zgodnie z załączoną do akt sądowych mapą z projektem podziału nieruchomości (dowód: zatwierdzony plan geodezyjny podziału działki nr 353 na cele budownictwa jednorodzinnego – mapa złożona do sądu). Dla wydzielonych w ten sposób działek zapewniony jest dostęp do drogi publicznej, jak również omówione wyżej dostępy do sieci wodociągowej oraz elektrycznej. Postępowanie sądowe jest na zaawansowanym etapie, jednak czas zakończenia postępowania jest zależny od rozstrzygnięcia sądu. Zważywszy jednak na okoliczność, że postępowanie jest prowadzone na zgodny wniosek stron, powinno się zakończyć w ciągu najbliższych kilku miesięcy.

Współwłaściciele nieruchomości są zgodni co do podziału i chęci przeznaczenia działek na cele zabudowy jednorodzinnej. W tym celu złożone zostały również wnioski o wydanie warunków zabudowy (załącznik: potwierdzenie złożenia wniosków z dnia 15.11.2024 r.).

Po zakończeniu postępowania sądowego i postępowań administracyjnych pas terenu obejmujący działki nr 351 oraz nr 353, jak również działki sąsiadujące nr 111/2 oraz 118, stanowiłby zwartą, jednolitą co do charakteru i struktury tkanę budowlaną, zaspokajając aktualne potrzeby mieszkaniowe Łódzian i osób zamierzających w przyszłości osiedlić się w Łodzi.

Realizacja władztwa planistycznego gminy powinna w założeniu stanowić wyraz ważenia określonych wartości i zapewniać zasady zrównoważonego rozwoju (zgodnie z art.1 ust.2 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (u.p.z.p.) oraz zgodnie z umocowaniem w art.5 Konstytucji RP, jak również art. 6 Ustawy – Prawo Ochrony Środowiska).

Zrównoważony rozwój oznacza prowadzenie polityki przestrzennej w sposób uwzględniający zarówno potrzeby ochrony środowiska, jak i potrzeby społeczne i gospodarcze obecnych oraz przyszłych pokoleń. Kluczowym elementem tej zasady jest równowaga między interesem publicznym a prawami jednostki, w tym prawem własności.

Akty planistyczne w sposób bezpośredni wpływają na sposób wykonywania prawa własności, jak to jest w naszym przypadku.

Jeśli nastąpiłoby uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w taki sposób jak zaplanowano w przystąpieniu nr 380, to pozbawieni zostaniemy możliwości wykorzystania działki w planowany sposób. Powyższe będzie wiązało się ze znaczą utratą wartości tychże działek i może spowodować konieczność wystąpienia z roszczeniem wobec Miasta o spadek wartości działek (aktualna wartość działki szacowana jest na 2.013.700 złotych).

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego powinien zostać sporządzony z uwzględnieniem istniejącej zabudowy, warunków lokalnych oraz interesów właścicieli nieruchomości, co jest niezbędne dla ochrony praw i interesów mieszkańców oraz inwestorów.

Ujednolicenie ciągu zabudowy jednorodzinnej wzdłuż ul. Listopadowej nie spowoduje niekorzystnych zmian w krajobrazie oraz nie doprowadzi do zniszczenia siedlisk przyrodniczych, zanieczyszczenia wód i gleby oraz powietrza atmosferycznego. Umożliwienie zabudowy naszej nieruchomości nie wpłynie na atrakcyjność oraz

bogactwo przyrodnicze terenu. Należy raczej uznać, że propozycja nasza doprowadzi do ujednolicenia krajobrazu ul. Listopadowej poprzez zabudowę jednorodzinną zgodną z obowiązującą w najbliższym obrębie zasadą dobrego sąsiedztwa, jednocześnie zachowując ład przestrzenny, a interesy nasze jako jednostek podlegać będą odpowiedniej ochronie.

Biorąc pod uwagę powyższe, w szczególności fakt, że działka 353 przylega do ulicy, przy której wyodrębnione zostały omówione wyżej działki, dla których uzyskano warunki zabudowy z przeznaczeniem na zabudowę jednorodzinną, zaś w obrębie naszej nieruchomości ani w okolicy nie znajdują się obiekty przyrodnicze wymagające wzmożonej ochrony, utworzenie na działkach stanowiących naszą własność terenów zielonych jest bezzasadne i nie będzie służyło osiągnięciu celu jakim jest ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu przy jednoczesnym zabezpieczeniu potrzeb mieszkaniowych mieszkańców (zgodnie z przywołaną wyżej zasadą zrównoważonego rozwoju) ”.

Składające uwagi w pkt. 7.2 formularza dodały:

„Wnosimy o wyłączenie działek 353 i 359 położonych w Łodzi przy ul. Listopadowej w obrębie W-10 z przystąpienia nr 380 do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie Wielkiej Niedźwiedzicy. Pełne uzasadnienie w punkcie 7 – treść pisma.”

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Uzasadnienie:

Jak dla uwagi 1.

Należy wskazać, że dla terenu oznaczonego IPEF-RN-ZN, którym plan obejmuje działki będące przedmiotem uwagi, dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające w postaci terenu komunikacji drogowej wewnętrznej. Istnieje zatem możliwość zachowania dostępu do drogi publicznej dla powyższych działek.

Uwaga nr 4

- wpłynęła 30 czerwca 2025 r.,

- dotyczy działek nr ewid.: 134/2, 134/6, 134/9, 134/10, 134/11, 134/12, 134/13, 134/14, 134/15, 134/16, 134/17, 134/18, 134/19 obręb W-10

Treść uwagi:

„Działki nr ewid. 134/2, 134/6, 134/9, 134/10, 134/11, 134/12, 134/13, 134/14, 134/15, 134/16, 134/17, 134/18, 134/19 obręb W-10, zlokalizowane w Łodzi przy ul. Galaktycznej.

Przedmiot wniosku:

Wnoszę o ustalenie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulicy Wielkiej Niedźwiedzicy na nieruchomości będącej przedmiotem niniejszej uwagi przeznaczenia obejmującego tereny usług turystyki oraz tereny usług sportu i rekreacji.

Szczegóły znajdują się w Załączniku nr 5 „Uzasadnienie” do niniejszej uwagi”.

Składający uwagę w pkt. 7.2 dodał:

„Wnoszę o ustalenie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na nieruchomości będącej przedmiotem niniejszej uwagi przeznaczenia obejmującego tereny usług turystyki oraz tereny usług sportu i rekreacji.”

W pkt 7.3 formularza składający uwagę wniósł o ustalenie dla przedmiotowej działki :

- nazwy lub nazw klasy przeznaczenia terenu (albo symbolu lub symboli klasy przeznaczenia terenu) – UT – tereny usług turystyki oraz/ lub US – tereny usług sportu i rekreacji,

- maksymalnego udziału powierzchni zabudowy (%) – 30%,

- maksymalnej wysokości zabudowy (m) – 10 m,

- minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (%) – 50%.

Uzasadnienie uwagi

„Wnoszę o ustalenie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulicy Wielkiej Niedźwiedzicy na terenie obejmującym dz. o nr ewid.: 134/2, 134/6, 134/9, 134/10, 134/11, 134/12, 134/13, 134/14, 134/15, 134/16, 134/17, 134/18, 134/19, obręb W-10 przeznaczenia obejmującego:

-tereny usług turystyki,

-tereny usług sporu i rekreacji.

Wnoszę o umożliwienie na terenie objętym uwagą, realizacji funkcji rekreacyjno – wypoczynkowej związanej ze sportem i rekreacją umożliwiającą spędzanie wolnego czasu wśród zieleni naturalnej oraz możliwość realizacji usług turystyki. Wnosimy o umożliwienie stworzenia miejsca przyjaznego i bezpiecznego do obcowania z naturą, np. w formie terenów zabaw dziecięcych, terenów sportowych, terenów spełniających funkcje rozrywkowe jak: par rozrywki, park tematyczny, ogród zoologiczny („mini zoo”), ogród botaniczny itp. Intencją naszą jest stworzenie miejsca o funkcji rekreacyjno – wypoczynkowej podprządkowanej walorom przyrodniczym, w którym z dobrodziejstw przyrody mogą korzystać mieszkańcy miasta i nie tylko. Należy tutaj przywołać kilka świetnie zrealizowanych w województwie Łódzkim Inwestycji o przeznaczeniu podobnym, jak wnioskowane w niniejszej uwadze:

– „Sady Klemensa”

– „Dobronianka”

– „Dinopark w Kołacinku”

Należy nadmienić, że podobne Inwestycje powstają na terenie całego kraju i cieszą się dużą popularnością. Są to miejsca, które pokazują, że połączenie ochrony środowiska i potrzeb człowieka w zakresie wypoczynku i rekreacji jest nie tylko możliwe, ale daje wymierne korzyści dla obu stron.

W celu umożliwienia realizacji takiej Inwestycji wnosimy o uwzględnienie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, będącego przedmiotem niniejszej uwagi, ustaleń w zakresie możliwości realizacji obiektów budowanych związanych z funkcją sportu i rekreacji oraz z funkcją turystyki, w tym niezbędnych obiektów kubaturowych. Wnosimy o możliwość stworzenia bazy polegającej na m.in. na wykonaniu ścieżek rowerowych, uporządkowanych ciągów pieszych, urządzeń służących aktywnemu wypoczynkowi, takich jak np. park linowy, siłownia na świeżym powietrzu, tor przeszkód, labirynt terenowy, plac zabaw dla dzieci, boisko do gry w piłkę, skatepark, tężnie terenowe, plaża itp. ale również miejsc w których można odpocząć, czy urządzić piknik w rodzinnym gronie np. nieduże altany, czy obiekty małej architektury, a także miejsc w których można prowadzić zajęcia dydaktyczne dla dzieci m.in. z zakresu ochrony środowiska. W celu stworzenia bezpiecznego i uporządkowanego miejsca sprzyjającego rekreacji wśród terenów otwartych niezbędne będą również takie obiekty jak sanitariaty, budynki gospodarcze, zagrody dla zwierząt, czy kasy biletowe z możliwością realizacji niedużej gastronomii i bazy noclegowej. Niezbędne do realizacji wnioskowanej funkcji będzie również infrastruktura techniczna, oraz m.in. miejsca parkingowe.

Teren objęty uwagą od strony wschodniej i północnej sąsiaduje z terenami ogrodów działkowych oraz z zabudową jednorodzinną, natomiast od strony południowej sąsiaduje z terenami na których realizowane jest wydobywanie – co zostało wykazane na załączniku nr 2 i nr 3 do niniejszej uwagi. Biorąc pod uwagę w/w zainwestowanie terenów sąsiednich, należy założyć, że ten teren nie będzie uprawiany rolniczo – co ma już miejsce od wielu lat. Pozostawienie terenu, jako zieleni naturalnej, będzie skutkowało tym, że teren będzie nieużytkowany i będzie podlegał dalszej degradacji stwarzając miejsce predestynowane do działań patologicznych. W celu ochrony walorów przyrodniczych tego miejsca, będzie zatem takie zagospodarowanie terenu, które umożliwi mieszkańcom miasta korzystanie z terenów aktywnych przyrodniczo w sposób zaplanowany i uporządkowany. Proponowany sposób zagospodarowania terenu, czyli realizacja terenów usług sportu i rekreacji oraz terenów turystyki, w formie terenów zabaw dziecięcych, terenów sportowych, terenów spełniających funkcje rozrywkowe jak: park rozrywki, park tematyczny, ogród zoologiczny („mini zoo”), ogród botaniczny itp., pozwoli stworzyć bezpieczną i atrakcyjną bazę wypoczynkową dla mieszkańców miasta i nie tylko. Takie zagospodarowanie pozwoli również pozyskiwać fundusze na prawidłowe zachowanie walorów przyrodniczych terenu, ze szczególnym, uwzględnieniem możliwości otrzymania dotacji pochodzących z Unii Europejskiej.

Należy nadmienić, że obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego umożliwia realizację wnioskowanego przeznaczenia terenu. W Karcie ustaleń dla jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo (w obrębie której znajduje się teren objęty uwagą), jako przeznaczenie dopuszczalne wymieniono terenu rekreacyjno – wypoczynkowe. W strukturze przestrzennej i krajobrazowej dopuszczono przekształcenie gruntów rolnych w tereny o innym użytkowaniu m.in. takie jak agroturystyka, turystyka, czy rekreacja. Zatem, biorąc pod uwagę powyższe, należy stwierdzić, iż wprowadzenie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, będącego przedmiotem uwagi, ustaleń dotyczących przeznaczenia obejmującego: tereny usług turystyki oraz tereny usług sportu i rekreacji nie naruszy ustaleń Obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi.

Podsumowując, należy stwierdzić, że nieruchomość objęta niniejszą uwagą jest predestynowana do realizacji na niej terenów usług sportu i rekreacji oraz terenów usług turystyki. W związku z powyższym wnoszę o uwzględnienie naszej uwagi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulicy Wielkiej Niedźwiedzicy.

Jednocześnie informuję, że dla terenu objętego niniejszą uwagą zostały złożone odrębne uwagi z prośbą o następujące przeznaczenie terenów:

-tereny górnictwa i wydobywania;

-tereny zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej opcjonalnie tereny ogrodów działkowych.

W związku z powyższym prosimy o dopuszczenie w projekcie planu miejscowego wszystkich wnioskowanych form przeznaczenia. Jeżeli jednak sporządzający projekt planu miejscowego uzna, że tylko jedna forma jest zasadna – dopuszczamy możliwość uwzględnienia tylko jednej ze złożonych przez nas uwag”.

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Uzasadnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Przedmiotowa nieruchomość położona jest w obszarze, który w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. W tej jednostce funkcjonalno-przestrzennej Studium nakazuje podporządkowywanie funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych walorom przyrodniczym i zakazuje wprowadzania funkcji i sposobów zagospodarowania terenu mogących wpłynąć na pogorszenie walorów przyrodniczo-krajobrazowych. Nieruchomość będąca przedmiotem uwagi jest intensywnie zadrzewiona. W związku z powyższym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie dopuszcza możliwości realizacji nowej zabudowy, w tym terenów zabudowy usługowej.

Uwaga nr 5

- wpłynęła 30 czerwca 2025 r.,

- dotyczy działek nr ewid.: 134/2, 134/6, 134/9, 134/10, 134/11, 134/12, 134/13, 134/14, 134/15, 134/16, 134/17, 134/18, 134/19 obręb W-10

Treść uwagi:

„Działki nr ewid. 134/2, 134/6, 134/9, 134/10, 134/11, 134/12, 134/13, 134/14, 134/15, 134/16, 134/17, 134/18, 134/19 obręb W-10, zlokalizowane w Łodzi przy ul. Galaktycznej.

Przedmiot Uwagi:

Wnoszę o ustalenie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulicy Wielkiej Niedźwiedzicy na nieruchomości będącej przedmiotem niniejszej uwagi przeznaczenia obejmującego tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, opcjonalnie tereny ogrodów działkowych.

Szczegóły znajdują się w Załączniku nr 5 „Uzasadnienie” do niniejszej uwagi”.

Składający uwagę w pkt. 7.2 dodał:

„Wnoszę o ustalenie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulicy Wielkiej Niedźwiedzicy na nieruchomości będącej przedmiotem niniejszej uwagi przeznaczenia obejmującego tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, opcjonalnie tereny ogrodów działkowych.”

W pkt. 7.3 formularza składający uwagę wniósł o ustalenie dla przedmiotowej działki:

- nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbolu lub symboli klasy przeznaczenia terenu) – ML – Tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej opcjonalnie ZD – tereny ogrodów działkowych,
- maksymalnego udziału powierzchni zabudowy (%) – 30%,
- maksymalnej wysokości zabudowy (m) – 8 m,
- minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (%) – 50%.

Uzasadnienie uwagi

„Wnoszę o ustalenie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulicy Wielkiej Niedźwiedzicy na terenie obejmującym dz. o nr ewid.: 134/2, 134/6, 134/9, 134/10, 134/11, 134/12, 134/13, 134/14, 134/15, 134/16, 134/17, 134/18, 134/19, obręb W-10 przeznaczenia obejmującego:

- tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej*
- opcjonalnie*
- tereny ogrodów działkowych*

W naszej opinii obie wnioskowane formy przeznaczenia tj. tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej oraz tereny ogrodów działkowych będą miały podobne cele oraz formy zagospodarowania przestrzeni. W związku z tym wydaje się zasadne dopuszczenie w projekcie planu miejscowego obu wnioskowanych form przeznaczenia. Jeżeli jednak sporządzający projekt planu miejscowego uzna, że tylko jedna forma jest zasadna – dopuszczamy możliwość uwzględnienia uwagi w części i dopuszczenia tylko jednej z wnioskowanych form przeznaczenia.

Tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej:

W ramach planowanej Inwestycji powstałyby działki o powierzchni do 500 m², przeznaczone na cele rekreacji indywidualnej, z możliwością realizacji wolno stojących budynków letniskowych lub rekreacji indywidualnej rozumianych jako budynki przeznaczone do okresowego wypoczynku, z dużą ilością powierzchni biologicznie czynnej, wraz z niezbędną infrastrukturą i urządzeniami budowlanymi.

Tereny ogrodów działkowych:

W ramach planowanej Inwestycji powstałyby ogrody działkowe realizowane zgodnie z ustawą „o rodzinnych ogrodach działkowych”, przeznaczone pod uprawy ogrodowe, wyposażone w urządzenia niezbędne do prowadzenia upraw ogrodowych. W ramach Inwestycji należy przewidzieć możliwość realizacji altan, budynków gospodarczych oraz niezbędnej infrastruktury technicznej (zgodnie z w/w ustawą).

Obie formy przeznaczenia terenu różnią się sposobem realizacji, ale co do zasady będą miały podobne cele oraz formy zagospodarowania przestrzeni. Główny celem realizacji w/w zamierzeń jest:

- Zaspakajanie potrzeb społeczeństwa w zakresie wypoczynku i rekreacji poprzez umożliwienie prowadzenia upraw ogrodniczych oraz poprzez umożliwienie spędzania wolnego czasu na świeżym powietrzu w obrębie terenów zielonych.*

- *Przywrócenie społeczności i przyrodzie terenów nieużytkowanych i zdegradowanych. Obecnie teren jest nieużytkowany i podlega degradacji. Realizacja na tym obszarze terenów rekreacyjno-wypoczynkowych lub ogrodów działkowych udostępni tereny zielone dla przyszłych użytkowników i pozwoli je zagospodarować w sposób uporządkowany.*

- *Ochrona środowiska i przyrody oraz poprawa systemu ekologicznego miasta. Realizacja proponowanych zamierzeń Inwestycyjnych przyczyni się do powstania upraw ogrodowych oraz uporządkowanych terenów zielonych, w ramach których pojawiają się rośliny miododajne, rośliny stanowiące pożywienie dla ptaków i innych zwierząt, itp.*

- *Kształtowanie zdrowego otoczenia dla człowieka, w tym poprawa warunków socjalnych dla przyszłych użytkowników.*

- *Tworzenie warunków do udostępniania terenów zielonych dla społeczności lokalnych.*

- *Integracja społeczna oraz integracja wielopokoleniowa.*

- *Ochrona istniejących elementów systemu przyrodniczego oraz przywrócenie walorów przyrodniczych obszarom nieużytkowanym.*

Uzasadniając wnioskowane przeznaczenie informujemy, iż nieruchomość będąca przedmiotem niniejszej uwagi znajduje się w obszarze uzupełniania zabudowy w ramach istniejącej zabudowy. Teren objęty uwagą od strony wschodniej i północnej sąsiaduje z terenami ogrodów działkowych oraz z zabudową jednorodzinną, co zostało wykazane na załączniku nr 2 i nr 3 do niniejszej uwagi. Wnioskowane przeznaczenie terenu, tj. realizacja zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, opcjonalnie ogrodów działkowych pozwoli dopełnić istniejące struktury kompozycyjno – przestrzenne oraz umożliwi mieszkańcom korzystanie z terenów zielonych w sposób zaplanowany i uporządkowany.

Teren objęty uwagą od strony wschodniej i północnej sąsiaduje z terenami ogrodów działkowych oraz z zabudową jednorodzinną, natomiast od strony południowej sąsiaduje z terenami, na których realizowane jest wydobywanie – co zostało wykazane na załączniku nr 2 i nr 3 do niniejszej uwagi. Obecnie teren objęty uwagą jest nieużytkowany i podlega degradacji. Biorąc pod uwagę niewielką powierzchnię terenu objętego uwagą oraz fakt, iż jest on z trzech stron otoczony terenami już zainwestowanymi, należy założyć, że w przypadku braku jakichkolwiek działań, stan ten będzie się pogarszał. Obszar objęty uwagą, ze względu na swoje położenie w obrębie terenów zurbanizowanych i przekształconych, nie nadaje się na prowadzenie upraw rolniczych. Brak rozwiązań mających na celu umożliwienie realizacji na tym terenie jakiejkolwiek funkcji spowoduje, że będzie on de facto nieużytkowany i będzie podlegał dalszej degradacji i zaśmiecaniu. Miejsce takie sprzyja rozwojowi zachowań patologicznych. Proponowane w niniejszej uwadze rozwiązanie, dopuszczające realizację terenów przeznaczonych na zabudowę letniskową lub rekreacji indywidualnej bądź ogrodów działkowych spowoduje, że na terenie objętym uwagą nastąpi powiększenie zasobów zieleni oraz stworzenie nowych powierzchni aktywnych przyrodniczo. Inwestycja przyczyni się do powstania upraw ogrodowych oraz uporządkowanych terenów zielonych w ramach, których pojawią się rośliny miododajne, rośliny stanowiące pożywienie dla ptaków i innych zwierząt itp. Takie przeznaczenie terenu objętego uwagą pozwoli również stworzyć ciągłość i spójność przestrzenną krajobrazu. W sposób zaplanowany i uporządkowany uzupełni istniejące struktury kompozycyjno-przestrzenne terenu. Wypełni lukę pomiędzy istniejącymi formami zainwestowania. Należy nadmienić, że w związku z realizacją planowanej Inwestycji zwiększy się ilość zieleni, w tym zieleni wysokiej oraz niskiej, która stworzy źródło napływu natlenionego powietrza, co wpłynie pozytywnie na naturalne korytarze wymiany mas powietrza w mieście. Natomiast proponowana zabudowa ekstensywna małągabarytowa w formie niedużych parterowych budynków gospodarczych altan czy budynków rekreacji indywidualnej, w żaden sposób nie naruszy ich struktury. Realizacja takich miejsc w tkance miejskiej, poza terenami zieleni publicznej, jest niezwykle ważne.

Podsumowując należy uznać, iż proponowane rozwiązanie, czyli dopuszczenie na terenie objętym uwagą możliwości realizacji terenów zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej bądź ogrodów działkowych jest najlepszym sposobem łączącym potrzeby człowieka w zakresie wypoczynku i rekreacji z potrzebą ochrony środowiska. Proponowane rozwiązanie stanowi najlepszą szansę na ochronę walorów przyrodniczo – krajobrazowych terenu objętego uwagą.

Należy nadmienić, że obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego umożliwia realizację wnioskowanego przeznaczenia terenu. W Karcie ustaleń dla jednostki funkcjonalno-

przestrzennej „O” tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo (w obrębie której znajduje się teren objęty uwagą), jako przeznaczenie dopuszczalne wymieniono tereny rekreacyjno – wypoczynkowe oraz ogrody działkowe. W strukturze przestrzennej i krajobrazowej dopuszczono przekształcenie gruntów rolnych w tereny o innym użytkowaniu m.in. takie jak rekreacja czy ogrody działkowe. Ponadto w w/w karcie ustaleń dopuszcza się możliwość włączenia w granice terenów już zainwestowanych nieruchomości lub ich części położonych pomiędzy zainwestowanymi nieruchomościami, stanowiącymi dopełnienie istniejących struktur. Realizacja wnioskowanego zamierzenia powstałaby pomiędzy istniejącymi ogrodami działkowymi i zabudową jednorodzinną, stanowiąc właśnie dopełnienie istniejących struktur zabudowy. Zatem, biorąc pod uwagę powyższe, należy stwierdzić, iż wprowadzenie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, będącego przedmiotem uwagi, ustaleń dotyczących przeznaczenia obejmującego: tereny ogrodów działkowych oraz tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej nie naruszy ustaleń Obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi.

Podsumowując, należy stwierdzić że nieruchomość objęta niniejszą uwagą jest predestynowaną do realizacji na niej terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, przeznaczonych na zabudowę letniskową lub rekreacji indywidualnej bądź ogrodów działkowych. W związku z powyższym wnoszę o uwzględnienie naszej uwagi miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulicy Wielkiej Niedźwiedzicy.

Jednocześnie informuję, że dla terenu objętego niniejszą uwagą zostały złożone odrębne uwagi z prośbą o następujące przeznaczenia terenów:

- tereny górnictwa i wydobywania;
- tereny usług sportu i rekreacji oraz tereny usług turystyki.

W związku z powyższym proszę o dopuszczenie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie Wielkiej Niedźwiedzicy wszystkich wnioskowanych form przeznaczenia. Jeżeli jednak sporządzający projekt planu miejscowego uzna, że tylko jedna forma jest zasadna – dopuszczamy możliwość uwzględnienia tylko jednej ze złożonych przez nas uwag”.

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Uzasadnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Przedmiotowa nieruchomość położona jest w obszarze, który w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. W tej jednostce funkcjonalno-przestrzennej Studium nakazuje podporządkowywanie funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych walorom przyrodniczym i zakazuje wprowadzania funkcji i sposobów zagospodarowania terenu mogących wpłynąć na pogorszenie walorów przyrodniczo-krajobrazowych. Nieruchomość będąca przedmiotem uwagi jest intensywnie zadrzewiona. W związku z powyższym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie dopuszcza możliwości realizacji nowej zabudowy, w tym terenów zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej oraz terenów ogrodów działkowych.

Uwaga nr 6

- wpłynęła 30 czerwca 2025 r.,

- dotyczy działek nr ewid.: 134/2, 134/6, 134/9, 134/10, 134/11, 134/12, 134/13, 134/14, 134/15, 134/16, 134/17, 134/18, 134/19 obręb W-10

Treść uwagi:

„Dz. nr ew. 134/2, 134/6, 134/9, 134/10, 134/11, 134/12, 134/13, 134/14, 134/15, 134/16, 134/17, 134/18, 134/19 obręb W-10 zlokalizowane w Łodzi przy ul. Galaktycznej

Przedmiot uwagi

Wnoszę o ustalenie w projekcie mpzp dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulicy Wielkiej Niedźwiedzicy na nieruchomości będącej przedmiotem uwagi przeznaczenia obejmującego tereny górnictwa i wydobywania.

Wnoszę o wprowadzenie w ustaleniach planu zapisów umożliwiających na terenie objętym uwagą prowadzenia działalności związanej z powierzchniowym wydobywaniem kopalin. Na terenie objętym uwagą znajdują się złoża kruszyw naturalnych, niezbędnych w procesach budowlanych i nie tylko. Teren objęty wnioskiem od strony pd. graniczy z terenem, na którym prowadzone jest aktualnie wydobywanie kruszyw naturalnych. Zatem rozszerzenie terenów umożliwiających eksploatację powierzchniową kopalin o teren objęty uwagą będzie stanowiło naturalne dopełnienie istniejącego sposobu zagospodarowania terenu.

Ponadto przeznaczenie terenu ujęte w uwadze nie naruszy ustaleń Obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi”.

Składający uwagę w pkt. 7.2 dodał:

„Wnoszę o ustalenie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na nieruchomości będącej przedmiotem uwagi przeznaczenia obejmującego tereny górnictwa i wydobywania”.

W pkt. 7.3 formularza składający uwagę wniósł o ustalenie dla przedmiotowej działki:

- nazwa klasy przeznaczenia terenu (albo symbol lub symbole klasy przeznaczenia terenu) – Tereny górnictwa i wydobywania.

Uzupełnienie

„Niniejsze pismo stanowi uzupełnienie do wniosku złożonego dnia 30.06.2025 dotyczącego ustalenia w projekcie mpzp przeznaczenia obejmującego tereny górnictwa i wydobywania dla działek.

Uwagi dotyczące występowania udokumentowanych zasobów kopalin – na podstawie sąsiadującego złoża „Łódź Olkulska I”.

Na obszarze objętym projektem planu miejscowego występują istotne zasoby kopalin kruszyw naturalnych, w tym piasków drobnych, średnich oraz pospólek.

Jak wynika z danych Państwowego Instytutu Geologicznego – PIB, teren ten jest objęty udokumentowanymi zasobami złoża kruszyw naturalnych o nazwie „Łódź Olkulska I”, (sąsiadująca działka) co jednoznacznie potwierdza geologiczny potencjał eksploatacyjny obszaru.

Dla wskazanego terenu został zatwierdzony Projekt Robót Geologicznych, który potwierdza zasadność prowadzenia prac poszukiwawczych. Projekt ten stanowi formalną podstawę do sporządzenia Dokumentacji Geologicznej Złoża, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. – Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. 2023 poz. 633 z późn. zm.). Dokumentacja taka jest niezbędna do określenia bilansu zasobów kopalin i ich dalszego gospodarczego wykorzystania.

Dodatkowo, przyległe złoża kruszyw naturalnych po stronie południowej stanowi bezpośrednie przedłużenie wspomnianego zasobu geologicznego, którego znaczna część znajduje się właśnie na obszarze objętym analizą planistyczną. W związku z powyższym, uzasadnione jest uznanie całego obszaru jako terenu perspektywicznego dla wydobywania kopalin, zgodnie z art. 95 ust. 1 pkt 2 ustawy – Prawo geologiczne i górnicze, które zobowiązuje organu planistyczne do uwzględniania dokumentowanych złóż w planowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w dokumentach planistycznych należy uwzględniać również ochronę udokumentowanych złóż kopalin. Brak odniesienia się w projekcie planu do zasobów sąsiadującej „Łódź Olkulska I” może zostać uznany za naruszenie interesu prawnego właścicieli i użytkowników tych terenów, a także za sprzeczne z zasadą racjonalnej gospodarki surowcami naturalnymi.

Orzecznictwo wspierające powyższe stanowisko:

Wyrok NSA z 11 maja 2010 r., II OSK 657/09

„Nie można w sposób dowolny pomijać w planie miejscowym udokumentowanych złóż kopalin, jeśli ich istnienie zostało potwierdzone zgodnie z przepisami prawa geologicznego i górniczego.”

Wyrok WSA w Krakowie z 21 marca 2017 r., II SA/Kr 1241/16

Zignorowanie udokumentowanego złoża kopaliny stanowi naruszenie art. 10 ust. 1 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zasad zrównoważonego rozwoju.”

Wyrok WSA w Gliwicach z 13 września 2016r., II SA/Gl 366/16

„Plan miejscowy nie może wykluczać eksploatacji złoża, jeśli jego istnienie zostało potwierdzone dokumentacją geologiczną i wpisem do bilansu zasobów geologicznych.”

Wniosek końcowy:

Uwzględniając powyższe przepisy oraz orzecznictwo, zasadne jest:

- wyrażne wskazanie złoża „Łódź Olkusa I” w dokumentacji planistycznej,*
- zastosowanie dla tego terenu formy ochronnej (np. „terenów udokumentowanych złóż kopalin”),*
- odstąpienie od zapisów ograniczających możliwości wykorzystania tego zasobu w przyszłości.*

Brak takiego działania może prowadzić do stwierdzenia nieważności części planu w trybie nadzoru lub zaskarżenia uchwały MPZP do sądu administracyjnego.

Projektowane zapisy planu miejscowego, ignorujące istnienie potwierdzonego złoża „Łódź Olkusa I”, mogą zostać uznane za działania na szkodę Skarbu Państwa, skutkujące trwałym zablokowaniem możliwości eksploatacji strategicznych zasobów geologicznych i utratą należnych państwu korzyści z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz koncesji górniczych.

Dotyczy działek:

*106106_9.0010.134/2, 106106_9.0010.134/6, 106106_9.0010.134/9, 106106_9.0010.134/10,
106106_9.0010.134/11, 106106_9.0010.134/12, 106106_9.0010.134/13, 106106_9.0010.134/14,
106106_9.0010.134/15, 106106_9.0010.134/16, 106106_9.0010.134/17, 106106_9.0010.134/18,
106106_9.0010.134/19”.*

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Uzasadnienie:

Na obszarze objętym granicami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie znajdują się żadne udokumentowane złoża kopalin. Złoże „Łódź Olkusa I” znajduje się poza granicami niniejszego planu. Tym niemniej należy wskazać, że przeznaczenie pod teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej zapewnia ochronę ewentualnej przyszłej możliwości korzystania z potencjalnego zasobu kopaliny.

Uwagi nr 7 i 8 posiadają taki sam zakres merytoryczny i zostały rozpatrzone wspólnie

Uwaga nr 7

- wpłynęła 1 lipca 2025 r.,

- dotyczy działek nr ewid.: 129/16, 129/17, 129/18, 129/19, 129/20, 129/21, 129/23, 129/24, 129/25, 129/26, 129/27, 129/28, 129/30, 129/31, 129/32, 129/33, 129/34, 129/35, 129/36, 129/37, 129/38, 129/39 obręb W-10

Treść uwagi:

„Decyzją Prezydenta Miasta Łodzi DPRG-UA-III.665.2025 z 30 IV 2025 uzyskałem ostateczne pozwolenie na budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działkach: 129/16, 129/17, 129/18, 129/19, 129/20, 129/21, 129/23, 129/24, 129/25, 129/26, 129/27, 129/28, 129/30, 129/31, 129/32, 129/33, 129/34, 129/35, 129/36, 129/37, 129/38, 129/39 w obrębie W-10. Proszę o wyłączenie tych działek z projektowanego planu albo zmianie ich przeznaczenia na zgodną z tą decyzją”.

Uwaga nr 8

- wpłynęła 1 lipca 2025 r.,
- dotyczy działki nr ewid. 129/15 obręb W-10

Treść uwagi:

„Decyzją Prezydenta Miasta Łodzi DPRG-UA-III.665.2025 z dn. 30 IV 2025 uzyskałam ostateczną decyzję pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych jednorodzinnych na działce 129/15 w obrębie W-10. Proszę o wyłączenie tej działki z projektowanego planu albo zmianę jej przeznaczenia na zgodną z tą decyzją”.

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Uzasadnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Przedmiotowa nieruchomość położona jest w obszarze, który w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. W związku z powyższym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie dopuszcza możliwości realizacji nowej zabudowy. Z uwagi jednak na możliwość lokalizacji w tym obszarze zabudowy na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę wydanej na bazie decyzji o warunkach zabudowy, pozostającej w sprzeczności z ustalonymi dla przedmiotowego obszaru kierunkami polityki przestrzennej w obowiązującym Studium, oraz z uwagi na gwarantowaną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym możliwość wykorzystania terenu w sposób dotychczasowy, w planie dopuszcza się prowadzenie określonych robót budowlanych w istniejącej zabudowie.

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

Uwaga nr 9

- wpłynęła 2 lipca 2025 r.,
- dotyczy działek nr ewid.: 134/15, 134/14, 134/23, 134/25, 134/16, 134/27, 134/28, 134/17, 134/24, 134/23, 134/22 obręb W-10.

Treść uwagi:

„Działki 134/15, 134/14, 134/23, 134/25, 134/16, 134/27, 134/28, 134/17, 134/24, 134/23, 134/22 objęcie działek przeznaczeniem jako MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub alternatywnie tereny rekreacyjne ogródki działkowe jak na sąsiednich działkach”.

Składająca uwagę w pkt. 7.2 dodała:

„Objęcie terenu działki MN – zabudowa jednorodzinna lub ogródki działkowe – rekreacja. Uzasadnienie załącznik nr 1”.

W pkt. 7.3 formularza składająca uwagę wniosła o ustalenie dla przedmiotowej działki:

- nazwy klasy przeznaczenia terenu (albo symbolu lub symboli klasy przeznaczenia terenu) – MN zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy (%) – 15%,
- maksymalna wysokość zabudowy (m) – 7,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%) – 75%

Uwaga do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi, w rejonie ulicy Wielkiej Niedźwiedzicy – działka nr ewid. 134/15, 134/14, 134/23, 134/24, 134/25, 134/16, 134/27, 134/28, 134/28, 134/18, 134/19, 134/24, 134/23, 134/22 obręb W-10.

Na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) wnoszę uwagę do projektu planu, dotyczącą terenu oznaczonego symbolem 1RN-ZN.

Wnoszę o:

1.1. Wyłączenie działek nr ewid. 134/15, 134/14, 134/23, 134/24, 134/25, 134/16, 134/27, 134/28, 134/28, 134/18, 134/19, 134/24, 134/23, 134/22 obręb W-10 z terenu oznaczonego jako 1RN-ZN, za czym idzie usunięcie wyżej wymienionych działek z przystąpienia do planu miejscowego Wielkiej Niedźwiedzicy.

2.2 Zmianę przeznaczenia działki na zabudowę jednorodzinną lub teren rekreacyjny.

3.3 Uznanie istniejącego zagospodarowania terenu (gospodarstwo rolne z zabudową) i dopuszczenie jego dalszego użytkowania, rozbudowy i modernizacji.

Uzasadnienie:

1. Działka 134/15, 134/14, 134/23, 134/24, 134/25, 134/16, 134/27, 134/28, 134/28, 134/18, 134/19, 134/24, 134/23, 134/22 jest zabudowana, zamieszkała i użytkowana jako gospodarstwo rolne, co zostało pominięte w projekcie planu. Plan miejscowy narusza konstytucyjne prawo własności (art. 64 Konstytucji RP), ponieważ nie uwzględnia istniejącego sposobu użytkowania nieruchomości, a także pozbawia mnie prawa do kontynuacji i rozbudowy funkcji rolniczej lub mieszkaniowej.

2. Zgodnie z art. 1. ust. 2 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy musi uwzględniać prawo własności, co w tym przypadku zostało zignorowane – plan dopuszcza wyłącznie zielen, pomijając istniejące siedlisko ludzkie (w przypadku innych działek od ulicy Listopadowej domy mieszkalne/ gospodarstwa rolne zostały wyłączone w projekcie planu, mój dom został zaznaczony jako zielen bez zabudowań – co jest błędem).

3. Tego typu działanie może być uznane za rażące naruszenie zasad proporcjonalności i prowadzić do unieważnienia planu przez Wojewódzki Sąd Administracyjny.

4. Wnoszę o zmianę przeznaczenia działki 134/15, 134/14, 134/23, 134/24, 134/25, 134/16, 134/27, 134/28, 134/28, 134/18, 134/19, 134/24, 134/23, 134/22 na: MN (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna), lub alternatywnie: teren rekreacyjno-wypoczynkowy, przeznaczony na zabudowę letniskową lub rekreacji indywidualnej.

PODSTAWA PRAWNA I UZASADNIENIE MERYTORYCZNE

W świetle obowiązujących przepisów prawa krajowego oraz orzecznictwa Trybunału Konstytucyjnego, Naczelnego Sądu Administracyjnego i sądów administracyjnych, projekt planu w obecnym kształcie narusza szereg norm prawnych, a także rażąco godzi w podstawowe prawa właścicielskie.

1. Niezgodność projektu planu z ustaleniami Studium SUiKZP

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

„Rada gminy uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium”

Pkt 3. Struktura Przestrzenna i Krajobraz:

„Dopuszczalnie przekształcenia gruntów rolnych w tereny o innym użytkowaniu takie jak:

- lasy

- agroturystyka, turystyka, rekreacja

- produkcja energii ze źródeł odnawialnych

- ogrody działkowe

- parki i inne tereny zieleni urządzonej”

Tymczasem, na rysunku planu dla działek nr 134/15, 134/14, 134/23, 134/24, 134/25, 134/16, 134/27, 134/28, 134/18, 134/19, 134/24, 134/23, 134/22 położonych w obrębie objętym planem, teren ten został określony jako:

-tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

Pkt 5:Struktura Przestrzenna i Krajobraz:

„Zatrzymanie rozpoczętych procesów urbanizacji poprzez zakaz wyznaczania nowych terenów zabudowy poza terenami istniejącego zainwestowania (dopuszcza się włączenia w granice tych terenów, nieruchomości lub ich części położonych pomiędzy zainwestowanymi nieruchomościami, stanowiącymi dopełnienie istniejących struktur zabudowy)”

Projekt planu nie tylko ignoruje zapis pkt 3 i 5, lecz aktywnie uniemożliwia jakiekolwiek przeznaczenie mieszkaniowo-siedliskowe, eliminując prawo do zabudowy w całości. Stanowi to naruszenie podstawowej zasady hierarchiczności aktów planistycznych i skutkuje wadliwością planu. Ponadto projekt planu wskazuje na niezgodność z pkt 5 ze względu na zastosowanie wykładni zawężającej.

Taki plan powoduje ogromny spadek wartości działki.

Cały obszar wokół obecnie zabudowany jest domami jednorodzinnymi, studium daje możliwość rozszerzenia procesu urbanizacyjnego całego terenu.

Wychodząc naprzeciw potrzebom lokalnym jestem w stanie przeznaczyć część swojego gruntu na ogólnie dostępny teren zielony(park, plac zabaw, kort tenisowy, mini zoo, basen, park wspinalczkowy, itp.).

II.Naruszenie konstytucyjnego prawa własności

Art. 64 ust.1-3 Konstytucji RP jednoznacznie stanowi:

„Każdy ma prawo do własności (...), które podlega równej ochronie prawnej. Ograniczenie własności może nastąpić tylko w drodze ustawy i tylko w zakresie, w jakim nie narusza istoty tego prawa.”

Projekt planu wyłącza możliwość kontynuowania zabudowy, co w praktyce pozbawia mnie realnego prawa do korzystania z nieruchomości w sposób dotychczasowy i zgodny z jej charakterem.

Należy dodać, iż wokół nieruchomości znajdują się domy jednorodzinne, więc kompletnie bezzasadnym jest wyłączanie tych działek spod zabudowy. Nie ma to nic wspólnego z przeciwdziałaniem rozrastania się miast.

Ponadto, pod adresem Listopadowa 37, działka w-11 89/5 i 89/6 deweloper dostał wz i pozwolenie na budowę na 140 mieszkań, pomimo braku zabudowań w obszarze analizy. Działki te nabył od Miasta Łodzi. Wjazd na moją działkę jest z działki znajdującej się pod adresem Listopadowa 44(również objętej przystąpieniem do planu), więc jak widać jest to najbliższe sąsiedztwo(kilka numerów dalej)

W wyroku Trybunału Konstytucyjnego z dnia 20 czerwca 2007 r., sygn.. SK 39/06, wskazano:

„Ograniczenia prawa własności muszą być proporcjonalne, nie mogą prowadzić do jego iluzoryczności ani pozbawić możliwości korzystania z rzeczy”.

Projektowany plan w sposób nieproporcjonalny ingeruje w prawo własności, bez wskazania interesu publicznego o odpowiedniej randze, który by to uzasadniał.

III.Nadużycie władztwa planistycznego i nieproporcjonalne ograniczenia

W orzecznictwie ugruntowano, że władztwo planistyczne gminy nie jest nieograniczone i nie może prowadzić do sytuacji, w której właściciel gruntu nie może korzystać z niego w żaden racjonalny sposób.

NSA w wyroku z dnia 26 listopada 2020 r., sygn.. II OSK 3187/20:

„Plan miejscowy, który pozbawia właściciela nieruchomości realnej możliwości jej wykorzystania zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem, narusza zasadę proporcjonalności”.

WSA w Krakowie, II SA/Kr836/17:

„Zamrożenie potencjału działki bez przedstawienia obiektywnych przesłanek środowiskowych lub przestrzennych prowadzi do nadużycia władztwa planistycznego”.

W projekcie nie wykazano żadnych racjonalnych powodów wyłączenia działek z zabudowy – przeciwnie, ich charakter, lokalizacja i dotychczasowe użytkowanie przemawiają za utrzymaniem funkcji mieszkaniowej.

IV. Brak bilansu kosztów społeczno-gospodarczych – naruszenie art. 1 ust. 2 pkt 3 u.p.z.p.

Zgodnie z ustawą o planowaniu przestrzennym:

„W planowaniu uwzględnia się m.in. koszty realizacji planu oraz skutki społeczne i ekonomiczne”.

Projekt planu całkowicie pomija analizę:

- skutków ekonomicznych dla właścicieli nieruchomości (utarta wartości rynkowej),*
- społecznych konsekwencji wykluczenia zabudowy mieszkaniowej,*
- kosztów ewentualnych roszczeń odszkodowawczych z art. 36 ustawy.*

Brak takiego bilansu czyni plan obarczonym poważnym uchybieniem formalnym i może skutkować nieważnością uchwały planistycznej.

V. Ryzyko roszczeń odszkodowawczych – art. 36 ust. 1-4 u.p.z.p.

Zgodnie z art. 36 ust. 1:

„Właściciel nieruchomości może żądać odszkodowania lub wykupu nieruchomości, jeżeli plan miejscowy uniemożliwia dotychczasowy sposób korzystania z gruntu”.

Działki objęte uwagą zostały wyłączone z możliwości zabudowy, mimo ich obecnego zamieszkania i istniejących budynków. Jest to klasyczna przesłanka do roszczeń z art. 36, co skutkuje realnym zagrożeniem dla budżetu miasta, o ile plan zostanie uchwalony w obecnym kształcie.

VI. Naruszenie zasad postępowania administracyjnego – art. 7, 8 i 10 KPA

Projekt planu został sporządzony w sposób budzący uzasadnione wątpliwości co do:

- zapewnienia realnego udziału mieszkańców,*
- poszanowania słuszych interesów właścicieli,*
- działania w sposób budzący zaufanie do władzy publicznej.*

Art. 7 KPA:

„Organy administracji publicznej zobowiązane są działać zgodnie z interesem społecznym i słusznym interesem obywateli”.

Art. 8 §1 KPA:

„Postępowanie powinno być prowadzone w sposób budzący zaufanie do władzy publicznej”.

Art. 10 §1 KPA:

„Stronom należy zapewnić czynny udział w każdym stadium postępowania”.

Brak odpowiedniej analizy, nieuwzględnienie podstaw faktycznych wykluczeń oraz pozorność konsultacji publicznych są podstawą do stwierdzenia naruszenia zasad KPA.

Podsumowanie prawne

Projekt planu w obecnym brzmieniu:

- narusza ustawę o planowaniu (art. 1, 17, 20, 36),*
- narusza Konstytucję RP (art. 2, 31, 32, 64),*
- jest sprzeczny z orzecznictwem TK, NSA i WSA,*
- może prowadzić do odszkodowań,*
- został opracowany z naruszeniem zasad postępowania administracyjnego.*

- niezgodność prawa Planu ze Studium (pkt 5 Struktura przestrzenna i krajobrazu) ze względu na zastosowanie wykładni zawężającej,

- Studium przewidywało katalog możliwości (pkt. 3 Struktura przestrzenna i krajobraz) tymczasem plan dopuszcza tylko zieleń, taki plan powoduje ogromny spadek wartości

Wobec powyższego niniejsza uwaga zasługuje na pełne uwzględnienie.

Niniejsza uwaga dotyczy działek ewidencyjnych nr: 134/15, 134/14, 134/23, 134/24, 134/25, 134/16, 134/27, 134/28, 134/28, 134/18, 134/19, 134/24, 134/23, 134/22, położonych w Łodzi w rejonie ulicy Wielkiej Niedźwiedzicy/Listopadowa, w granicach obszaru objętego projektowanym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Łodzi. Działki te stanowią jeden funkcjonalny kompleks, będący zarówno miejscem zamieszkania, jak i podstawą bytów. Na terenie tym znajduje się funkcjonujące siedlisko wraz z zabudowaniami mieszkalnymi i gospodarskimi. Teren jest ogrodzony, zagospodarowany i wykorzystywany w sposób zgodny z jego charakterem, jak również z dotychczasowym przeznaczeniem.

Ponadto, teren ten stanowi moje stałe miejsce zamieszkania, wraz z centrum interesów życiowych. Posiada pełne uzbrojenie w infrastrukturę techniczną, dostęp do drogi publicznej oraz jest zgodny z wymogami bezpieczeństwa, sanitarnymi i środowiskowymi.

Tymczasem projekt planu miejscowego arbitralnie pozbawia mnie prawa do:

- kontynuowania dotychczasowego sposobu użytkowania nieruchomości,
- prowadzenia gospodarstwa rolnego,
- rozbudowy lub modernizacji istniejących obiektów,
- legalizacji lub odtworzenia budynków w razie ich zniszczenia.
- zmiany charakteru użytkowania

Takie ograniczenie prowadzi do całkowitej utraty wartości użytkowej terenu oraz narusza istotę prawa własności.

WNIOSEK KOŃCOWY

Na podstawie art. 17 pkt 11 oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 202 r. poz. 977 z późn. zm.) wnoszę o:

1. Uwzględnienie niniejszej uwagi w całości, poprzez:

- przywrócenie możliwości zabudowy na działkach nr 134/15, 134/14, 134/23, 134/24, 134/25, 134/16, 134/27, 134/28, 134/28, 134/18, 134/19, 134/24, 134/23, 134/22, oraz usunięcie tych działek z mapy, będącej załącznikiem przystąpienia do Planu Miejscowego Wielkiej Niedźwiedzicy

- zmianę przeznaczenia działki 134/15, 134/14, 134/23, 134/24, 134/25, 134/16, 134/27, 134/28, 134/28, 134/18, 134/19, 134/24, 134/23, 134/22 na MN (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) lub alternatywnie: teren rekreacyjny – wypoczynkowy, przeznaczony na zabudowę letniskową lub rekreacji indywidualnej.

- usunięcie zapisów wykluczających możliwość rozbudowy, użytkowania i utrzymania istniejących budynków i funkcji siedliskowej.

2. Uzasadnienie wniosku

Uchwalenie planu miejscowego w zaproponowanym kształcie:

- narusza art. 64 i 3 ust. 3 Konstytucji RP poprzez nieproporcjonalne ograniczenie prawa własności,
- pozostaje w sprzeczności z obowiązującym Studium SUiKZP, co narusza art. 20 ust. 1 u.p.z.p.,
- skutkuje ryzykiem odszkodowań i wykupu (art. 36 u.p.z.p.),
- narusza zasady postępowania administracyjnego (art. 7, 8, 10 KPA),
- prowadzi do deprecjacji wartości nieruchomości, pogorszenia warunków życia i uniemożliwienia dalszego legalnego użytkowania działek zgodnie z ich charakterem.

3. Zapowiedź działań prawnych

W przypadku nieuwzględnienia niniejszej uwagi, zastrzegam sobie prawo do:

- złożenia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w trybie art. 101 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym,
- skierowania zawiadomienia do Rzecznika Praw Obywatelskich w związku z naruszeniem konstytucyjnych praw majątkowych (art. 64 Konstytucji RP),
- wystąpienie z roszczeniem o odszkodowanie lub wykup nieruchomości na podstawie art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- zawiadomienia instytucji nadzorczych (Wojewoda, Regionalna Izba Obrachunkowa, organy ochrony środowiska).

4. Wniosek końcowy

W związku z powyższym wnoszę o uwzględnienie niniejszej uwagi w całości oraz o dokonanie niezbędnych zmian w projekcie planu celem przywrócenia zgodności z Konstytucją, ustawą o planowaniu przestrzennym oraz Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego. Wychodząc na przeciw potrzeb lokalnych i utrzymywania dobrych relacji z Miastem jestem w stanie przeznaczyć część swojego gruntu na ogólnie dostępny teren zielony lub rozrywkowy (jak: park, kort tenisowy, park linowy, basen, mini zoo itp.).”

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Uzasadnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Przedmiotowa nieruchomość położona jest w obszarze, który w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. W związku z powyższym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie dopuszcza możliwości realizacji nowej zabudowy. Należy jednak zaznaczyć, że plan dopuszcza prowadzenie określonych robót budowlanych dla istniejącej zabudowy.

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

Uwagi nr 10 i 11 posiadają taki sam zakres merytoryczny i zostały rozpatrzone wspólnie

Uwaga nr 10

- wpłynęła 2 lipca 2025 r.,
- dotyczy działki nr ewid. 134/11 obręb W-10

Treść uwagi:

„Jako właściciel działki 134/11 wnioskuję o objęcie obszaru działki 134/11 w rejonie ulicy Wielkiej Niedźwiedzicy jako terenów zabudowy jednorodzinnej.. teren ma dostęp do drogi publicznej, jest uzbrojony w media, w tle dużo zieleni, ciekawie ukształtowany teren wzniesienia łódzkich stoków tworzą malowniczą panoramę do przyszłej zabudowy jednorodzinnej”.

Uwaga nr 11

- wpłynęła 2 lipca 2025 r.,
- dotyczy działki nr ewid. 134/9 obręb W-10

Treść uwagi:

„Jako właściciel działki nr 134/9, W-10, wnioskuję o objęcie obszaru działki nr 134/9, rejon ulicy Wielkiej Niedźwiedzicy, jako terenów zabudowy jednorodzinnej, teren ma dostęp do drogi publicznej, jest uzbrojony w media, działka stanowi oszczędności i kapitał mojego życia, w przyszłości chciałam wybudować dom dla rodziny, dla wnuka, na obszarze stoków łódzkich, będących najbardziej malowniczym i przyjaznym miejscem na wybudowanie domu, jednocześnie w sąsiedztwie ulicy Listopadowej, gdzie mam aktualną siedzibę, a bliskość kolosalnie by ułatwiła zaangażowanie i realizację planowanej inwestycji ”.

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Uzasadnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Przedmiotowe nieruchomości położone są w obszarze, który w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r., stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. W związku z powyższym miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie dopuszcza możliwości realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej.

Uwaga nr 12

- wpłynęła 2 lipca 2025 r.,

- dotyczy działek nr ewid.: 128/8, 128/10, 128/12, 128/13, 128/14 obręb W-10

Treść uwagi:

„Jako właściciel działki 128/8, 128/10, 128/12, 128/13, 128/14, W-10, wnioskuję o objęcie obszaru działki 128/8, 128/10, 128/12, 128/13, 128/14, ulica Listopadowa 44, jako terenów z przeznaczeniem na użytkowanie gospodarstwa rolnego, aktualnie w trakcie remontu są zabudowania gospodarcze, budynek mieszkalny oraz inwentarski, w przyszłości zamierzam prowadzić stadninę koni, jako rolnik, z możliwą nauką jazdy, rekreacją, w celu realizacji tego przedsięwzięcia grunty powinny być z przeznaczeniem i możliwością użytkowania rolnego”.

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Uzasadnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Przedmiotowe nieruchomości położone są w obszarze, który w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r., stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Dla tej jednostki dopuszczalne z ograniczeniami są między innymi tereny zabudowy związanej z produkcją rolną – wyłączenie w zakresie obiektów istniejących z możliwością rozbudowy istniejących siedlisk. W Studium definiuje się jako „istniejące zainwestowanie” obiekty budowlane już zlokalizowane w terenie. Należy zaznaczyć, że w przypadku istniejącej zabudowy planu dopuszcza prowadzenie określonych robót budowlanych. W związku z powyższym, nie wskazuje się terenu przeznaczonego „na użytkowanie gospodarstwa rolnego”.

Uwaga nr 13

- wpłynęła 2 lipca 2025 r.,
- dotyczy działek nr ewid.: 110/4, 109/6 obręb W-10

Treść uwagi:

„Działki nr 110/4, 109/6 obr W-10. Niniejszym jako właściciel działek o numerach 110/4, 109/6 wobec uchwały nr VI/176/24 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 18 września 2024 r. w sprawie przystąpienia sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Łodzi w rejonie Wielkiej Niedźwiedzicy wnoszę o zmianę w projekcie”.

W pkt 7.3 formularza składająca uwagę wniosła o ustalenie dla przedmiotowej działki:

- nazwy lub nazw klasy przeznaczenia terenu (albo symbolu lub symboli klasy przeznaczenia terenu) – RIVb, BrIVb, RV,
- maksymalnego udziału powierzchni zabudowy (%) – 20%,
- maksymalnej wysokości zabudowy (m) – 9 m,
- minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (%) – 40%.

Pismo

Proszę o zmianę przeznaczenia zagospodarowania działek numery 110/4, 110/9 w projekcie miejscowego planu zagospodarowania nr 380 Wielkiej Niedźwiedzicy, na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o procentowym udziale zabudowy 20% i udziale powierzchni biologicznie czynnej 50% zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem terenów sąsiadujących od strony zachodniej, południowej i północnej.

Jednocześnie proszę o uzasadnienie decyzji wciągnięcia części działki do planu i braku odniesienia się do najbliższego sąsiedztwa ”.

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Uzasadnienie:

Nie znaleziono działki o numerze 110/9 w obrębie W-10.

Uwzględnienie uwagi w zakresie dotyczącym zachodnich fragmentów działek nr 110/4 i 109/6 nie jest możliwe ze względów formalnych – ww. fragmenty działek położone są poza granicami obszaru planu.

W zakresie przeznaczenia ustalonego w planie na działkach, o których mowa w uwadze, położonych w granicach opracowania, informuję, że zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Przedmiotowe nieruchomości położone są w obszarze, który w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r., stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. W związku z powyższym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie dopuszcza możliwości realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej.

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

Uwagi nr 14 i 15 posiadają taki sam zakres merytoryczny i zostały rozpatrzone wspólnie

Uwaga nr 14

- wpłynęła 2 lipca 2025 r.,
- dotyczy działki nr ewid. 126/19 obręb W-10

Treść uwagi:

„Działka 126/19, obręb W-10, Listopadowa 40E 92-117 Łódź. Objęcie działki 126/19 przeznaczeniem terenu jako MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.”.

Składający uwagę w pkt. 7.2 dodał:

„Objęcie terenu działki 126/19 przeznaczeniem MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Uzasadnienie załącznik nr 1”.

W pkt. 7.3 formularza składający uwagę wniosł o ustalenie dla przedmiotowej działki:

- nazwy lub nazw klasy przeznaczenia terenu (albo symbolu lub symboli klasy przeznaczenia terenu) – MN zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- maksymalnego udziału powierzchni zabudowy (%) – 15%,
- maksymalnej wysokości zabudowy (m) – 9 m,
- minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (%) – 75%.

Treść uzasadnienia do punktu 7.2.4.

„Wnoszę o ustalenie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania, przystąpienie 380 – Wielkiej Niedźwiedzicy na terenie działki 126/19 jak poniżej:

Dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działce na 126/19 jako uzupełnienia istniejącego zainwestowania – zgodnie z pkt. 5 Studium.

Całkowity zakaz zabudowy mieszkaniowej przewidziany dla działki 126/19 (teren 1RN-ZN) jest nieproporcjonalny oraz niezgodny z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.

Uzasadnienie:

1.Studium (karta terenu, pkt 5) przewiduje możliwość:

„ [...] włączenia w granice zabudowy nieruchomości lub ich części położonych pomiędzy zainwestowanymi nieruchomościami, stanowiących dopełnienie istniejących struktur zabudowy.”

2.Działka 126/19 znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej i spełnia definicję „dopełnienia” istniejącej struktury – nie stanowi nowego osiedla, lecz domknięcie układu przestrzennego. posiada wydane warunki zabudowy, uzyskane pnb, infrastrukturę wodociągową oraz doprowadzone przyłącze energetyczne, uwzględniona jest w rozbudowie sieci internetu światłowodowego przez firmę toya która inwestycje będzie realizować ze środków pochodzących z KPO.

3.Projekt planu całkowicie zakazuje jakiegokolwiek nowej zabudowy mieszkaniowej, ograniczając prawo własności w sposób:

·nieproporcjonalny (naruszenie art.31 ust. 3 Konstytucji RP),

·sprzeczny ze Studium (naruszenie art. 20 ust. 1 u.p.z.p.),

·niesprawiedliwy wobec innych podobnych działek (naruszenie zasady równego traktowania – wyrok WSA VII SA/Wa 2347/19). czym działka 126/19 różni się od działki 126/18, 126/17, 126/16? posiadają te działki jedno wspólne pozwolenie na budowę, ponieważ powstały z podziału jednej większej działki 126/15. Oraz sytuacja wobec działki 118/16 która nie ma uzyskanego pnb oraz doprowadzonej sieci wodociągowej kończy się wcześniej ani elektrycznej kończy się wcześniej, nie sąsiaduje z obszarem zainwestowanym ani obszarem zabudowanym.

4.Brak dopuszczenia nawet minimalnej możliwości zabudowy (np. 1 budynku mieszkalnego w dopełnieniu układu) nie realizuje kierunków planistycznych wskazanych w Studium – które zakładają ograniczenie urbanizacji, ale nie jej całkowite zamrożenie w strukturach istniejących.

·Obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi w punkcie 5 Karty terenu jednoznacznie stwierdza:

„Dopuszcza się możliwość włączenia w granice [zabudowy] nieruchomości lub ich części położonych pomiędzy zainwestowanymi nieruchomościami, stanowiących dopełnienie istniejących struktur zabudowy.”

Działka 126/19 spełnia to kryterium – znajduje się w granicach istniejącego zainwestowania oraz bezpośrednio z nim sąsiaduje.

3. Miejscowy plan miejscowy narusza powyższy zapis Studium gdyż:

- całkowicie zakazuje nowej zabudowy mieszkaniowej (nawet jako dopełnienia istniejących struktur),
- dopuszcza jedynie zachowanie i ewentualną rozbudowę istniejących budynków posiadających pozwolenie przed wejściem planu w życie (§14 i §4 MPZP),
- nie przewiduje nawet wyjątków w zakresie uzupełnienia układu zabudowy – co stoi w sprzeczności z kierunkami zawartymi w Studium

4. Takie działanie narusza przepisy prawa:

·Art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym plan musi być zgodny ze Studium.

·Art. 31 ust.3 Konstytucji RP, ustanawiający zasadę proporcjonalności ograniczenia prawa własności.

·Wyrok WSA w Poznaniu II SA/Po 486/19 – plan nie może być bardziej restrykcyjny niż Studium.

·Wyrok WSA w Warszawie VII SA/Wa 2347/19 – objęcie planem tylko części działki bez uzasadnienia może stanowić naruszenie zasady równego traktowania. czym działka 126/19 różni się od działki 126/18, 126/17, 126/16 ? posiadają te działki jedno wspólne pozwolenie na budowę oraz powstały z podziału jednej większej działki 126/15.

·„Plan miejscowy nie może być bardziej restrykcyjny niż Studium w zakresie ograniczeń zabudowy.”

·Wyrok WSA we Wrocławiu II SA/Wr 346/24:

·„Zasada proporcjonalności ograniczenia prawa własności wymaga, aby całkowity zakaz zabudowy był oparty na konkretnych, realnych przesłankach.”

Plan miejscowy całkowicie zakazuje nowej zabudowy mieszkaniowej, co nie realizuje kierunków polityki określonych w Studium:

- Brak jakiegokolwiek wyjątku dla działek położonych między budynkami (czyli „dopełniających strukturę”),
- Studium zezwala na takie wyjątki – plan zamyka je całkowicie, co jest przekroczeniem jego kompetencji określonych w art. 20 ust. 1 u.p.z.p.
- Plan nie wskazuje żadnej konkretnej przesłanki środowiskowej (np. siedliska, natura 2000, osuwiska, powodzie), które by uzasadniała całkowity zakaz zabudowy działki 126/19.

·Brak wykazania, że interes publiczny uzasadnia aż tak daleko idącą ingerencję w prawo własności – co narusza zasadę proporcjonalności (art. 31 ust. 3 Konstytucji RP).

·Plan pozostawia inne działki o identycznym statusie poza zakazem – co narusza zasadę równości wobec prawa i niedyskryminacji (wyrok WSA VII SA/Wa 2347/19).

Wnoszę o:

1. Dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działce nr 126/19 jako uzupełnienia istniejącego zainwestowania – zgodnie z pkt 5 Studium.

Studium w pkt 5 nie tylko ogranicza, ale również wyraźnie dopuszcza:

„[...] dopuszcza się możliwość włączenia w granice [zabudowy] nieruchomości (...) stanowiących dopełnienie istniejących struktur zabudowy”.

To oznacza, że:

- nie mamy do czynienia z obszarem nieprzeznaczonym do urbanizacji,
- lecz z obszarem, który może być zabudowany pod warunkiem, że stanowi uzupełnienie istniejącej struktury.

Działka 126/19 spełnia to kryterium – znajduje się między działkami już zabudowanymi lub bezpośrednio przylega do zainwestowanego obszaru, przez co:

·faktycznie należy do struktury istniejącej zabudowy, nawet jeśli nie została jeszcze fizycznie zabudowana,
·włączenie jej do funkcji mieszkaniowej nie stanowi nowego rozlewania się miasta, ale domknięcie istniejącego układu.

2. Usunięcie całkowitego zakazu zabudowy mieszkaniowej z zapisów dotyczących terenu 1RN-ZN w odniesieniu do działki 126/19.

3. Ewentualnie wprowadzenie ograniczeń (np. maks. powierzchnia zabudowy, kąt dachu, lokalizacja względem drogi), zamiast całkowitego zakazu.

4. Wnoszę o uzasadnienie wyboru tylko jeden działki 126/19 z kompleksu działek objętych pnb oraz terenu zainwestowania i obszaru uzupełnienia okolicznej zabudowy.

5. wnoszę sprzeciw wobec dopuszczeniu przeznaczenia terenu działki 126/19 pod farmy fotowoltaiczne. Takie przeznaczenie terenu to:

·Zakłócenie ekosystemów gruntowych

Rozległe pola paneli znacząco ograniczają dopływ światła do poziomu podszytu, niszcząc siedliska owadów i roślin niskiej warstwy. Ogrodzenia farm fotowoltaicznych utrudniają także migrację małych zwierząt.

·Wpływ na lokalne mikroklimaty i retencję wodną

Uszczelnienie dużej powierzchni pod instalację zmniejsza naturalną zdolność gleby do wchłaniania opadów. Może to nasilać lokalne podtopienia albo – przeciwnie – przyspieszać spływ wód powierzchniowych, zaburzając równowagę hydrologiczną regionu.

·Zaburzenie krajobrazu i ład przestrzennego

Rozległe, jednolite pola paneli solarnych kolidują z otwartym, rolniczym charakterem Łódzkich Wzniesie, przytłaczając naturalne walory przyrodniczo-krajobrazowe tego terenu.

·Odbicia światła (oślnienie) i zagrożenie dla bezpieczeństwa ruchu

Gładkie powierzchnie modułów mogą powodować silne odbłaski w stronę drogi wewnętrznej, zagrażając zarówno pieszym, kierowcom, jak i – w perspektywie – samolotom przelatującym nad okolicą.

·Hałas i pola elektromagnetyczne

Inwertery oraz transformatory stosowane przy farmach generują stałe buczenie i niewielkie pole elektromagnetyczne, co obniża komfort mieszkańców sąsiednich posesji.

·Uciążliwości eksploatacyjne i estetyka

Konieczność regularnych przeglądów, czyszczenie oraz naprawa sprzętu zwiększa ruch pojazdów serwisowych po wewnętrznej drodze. Uszkodzone panele (np. po gradobicie) mogą długo szpeci otoczenie.

Zatem, biorąc pod uwagę powyższe argumenty oraz orzecznictwo sądowe, należy stwierdzić, że wprowadzenie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustaleń dotyczących przeznaczenia działki 126/19 nie naruszy zapisów Obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi”.

Uwaga nr 15

- wpłynęła 2 lipca 2025 r.,

- dotyczy działek nr ewid.: 126/9, 126/10, 126/11, 126/12, 126/19 obręb W-10

Treść uwagi:

„Dla działek 126/9, 126/10, 126/11, 126/12, 126/19 obręb W-10 proszę o dopuszczenie zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej jako uzupełnienie istniejącej okolicznej zabudowy”.

Składająca uwagę w pkt. 7.2 dodała:

„Załącznik nr 1.

Dopuszczenie zabudowy MN dla działek jako uzupełnienie zabudowy”

W pkt. 7.3 formularza składająca uwagę wniosła o ustalenie dla przedmiotowej działki:

- nazwy lub nazw klasy przeznaczenia terenu (albo symbolu lub symboli klasy przeznaczenia terenu) – MN,
- maksymalnego udziału powierzchni zabudowy (%) – 15%,
- maksymalnej wysokości zabudowy (m) – 9 m,
- minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (%) – 75%.

Treść uzasadnienia do punktu 7.2.4.

„Wnoszę o ustalenie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania, przystąpienie 380 – Wielkiej Niedźwiedzicy na terenie działek 126/9, 126/10, 126/11, 126/12, 126/19 jak poniżej:

Dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako uzupełnienia istniejącego zainwestowania – zgodnie z pkt 5 Studium.

Całkowity zakaz zabudowy mieszkaniowej przewidziany dla danego obszaru (teren IRN-ZN) jest nieproporcjonalny oraz niezgodny z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.

Uzasadnienie:

1.Studium (karta terenu, pkt 5) przewiduje możliwość:

„ [...] włączenia w granice zabudowy nieruchomości lub ich części położonych pomiędzy zainwestowanymi nieruchomościami, stanowiących dopełnienie istniejących struktur zabudowy.”

2.Działki znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej i spełnia definicję „dopełnienia” istniejącej struktury – nie stanowi nowego osiedla, lecz domknięcie układu przestrzennego. posiadają wydane warunki zabudowy, uzyskane pnb, infrastrukturę wodociągową oraz doprowadzone przyłącze energetyczne, uwzględnione są w rozbudowie sieci internetu światłowodowego przez firmę toya która inwestycje będzie realizować ze środków pochodzących z KPO.

3.Projekt planu całkowicie zakazuje jakiegokolwiek nowej zabudowy mieszkaniowej, ograniczając prawo własności w sposób:

·nieproporcjonalny (naruszenie art.. 31 ust. 3 Konstytucji RP),

·sprzeczny ze Studium (naruszenie art. 20 ust. 1 u.p.z.p.),

·niesprawiedliwy wobec innych podobnych działek (naruszenie zasady równego traktowania – wyrok WSA VII SA/Wa 2347/19). czym działka 126/9 oraz 126/19 różni się od działki 126/18, 126/17, 126/16

·Brak dopuszczenia nawet minimalnej możliwości zabudowy (np. 1 budynku mieszkalnego w dopełnieniu układu) nie realizuje kierunków planistycznych wskazanych w Studium – które zakładają ograniczenie urbanizacji, ale nie jej całkowite zamrożenie w strukturach istniejących.

·Obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi w punkcie 5 Karty terenu jednoznacznie stwierdza:

„Dopuszcza się możliwość włączenia w granice [zabudowy] nieruchomości lub ich części położonych pomiędzy zainwestowanymi nieruchomościami, stanowiących dopełnienie istniejących struktur zabudowy.”

Działki spełniają to kryterium – znajduje się w granicach istniejącego zainwestowania oraz bezpośrednio z nim sąsiaduje.

3. Miejscowy plan miejscowy narusza powyższy zapis Studium gdyż:

·całkowicie zakazuje nowej zabudowy mieszkaniowej (nawet jako dopełnienia istniejących struktur),

·dopuszcza jedynie zachowanie i ewentualną rozbudowę istniejących budynków posiadających pozwolenie przed wejściem planu w życie (§14 i §4 MPZP),

·nie przewiduje nawet wyjątków w zakresie uzupełnienia układu zabudowy – co stoi w sprzeczności z kierunkami zawartymi w Studium

4. Takie działanie narusza przepisy prawa:

· Art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym plan musi być zgodny ze Studium.

· Art. 31 ust.3 Konstytucji RP, ustanawiający zasadę proporcjonalności ograniczenia prawa własności.

· Wyrok WSA w Poznaniu II SA/Po 486/19 – plan nie może być bardziej restrykcyjny niż Studium.

· Wyrok WSA w Warszawie VII SA/Wa 2347/19 – objęcie planem tylko części działek bez uzasadnienia może stanowić naruszenie zasady równego traktowania.

· Brak jakiegokolwiek wyjątku dla działek położonych między budynkami (czyli „dopełniających strukturę”),

· Studium zezwala na takie wyjątki – plan zamyka je całkowicie, co jest przekroczeniem jego kompetencji określonych w art. 20 ust. 1 u.p.z.p.

· Plan nie wskazuje żadnej konkretnej przesłanki środowiskowej (np. siedliska, natura 2000, osuwiska, powódzie), które by uzasadniała całkowity zakaz zabudowy działki 126/19.

· Brak wykazania, że interes publiczny uzasadnia aż tak daleko idącą ingerencję w prawo własności – co narusza zasadę proporcjonalności (art. 31 ust. 3 Konstytucji RP).

· Plan pozostawia inne działki o identycznym statusie poza zakazem – co narusza zasadę równości wobec prawa i niedyskryminacji (wyrok WSA VII SA/Wa 2347/19).

Wnoszę o:

1. Dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach 126/9, 126/10, 126/11, 126/12, 126/19 jako uzupełnienia istniejącego zainwestowania – zgodnie z pkt 5 Studium.

Studium w pkt 5 nie tylko ogranicza, ale również wyraźnie dopuszcza:

„[...] dopuszcza się możliwość włączenia w granice [zabudowy] nieruchomości (...) stanowiących dopełnienie istniejących struktur zabudowy”.

To oznacza, że:

· nie mamy do czynienia z obszarem nieprzeznaczonym do urbanizacji,

· lecz z obszarem, który może być zabudowany pod warunkiem, że stanowi uzupełnienie istniejącej struktury.

· faktycznie należą do struktury istniejącej zabudowy, nawet jeśli nie zostały jeszcze fizycznie zabudowane,

· włączenie ich do funkcji mieszkaniowej nie stanowi nowego rozlewania się miasta, ale domknięcie istniejącego układu.

2. Usunięcie całkowitego zakazu zabudowy mieszkaniowej z zapisów dotyczących terenu 1RN-ZN w odniesieniu do działek 126/9, 126/10, 126/11, 126/12, 126/19.

3. Ewentualnie wprowadzenie ograniczeń (np. maks. powierzchnia zabudowy, kąt dachu, lokalizacja względem drogi), zamiast całkowitego zakazu.

4. wnoszę sprzeciw wobec dopuszczeniu przeznaczenia terenu działki 126/9, 126/10, 126/11, 126/12, 126/19 pod farmy fotowoltaiczne. Takie przeznaczenie terenu to:

· Zakłócenie ekosystemów gruntowych

Rozległe pola paneli znacząco ograniczają dopływ światła do poziomu podszytu, niszcząc siedliska owadów i roślin niskiej warstwy. Ogrodzenia farm fotowoltaicznych utrudniają także migrację małych zwierząt.

· Wpływ na lokalne mikroklimaty i retencję wodną

Uszczelnienie dużej powierzchni pod instalację zmniejsza naturalną zdolność gleby do wchłaniania opadów. Może to nasilać lokalne podtopienia albo – przeciwnie – przyspieszać spływ wód powierzchniowych, zaburzając równowagę hydrologiczną regionu.

· Zaburzenie krajobrazu i ład przestrzennego

Rozległe, jednolite pola paneli solarnych kolidują z otwartym, rolniczym charakterem Łódzkich Wzniesie, przytłaczając naturalne walory przyrodniczo-krajobrazowe tego terenu.

·*Odbicia światła (oślepnienie) i zagrożenie dla bezpieczeństwa ruchu*

Gładkie powierzchnie modułów mogą powodować silne odbłaski w stronę drogi wewnętrznej, zagrażając zarówno pieszym, kierowcom, jak i – w perspektywie – samolotom przelatującym nad okolicą.

·*Hałas i pola elektromagnetyczne*

Inwertery oraz transformatory stosowane przy farmach generują stałe buczenie i niewielkie pole elektromagnetyczne, co obniża komfort mieszkańców sąsiednich posesji.

·*Uciążliwości eksploatacyjne i estetyka*

Konieczność regularnych przeglądów, czyszczenie oraz naprawa sprzętu zwiększa ruch pojazdów serwisowych po wewnętrznej drodze. Uszkodzone panele (np. po gradobiciu) mogą długo szpecić otoczenie.

Zatem, biorąc pod uwagę powyższe argumenty oraz orzecznictwo sądowe, należy stwierdzić, że wprowadzenie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustaleń dotyczących przeznaczenia działek 126/9, 126/10, 126/11, 126/12, 126/19 nie naruszy zapisów Obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi”.

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Uzasadnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Przedmiotowe nieruchomości położone są w obszarze, który w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r., stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Studium definiuje jako „istniejące zainwestowanie” obiekty budowlane już zlokalizowane w terenie. Działki będące przedmiotem uwagi nie są położone pomiędzy zainwestowanymi nieruchomościami. W związku z powyższym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie dopuszcza możliwości realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej. Z uwagi jednak na możliwość lokalizacji w tym obszarze zabudowy na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę wydanej na bazie decyzji o warunkach zabudowy, pozostającej w sprzeczności z ustalonymi dla przedmiotowego obszaru kierunkami polityki przestrzennej w obowiązującym Studium, oraz z uwagi na gwarantowaną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym możliwość wykorzystania terenu w sposób dotychczasowy, w planie dopuszcza się prowadzenie określonych robót budowlanych w istniejącej zabudowie.

Dla jednostki „O” Studium dopuszcza przekształcenie gruntów rolnych w tereny produkcji energii m.in. z promieniowania słonecznego. Z uwagi na fakt, że nieruchomości są położone poza wskazanym w Studium obszarem o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych oraz nie obejmują korytarzy ekologicznych ani dolin rzecznych, przeznacza się je równorzędnie w planie na teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej. Decyzja o ewentualnej realizacji elektrowni słonecznej leży w gestii właścicieli nieruchomości.

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

Uwaga nr 16

- wpłynęła 2 lipca 2025 r.,

- dotyczy działki nr ewid. 126/9 obręb W-10

Treść uwagi:

„Działka 126/9 obręb W-10. Objęcie działki 126/9 przeznaczeniem terenu jako MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna”.

Składająca uwagę w pkt. 7.2 dodała:

„Objęcie terenu działki 126/9 przeznaczeniem MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Uzasadnienie załącznik”.

W pkt. 7.3 formularza składająca uwagę wniosła o ustalenie dla przedmiotowej działki:

- nazwy lub nazw klasy przeznaczenia terenu (albo symbolu lub symboli klasy przeznaczenia terenu) – MN
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- maksymalnego udziału powierzchni zabudowy (%) – 15%,
- maksymalnej wysokości zabudowy (m) – 9 m,
- minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (%) – 75%.

Treść uzasadnienia do punktu 7.2.4.

„Studium według karty ustaleń dla terenów O (załącznik nr 1) w pkt 5 dopuszcza zabudowę mieszkaniową w granicach istniejącego zainwestowania, a plan wprowadza całkowity zakaz zabudowy

Wyrok WSA w Poznaniu II SA/Po 486/19: „Plan miejscowy nie może być bardziej restrykcyjny niż Studium w zakresie ograniczeń zabudowy”

Działka 126/9 graniczy z zabudowanymi działkami 126/8, 125/3, 126/14. W wytyczonej drodze wewnętrznej (działka 126/13) obsługującej działkę 126/9 i inne sąsiednie działki znajduje się wybudowana sieć wodociągowa oraz przyłącza energetyczne do działek. Toya uwzględnia działkę w rozbudowie sieci internetu światłowodowego ze środków pochodzących z KPO. Z działki 126/13 jest również zaprojektowany zjazd uzgodniony i zatwierdzony przez ZDiT na ul. Listopadową. Wybudowana przez ŁSI sieć kanalizacyjna w ul. Listopadowej ujmowała działki położone wzdłuż drogi wewnętrznej jako nieruchomości do podłączenia i w tym celu został wykonany również kołnierz/ odnoga sieci kanalizacyjnej w głąb działki 126/13. Przyłączenie działki 126/9 pozwoli racjonalnie wykorzystać już wybudowaną infrastrukturę przez miasto, co zarazem przekłada się na przedstawienie stanu faktycznego który ukazuje, że obszar działki 126/9 to teren zainwestowany i spełniający warunki zapisane z punktu 5 z karty ustaleń studium.

Działka 126/9 spełnia kryteria „uzbrojonego terenu” (art.. 10 u.p.z.p.), jest to Zgodność ze Studium: działka leży w istniejącym zainwestowaniu, a dostęp do drogi i mediów, obszaru sąsiednich zabudowanych działek to esencja „istniejącego zainwestowania”. Dlatego wnioskuję o dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN jako dopełnienie istniejącej struktury, z zachowaniem warunków technicznych tak jak dla sąsiednich działek (maksymalna powierzchnia zabudowy 15%, dach dwuspadowy, front budynku 9-14m, wysokość 9m, obowiązek przyłączenia się do sieci kanalizacyjnej, linia zabudowy 6 m od granicy z działką 126/13).

Art. 31 ust. 3 Konstytucji RP – każde ograniczenie własności musi być niezbędne, racjonalne i proporcjonalne.

·Całkowity zakaz zabudowy 126/9 narusza tę zasadę: minimalne ingerencja (15% zabudowy działki) nie zagraża realizacji celów Studium które dopuszcza dopełnienie istniejącej struktury, a wyłączenie tej działki spod zabudowy to ograniczenie ponad miarę.

·Wyrok WSA II SA/Po 486/19: plan nie może być bardziej restrykcyjny niż Studium.

Proszę również o uzasadnienie nieuwzględnienia pkt 5 ze studium przy sporządzaniu planu miejscowego.

Pragnę również zwrócić uwagę na proceduralne błędy:

A)Nieścisłości w prognozie oddziaływania na środowisko:

·Str. 8 prognozy: „tereny zabudowy mieszkaniowej wyłącznie w granicach istniejącego zainwestowania” – Studium dopuszcza, plan zakazuje

·Sprzeczność z art. 51 ustawy OOS – prognoza nieprawidłowo ocenia zgodność ze Studium

Brak uzasadnienia interesu publicznego dla wyłączenia spod zabudowy działki 126/9

·Projekt planu nie wskazuje żadnej przesłanki (np. przyrodniczej, krajobrazowej czy technicznej), która wyróżniałaby działkę 126/9 od innych zabudowanych sąsiednich działek.

·Skoro nie ma przeciwwskazań środowiskowych (Natura 2000, strefa powodziowa, osuwisko) ani technicznych (brak uzbrojenia) – zakaz zabudowy jest arbitralny.

Studium ma zapisane w treści dopełnienie istniejącej struktury zabudowy

Karta terenu, pkt 5:

„ [...] dopuszcza się możliwość włączenia w granice tych terenów nieruchomości lub ich części położonych pomiędzy zainwestowanymi nieruchomościami, stanowiących dopełnienie istniejących struktur zabudowy”.

·Działka 126/9 leży w rzędzie działek zabudowanych przy ul. Listopadowej jest zatem typowym przykładem działki leżącej w obrębie zwartej już struktury miejskiej. W ramach Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego takie fragmenty terenu są wyraźnie wykorzystywane jako miejsca, gdzie można i wręcz warto wprowadzić nową zabudowę w celu:

1. Uzupełnienia spójności zabudowy

- Miast zyskuje wyrównaną, ciągłą linię zabudowy frontowej dzięki czemu ulice stają się bardziej przyjazne dla mieszkańców i estetycznie czytelne.

2. Efektywniejszego wykorzystania infrastruktury

- Istnieją już drogi, media (woda, prąd, kanalizacja), więc nie trzeba rozbudowywać sieci na obrzeżach – zerowy koszt dla miasta bo jest już infrastruktura

3. Wzmacniania bezpieczeństwa i aktywności

- Więcej mieszkańców czy użytkowników w zwartej zabudowie zwiększa naturalny nadzór nad przestrzenią (tzw. efekt „oczu na ulicy”) i ożywia lokalną społeczność.

Jestem osobą która mieszka i pracuje aktualnie zagranicą i analizując studium w przeszłości gdy zostało uchwalone mając zapis w postaci punktu 5 i sąsiedowania z działkami zabudowanymi gdzie moja działka jest uzupełnieniem okolicznej zabudowy i tworzy jednolitą całość i kompletny układ architektoniczno-urbanistyczny jestem zaskoczony i zaniepokojony działaniami miasta w zakresie nie uwzględniania zapisów w studium i stanu faktycznego zaistniałego w terenie i obszarze mojej działki 126/9.

Studium również dopuszcza wykorzystanie/ przeznaczenie obszaru mojej działki 126/9 na tereny agroturystyki, turystyki, zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej, tereny usług sportu i rekreacji dlatego proszę również o uwzględnienie takiego zapisu i odpowiednich warunków technicznych dla danych sposobów wykorzystania zagospodarowania terenu w planie miejscowym ponieważ ten aspekt został również pominięty w przedstawionym projekcie planu.

Odnosnie zakresu funkcji i zagospodarowania terenów jako rekreacji indywidualnej dla działki 126/9 mam taką uwagę, ponieważ:

W ramach planowanej inwestycji zakłada się wydzielenie 3 działek o powierzchni 1000 m², przeznaczonych wyłącznie na cele rekreacyjne. Na każdej z nich dopuszcza się wzniesienie jednego obiektu wolnostojącego – budynku lotniskowego lub rekreacyjnego – służącego okresowemu wypoczynkowi. Każdy obiekt powinien być usytuowany w sposób zapewniający zachowanie wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej (zieleni, nasadzenia, ogrody); jednocześnie działki zostaną wyposażone w minimalny zestaw niezbędnej infrastruktury (przyłącza energetyczne, wodno-kanalizacyjne) oraz lekkie urządzenia budowlane (wiaty, altany, schowki), które nie zmieniają istotnie naturalnego charakteru otoczenia.

Dodatkowo pragnę przy zwrócić uwagę na konieczność:

1. Zachowania czytelnych zasad zabudowy – określenie maksymalnej wysokości obiektów (np. do 2 kondygnacji) oraz kątów nachylenia dachu, tak by architektura współgrała z krajobrazem i nie dominowała nad terenem.

2. *Ochrony przyrody – wskazanie stref ochronnych dla istniejących drzew i cieków wodnych oraz warunków realizacji nasadzeń kompensacyjnych.*

3. *Zachowania wysokiego standardu estetycznego – wprowadzenie wytycznych dotyczących doboru materiałów elewacyjnych i kolorystyki, aby zapewnić spójność wizualną całego obszaru.*

Wnoszę również sprzeciw wobec dopuszczenia instalacji fotowoltaiki na działce 126/9 oraz sąsiednich jest to:

Zaburzenie krajobrazu i ład przestrzennego

Duże pola paneli mogą zaburzyć charakter otwartego, rolniczego krajobrazu Łódzkich Wzniesień, maskując naturalne wartości przyrodniczo-krajobrazowe.

Odbicia światła (oślnienie) i bezpieczeństwo ruchu

Płaskie, połyskujące panele mogą powodować odbłaski w kierunku pobliskiej drogi wewnętrznej, stwarzając ryzyko oślnienia kierowców i pieszych jak również samolotów.

Wpływ na lokalne mikroklimaty i retencję wód

Uszczelnienie znacznych powierzchni działki pod instalację ogranicza naturalny drenaż i retencję opadów, może pogłębiać lokalne podtopienia lub przeciwnie – nadmiernie przyspieszać spływ wód.

Zakłócenia ekosystemów gruntowych

Rozległe konstrukcje panelowe utrudniają światłu docieranie do podszytu, niszczą siedliska owadów i roślinności, a sama instalacja może ograniczać migrację małych zwierząt ponieważ tereny farm fotowoltaicznych są ściśle ogrodzone.

Hałas i pola elektromagnetyczne

Inwertery oraz transformatory generują hałas („brzęczenie”) i pola magnetyczne, co może wpływać na komfort pobliskich mieszkańców oraz – choć w ograniczonym stopniu – na zdrowie.

Trudność eksploatacyjne i utrzymanie estetyki

Konieczność regularnego czyszczenia, przeglądów i napraw sprzętu prowadzi do dodatkowego ruchu serwisowego po prywatnej drodze wewnętrznej, a ich ewentualne uszkodzenia (np. po gradobicciu) przez dłuższy czas szpecą otoczenie.

Zatem, biorąc pod uwagę powyższe, należy stwierdzić, iż wprowadzenie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, będącego przedmiotem uwagi, wyżej wymienionych ustaleń dotyczących przeznaczenia obejmującego obszar działki 126/9: nie naruszy ustaleń Obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi.

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Uzasadnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Przedmiotowa nieruchomość położona jest w obszarze, który w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r., stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Studium definiuje jako „istniejące zainwestowanie” obiekty budowlane już zlokalizowane w terenie, a działka 126/9 nie jest położona pomiędzy zainwestowanymi nieruchomościami. W związku z powyższym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie dopuszcza możliwości realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, usługowej ani rekreacji indywidualnej.

Dla jednostki „O” Studium dopuszcza przekształcenie gruntów rolnych w tereny produkcji energii m.in. z promieniowania słonecznego. Z uwagi na fakt, że nieruchomości są położone poza wskazanym w Studium obszarem o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych oraz nie obejmują korytarzy ekologicznych ani dolin rzecznych, przeznaczają się je równorzędnie w planie na teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej. Decyzja o ewentualnej realizacji elektrowni słonecznej leży w gestii właścicieli nieruchomości.

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

Uwaga nr 17

- wpłynęła 2 lipca 2025 r.,
- dotyczy działek nr ewid.: 126/10, 126/11, 126/12, 126/13 obręb W-10

Treść uwagi:

„Działka 126/10, 126/11, 126/12, 126/13(część) obręb W-10. Objęcie działek 126/10, 126/11, 126/12 przeznaczeniem jako: MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. UT- teren usług turystycznych, UE – teren usług edukacji, US- teren usług sportu i rekreacji, UK – teren usług kultury i rozrywki, ogrodów działkowych

Objęcie terenu części działki 126/13 jako KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej”.

Składający uwagę w pkt. 7.2 dodał:

„Załącznik nr 1”.

W pkt. 7.3 formularza składający uwagę wniósł o ustalenie dla przedmiotowej działki:

- nazwy lub nazw klasy przeznaczenia terenu (albo symbolu lub symboli klasy przeznaczenia terenu) – UT, UE, US, UK, KR – dla części działki (126/13),
- maksymalnego udziału powierzchni zabudowy (%) – 15%,
- maksymalnej wysokości zabudowy (m) – 5 m,
- minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (%) – 80%.

Treść uzasadnienia do punktu 7.2.4.

Wnoszę o ustalenie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulicy Wielkiej Niedźwiedzicy na terenie obejmującym dz. o nr ewid.: 126/10, 126/11, 126/12, części działki 126/13 obręb W-10 przeznaczenia obejmującego:

Dla części działki 126/13 – KR teren komunikacji drogowej wewnętrznej. Jest to wydzielona działka która funkcjonuje aktualnie i jest zagospodarowana jako droga wewnętrzna. W tej działce prowadzone są wszystkie media dla działek przylegających do tej wydzielonej drogi wewnętrznej. Zaprojektowany jest zjazd na ul. Listopadowa i uzgodniony ze ZDiT.

Dla działek 126/10, 126/11, 126/12 wnoszę o przeznaczenie MN – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jako uzupełnienie istniejącej struktury i terenów zainwestowanych.

Studium (karta terenu O, załącznik nr 1, pkt 5) wyraźnie przewiduje możliwość zabudowy mieszkaniowej w obrębie już istniejącego zainwestowania, podczas gdy projekt planu wprowadza całkowity zakaz jakiegokolwiek nowej zabudowy.

Zgodnie z wyrokiem WSA w Poznaniu II SA/Po 486/19 „plan miejscowy nie może być bardziej restrykcyjny niż Studium w zakresie ograniczeń zabudowy”.

Działki bezpośrednio i pośrednio przylegają do zabudowanych nieruchomości. Obsługuje je wewnętrzna droga (dz. 126/13), przy której już powstały przyłącza wodociągowe i energetyczne. Firma Toya uwzględnia te nieruchomości w planowanej rozbudowie sieci światłowodowej finansowanej z KPO, a zatwierdzony i uzgodniony przez ZDiT zjazd z ul. Listopadowej na działkę 126/13 ukazuje że teren posiada obsługę komunikacyjną. Ponadto sieć kanalizacyjna w ul. Listopadowej została zaprojektowana właśnie z odnogą do

obsługi posesji przy drodze wewnętrznej, co potwierdza, że teren jest w pełni uzbrojony, istnieje sieć wodociągowa oraz energetyczna.

Spełnienie kryteriów „uzbrojonego terenu” (art. 10 u.p.z.p.) oraz położenie w granicach istniejącego zainwestowania – z dostępem do drogi i mediów – potwierdzają, że działkę 126/10, 126/11, 126/12 kwalifikuje się do zabudowy mieszkaniowej. W związku z tym wnoszę o wprowadzenie na niej funkcji MN (zabudowa jednorodzinna) jako dopełnienia istniejącej struktury, przy zachowaniu następujących warunków technicznych, zgodnych z obowiązującymi na sąsiednich nieruchomościach:

- maksymalny udział zabudowy: 15% powierzchni działki
- linia zabudowy: min. 6 m od granicy z działką 126/13
- front budynku: 9-14 m
- wysokość zabudowy: do 9 m (dwie kondygnacje)
- dach dwuspadowy
- obowiązek podłączenia do sieci kanalizacyjnej i energetycznej.

Wnoszę również o uwzględnienie zgodnie z dopuszczeniem studium aby na wyżej wymienionych działkach 126/10, 126/11, 126/12, części 126/13

- tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, tereny ogrodów działkowych.

W ramach takiego przeznaczenia terenu planowałbym wydzielenie działek o powierzchni od 500 do 2000 m² oraz określenie współczynników specyficznych do takiej zabudowy i wykorzystania terenu.

Uzasadniając wnioskowane przeznaczenie chcę zaznaczyć, iż nieruchomości będące przedmiotem, niniejszej uwagi znajdują się w obszarze uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy oraz funkcji.

Projekt planu całkowicie zakazuje jakiegokolwiek nowej zabudowy mieszkaniowej, ograniczając prawo własności w sposób:

- nieproporcjonalny (naruszenie art. 31 ust. 3 Konstytucji RP),
- sprzeczny ze Studium (naruszenie art. 20 ust. 1 u.p.z.p.),

Brak dopuszczenia nawet minimalnej możliwości zabudowy (np. 1 budynku mieszkalnego w dopełnieniu układu) nie realizuje kierunków planistycznych wskazanych w Studium – które zakładają ograniczenie urbanizacji, ale nie jej całkowite zamrożenie w strukturach istniejących.

Zgodnie z Wyrokiem WSA w Poznaniu II SA/Po 486/19 – plan nie może być bardziej restrykcyjny niż Studium.

Sprzeciw wobec przeznaczenia działki 126/10, 126/11, 126/12 części działki 126/13 oraz działek objętych całym przystąpieniem do planu na farmy fotowoltaiczne:

Poniższe uwagi wskazują dlaczego zastosowanie takiej funkcji dla omawianego terenu jest nieuzasadnione:

1. Dyskomfort dla lokalnej fauny i flory

Rozległe instalacje paneli znacznie zacieniają teren, uniemożliwiając rozwój roślin niskiej warstwy i owadów. Dodatkowo ogrodzenia farm fotowoltaicznych stanowią barierę migracyjną dla małych zwierząt, de facto rozbijając naturalne ciągi ekologiczne.

2. Zaburzenia bilansu wodnego

Zajęcie dużej powierzchni panelami powoduje utratę zdolności gruntu do naturalnej infiltracji wody. W efekcie może dochodzić do sporadycznych podtopień w okresach intensywnych opadów lub – odwrotnie – przyspieszonego spływu wód powierzchniowych, co negatywnie wpływa na lokalny system hydrologiczny.

3. Wpływ na krajobraz i porządek przestrzenny

Jednolite połączenie połyskujących modułów kontrastują z tradycyjnym, rolniczym charakterem Łódzkich Wzniesień, dominując nad otoczenie i zaburzając naturalny ład widokowy.

4. Olsnienia i zagrożenie w ruchu drogowym (i lotniczym)

Odbicia światła od gładkich powierzchni paneli mogą oślepić użytkowników drogi wewnętrznej, zwiększając ryzyko wypadków, a w skrajnych przypadkach – także pilotów przelatujących w niskiej wysokości.

5. Hałas i pola elektromagnetyczne

Praca inwerterów i transformatorów generuje stały szum oraz niewielkie pole elektromagnetyczne, co obniża komfort sąsiadów i może budzić ich uzasadnione obawy o zdrowie.

6. Uciążliwości eksploatacyjne

Regularne serwisowanie paneli wiąże się z ruchem cięższych pojazdów po wewnętrznej drodze. Ponadto uszkodzone lub zabrudzone moduły (np. po gradobiciu) mogą długo zalegać na terenie, szpecąc otoczenie.

Mając na uwadze powyższe argumenty, wnoszę o wycofanie farm fotowoltaicznych z przeznaczenia terenu działek oraz sąsiednich obszarów.

Uwzględniając powyższe uwagi oraz orzecznictwo sądowe, można stwierdzić, że przyjęte w projekcie miejscowego zagospodarowania przestrzennego rozwiązanie dla działek są zgodne z zapisami obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi”.

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Uzasadnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem”. Przedmiotowe nieruchomości położone są w obszarze, który w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r., stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Studium definiuje jako „istniejące zainwestowanie” obiekty budowlane już zlokalizowane w terenie, a działki będące przedmiotem uwagi nie są położone pomiędzy zainwestowanymi nieruchomościami. W związku z powyższym miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie dopuszcza możliwości realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, usługowej ani ogrodów działkowych.

Odnosnie wskazania drogi wewnętrznej należy wyjaśnić, że plan w terenie, w którym położone są nieruchomości będące przedmiotem uwagi, dopuszcza przeznaczenie m. in. pod drogi wewnętrzne. Ze względu na to, że nie przewiduje się przeznaczenia umożliwiającego realizację nowych budynków, nie zostały wprowadzone ustalenia dotyczące rozbudowy układu komunikacyjnego. Właściciele nieruchomości mogą jednak lokalizować drogi wewnętrzne w całym terenie.

Dla jednostki „O” Studium dopuszcza przekształcenie gruntów rolnych w tereny produkcji energii m.in. z promieniowania słonecznego. Z uwagi na fakt, że nieruchomości są położone poza wskazanym w Studium obszarem o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych oraz nie obejmują korzyści ekologicznych ani dolin rzecznych, przeznacza się je równorzędnie w planie na teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej. Decyzja o ewentualnej realizacji elektrowni słonecznej leży w gestii właścicieli nieruchomości.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXII/622/25

Rady Miejskiej w Łodzi

z dnia 22 października 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.

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

- budowa dróg publicznych, w tym jezdni i chodników,
- wyposażenie terenów dróg publicznych w sieć oświetlenia ulicznego.

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

Finansowanie będzie odbywało się w oparciu o budżet Gminy, z wykorzystaniem funduszy strukturalnych Unii Europejskiej oraz środków Funduszu Ochrony Środowiska, a także innych możliwych do pozyskania środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4

do uchwały Nr XXII/622/25

Rady Miejskiej w Łodzi

z dnia 22 października 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