

**UCHWAŁA NR  
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI  
z dnia 2016 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej park pn. „Źródła Olechówki”, położonej w rejonie alei Ofiar Terroryzmu 11 Września oraz ulic: Kazimierza Odnowiciela, Transmisyjnej i Bolka Świdnickiego.**

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 2015 r. poz. 1515 i 1890) 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 2015 r. poz. 199, 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830 i 1890), w związku z art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. poz. 774), Rada Miejska w Łodzi

**uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej park pn. „Źródła Olechówki”, położonej w rejonie alei Ofiar Terroryzmu 11 Września oraz ulic: Kazimierza Odnowiciela, Transmisyjnej i Bolka Świdnickiego, zwanego dalej „planem”, wraz z jej integralnymi częściami w postaci:

- 1) rysunku planu stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały, wykonanym na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu, stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik Nr 3 do uchwały.

2. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu, 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 XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r.

§ 3. 1. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak takich wartości i obiektów w obszarze objętym planem;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – ze względu na brak takich terenów w obszarze objętym planem;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak podstaw do zamieszczania w planie takich ustaleń z uwagi na stan faktyczny obszaru objętego planem.

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

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

3. Położenie linii rozgraniczających w miejscach, które nie zostały zwymiarowane na rysunku planu należy ustalić poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę.

§ 4. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) dach płaski – dach o spadkach połąci do 15°;
- 2) granica obszaru objętego planem – granicę sporządzenia planu miejscowego określoną w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia planu;
- 3) infrastruktura techniczna – wszelkie systemy, przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 4) linia rozgraniczająca – wyznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, stanowiącą granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – linię określającą część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania;
- 6) ogrodzenie ażurowe – ogrodzenie, w którym łączna powierzchnia otworów i prześwitów przeszła wraz z cokołem zachowuje wartości minimalne określone w ustaleniach szczegółowych na minimum 80% długości całkowitej ogrodzenia;
- 7) powierzchnia biologicznie czynna – teren biologicznie czynny, w rozumieniu rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 8) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązującego na obszarze miasta Łodzi;
- 9) przeznaczenie podstawowe – ustalone planem przeznaczenie terenu, przeważające na tym terenie;
- 10) przeznaczenie uzupełniające – ustalone planem dopuszczalne przeznaczenie terenu, które uzupełnia lub wzbogaca jego przeznaczenie podstawowe;
- 11) system informacji miejskiej (SIM) – funkcjonujący w mieście Łodzi na podstawie przepisów odrębnych, jednolity system informacji obejmujący tablice, znaki informacyjne i przestrzenne nośniki informacji stanowiące elementy systemu informacji ulicowej, adresowej, kierunkowej oraz turystycznej, inne niż znaki drogowe i nośniki reklamowe;
- 12) tablica informacyjna – nośnik informacji wizualnej nie stanowiącej reklamy, w szczególności w postaci szyldu, umieszczany na ścianie budynku, ogrodzeniu lub na innym obiekcie, a także w formie tablicy wolnostojącej;
- 13) teren – wydzielone liniami rozgraniczającymi lub liniami granic opracowania planu nieruchomości lub ich części, oznaczone symbolami cyfrowymi i literowymi, z których cyfry oznaczają numer porządkowy terenu, a litery podstawowe przeznaczenie terenu;
- 14) uchwała – niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Łodzi;
- 15) ustawa – ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 16) wysokość zabudowy – określoną w metrach wysokość budynku mierzoną zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących budownictwa albo wysokość obiektu budowlanego nie będącego budynkiem mierzoną od najniższego poziomu terenu w miejscu jego lokalizacji do najwyższego punktu jego konstrukcji.

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

## Rozdział 2 Ustalenia planu

§ 5. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP**, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleni urządzona, która wraz z wyposażeniem w urządzenia sportowo-rekreacyjne i infrastrukturę tworzy całość funkcjonalno-użytkową;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) nakaz stosowania w obrębie całego terenu jednolitych form powtarzalnych elementów wyposażenia tego terenu, takich jak: ławki, kosze na śmieci, latarnie, w zakresie kolorystyki, materiałów i wzornictwa;
- 2) dopuszczenie lokalizacji zabudowy związanej wyłącznie z obsługą funkcji rekreacyjnej oraz terenowymi urządzeniami sportowymi, takiej jak sanitariaty, zaplecze socjalno-magazynowe, zaplecze techniczne, spełniającej następujące warunki:
  - a) przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy od dróg publicznych w liniach rozgraniczających terenu 1ZP,
  - b) powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu – maksymalnie 130 m<sup>2</sup>, nie więcej niż trzy obiekty,
  - c) wysokość zabudowy – maksimum 5 m, jedna kondygnacja,
  - d) dachy płaskie lub spadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 40°,
  - e) dopuszczenie możliwości zróżnicowania materiałów wykończeniowych elewacji z zastosowaniem nie więcej niż trzech rodzajów materiałów wykończeniowych, takich jak tynk, drewno, cegła, szkło, kamień naturalny,
  - f) nakaz stosowania dla elewacji tynkowanych kolorystyki w odcieniach beżu, szarości, brązu lub naturalnej kolorystyki materiałów,
  - g) nakaz stosowania kolorystyki dachów spadowych w odcieniach szarości i brązu;
- 3) wskaźniki zagospodarowania działki:
  - a) powierzchnia zabudowy: maksimum 0,20%,
  - b) intensywność zabudowy: maksimum 0,002,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 80%;
- 4) dopuszczenie lokalizacji miejsc parkingowych dla samochodów wzdłuż północnej linii rozgraniczającej terenu 1ZP, w ilości do 20 miejsc parkingowych realizowanych w zgrupowaniach do 5 miejsc oddzielonych pasami zieleni, w tym nie mniej niż 2 miejsca postojowe, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym;
- 5) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych związanych z obsługą imprez plenerowych, na czas nie dłuższy niż czas trwania imprezy;
- 6) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych, z wyjątkiem wolnostojących tablic informacyjnych i gablot o powierzchni nie większej niż 2,0 m<sup>2</sup>, związanych z funkcją terenu i zgodnych z systemem informacji miejskiej (SIM);
- 7) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń wyłącznie wokół urządzeń i obiektów rekreacyjno-sportowych, placów zabaw i toalety dla zwierząt jako ogrodzeń azurowych o przęsłach metalowych lub drewnianych spełniających wymagania:
  - a) maksymalna wysokość do 1,40 m, z wyjątkiem ogrodzeń wokół urządzeń sportowych, dla których dopuszcza się ogrodzenia z siatki o wysokości do 4,5 m, jeżeli wynika to z wymagań funkcjonalno-użytkowych,
  - b) powierzchnia otworów w przęśle minimum 50% dla przęseł drewnianych,
  - c) powierzchnia otworów w przęśle minimum 80% dla przęseł metalowych,



d) nakaz stosowania kolorystyki przęseł ogrodzeń w odcieniach zieleni.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji z zakresu sieci infrastruktury technicznej;
- 2) w granicach obszarów zagrożonych zalaniem wodami rzeki Olechówki, wskazanych na rysunku planu:
  - a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem mostów i obiektów służących gospodarce wodnej oraz dróg i nowych sieci infrastruktury technicznej,
  - b) zakaz gromadzenia ścieków, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody;
- 3) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych, przeznaczonych na pobyt ludzi, w pasach ochronnych od istniejących sieci infrastruktury technicznej, wskazanych na rysunku planu;
- 4) zakaz tworzenia hałd, nasypów i sadzenia roślinności wysokiej pod linią 220 kV i w odległości do 6 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego.

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 200 000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 300 m;
- 3) nie ustala się kąta położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego ulicy.

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

- 1) dopuszczenie lokalizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych wyłącznie z obsługą parku;
- 2) dopuszczenie przebudowy i rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 3) nakaz lokalizacji nowych lub przebudowywanych przewodów sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych, za wyjątkiem istniejących linii 220 kV;
- 4) dopuszczenie lokalizacji dróg technicznych o szerokości maksimum 3,5 m i nawierzchni gruntowej lub elementów ławorozbieralnych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji dróg rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Nie ustala się stawki procentowej służącej pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości.

§ 6.1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WS**, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się tereny wód powierzchniowych – rzeka Olechówka.

3. W zakresie warunków zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) nakaz utrzymania rzeki Olechówki jako cieków otwartego w dotychczasowym przebiegu;
- 2) nakaz zachowania powszechnego dostępu do wód powierzchniowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów służących gospodarce wodnej oraz mostów;
- 4) zakaz lokalizacji urządzeń reklamowych;
- 5) zakaz niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obszaru z wyjątkiem wykonywania prac związanych z gospodarką wodną, w tym z ochroną przeciwpowodziową;
- 6) zakaz gromadzenia ścieków, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody;
- 7) zakaz sadzenia nowych drzew i krzewów, z wyjątkiem roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służących do wzmocnienia brzegów.

4. Nie ustala się stawki procentowej służącej pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości.

§ 7.1. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDGP+T**, **1KDZ**, **2KDZ+T**, **3KDZ**, **1KDL+T**, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych – ulice klas: głównej ruchu przyspieszonego, zbiorczej i lokalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – obiekty małej architektury, kioski uliczne zespolone z wiatami przystankowymi oraz infrastruktura techniczna.

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

- 1) zachowanie istniejącego układu drogowo-ulicznego z możliwością rozbudowy i przebudowy, w granicach wyznaczonych pasów drogowych;
- 2) dopuszczenie budowy dróg rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDGP+T** – aleja Ofiar Terroryzmu 11 Września:
  - a) klasę GP – główna ruchu przyspieszonego,
  - b) szerokość części terenu pod pas drogowy ulicy zawarty w granicach obszaru objętego planem zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) tramwaj na wydzielonym torowisku;
- 2) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDZ** – ulica Transmisyjna:
  - a) klasa Z – zbiorcza,
  - b) przekrój 1/2 – jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu,
  - c) szerokość terenu pod pas drogowy ulicy zawarty w granicach obszaru objętego planem zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDZ+T** – aleja Hetmańska:
  - a) klasa Z – zbiorcza,
  - b) szerokość części terenu pod pas drogowy ulicy zawarty w granicach obszaru objętego planem zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) tramwaj na wydzielonym torowisku;
- 4) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KDZ** – ulica projektowana:
  - a) klasa Z – zbiorcza,
  - b) szerokość części terenu pod pas drogowy ulicy, zawarty w granicach obszaru objętego planem zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDL+T** – ulica Kazimierza Odnowiciela:
  - a) klasa L – lokalna,
  - b) przekrój 1/2 – jedna jezdnia o dwóch pasach ruchu, tramwaj,
  - c) szerokość terenu pod pas drogowy ulicy zawarty w granicach obszaru objętego planem zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) tramwaj na wydzielonym torowisku.

5. Nie ustala się stawki procentowej służącej pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości.

§ 8.1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KT**, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji tramwajowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – chodniki, drogi rowerowe, zieleń, obiekty małej architektury, infrastruktura techniczna.

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

- 1) tramwaj na wydzielonym torowisku;
- 2) szerokość terenu pod pas komunikacji tramwajowej zawarty w granicach obszaru objętego planem zgodnie z rysunkiem planu.

4. Nie ustala się stawki procentowej służącej pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości.

### Rozdział 3 Przepisy końcowe

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

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

**Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Łodzi**

**Tomasz KACPRZAK**

Projektodawcą jest

Prezydent Miasta Łodzi

Dyrektor  
Biura Strategii Miasta

*Tomasz Jankowski*  
Tomasz Jankowski

WICEPREZYDENT MIASTA

*Wojciech Rosicki*  
Wojciech Rosicki

INSPEKTOR

*mgr Joanna Rechcińska*  
mgr Joanna Rechcińska  
29.12.2015.

ZASTĘPCA DYREKTORA  
Biura Architektury Miasta

*Małgorzata Morawotuska*  
Małgorzata Morawotuska  
05.01.2016

RADCA PRAWNY

*Anna Onak-Mironowska*  
Anna Onak-Mironowska  
30.12.15 r.

Zastępca Dyrektora  
ds. Projektowania

*mgr inż. arch. Aneta Tomczak*  
mgr inż. arch. Aneta Tomczak  
25.12.2015.  
Kierownik

Projekt

RADCA PRAWNY  
*Małgorzata Morawotuska*  
Małgorzata Morawotuska  
22.12.2015.

STARSZY ASYSTENT

*mgr Marta Jasińska*  
mgr Marta Jasińska  
22.12.2015.

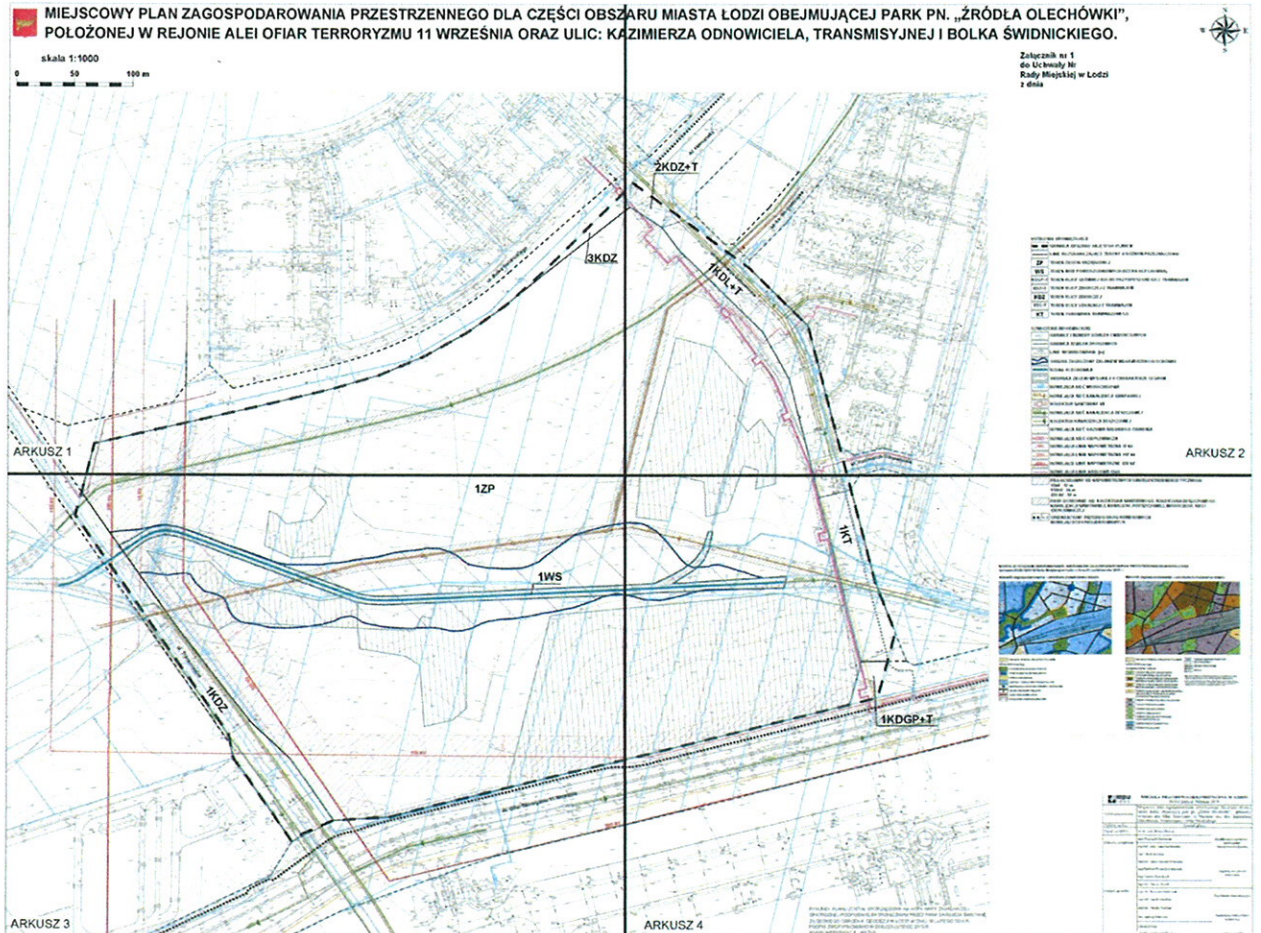
Zespołu Projektowego Nr 7

*mgr inż. arch. Anna Sokółowska*  
mgr inż. arch. Anna Sokółowska  
22.12.2015.

Strona 6

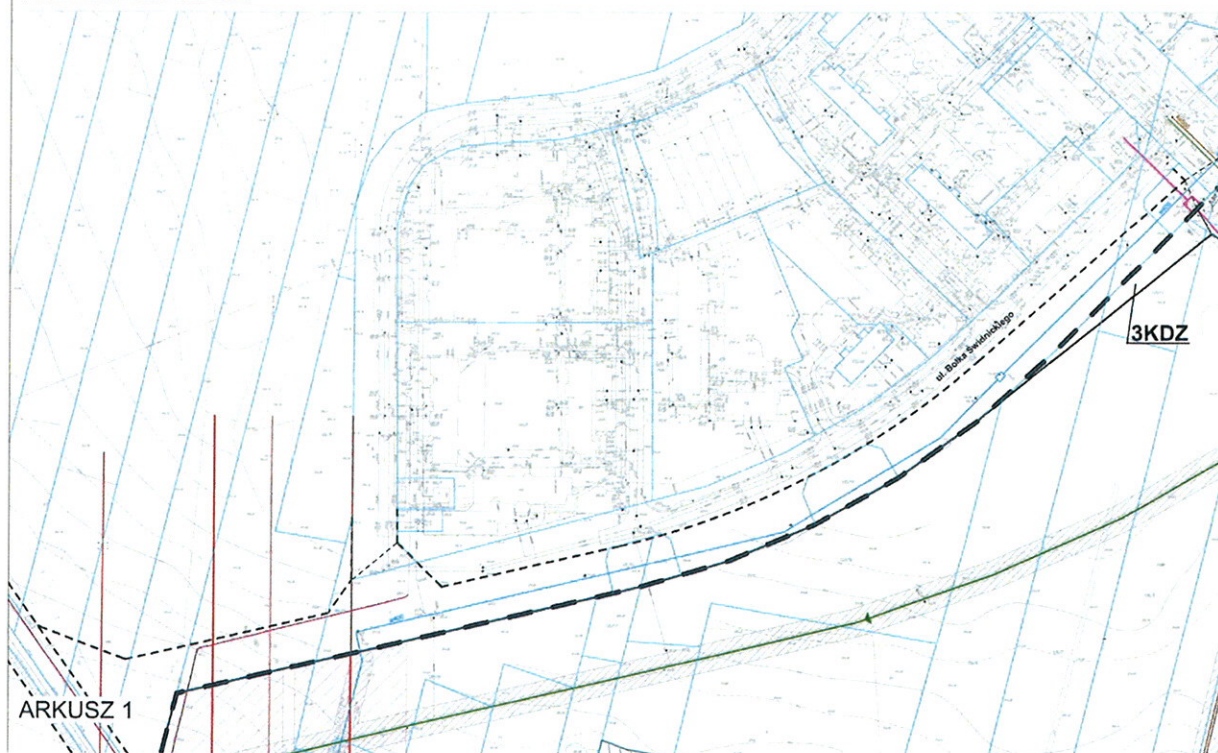


Załącznik Nr 1  
do uchwały Nr  
Rady Miejskiej w Łodzi  
z dnia



 **MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU  
POŁOŻONEJ W REJONIE ALEI OFIAR TERRORYZMU 11 WRZEŚNIA ORAZ ULIC: KAZ**

skala 1:1000

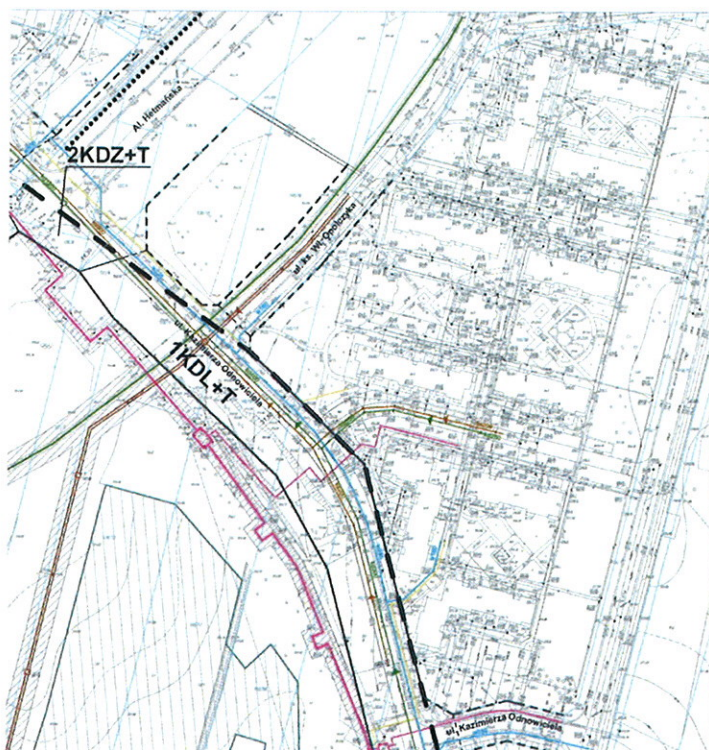




ARU MIASTA ŁODZI OBEJMUJĄCEJ PARK PN. „ŹRÓDŁA OLECHÓWKI”,  
ZIMIERZA ODNOWICIELA, TRANSMISYJNEJ I BOLKA ŚWIDNICKIEGO.

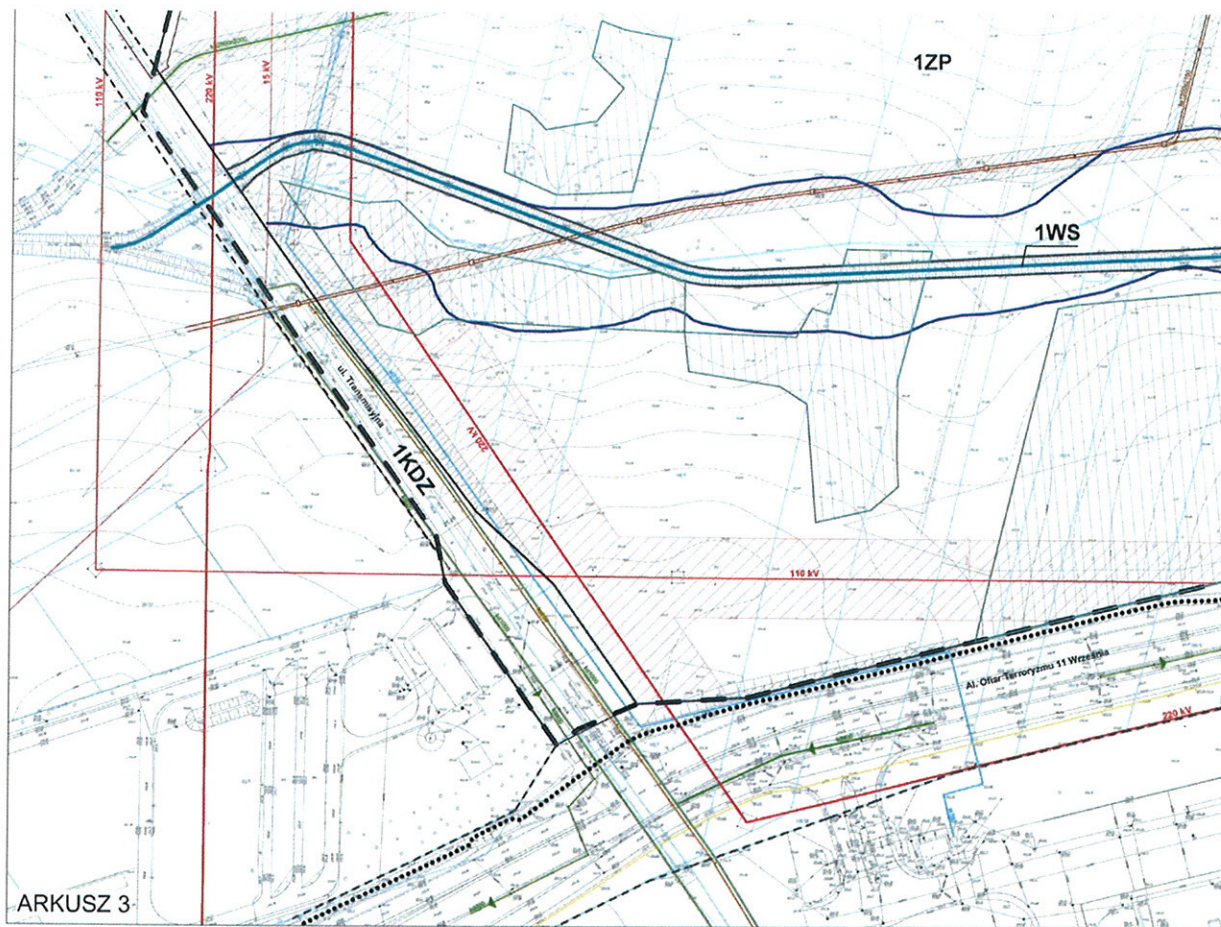


Załącznik nr 1  
do Uchwały Nr  
Rady Miejskiej w Łodzi  
z dnia

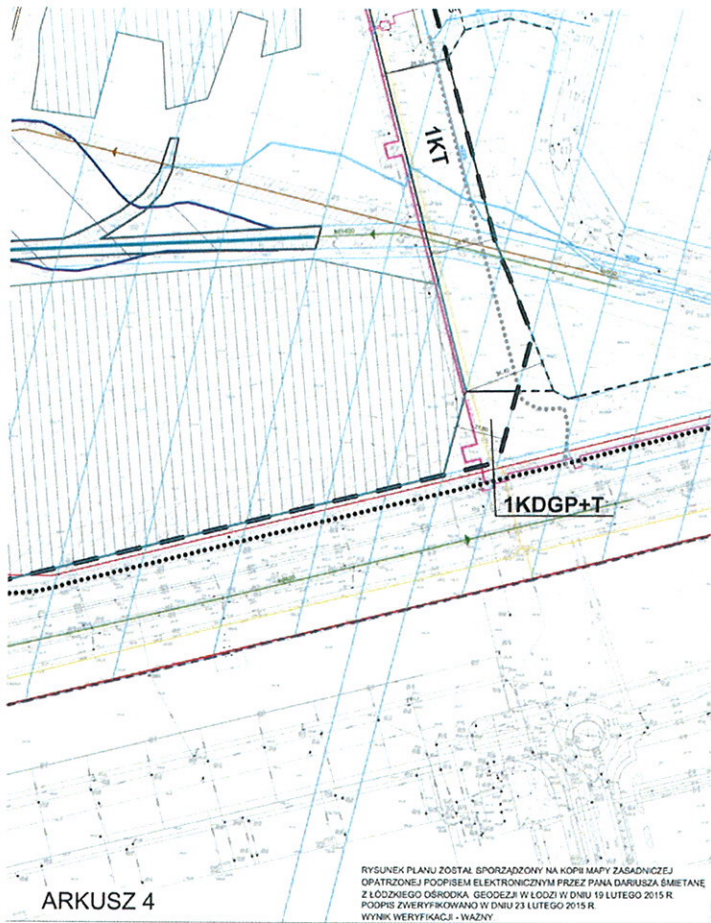


USTALENIA OBYWIAZUJĄCE	
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
	ZP TEREN ZIEMI URZĄDZONEJ
	WS TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH (PRZEKA OLECHÓWKI)
	KDOP+T TEREN ULICY GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSZESZEDŁEGO Z TRAMWAJEM
	KDZ+T TEREN ULICY ZE HORCEJ Z TRAMWAJEM
	KDZ TEREN ULICY ZE HORCEJ
	KDL+T TEREN ULICY LOKALNEJ Z TRAMWAJEM
	KT TEREN TOROWISKA TRAMWAJOWEGO
OZNACZENIA INFORMACYJNE	
	GRANICE I NUMERY DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH
	GRANICA DZIAŁEK DROGOWYCH
	LINE WYBAROWANIA [m]
	OBSZAR ZAGROŻONY ZALANIEM WODAMI RZĘKI OLECHÓWKI
	RZĘKA OLECHÓWKI
	SKUPISKA ZIEMI WYSOKIEJ O CHARAKTERZE LEŚNYM
	ISTNIEJĄCA SIĘĆ WODOCIĄGOWA
	ISTNIEJĄCA SIĘĆ KANALIZACJI SANITARNEJ
	KOLEKTOR SANITARNY VI
	ISTNIEJĄCA SIĘĆ KANALIZACJI DESZCZOWEJ
	KOLEKTOR KANALIZACJI DESZCZOWEJ
	ISTNIEJĄCA SIĘĆ GAZOWA ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
	ISTNIEJĄCA SIĘĆ CIEPŁOWNICZA
	ISTNIEJĄCA LINE NAPOWIETRZNA 15 kV
	ISTNIEJĄCA LINE NAPOWIETRZNA 110 kV
	ISTNIEJĄCE LINE NAPOWIETRZNE 220 kV
	ISTNIEJĄCA LINE KABLOWA 15kV

ARKUSZ 2

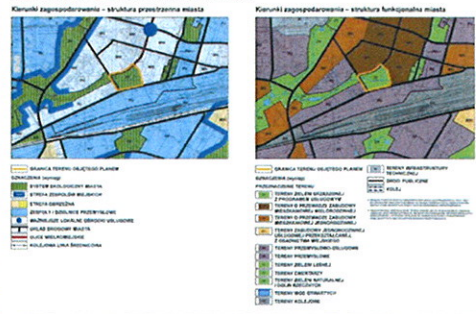






- ISTNIEJĄCA LINA KABLOWA 15kV
- PAS OCHRONNY OD NAPONOWYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH: 15kV - 12 m, 110kV - 26 m, 220 kV - 50 m
- PASY OCHRONNE OD KOLEKTORA SANITARNEGO, KOLEKTORA DESZCZOWEGO, KANALIZACJI SANITARNEJ, KANALIZACJI DESZCZOWEJ, WODOCIĄGU, SIECI Ciepłowniczej
- ORIENTACYJNY PRZEBIEG DRÓG ROWEROWYCH ISTNIEJĄCYCH I PROJEKTOWANYCH

WYRYS ZE STUDIUM UMIARUNKOWANIA I KIERUNKÓW Zagospodarowania PRZEZ PRZEDMIOTNEGO MIASTA LODZI



ARKUSZ 4

RYSunEK PLANU ZOSTAŁ SPORZĄDZONY NA KOPII MAPY ZASADNICZEJ OPATRZONEJ POPISEM ELEKTRONICZNYM PRZEZ PANA DARIUSZA ŚMIETANĘ Z ŁÓDZKIEGO OŚRODKA GEODEZJI W ŁÓDZI W DNIE 19 LUTEGO 2015 R. POPISEM ZWERYFIKOWANO W DNIE 23 LUTEGO 2015 R. WYNIK WERYFIKACJI - WAZNY.

mpu LODZ		MIEJSKA PRACOWNIA ARCHITECTURALNA W ŁÓDZI ul. Włocławska 53/55	
Mapowny plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łódź, obejmujący park pn. "Józefa Krakulskiego" - położony w granicach Osiedla Terenowego 1) Wzgórze oraz ul. Katowicka, Fabryczna, Trzeźnowicza i Słaska Krakulskiego.			
Tytuł projektu (nazwa MPZ)		Kierownik planu	
Zakresy projektant		Zaopiniowane przez:	
mgr arch. Robert Wójcik		mgr inż. Władysław Gładysz	
mgr arch. Anna Sokołowska		mgr arch. Anna Sokołowska	
mgr inż. Michał Janicki		mgr inż. Michał Janicki	
mgr inż. Aneta Chwałek-Włodarczyk		mgr inż. Aneta Chwałek-Włodarczyk	
mgr inż. Barbara Wójcik-Łopuszańska		mgr inż. Barbara Wójcik-Łopuszańska	
mgr inż. Tomasz Kowalczyk		mgr inż. Tomasz Kowalczyk	
mgr arch. Michał Świątek		mgr arch. Michał Świątek	
mgr arch. Krzysztof Szlachetka		mgr arch. Krzysztof Szlachetka	
mgr arch. Michał Ciochalski		mgr arch. Michał Ciochalski	
mgr arch. Michał Mielnik		mgr arch. Michał Mielnik	
mgr arch. Andrzej Zakrzewski		mgr arch. Andrzej Zakrzewski	
mgr arch. Marek Białek		mgr arch. Marek Białek	
Lódź, grudzień 2015r.		data 1: 1:000	



Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr  
Rady Miejskiej w Łodzi  
z dnia

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej park pn. „Źródła Olechówki”, położonej w rejonie alei Ofiar Terroryzmu 11 Września oraz ulic: Kazimierza Odnowiciela, Transmisyjnej i Bolka Świdnickiego.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej park pn. "Źródła Olechówki", położonej w rejonie alei Ofiar Terroryzmu 11 Września oraz ulic: Kazimierza Odnowiciela, Transmisyjnej i Bolka Świdnickiego został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 13 października do 13 listopada 2015 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 4 grudnia 2015 r. wpłynęły 2 uwagi. Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem Nr 2549/VII/2015 z dnia 21 grudnia 2015 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu. Uwagi nie zostały uwzględnione. W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Łodzi, Rada Miejska w Łodzi postanawia przyjąć następujący sposób rozpatrzenia:

**Uwaga nr 1**

- wpłynęła 3 grudnia 2015 r.,
- dotyczy działek znajdujących się w terenie ograniczonym od północy ul. Bolka Świdnickiego, od wschodu ul. Kazimierza Odnowiciela, od południa rzeką Olechówką, od zachodu ul. Transmisyjną,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, przedmiotowe działki są przeznaczone na tereny zieleni urządzonej (IZP).

**Pan Jacek Baranowski oraz Pan Marek Solnica** w swojej uwadze sprzeciwiają się realizowaniu w terenie ograniczonym od północy ul. Bolka Świdnickiego, od wschodu ul. Kazimierza Odnowiciela, od południa rzeką Olechówką, od zachodu ul. Transmisyjną, funkcji zieleni urządzonej i wnoszą o zmianę ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego w tym zakresie.

Autorzy uwagi informują, że przedmiotowy teren stanowi ok. 50% obszaru oznaczonego na planie symbolem IZP i przywołują zapis, z rozdziału 2 – ustalenia planu, dotyczący przeznaczenia podstawowego oraz uzupełniającego terenu IZP. Zwracają również uwagę na fakt, że przedmiotowy teren jest uzbrojony w media, w tym w istniejące sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej, sieć ciepłowniczą, sieć wodociągową (od strony północnej). Ponadto według składających uwagę teren położony jest przy dwóch ulicach klasy zbiorczej (KDZ) tj. ul. Transmisyjna i ul. Bolka Świdnickiego oraz przy ulicy lokalnej z tramwajem (KDL+T) tj. ul. Kazimierza Odnowiciela. Zainteresowani wskazują, iż skupiska zieleni wysokiej o charakterze leśnym stanowią ok. 10-15% powierzchni przedmiotowego terenu. Ponadto utrzymują, że w pełni uzbrojony i dobrze skomunikowany obszar miasta ze stosunkowo niedużym udziałem istniejącej zieleni stanowi bardzo cenny obszar inwestycyjny i posiada warunki *dla dalszej rozbudowy struktury mieszkaniowej, na którą jest i zawsze będzie społeczne zapotrzebowanie*. Ich zdaniem wykorzystywanie przygotowanego inwestycyjnie obszaru pod zielenią i rekreację jest nieekonomiczne i *szkodliwe społecznie*, gdyż koszty realizacji infrastruktury i uzbrojenia są zbyt wysokie, by nie zostały wykorzystane dla dalszej rozbudowy osiedla mieszkaniowego. Ponadto podnoszą, iż założenia urbanistyczne osiedla przewidywały jego dalszy rozwój w kierunku terenu, na którym projekt planu przewiduje urządzenie parku i zakaz zabudowy i właśnie w tym kierunku prowadzona była budowa infrastruktury – uzbrojenie

terenu. Zdaniem składających uwagę na realizację zapisanych w planie ustaleń, tj. utworzenie terenu IZP, w pełni nadaje się część obszaru zlokalizowanego na południe od rzeki Olechówki, gdyż brak jest w tym miejscu uzbrojenia terenu a skupiska zieleni wysokiej o charakterze leśnym stanowią zdecydowaną większość tego obszaru. Dodatkowo stwierdzają, iż obszar ten stanowiłby naturalny bufor pomiędzy zabudową mieszkaniową a istniejącymi kompleksami zabudowy przemysłowej zlokalizowanej na południe od al. Ofiar Terroryzmu 11 Września.

W dalszej części swojej uwagi zainteresowani odnoszą się do prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Twierdzą, że zastrzeżeń nie budzą zapisy dotyczące braku dochodów do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości oraz sprzedaży nieruchomości gminnych (zapisane w pkt 6.1.1 i 6.1.4), natomiast wątpliwości budzi punkt 6.2 dotyczący wydatków. Podnoszą, iż należałoby wzbogacić ten punkt o koszty związane z niewykorzystaniem istniejącej, na przedmiotowym terenie, infrastruktury technicznej, a co za tym idzie o brak przychodów z tytułu eksploatacji wszystkich ww. sieci, których umieszczenie na przedmiotowym obszarze wiązało się już z poniesieniem kosztów. Składający uwagę stwierdzają, iż wiąże się to z ogromną niegospodarnością. Dodatkowo ich zdaniem wątpliwości budzą również zapisy zawarte w pkt 6.2.1 i 6.2.4 prognozy. Twierdzą również, iż podane wartości dotyczące nabycia nieruchomości oraz odszkodowań w stosunku do działek prywatnych i o nieustalonych własnościach są niedoszacowane, gdyż *trudno jest w chwili obecnej precyzyjnie określić wartości tych odszkodowań, ale z pewnością w wyniku łatwych do przewidzenia procedur odszkodowawczych należy zadać pytanie czy miasto stać w tej chwili na podejmowanie takiego ryzyka? Zainteresowanym trudno jest zgodzić się przyjętym założeniem nieprzewidującym, na obecnym etapie, odszkodowań za rzeczywistą szkodę wynikającą z umożliwienia lub ograniczenia korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób, w odniesieniu np. do działki nr 149/5.* Ich zdaniem przyjęte w prognozie założenia w stosunku do ww. działki są czysto teoretyczne i nie odzwierciedlają faktycznie poniesionych strat z tytułu uniemożliwienia właścicielowi realizacji swoich planów, dla których posiada ważną decyzję o warunkach zabudowy. Uważają, że w tym przypadku ryzyko finansowe jest również dla miasta ogromne. Zainteresowani są zdania, że bilans finansowy zagospodarowania terenu przedstawiony w projekcie planu jest, już na obecnym etapie, negatywny, a dodatkowo istnieje wiele przesłanek, że *może stać się katastrofalny.* Zwracają również uwagę na koszty urządzenia projektowanego parku, które dla tego zaniedbanego terenu będą ogromne.

W podsumowaniu składający uwagę podają, iż od strony ekonomicznej projekt planu jest trudny do zaakceptowania, zważywszy na niegospodarność w wykorzystaniu istniejącej infrastruktury, brak potencjalnych przychodów dla miasta z tytułu innego zagospodarowania terenu oraz poniesienie wielkich nakładów finansowych niewspółmiernych do osiągniętego celu. Ich zdaniem należałoby zlecić wykonanie alternatywnej prognozy finansowej *dla innego wykorzystania terenu z uwzględnieniem wykorzystania istniejących mediów.* Autorzy uwagi uważają, że byłby to materiał porównawczy dla Prezydenta Miasta Łodzi oraz Rady Miejskiej w Łodzi przed podjęciem uchwały o przyjęciu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Według zainteresowanych *dodać należy paradoks związany z niedawnym doprowadzeniem linii tramwajowej do osiedla Olechów, która to linia de facto dojeżdża właśnie do projektowanego parku pełniącego aktualnie i de facto w przyszłości funkcję „toalety dla zwierząt domowych”.*

Składający uwagę proszą o *precyzyjne zajęcie stanowiska w przedstawionych kwestiach, biorąc pod uwagę również, jakże ważne, kwestie bilansu finansowego planowanego zagospodarowania przestrzennego.*

W załączeniu zainteresowani przedłożyli alternatywny sposób zagospodarowania terenu, w ich mniemaniu oparty na racjonalnych, co do zagospodarowania, przesłankach.

**Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.**

## **Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.**

**Wyjaśnienie:** wyznaczenie w projekcie planu terenów zieleni urządzonej jest uzupełnieniem wyposażenia istniejącej funkcji mieszkaniowej w niezbędną infrastrukturę sportowo-rekreacyjną i jest kontynuacją wcześniej podjętych decyzji planistycznych. Obowiązujący w latach 1993-2002 ogólny plan zagospodarowania przestrzennego Łodzi określał przeznaczenie terenu będącego przedmiotem uwagi jako tereny zieleni urządzonej i lasów. Zapisy te podtrzymało uchwalone w 2002 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, w którym również przedmiotowy obszar wskazany został jako tereny zieleni. Także obecnie obowiązujące Studium, przyjęte uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r., zalicza przedmiotowe nieruchomości do terenów oznaczonych symbolem ZP – tereny zieleni urządzonej z programem usługowym obejmującym lokalizację obiektów i urządzeń sportowych, rekreacyjnych i dydaktycznych bezpośrednio związanych z ww. funkcją. Dodatkowo należy zwrócić uwagę na fakt, iż miasto Łódź podjęło już działania związane z realizacją ww. funkcji na części nieruchomości wskazanych w uwadze, polegające na uznaniu za park pn. „Źródła Olechówki” terenu położonego w rejonie ulic: Bolka Świdnickiego, Kazimierza Odnowiciela, Alei Ofiar Terroryzmu 11 Września i ulicy bez nazwy (uchwała Nr LXXXIV/1479/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 kwietnia 2010 r.) oraz lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych.

Przeznaczenie w projekcie planu terenu pod zieleni i ograniczenie możliwości jego zabudowy wynikają z potrzeby ochrony doliny rzeki Olechówki oraz występujących tam skupisk zieleni wysokiej.

W nawiązaniu do zagadnień dotyczących sieci infrastruktury technicznej zlokalizowanej na przedmiotowym obszarze należy zwrócić uwagę, że występowanie mediów nie przesądza o przeznaczeniu terenu pod zabudowę. Występujące sieci są w przewodzie sieciami przesyłowymi i ich głównym celem jest zasilanie osiedli mieszkaniowych znajdujących się w tej części miasta.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem sporządzanym na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Prognoza pokazuje przybliżone nakłady jakie poniesie gmina na realizację zapisanych w planie zadań publicznych oraz spodziewane dochody w związku z jego uchwaleniem. Opracowanie nie odnosi się do skutków finansowych innego, niż określonego w planie, potencjalnego sposobu zagospodarowania terenu. Oszacowane wartości mają charakter poglądowy i nie można ich wykorzystywać jako podstawy do wydawania decyzji podatkowych i innych roszczeń finansowych.

Z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz przepisami odrębnymi. Stosownie do art. 9 ust. 4 ww. ustawy ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Postulowane dopuszczenie przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną nie jest możliwe gdyż byłoby sprzeczne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.

### **Uwaga nr 2**

- wpłynęła 2 grudnia 2015 r.,
- dotyczy działek o numerach ewidencyjnych 149/7 i 149/5, w obrębie W-35,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, przedmiotowe działki są przeznaczone na tereny zieleni urządzonej (IZP).

**Centrum Sp. z o.o. z siedzibą w Łodzi, przy ul. Drewnowskiej 77** w swojej uwadze sprzeciwia się przeznaczeniu działki o numerze ewidencyjnym 149/5, obręb W-35 na tereny zieleni urządzonej.



Zainteresowani wnioskuje o zmianę, w zakresie funkcji, planowanych ustaleń planu dla ww. działki. Ponadto informują, iż na przedmiotową nieruchomość została wydana decyzja o warunkach zabudowy (nr PPZ I 142/08 z dnia 18 marca 2008 r.). Ich zdaniem *wydanie decyzji spowodowało przyjęcie ściśle określonej strategii inwestycyjnej, co wiązało się z poniesieniem dużych kosztów firmowych.* Autorzy uwagi informują, iż prowadzą hurtownię spożywczą mieszczącą się w centrum Łodzi i aby uniknąć wielu kłopotów i trudności kupili ww. działkę, poza śródmieściem, z dala od osiedli mieszkaniowych i poza terenami chronionymi, a jedynie w ich sąsiedztwie, by móc bez przeszkód przenieść swoją działalność. Według zainteresowanych miejsce to jest korzystne logistycznie, gdyż położone jest u zbiegu ul. Transmisyjnej i al. Ofiar Terroryzmu 11 Września. Ponadto nadmieniają, iż działka nr 149/5 jest działką niezadrzewioną, bez krzewów, a jedynie porośniętą trawą. Zawiadamiają, iż obecnie opracowywana jest dokumentacja projektowa stanowiąca podstawę do uzyskania możliwości realizacji zamierzenia inwestycyjnego. Jednocześnie zaznaczają, iż w bezpośrednim sąsiedztwie działki nr 149/5 znajdują się tereny przemysłowe, na których zlokalizowane są m.in. magazyny firmy Dell, *Panattoni, Ottoline, Hartman, Lekerland, Hutchinson, AQ, Segro, Specjal Żabka, Media Expert.* Zdaniem autorów uwagi firmy te tworzą niejako centrum logistyczne województwa łódzkiego i nie tylko. Nadmieniają, iż łączna powierzchnia magazynowa wynosi ok. 500 000 m<sup>2</sup>, co według nich świadczy o pierwotnym przeznaczeniu tych terenów. Składający uwagę wyrażają nadzieję, że te usługi, nieuciążliwe dla środowiska, nadal będą się rozwijały na tym terenie tworząc dodatkowe miejsca pracy dla mieszkańców Łodzi i okolic.

Dodatkowo, niezależnie od wyżej przedstawionego stanowiska, względem włączenia działki o numerze ewidencyjnym 149/5 do *terenów zieleni użytkowej*, składający uwagę prezentują odmienne stanowisko względem działki o numerze ewidencyjnym 149/7. Nadmieniają, iż jest to działka zadrzewiona i położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie tzw. parku „Źródła Olechówki”. Wobec powyższego uznają argumentację miasta o włączeniu działki o numerze ewidencyjnym 149/7 do *terenów zieleni użytkowej*, jednocześnie warunkując to uprzednim wykupem nieruchomości od spółki.

**Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.**

**Wyjaśnienie:** wyznaczenie w projekcie planu terenów zieleni urządzonej jest uzupełnieniem wyposażenia istniejącej funkcji mieszkaniowej w niezbędną infrastrukturę sportowo-rekreacyjną i jest kontynuacją wcześniej podjętych decyzji planistycznych. Obowiązujący w latach 1993-2002 ogólny plan zagospodarowania przestrzennego Łodzi określał przeznaczenie terenu będącego przedmiotem uwagi jako tereny zieleni urządzonej i lasów. Zapisy te podtrzymało uchwalone w 2002 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, w którym również przedmiotowy obszar wskazany został jako tereny zieleni. Także obecnie obowiązujące Studium, przyjęte uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r., zalicza przedmiotowe nieruchomości do terenów oznaczonych symbolem ZP – tereny zieleni urządzonej z programem usługowym obejmującym lokalizację obiektów i urządzeń sportowych, rekreacyjnych i dydaktycznych bezpośrednio związanych z ww. funkcją. Dodatkowo należy zwrócić uwagę na fakt, iż miasto Łódź podjęło już działania związane z realizacją ww. funkcji na części nieruchomości wskazanych w uwadze, polegające na uznaniu za park pn. „Źródła Olechówki” terenu położonego w rejonie ulic: Bolka Świdnickiego, Kazimierza Odnowiciela, Alei Ofiar Terroryzmu 11 Września i ulicy bez nazwy (uchwała Nr LXXXIV/1479/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 kwietnia 2010 r.) oraz lokalizacji urządzeń sportowo-rekreacyjnych.

Przeznaczenie w projekcie planu terenu pod zieleni i ograniczenie możliwości jego zabudowy wynikają z potrzeby ochrony doliny rzeki Olechówki oraz występujących tam skupisk zieleni wysokiej.

Z uwagi na wymóg art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium oraz przepisami odrębnymi. Stosownie do art. 9 ust. 4 ww. ustawy ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Postulowane dopuszczenie przeznaczenia terenu pod tereny budowlane nie jest możliwe gdyż byłoby sprzeczne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.

**Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Łodzi**

**Tomasz KACPRZAK**

Załącznik Nr 3  
do uchwały Nr  
Rady Miejskiej w Łodzi  
z dnia

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej park pn. „Źródła Olechówki”, położonej w rejonie alei Ofiar Terroryzmu 11 Września oraz ulic: Kazimierza Odnowiciela, Transmisyjnej i Bołka Świdnickiego, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnych z przepisami o finansach publicznych.**

Do zadań z zakresu infrastruktury technicznej będących zadaniami własnymi gminy w planie należy:

- wydzielenie i wykup terenu pod realizację nowych i poszerzenie istniejących dróg,
- uzbrojenia terenu w sieć oświetlenia ulicznego,
- budowa nowych dróg, chodników i dróg rowerowych.

Konieczna będzie budowa:

- budowa ok. 0,0003 km<sup>2</sup> dróg zbiorczych,
- budowa ok. 0,0008 km<sup>2</sup> chodników.

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 środków możliwych do pozyskania z Zintegrowanego Programu Operacyjnego Rozwoju Regionalnego.

Niniejszy załącznik nie zawiera obciążeń miasta z tytułu odszkodowań w trybie art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Łodzi**

**Tomasz KACPRZAK**



## UZASADNIENIE

**do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej park pn. „Źródła Olechówki”, położonej w rejonie alei Ofiar Terroryzmu 11 Września oraz ulic: Kazimierza Odnowiciela, Transmisyjnej i Bolka Świdnickiego.**

Zgodnie z uchwałą Nr V/90/15 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 21 stycznia 2015 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej park pn. „Źródła Olechówki”, położonej w rejonie alei Ofiar Terroryzmu 11 Września oraz ulic: Kazimierza Odnowiciela, Transmisyjnej i Bolka Świdnickiego.

Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów zgodnie z wymogami ładu przestrzennego oraz realizowaną polityką przestrzenną miasta.

Obszar wyznaczony do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określony w projekcie niniejszej uchwały, położony jest w południowo-wschodniej części miasta Łodzi, na terenie osiedli: Olechów – Janów i Nr 33. Powierzchnia obszaru wynosi ok. 24 ha. W przeważającej części jest to teren zielony służący rekreacji dla mieszkańców sąsiadujących z nim osiedli mieszkaniowych. Znaczną część obszaru stanowi park ustanowiony uchwałą Nr LXXXIV/1479/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 kwietnia 2010 r. w sprawie uznania za park pn. „Źródła Olechówki”. Od strony północnej, na przedłużeniu alei Hetmańskiej, zasadzono drzewa w dwóch szpalerach oraz w okolicy ul. Kazimierza Odnowiciela wybudowano ogrodzony plac zabaw. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi obszar ten określony jest jako teren zieleni publicznej.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przewiduje się ustalenie przeznaczenia dominującej części obszaru na teren zieleni urządzonej. Ustala się również następujące przeznaczenia terenów: teren wód powierzchniowych, tereny dróg publicznych: głównej ruchu przyspieszonego, zbiorczych i lokalnej.

Za główne cele przyjmuje się:

- ustalenie przeznaczenia terenu zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, gwarantujący utrzymanie obecnej funkcji rekreacyjnej,
- ochronę cennego pod względem przyrodniczym i krajobrazowym obszaru doliny rzeki Olechówki,
- ochronę terenu przed niekontrolowanymi procesami urbanizacji,
- określenie zasad zagospodarowania terenu w sposób uwzględniający istniejące zagospodarowanie,
- ochronę i kształtowanie przestrzeni publicznej – decydującej o pozytywnym wizerunku miasta i podnoszącej jakość życia mieszkańców.

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późn. zm.).

## **I. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

1. W projekcie planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez:
  - a) realizację polityki przeciwdziałania procesom rozlewania miasta przez ochronę terenów zieleni przed intensywną zabudową i prawidłowe domykanie terenów zurbanizowanych,
  - b) określenie zasad w zakresie wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz kolorystyki i stosowania materiałów wykończeniowych obiektów;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez:
  - a) ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym wprowadzenie zasad i warunków sytuowania tablic informacyjnych,
  - b) wykluczenie lokalizacji urządzeń reklamowych,
  - c) utrzymanie rzeki Olechówki jako cieków otwartego w dotychczasowym przebiegu, utrzymanie istniejących kompleksów zieleni wysokiej oraz kontynuacja nasadzeń.
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, poprzez:
  - a) wykluczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, gromadzenia ścieków, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody,
  - b) ustalenie warunków ochrony przeciwpowodziowej,
  - c) zachowanie istniejącej naturalnej zieleni.
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez określenie ograniczeń w użytkowaniu terenu, zasad ochrony środowiska, zasad dotyczących kształtowania ogrodzeń, a także ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez racjonalne wykorzystanie naturalnych zasobów środowiska dla kształtowania terenów zieleni i rekreacji w oparciu o istniejące kompleksy zieleni i wód;
- 6) prawo własności, poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, uzasadniony potrzebami interesu publicznego oraz wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego;
- 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa ustalając ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu poprzez wskazanie obowiązku dostosowania dróg publicznych, sieci i urządzeń infrastruktury do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń;
- 8) potrzeby interesu publicznego wskazując w projekcie planu tereny przeznaczone pod:
  - a) budowę torowiska tramwajowego – pas drogowy ulicy Kazimierza Odnowiciela, alei Hetmańskiej i alei Ofiar Terroryzmu 11 Września,
  - b) tereny zabudowy sportowo-rekreacyjnej,
  - c) tereny zieleni urządzonej,
  - d) tereny dróg publicznych;
- 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, określając możliwość przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji

elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, poprzez:

- a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia dokumentu oraz wyłożeniu do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zawieszonych na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonych na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi,
  - b) wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu zarówno w siedzibie jak i na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi,
  - c) zorganizowanie i przeprowadzenie dyskusji publicznej,
  - d) umożliwienie składania uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu i wniosków do planu,
  - e) udostępnianie dokumentacji prac planistycznych przez Miejską Pracownię Urbanistyczną w Łodzi,
  - f) zamieszczanie rozstrzygnięć Prezydenta Miasta Łodzi dotyczących składanych uwag i wniosków w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Łodzi;
- 11) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez zachowanie istniejącej sieci wodociągowej zapewniającej odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności oraz określenie zasad jej przebudowy i rozbudowy w granicach obszaru objętego planem.

2. W projekcie planu nie uwzględniono wymogów ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na brak takich wartości w obszarze objętym planem.
3. Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Prezydent Miasta zważył interes publiczny i interesy prywatne. Ustosunkował się do wniosków zgłoszonych przez zainteresowane osoby oraz instytucje opiniujące i uzgadniające.

Wnioski zbierano w terminie do dnia 13 marca 2015 r.

Prezydent Miasta rozpatrzył wnioski zarządzeniem Nr 835/VII/15 z dnia 17 kwietnia 2015 r.

Wyłożenie do projektu planu miejscowego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko odbyło się w dniach od 13 października do 13 listopada 2015 r. Uwagi można było składać do dnia 4 grudnia 2015 r. W ramach procedury wyłożenia przeprowadzono w dniu 3 listopada 2015 r. dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Do projektu planu wpłynęły 2 uwagi. W rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag uwzględniono ochronę istniejącego stanu zagospodarowania terenu i jego walorów przyrodniczych, ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi i analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Nieuwzględnione uwagi podlegają rozstrzygnięciu przez Radę Miejską.

4. W planie dopuszczono zabudowę związaną wyłącznie z obsługą funkcji rekreacyjnej oraz terenowymi urządzeniami sportowymi. Uwzględniono istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowanie. Ponadto:

- 1) zaprojektowany system komunikacyjny w sposób racjonalny powiązано z zewnętrznym układem komunikacyjnym za pomocą ulic zbiorczych (aleja Hetmańska, ulica Transmisyjna, nowoprojektowana ulica zbiorcza) i lokalnej (ulica Kazimierza Odnowiciela);
- 2) uwzględniono przebieg trasy tramwajowej, która umożliwi maksymalne wykorzystanie transportu publicznego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zapewniono rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez przeznaczenie znacznej części terenu na ogólnodostępną funkcję rekreacyjną oraz wskazanie w zakresie przeznaczenia uzupełniającego dla terenów dróg publicznych m.in.: dróg rowerowych;
- 4) wyznaczone w projekcie planu tereny zieleni stanowią uzupełnienie programowo-funkcjonalne istniejącej funkcji mieszkaniowej zlokalizowanej poza granicami obszaru planu.

## **II. Zgodność z wynikami analizy dot. oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Łodzi.**

Zgodnie z wymogiem art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Prezydent Miasta Łodzi dokonał analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analiz przekazał Radzie Miejskiej w Łodzi. **W dniu 3 lipca 2013 r. Rada Miejska w Łodzi, zgodnie z art. 32 ust. 2 ww. ustawy, podjęła uchwałę Nr LXVI/1415/13 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.**

Wprowadzenie terenu zieleni i rekreacji w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej służy uzupełnieniu programu podstawowego zwiększając tym samym jakość i komfort życia mieszkańców. Przeznaczenie terenów w planie miejscowym jest zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, które w przeprowadzonej analizie dotyczącej oceny aktualności Studium nie zostały zakwestionowane.

## **III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu określa potencjalne dochody i wpływy oraz koszty, jakie poniesie gmina z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Z uwagi na specyfikę przeznaczenia terenu określonego w planie nie przewiduje się wpływów do budżetu miasta. Realizacja ustaleń projektu planu skutkować będzie wydatkami na przygotowanie i nabycie nieruchomości pod inwestycje celu publicznego, realizację inwestycji z zakresu układu komunikacyjnego oraz odszkodowania z tytułu obniżenia wartości nieruchomości. Wysokość wydatków została oszacowana na ok. 1,5 mln zł. Faktyczne wartości wydatków mogą jednak odbiegać od przewidywanych w opracowanej prognozie, gdyż mogą podlegać weryfikacji ze względu na zmiany prawne, koniunkturę gospodarczą, inflację i inne zewnętrzne uwarunkowania, na które jednostka samorządu terytorialnego nie ma wpływu.

Koszty, które potencjalnie mogą pojawić się po uchwaleniu niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego, zidentyfikowane na etapie sporządzenia prognozy finansowej, powinny stanowić podstawę do sporządzenia szczegółowego harmonogramu wydatków miasta, związanych z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.



W związku z wyczerpaniem wymogów proceduralnych związanych z sporządzeniem planu, stosownie do art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Prezydent Miasta Łodzi przedstawia Radzie Miejskiej w Łodzi projekt niniejszej uchwały wraz z listą nieuwzględnionych uwag złożonych w okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

  
DYREKTOR  
dr inż. arch. Robert Warsza