

**UCHWAŁA NR  
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI**

**z dnia 2023 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Gminnej i Ziemiańskiej.**

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 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) 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 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890 i 2029), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), Rada Miejska w Łodzi

**uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Gminnej i Ziemiańskiej, zwanego dalej „planem”, wraz z jej integralnymi częściami w postaci:

- 1) rysunku planu wykonanego na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000, stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu, stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik Nr 3 do uchwały.

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

§ 2. Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, uchwalonego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.

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

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnej liczby miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy;
- 4) 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;
- 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) front działki - odcinek granicy działki budowlanej przylegającej do drogi publicznej lub innego ciągu komunikacyjnego, z którego odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;
- 3) infrastruktura techniczna - przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 4) linia rozgraniczająca - wyznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, stanowiącą granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) przepisy odrębne - przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze miasta Łodzi;
- 6) 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 działce, a w przypadku dróg wewnętrznych, infrastruktury technicznej i wód powierzchniowych - przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe w danym terenie;
- 7) teren - wydzielone liniami rozgraniczającymi nieruchomości lub ich części, oznaczone numerem i symbolem;
- 8) uchwała - niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Łodzi;
- 9) ustawa - ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 10) wysokość zabudowy - określoną w metrach wysokość obiektu budowlanego mierzoną od najniższego poziomu gruntu w miejscu jego lokalizacji do najwyższego punktu jego konstrukcji, a dla budynków - do najwyższego punktu połąci dachu;
- 11) zabudowa istniejąca - budynki istniejące oraz budynki w trakcie realizacji 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 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 ochrona elementów systemu ekologicznego miasta, w tym lasów i korytarzy ekologicznych,
  - b) ochrona walorów krajobrazowych doliny źródłowego odcinka rzeki Ner oraz jej otoczenia,
  - c) ochrona terenów otwartych pełniących funkcję klimatyczno-biologiczną;
- 2) w zakresie przeznaczenia terenów - zakaz lokalizacji punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu;
- 3) w zakresie lokalizacji zabudowy - zakaz lokalizacji budynków;
- 4) w zakresie parametrów zabudowy - wysokość zabudowy dla obiektów budowlanych - maksimum 30,0 m.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących:
  - a) dróg,
  - b) inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
  - c) melioracji, obiektów mostowych oraz urządzeń wodnych,
  - d) zalesień;
- 2) dopuszczenie lokalizacji mikroinstalacji, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii;
- 3) w zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu oraz zieleni:
  - a) nakaz zapewnienia ciągłości korytarza ekologicznego, wskazanego na rysunku planu, w zakresie swobodnego przepływu mas powietrza oraz migracji roślin i zwierząt,
  - b) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień nadwodnych, z wyjątkiem działań wynikających z potrzeby zapewnienia przepływu wód powierzchniowych, a także budowy, odbudowy, utrzymania i remontów lub napraw urządzeń wodnych oraz prawidłowego funkcjonowania istniejącej infrastruktury technicznej;
- 4) w zakresie ochrony wód:
  - a) nakaz utrzymania istniejących cieków jako cieków otwartych,
  - b) nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających 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 odprowadzenia ścieków oraz prawa wodnego, a także budownictwa,

c) zakaz:

- stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód,
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie wynikają z działań na rzecz ochrony przyrody albo racjonalnej gospodarki wodnej,
- wykonywania robót polegających na zasypywaniu i likwidacji cieków, stawów oraz rowów spełniających rolę odbiorników wód powierzchniowych z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy spowodowanej realizacją inwestycji celu publicznego;

5) w zakresie ochrony powierzchni ziemi i gospodarki odpadami:

a) nakaz zapewnienia dla nieruchomości miejsca służącego do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących budownictwa oraz dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminie,

b) zakaz dokonywania zmian ukształtowania terenu, które powodowałyby zmianę rzędnej wysokościowej terenu o więcej niż 0,5 m w stosunku do rodzimego gruntu w granicach korytarza ekologicznego oznaczonego na rysunku planu, z wyjątkiem niwelacji niezbędnych do realizacji inwestycji z zakresu: infrastruktury technicznej, dróg, obiektów mostowych, urządzeń wodnych oraz rekultywacji;

6) w zakresie ochrony powietrza - zakaz stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy;

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

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

§ 7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych - wskazuje się na rysunku planu granice zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Źródła Neru” wyznaczone w uchwale Nr XCI/1603/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 7 lipca 2010 r. w sprawie ustanowienia zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Źródła Neru” (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 245, poz. 1979), dla którego sposób zagospodarowania i zasady ochrony określa ww. uchwała.

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

- 1) nie wyznacza się granic obszarów określonych w przepisach odrębnych wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dokonywanego na wniosek określono w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

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

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi we wskazanych na rysunku planu strefach ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 15kV;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu wskazanych na rysunku planu stref kontrolowanych od gazociągów określają przepisy odrębne dotyczące lokalizacji sieci gazowych;
- 3) w przypadku likwidacji infrastruktury, o której mowa w pkt 1-2, ustalenia dotyczące odpowiednio strefy ochronnej i strefy kontrolowanej nie obowiązują;
- 4) cały obszar planu obejmuje powierzchnia ograniczająca zabudowę (BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych (LUN), z wyłączeniami oraz możliwością uzyskania odstępstwa od wymogów dotyczących powierzchni ograniczających zabudowę zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu lotnictwa.

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

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

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

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

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

- 1) podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę - magistrale wodociągowe GÓRNA;
- 2) podstawowy odbiornik ścieków - Kolektor VII;
- 3) podstawowy odbiornik wód opadowych i roztopowych - rzeka Ner, zagospodarowane w miejscu powstawania;
- 4) podstawowe źródło zaopatrzenia w gaz - gazociąg średniego ciśnienia Dn 250 zlokalizowany w ul. Ziemiańskiej oraz Dn 110/90 zlokalizowany w ul. Gminnej;
- 5) podstawowe źródło zaopatrzenia w energię elektryczną - Rejonowy Punkt Zasilania EC-4 110/15 kV.

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

§ 13. W zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym - dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w granicach obszaru objętego planem pod warunkiem ich zgodności z przeznaczeniem terenu.

### **Rozdział 3** **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 14. 1. Dla terenów 1RN-ZN i 2RN-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 wód powierzchniowych śródlądowych,
  - c) teren infrastruktury technicznej - z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami,
  - d) teren lasu.

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

- 1) nakaz zachowania i ochrony istniejących użytków leśnych;
- 2) zakaz realizacji zalesień w granicach korytarza ekologicznego oznaczonego na rysunku planu.

4. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla zabudowy istniejącej ustala się:

- 1) dopuszczenie remontu i przebudowy;
- 2) dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na następujących warunkach:
  - a) powierzchnia zabudowy:
    - budynków mieszkalnych - maksimum 150 m<sup>2</sup>,
    - budynków gospodarczych i garaży łącznie - maksimum 50 m<sup>2</sup>,
  - b) wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkalnych - maksimum 10,5 m,
    - budynków gospodarczych i garaży - maksimum 4,5 m,
  - c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz o kącie nachylenia do 45° lub dachy płaskie;
- 3) dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy zagrodowej na następujących warunkach:
  - a) powierzchnia zabudowy:
    - budynków mieszkalnych - maksimum 150 m<sup>2</sup>,

- budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży łącznie - maksimum 700 m<sup>2</sup>,
- b) wysokość zabudowy:
  - budynków mieszkalnych - maksimum 10,5 m,
  - budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży - maksimum 8,0 m,
- c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz o kącie nachylenia do 45° lub dachy płaskie;
- 4) dopuszczenia, o których mowa w pkt 2 i 3, nie dotyczą budynków oraz części budynków położonych w granicach korytarza ekologicznego oznaczonego na rysunku planu.

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

- 1) powierzchnię działki - minimum 3000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki wzdłuż pasa drogowego - minimum 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 90°.

§ 15. 1. Dla terenów: 1L, 2L, 3L, 4L i 5L obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe - teren lasu.

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

- 1) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów;
- 2) dopuszczenie remontu i przebudowy istniejącej infrastruktury technicznej.

#### **Rozdział 4** **Przepisy końcowe**

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

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

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

**Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Łodzi**

**Marcin GOŁASZEWSKI**

Projektodawcą jest  
Prezydent Miasta Łodzi

  
PIERWSZY WICEPREZYDENT  
MIASTA ŁODZI  
Adam Pustelnik

  
DYREKTOR  
DEPARTAMENTU PLANOWANIA  
I ROZWOJU GOSPODARSTWA  
Robert Kozwałik

ARCHITEKT MIASTA

  
Marek Janiak  
DYREKTOR  
Biura Architektury Miasta


Koordynator  
Zespołu Prawnego  
  
Radca Prawny Sławomir Klimczak

Projekt zgodny z przepisami prawa  
opiniuję pozytywnie  
pod względem formalno-prawnym

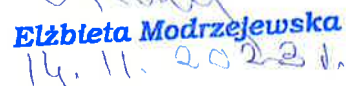
Z-ca Dyrektora  
Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi  
  
Paulina Górska

STARSZY PROJEKTANT

  
mgr inż. arch. Marcin Kosior  
KIEROWNIK ZESPOŁU  
PROJEKTOWEGO NR 3  
  
mgr Jakub Obrzydowski

RADCA PRAWNY  
Ld-M-1633  
  
Łukasz Gajewski  
14.11.2023 r.

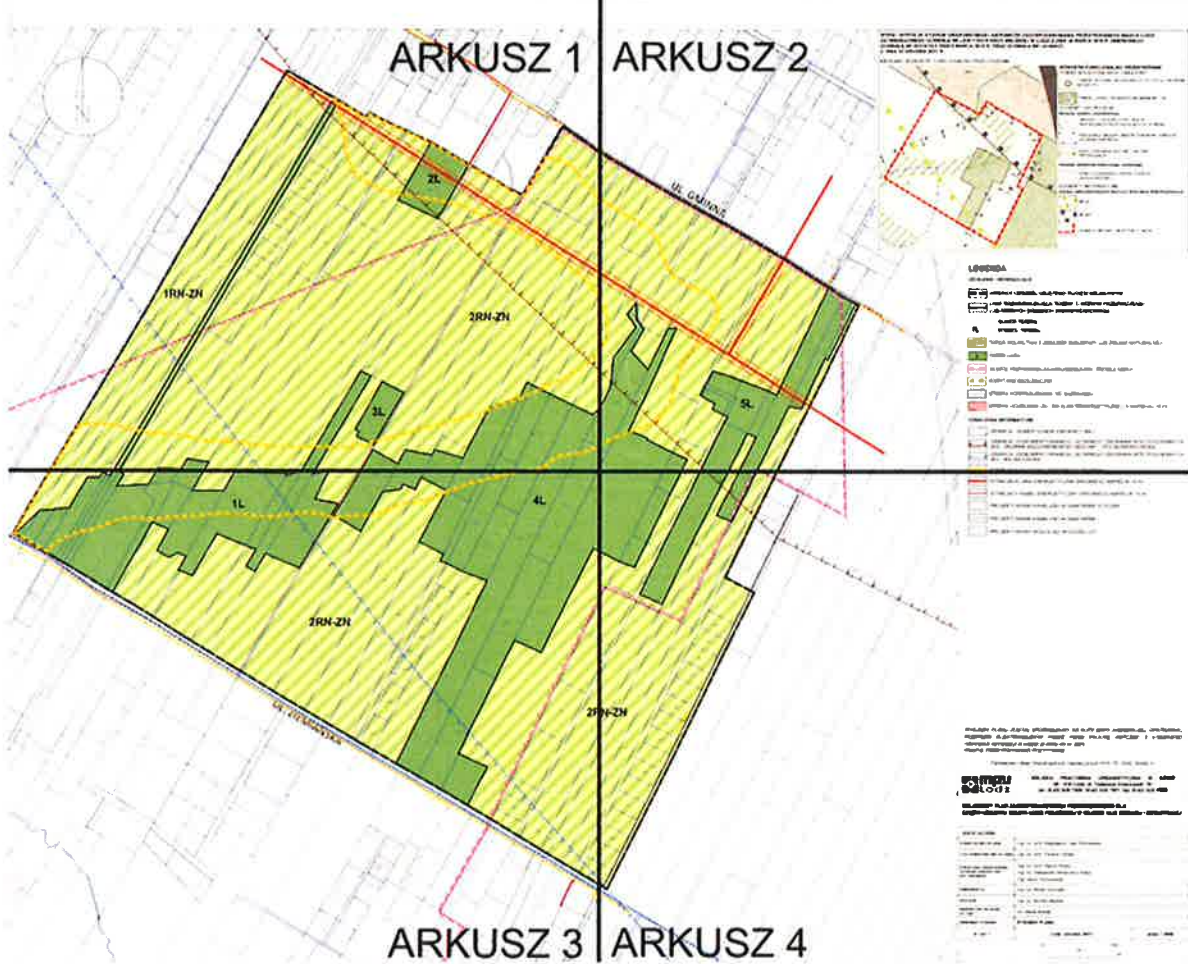
GLÓWNY SPECJALISTA

  
Elżbieta Modrzejewska  
14.11.2023 r.

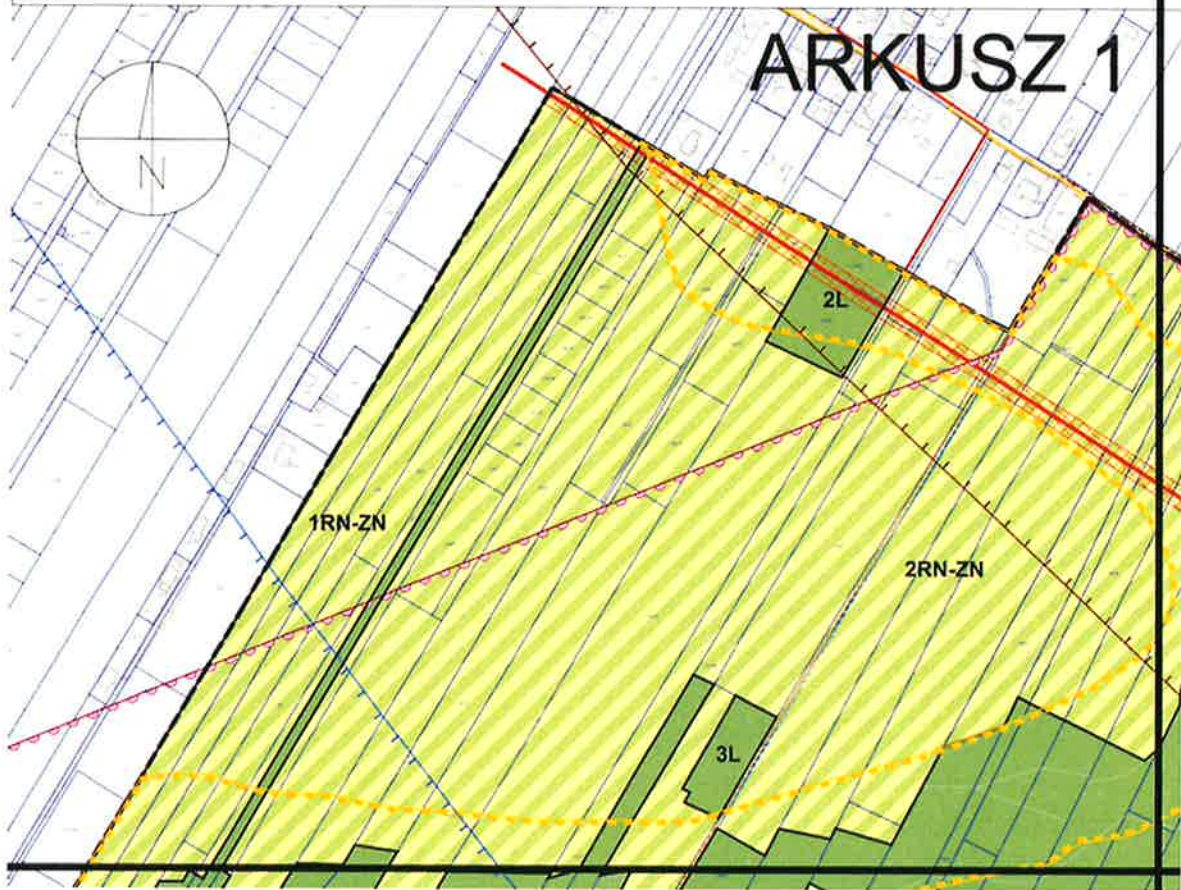


Załącznik Nr 1  
do uchwały Nr  
Rady Miejskiej w Łodzi  
z dnia 2023 r.

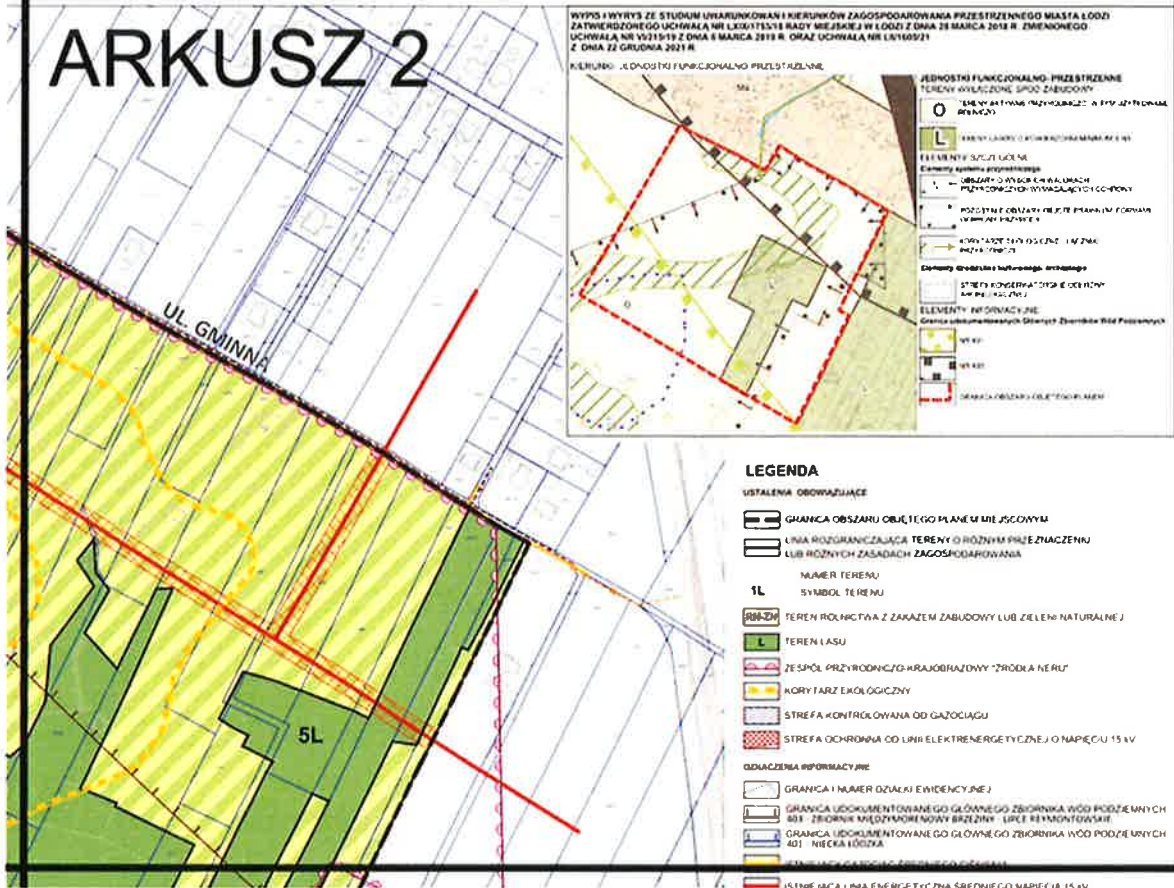
MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁODZI POŁOŻONEJ W REJONIE ULIC GMINNEJ I ZIEMIĄŃSKIEJ

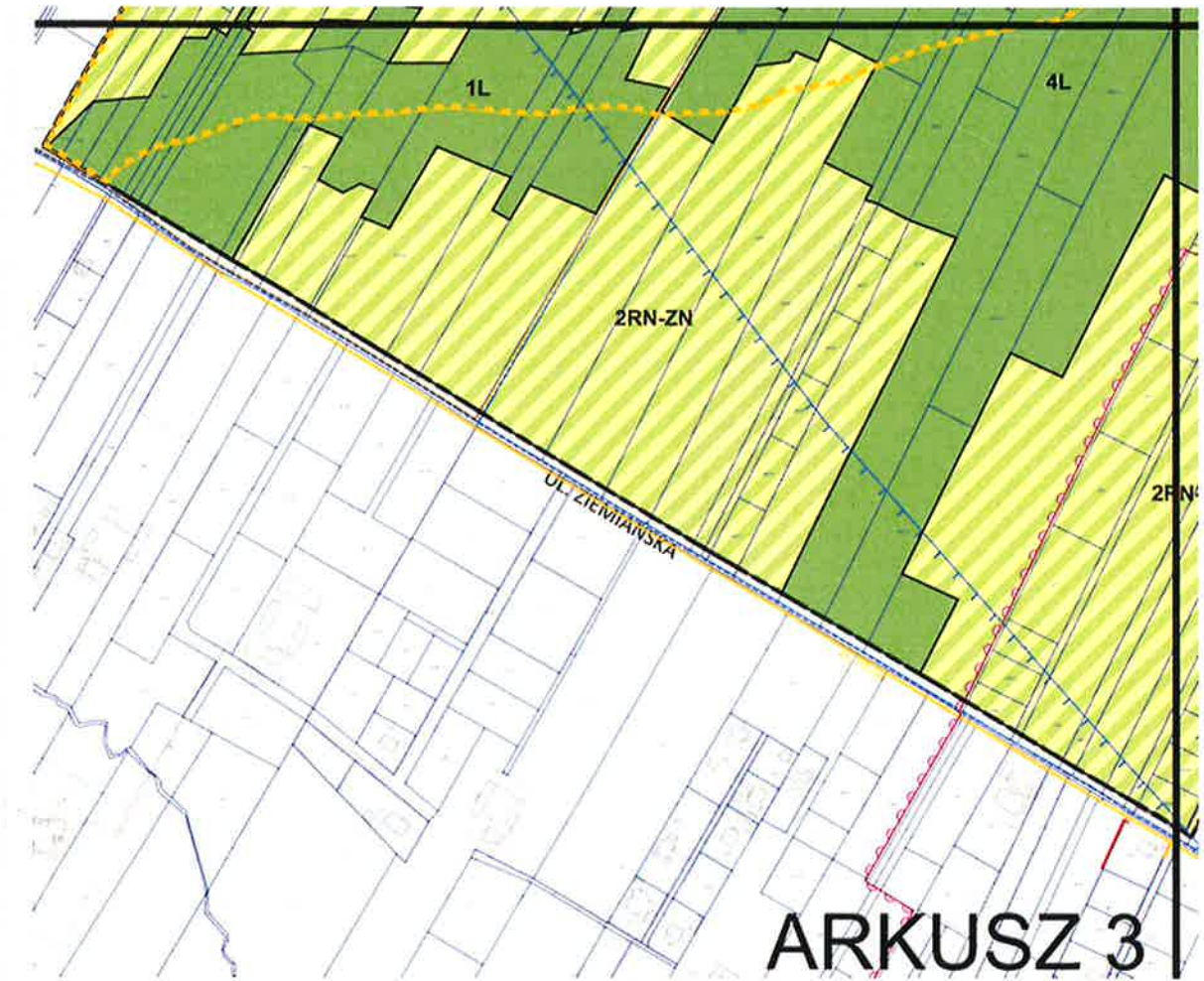


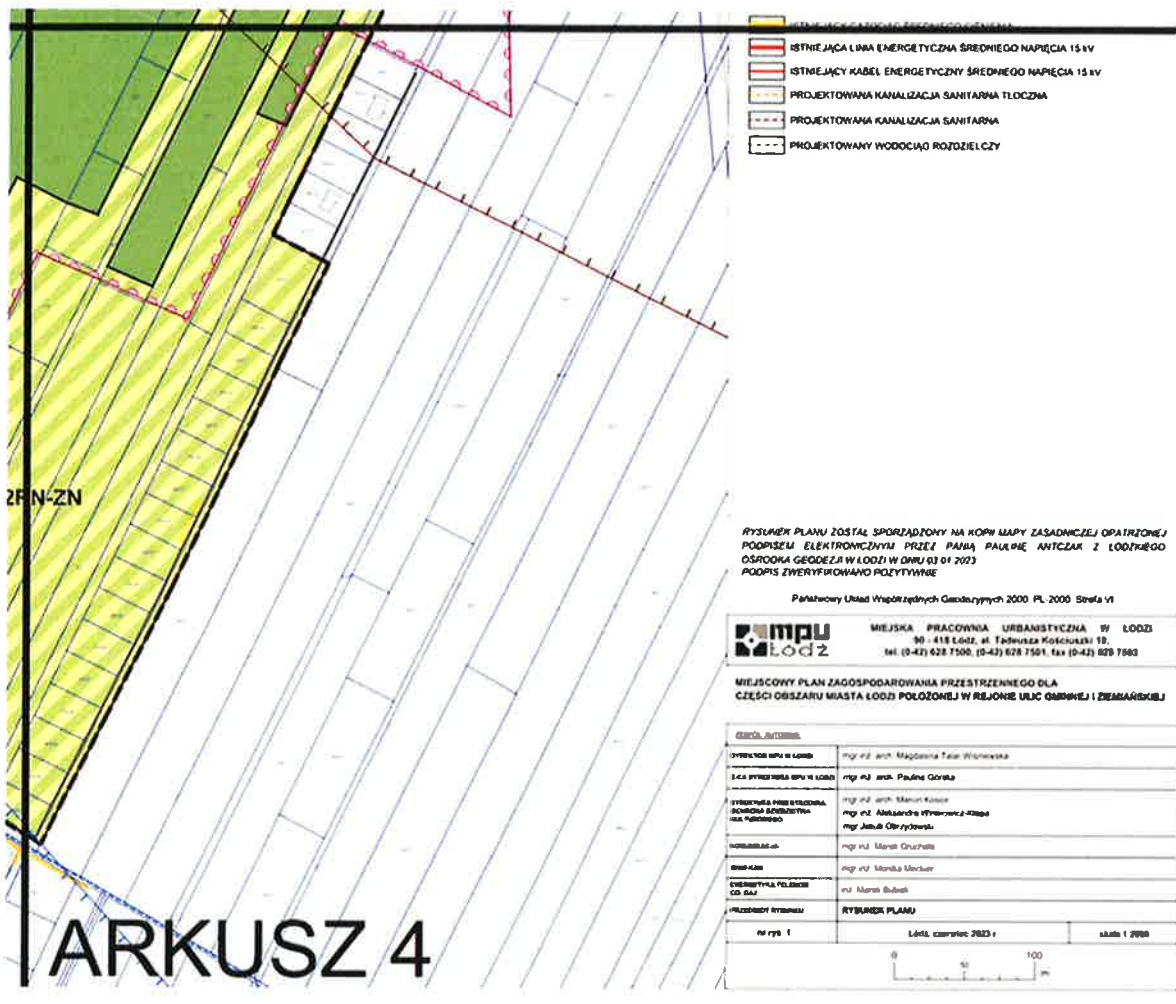
# ARKUSZ 1



# ARKUSZ 2







- ISTNIEJĄCA ZONE PRZESTRZENNA
- ISTNIEJĄCA LINIA ENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV
- ISTNIEJĄCY KABEL ENERGETYCZNY ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV
- PROJEKTOWANA KANALIZACJA SANITARNA TŁOCZNA
- PROJEKTOWANA KANALIZACJA SANITARNA
- PROJEKTOWANY WODOCIĄG ROZDZIELCZY

ZFN-ZN

RYSUNEK PLANU ZOSTAŁ SPORZĄDZONY NA KOPII MAPY ZASADNICZEJ OPATRZONEJ PODPISEM ELEKTRONICZNYM PRZEZ PAŃA PAULINĘ ANTCZAK Z ŁÓDZKIEGO OŚRODKA GEODEZJI W ŁÓDZI W DNIE 03 01 2023  
 PODPIS ZWERYFIKOWANO POZYTYWNE

Państwowy Urząd Geodezyjny Geod. Nr 2000 Str. 6

**mpu** **Łódź** MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNA W ŁÓDZI  
 90 - 418 ŁÓDŹ, ul. Tadeusza Kościuszki 18,  
 tel. (0-42) 628 7500, (0-42) 628 7501, fax (0-42) 628 7560











MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁÓDZI POŁOŻONEJ W REJONIE ULIC OBRWIEJ I ZEMBAŃSKIEJ

OSOBY, JAKICH	
DYREKTOR MPU W ŁÓDZI	mgr inż. arch. Magdalena Tępa-Walawska
1. KA PRZEWODNIK MPU W ŁÓDZI	mgr inż. arch. Paulina Górska
STRUKTURA PRZESTRZENNA, KANALIZACJA SANITARNA I WODOCIĄG	mgr inż. arch. Marcin Kuczek mgr inż. Aleksandra Włoczyńska-Kłapek mgr Jolanta Oprzytycki
INŻYNIER DLA	mgr inż. Marek Gruchalski
OPRACOWANIE	mgr inż. Monika Mecher
CIĘGNOŚĆ WYKONANIA CO. S.A.Z.	inż. Marek Sobolewski
PRZEDMIOT WYKONANIA	RYSunek PLANU
nr rys. 1	Łódź, czerwiec 2023 r.










# ARKUSZ 4

## LEGENDA

### USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NUMER TERENU
-  SYMBOL TERENU
-  TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY LUB ZIELENI NATURALNEJ
-  TEREN LASU
-  ZESPÓŁ PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWY "ŹRÓDŁA NERU"
-  KORYTARZ EKOLOGICZNY
-  STREFA KONTROLOWANA OD GAZOCIĄGU
-  STREFA OCHRONNA OD LINII ELEKTRENERGETYCZNEJ O NAPIĘCIU 15 kV

### OZNACZENIA INFORMACYJNE

-  GRANICA I NUMER DZIAŁKI EWIDENCYJNEJ
-  GRANICA UDOKUMENTOWANEGO GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH 403 - ZBIORNIK MIĘDZYMORENOWY BRZEZINY - LIPCE REYMONTOWSKIE
-  GRANICA UDOKUMENTOWANEGO GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH 401 - NIECKA ŁÓDZKA
-  ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
-  ISTNIEJĄCA LINIA ENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV
-  ISTNIEJĄCY KABEL ENERGETYCZNY ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV
-  PROJEKTOWANA KANALIZACJA SANITARNA TŁOCZNA
-  PROJEKTOWANA KANALIZACJA SANITARNA
-  PROJEKTOWANY WODOCIĄG ROZDZIELCZY

Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr  
Rady Miejskiej w Łodzi  
z dnia 2023 r.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w związku wyłożeniem do publicznego wglądu.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Gminnej i Ziemiańskiej był wykładany do publicznego wglądu w okresie od 17 sierpnia 2023 r. do 8 września 2023 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. od 9 września 2023 r. do 22 września 2023 r. wpłynęło 15 uwag. Złożone uwagi zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji. Prezydent Miasta Łodzi rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu miejscowego, zgodnie z przywołanymi w wyjaśnieniach aktami prawnymi w ich brzmieniu na dzień podpisania zarządzenia. Używane w treściach uwag oraz w wyjaśnieniach symbole terenów i odwołania do zapisów projektu uchwały mogą dotyczyć projektu planu, jaki podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu w ww. terminie. Wszystkie 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 4 września 2023 r.,

–dotyczy działek o nr ewid.: 340/5, 340/6 i 340/7 w obrębie W-38 zlokalizowanych przy ulicy Ziemiańskiej w Łodzi,

–zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka o nr ewid. 340/5 została przeznaczona w części na teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej i w części na teren lasu, działki o nr ewid. 340/6 i 340/7 w obrębie W-38 zostały przeznaczone na teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

#### **Treść uwagi:**

Składający uwagę wnosi o, cytując: -

„W związku z wyłożeniem projektu do publicznego wglądu do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działki, których dotyczą moje uwagi, wnioskuję o uchwalenie dla przedmiotowych działek możliwości zagospodarowania ich na cele budownictwa jednorodzinnego.(działki 340/6 i 340/7 w całości oraz części działki nr 340/5 oznaczonej w ewidencji gruntów jako grunt rolny)

Uzasadnienie:

Nieruchomości powyższe są działkami, które stanowią kapitał potrzebny do przeznaczenia na cele mieszkaniowe mojej rodziny. Żona i córka są na etapie starania się o uzyskanie w Urzędzie Miasta Łodzi warunków zabudowy dla działki o nr 340/7 i części działki o nr 340/5. Działka o nr 340/6 jest drogą dojazdową do tychże działek. Ze względu na wielkość przedmiotowych nieruchomości, będącą wynikiem dziedziczenia, nie jest możliwe użytkowanie ich zgodne z zapisami w ewidencji gruntów tj. jako nieruchomości rolne a co za tym idzie, nie będzie zgodne z zapisami przedłożonego planu zagospodarowania przestrzennego. Moja rodzina nie będzie mogła użytkować ich i staną się nieużytkami. Pozostanie obowiązek płacenia podatków bez jakiegokolwiek możliwości i perspektyw wykorzystania do własnych potrzeb co spowoduje rażącą niesprawiedliwość w stosunkach Samorząd – Obywatel. Rodzina moja poczyniła już inwestycje w postaci pociągnięcia

infrastruktury elektrycznej do przedmiotowych nieruchomości. Uchwalenie planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działki, w formie jaka została przedstawiona do publicznej wiadomości, czyli terenu zieleni bez możliwości wykorzystania do celów budowlanych, spowoduje pozbawienie nas możliwości spełnienia podstawowej potrzeby naszej córki w postaci własnego mieszkania. Działki te są bowiem kapitałem dzięki któremu możemy zrealizować ten cel. Tereny objęte planem są w chwili obecnej przedmiotem bardzo intensywnego zainteresowania ich właścicieli możliwością zagospodarowania na cele budowlane, gdyż klasa ziemi, rozdrobnienie własności jak i położenie w obrębie miasta Łodzi uniemożliwia ich wykorzystanie na cele rolnicze. Jako właściciel, każdy ma prawo korzystać ze swoich nieruchomości w sposób najbardziej dla niego korzystny. Jest to podstawowe prawo własności gwarantowane w Konstytucji RP. Miasto Łódź planując uchwalenie dla tych terenów zaproponowanej formy zagospodarowania pozbawi naszą rodzinę swobodnego decydowania o swej własności i ewentualnych korzyści. Jednocześnie biorąc pod uwagę zapisy przyjęte przez Miasto Łódź w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Łodzi, które brzmią:

„Biorąc pod uwagę politykę Miasta i strategiczne cele jego rozwoju jakim są: kreowanie Łodzi jako miejsca atrakcyjnego do mieszkania – rewitalizacja przestrzeni miejskiej, poprawa jakości życia, budowa miasta otwartego i współpracującego z mieszkańcami należy przyjąć za cel, żeby tempo spadku liczby ludności nie było jednak tak silne jak zakładają prognozy”, zwracam uwagę, iż władzom Łodzi powinno zależeć na tym aby umożliwić ludziom realizację własnych celów mieszkaniowych właśnie w obrębie miasta Łodzi. Uchwała w formie zaproponowanej do przyjęcia jest sprzeczna z zacytowanym celem. Spowoduje bowiem odpływ mieszkańców poza Łódź, do ościennych miejscowości, których władze są znacznie bardziej przychylni ludzom i ich potrzebom.

Ponadto nawiązując do wcześniejszej argumentacji stwierdzam, iż proponowana forma wykorzystania terenu, którego dotyczą moje uwagi, nie spełnia celów polityki przestrzennej w jednostce „O” zawartych w dokumencie pn. „ Prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Gminnej i Ziemiańskiej” ponieważ nie jest możliwa kontynuacja rolniczego sposobu użytkowania tych terenów w obrębie zwartych kompleksów gleb o wysokiej przydatności rolniczej (gleby klas bonitacyjnych II-IV), na obszarach zachowanych cennych wiejskich układów osadniczych. Tereny te stanowią gleby klas botanicznych V i VI a wiejski układ osadniczy poprzez zmiany pokoleniowe, słaba jakość gleb oraz ich usytuowanie w granicach administracyjnych miasta Łodzi praktycznie już nie istnieje.

W bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowych działek (działki nr 340/11 i 340/10) wydane zostały już pozwolenia na budowę domów jednorodzinnych i budowy domów są już realizowane. W związku z zapisami, zawartymi w przytoczonym powyżej dokumencie, dopuszczającymi możliwość włączenia w granice terenów oznaczonych w jednostce „O”, nieruchomości lub ich części położonych pomiędzy zainwestowanymi nieruchomościami, stanowiącymi dopełnienie istniejących struktur zabudowy wnioskuje jak na wstępie.”

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

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

**Wyjaśnienie:**

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są



wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Przedmiotowe nieruchomości położone są w obszarze, który w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.) stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O” i tereny lasów o powierzchni minimum 3 ha, oznaczone symbolem „L”. Podstawowym celem Studium w jednostce oznaczonej symbolem „O” jest zachowanie otwartego krajobrazu miasta, ochrona systemu przyrodniczego oraz przywrócenie walorów przyrodniczych tam, gdzie zostały one zdegradowane. Mając zatem na uwadze wymóg zachowania zgodności kierunków polityki przestrzennej określonych dla przedmiotowego obszaru w Studium z ustaleniami planu miejscowego uwaga nie może zostać uwzględniona. Dodatkowo, podkreślić należy, że celem przedmiotowego projektu planu nie jest tworzenie warunków dla rozwoju terenów budowlanych, a zachowanie i ochrona elementów systemu ekologicznego miasta, które objęte zostały ochroną jako zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Źródła Neru”. Dopuszczenie zabudowy wskazanej w uwadze stoi w sprzeczności z możliwościami realizacji celów ochrony dla ww. formy ochrony.

### **Uwaga Nr 2**

–wpłynęła 4 września 2023 r.,

–dotyczy działek o nr ewid.: 340/5, 340/6 i 340/7 w obrębie W-38 zlokalizowanych przy ulicy Ziemiańskiej w Łodzi,

–zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka o nr ewid. 340/5 została przeznaczona w części na teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej i w części na teren lasu, działki o nr ewid. 340/6 i 340/7 w obrębie W-38 zostały przeznaczone na teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

### **Treść uwagi:**

Składająca uwagę wnosi o, cytując: -

„W związku z wyłożeniem projektu do publicznego wglądu do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działki, których dotyczą moje uwagi, wnioskuję o uchwalenie dla przedmiotowych działek możliwości zagospodarowania ich na cele budownictwa jednorodzinnego.(działka 340/7 w całości, części działki nr 340/5 oznaczonej w ewidencji gruntów jako grunt rolny oraz działka 340/6 jako droga dojazdowa do nich) na własne cele bytowe.

Uzasadnienie:

Działki te były niegdyś częścią większej nieruchomości, własnością moich dziadków i były wykorzystywane do celów rolniczych. Następnie po ich śmierci w drodze spadku stały się własnością mojej mamy, która nie będąc rolnikiem podzieliła ziemię i przekazała działki darowizną swoim dzieciom. W chwili obecnej staje się bezprzedmiotowe i niemożliwe ich użytkowanie do celów rolniczych. Nieruchomości powyższe stały się działkami, które stanowią kapitał potrzebny do przeznaczenia na cele mieszkaniowe mojej rodziny. Jesteśmy na etapie starania się o uzyskanie w Urzędzie Miasta Łodzi warunków zabudowy dla działki o nr 340/7 oraz części działki o nr 340/5 w zakresie obejmującym teren oznaczony w ewidencji gruntów jako grunty rolne. Działka o nr 340/6 jest drogą dojazdową do tychże działek. Poczyniliśmy już inwestycje w postaci pociągnięcia infrastruktury elektrycznej do przedmiotowych nieruchomości. Uchwalenie planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego przedmiotowe działki, w formie jaka została przedstawiona do

publicznej wiadomości, czyli terenu zieleni bez możliwości wykorzystania do celów budowlanych, spowoduje pozbawienie mojej rodziny możliwości zapewnienia dziecku podstawowej potrzeby w postaci własnego mieszkania. Spuścizna po dziadkach jest bowiem kapitałem dzięki któremu możemy poprawić byt naszego dziecka. Tereny objęte planem są w chwili obecnej przedmiotem bardzo intensywnego zainteresowania ich właścicieli możliwością zagospodarowania na cele budowlane, gdyż klasa ziemi, rozdrobnienie własności jak i położenie w obrębie miasta Łodzi uniemożliwia ich wykorzystanie na cele rolnicze. Nie kwestionuję potrzeby ochrony cennych przyrodniczo terenów ale powinno się ono odbywać z poszanowaniem prywatnej własności. Wyznaczony teren, objęty zakazem zabudowy jednorodzinnej w sytuacji gdy powstały już w bezpośrednim sąsiedztwie jak i na samym terenie budynki jednorodzinne jest zbyt obszerny. Jest skrajną niesprawiedliwością przerzucanie na część obywateli własnego miasta kosztów ochrony przyrody, która ma służyć całej społeczności. Jeżeli władze Łodzi wychodzą z założenia, iż mieszkanie obywatela naszego miasta na terenie cennym przyrodniczo powoduje degradację tego terenu niech Miasto Łódź wykupi cenne przyrodniczo grunty od prywatnych właścicieli. Właściciele mają prawo korzystać ze swych nieruchomości w sposób najbardziej dla nich korzystny. Jest to podstawowe prawo własności gwarantowane w Konstytucji RP. Miasto Łódź planując uchwalenie dla tych terenów zaproponowanej formy zagospodarowania pozbawia właścicieli nieruchomości na tym terenie swobodnego decydowania o swej własności i ewentualnych korzyści. Jednocześnie biorąc pod uwagę zapisy przyjęte przez Miasto Łódź w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Łodzi, które brzmią:

„Biorąc pod uwagę politykę Miasta i strategiczne cele jego rozwoju jakim są: kreowanie Łodzi jako miejsca atrakcyjnego do mieszkania – rewitalizacja przestrzeni miejskiej, poprawa jakości życia, budowa miasta otwartego i współpracującego z mieszkańcami należy przyjąć za cel, żeby tempo spadku liczby ludności nie było jednak tak silne jak zakładają prognozy”, zwracam uwagę, iż władzom Łodzi powinno zależeć na tym aby umożliwić ludziom realizację własnych celów mieszkaniowych właśnie w obrębie miasta Łodzi. Uchwała w formie zaproponowanej do przyjęcia jest sprzeczna z zacytowanym celem. Spowoduje bowiem odpływ mieszkańców poza Łódź, do ościennych miejscowości, których władze są znacznie bardziej przychylni ludziom i ich potrzebom.

W bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowych działek (działki nr 340/11 i 340/10) wydane zostały już pozwolenia na budowę domów jednorodzinnych i budowy domów są już realizowane. W związku z zapisami celów polityki przestrzennej w jednostce „O”, zawartych w dokumencie pn. „Prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Gminnej i Ziemiańskiej” dopuszczającymi możliwość włączenia w granice terenów oznaczonych w jednostce „O”, nieruchomości lub ich części położonych pomiędzy zainwestowanymi nieruchomościami, stanowiącymi dopełnienie istniejących struktur zabudowy, wnioskuję jak na wstępie.”

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

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

**Wyjaśnienie:**

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Przedmiotowe nieruchomości położone są w obszarze, który w obowiązującym Studium uwarunkowań

i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.) stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O” i tereny lasów o powierzchni minimum 3 ha, oznaczone symbolem „L”. Podstawowym celem Studium w jednostce oznaczonej symbolem „O” jest zachowanie otwartego krajobrazu miasta, ochrona systemu przyrodniczego oraz przywrócenie walorów przyrodniczych tam, gdzie zostały one zdegradowane. Mając zatem na uwadze wymóg zachowania zgodności kierunków polityki przestrzennej określonych dla przedmiotowego obszaru w Studium z ustaleniami planu miejscowego uwaga nie może zostać uwzględniona. Dodatkowo, podkreślić należy, że celem przedmiotowego projektu planu nie jest tworzenie warunków dla rozwoju terenów budowlanych, a zachowanie i ochrona elementów systemu ekologicznego miasta, które objęte zostały ochroną jako zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Źródła Neru”. Dopuszczenie zabudowy wskazanej w uwadze stoi w sprzeczności z możliwościami realizacji celów ochrony dla ww. formy ochrony.

### **Uwaga Nr 3**

–wpłynęła 4 września 2023 r.,

–dotyczy działek o nr ewid.: 340/5, 340/6 i 340/7 w obrębie W-38 zlokalizowanych przy ulicy Ziemiańskiej w Łodzi,

–zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka o nr ewid. 340/5 w obrębie W-38 została przeznaczona w części na teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej i w części na teren lasu, działki o nr ewid. 340/6 i 340/7 w obrębie W-38 zostały przeznaczone na teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

### **Treść uwagi:**

Składająca uwagę wnosi o, cytując: -

„W związku z wyłożeniem projektu do publicznego wglądu do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu obejmującego działki, których dotyczą moje uwagi, wnioskuję o uchwalenie dla przedmiotowych działek możliwości zagospodarowania ich na cele budownictwa jednorodzinnego.(działka 340/7 w całości, części działki nr 340/5 oznaczonej w ewidencji gruntów jako grunt rolny oraz działka 340/6 jako droga dojazdowa do nich) na własne cele bytowe.

Uzasadnienie:

Nieruchomości powyższe są działkami, które stanowią kapitał potrzebny do przeznaczenia na moje cele mieszkaniowe. Jestem na etapie starania się o uzyskanie w Urzędzie Miasta Łodzi warunków zabudowy dla części działki o nr 340/5 w zakresie jej powierzchni oznaczonej jako grunty rolne. Działka o nr 340/6 jest drogą dojazdową do tejże działki. Ze względu na wielkość wnioskowanej części nieruchomości o nr 340/5 oznaczonej jako grunty rolne, której wielkość jest wynikiem dziedziczenia, nie jest możliwe użytkowanie ich zgodne z zapisami w ewidencji gruntów tj. jako nieruchomość rolna a co za tym idzie, nie będzie zgodne z zapisami przedłożonego planu zagospodarowania przestrzennego. W przypadku uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w proponowanej formie nie będę mogła użytkować swoich działek i staną się nieużytkami. Pozostanie obowiązek płacenia podatków bez jakiegokolwiek możliwości i perspektyw wykorzystania do własnych potrzeb co spowoduje rażącą niesprawiedliwość w stosunkach Samorząd – Obywatel. Rodzina moja poczyniła już inwestycje w postaci pociągnięcia infrastruktury elektrycznej do przedmiotowych nieruchomości. Uchwalenie planu zagospodarowania przestrzennego dla

terenu obejmującego działki, w formie jaka została przedstawiona do publicznej wiadomości, czyli terenu zieleni bez możliwości wykorzystania do celów budowlanych, spowoduje pozbawienie mnie możliwości spełnienia podstawowej potrzeby w postaci własnego mieszkania. Działki te są bowiem kapitałem dzięki któremu mogę poprawić swój byt. Tereny objęte planem są w chwili obecnej przedmiotem bardzo intensywnego zainteresowania ich właścicieli możliwością zagospodarowania na cele budowlane, gdyż klasa ziemi, rozdrobnienie własności jak i położenie w obrębie miasta Łodzi uniemożliwia ich wykorzystanie na cele rolnicze. Jako właściciel mam prawo korzystać ze swoich nieruchomości w sposób najbardziej dla mnie korzystny. Jest to podstawowe prawo własności gwarantowane w Konstytucji RP. Miasto Łódź planując uchwalenie dla tych terenów zaproponowanej formy zagospodarowania pozbawi mnie swobodnego decydowania o swej własności i ewentualnych korzyści. Szanuję konieczność ochrony terenów cennych przyrodniczo jednakże uważam, iż obszar wyznaczony przez Miasto Łódź obejmujący zakaz zabudowy jednorodzinnej jest zbyt obszerny i można wyznaczyć go w takich granicach aby nie powodować szkody dla środowiska jak i dla Obywateli naszego miasta. Założenia, iż właściciele nieruchomości w sąsiedztwie Doliny rzeki Ner będą działać destrukcyjnie na swoje otoczenie jest co najmniej niezasadne i przesadzone. Jednocześnie biorąc pod uwagę zapisy przyjęte przez Miasto Łódź w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Łodzi, które brzmią:

„Biorąc pod uwagę politykę Miasta i strategiczne cele jego rozwoju jakim są: kreowanie Łodzi jako miejsca atrakcyjnego do mieszkania – rewitalizacja przestrzeni miejskiej, poprawa jakości życia, budowa miasta otwartego i współpracującego z mieszkańcami należy przyjąć za cel, żeby tempo spadku liczby ludności nie było jednak tak silne jak zakładają prognozy”, zwracam uwagę, iż władzom Łodzi powinno zależeć na tym aby umożliwić ludziom realizację własnych celów mieszkaniowych właśnie w obrębie miasta Łodzi. Uchwała w formie zaproponowanej do przyjęcia jest sprzeczna z zacytowanym celem. Spowoduje bowiem odpływ mieszkańców poza Łódź, do ościennych miejscowości, których władarze są znacznie bardziej przychylni ludziom i ich potrzebom.

W bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowych działek (działki nr 340/11 i 340/10) wydane zostały już pozwolenia na budowę domów jednorodzinnych i budowy domów są już realizowane. W związku z zapisami celów polityki przestrzennej w jednostce „O”, zawartych w dokumencie pn. „Prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Gminnej i Ziemiańskiej” dopuszczającymi możliwość włączenia w granice terenów oznaczonych w jednostce „O”, nieruchomości lub ich części położonych pomiędzy zainwestowanymi nieruchomościami, stanowiącymi dopełnienie istniejących struktur zabudowy, wnioskuję jak na wstępie.”

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

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

**Wyjaśnienie:**

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Przedmiotowe nieruchomości położone są w obszarze, który w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona uchwałami Rady Miejskiej

w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.) stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O” i tereny lasów o powierzchni minimum 3 ha, oznaczone symbolem „L”. Podstawowym celem Studium w jednostce oznaczonej symbolem „O” jest zachowanie otwartego krajobrazu miasta, ochrona systemu przyrodniczego oraz przywrócenie walorów przyrodniczych tam, gdzie zostały one zdegradowane. Mając zatem na uwadze wymóg zachowania zgodności kierunków polityki przestrzennej określonych dla przedmiotowego obszaru w Studium z ustaleniami planu miejscowego uwaga nie może zostać uwzględniona. Dodatkowo, podkreślić należy, że celem przedmiotowego projektu planu nie jest tworzenie warunków dla rozwoju terenów budowlanych, a zachowanie i ochrona elementów systemu ekologicznego miasta, które objęte zostały ochroną jako zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Źródła Neru”. Dopuszczenie zabudowy wskazanej w uwadze stoi w sprzeczności z możliwościami realizacji celów ochrony dla ww. formy ochrony.

#### **Uwaga Nr 4**

–wpłynęła 4 września 2023 r., –dotyczy działki o nr ewid. 341/3 w obrębie W-38 zlokalizowanej przy ulicy Gminnej w Łodzi,

–zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka o nr ewid. 341/3 w obrębie W-38 jest przeznaczona na tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

#### **Treść uwagi:**

Składający uwagę wnosi o, cytując: -

„Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2003 r. poz. 977), w związku z obwieszczeniem MPU.ZP3.46.1.2023.JO.MK o z dnia 04 sierpnia 2023 r. o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Gminnej i Ziemiańskiej zgłaszam następujące uwagi:

wnoszę, dla działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 341/3 w obrębie W-38, położonej w Łodzi, przy ul. Gminnej 127 o zmianę przeznaczenia z projektowanego obecnie terenu rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej – oznaczonego symbolem 2RN-ZN na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dla przedmiotowej działki numer 341/3 Prezydent Miasta Łodzi wydał: Decyzję nr DPRG-UA.IX.1009.2022 z dnia 3-08-2022 r. o warunkach zabudowy oraz Decyzję nr DPRG-UA-III.1184.2023 z dnia 29 czerwca 2023 r. o pozwoleniu na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Działka 341/3 posiada dostęp do drogi publicznej ul. Gminnej, ma dostęp do sieci infrastruktury technicznej: energetycznej i gazowej. Sąsiedztwo stanowi zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.”

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

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

#### **Wyjaśnienie:**

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Przedmiotowa nieruchomość położona jest w obszarze, który w obowiązującym Studium uwarunkowań

i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.) stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O” . Mając zatem na uwadze wymóg zachowania zgodności kierunków polityki przestrzennej określonych dla przedmiotowego obszaru w Studium z ustaleniami planu miejscowego uwaga nie może zostać uwzględniona. Dodatkowo, podkreślić należy, że celem przedmiotowego projektu planu nie jest tworzenie warunków dla rozwoju terenów budowlanych, a zachowanie i ochrona elementów systemu ekologicznego miasta, które objęte zostały ochroną jako zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Źródła Neru”. Dopuszczenie zabudowy wskazanej w uwadze stoi w sprzeczności z możliwościami realizacji celów ochrony dla ww. formy ochrony.

Odnosząc się do treści uwagi dotyczącej wydanej decyzji o warunkach zabudowy, wyjaśnienia wymaga fakt, że plan miejscowy sporządzany jest w innym trybie niż ustalane są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w formie decyzji. Przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obligują do wydania decyzji każdorazowo, o ile spełnione są warunki określone w ww. ustawie, niezależnie od ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w tym dotyczących wyłączenia terenów spod zabudowy. Zainicjowane w ostatnich latach w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy, procesy budowlane pozostają w sprzeczności z ustalonymi dla przedmiotowego obszaru w obowiązującym Studium kierunkami polityki przestrzennej. Niniejszy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zakłada ochronę terenów źródłiskowego odcinka doliny rzeki Ner oraz towarzyszącej zieleni naturalnej.

Jednocześnie, należy zauważyć, że wejście w życie planu miejscowego nie powoduje wygaśnięcia ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę. Realizacja przedsięwzięcia budowlanego w oparciu o takie pozwolenie jest możliwa. W projekcie planu określono katalog możliwych działań budowlanych przy zabudowie istniejącej, którą zdefiniowano jako: *„budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynek posiadający w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego”*.

#### **Uwaga Nr 5**

–wpłynęła 5 września 2023 r.,

–dotyczy działek o nr ewid. 340/6 i 340/8 w obrębie W-38 zlokalizowanych przy ulicy Ziemiańskiej w Łodzi,

–zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działki o nr ewid. 340/8 i 340/6 w obrębie W-38 są przeznaczone na tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

#### **Treść uwagi:**

Składająca uwagę wskazuje i wnosi o, cytując: -

„Jako właściciel działki o w/w numerze zwracam uwagę Prezydent Miasta na fakt że sąsiednie działki posiadają pozwolenie na budowę a nawet na jednej z nich rozpoczęto budowę. W styczniu tego roku złożyłam wniosek o WZ, ale sprawa ta została zawieszona do 12.09.2023 r. Nie zgadzam się z opinią, iż budownictwo jednorodzinne miało by ingerować w tereny aktywne przyrodniczo, skoro sąsiednie działki mają pozwolenia na budowę. Nie zgodzę się również z tym, iż Prezydent Miasta stawia walory przyrodnicze poczet prywatną własność. Jeżeli walory przyrodnicze stawiane są ponad wszystko proponuję aby Prezydent Miasta zarządzała terenami należącymi do miasta i wyznaczała tam tereny zielone, a jeżeli

chce urządzać tereny zielone na prywatnych działkach to proponuję, aby miasto wykupiło ten teren lub co najwyżej miasto zaproponowało odszkodowanie za zagarnięcie mienia.”

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

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

**Wyjaśnienie:**

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Przedmiotowe nieruchomości położone są w obszarze, który w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.) stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O” . Mając zatem na uwadze wymóg zachowania zgodności kierunków polityki przestrzennej określonych dla przedmiotowego obszaru w Studium z ustaleniami planu miejscowego uwaga nie może zostać uwzględniona. Dodatkowo, podkreślić należy, że celem przedmiotowego projektu planu nie jest tworzenie warunków dla rozwoju terenów budowlanych, a zachowanie i ochrona elementów systemu ekologicznego miasta, które objęte zostały ochroną jako zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Źródła Neru”. Dopuszczenie zabudowy wskazanej w uwadze stoi w sprzeczności z możliwościami realizacji celów ochrony dla ww. formy ochrony.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „Uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu (...). Część uwagi dotycząca odszkodowań nie dotyczy ustaleń planu miejscowego, w związku z czym nie może być uwzględniona ze względów formalnych.

#### **Uwaga Nr 6**

–wpłynęła 5 września 2023 r.,

–dotyczy działek o nr ewid. 340/6 i 340/9 w obrębie W-38 zlokalizowanych przy ulicy Ziemiańskiej w Łodzi,

–zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działki o nr ewid. 340/9 i 340/6 w obrębie W-38 są przeznaczone na tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

#### **Treść uwagi:**

Składający uwagę wskazuje i wnosi o, cytując: -

„Jest to działka prywatna którą, otrzymałem darowizną od babci, jako inwestycja na przyszłość. Działka ta jest w sąsiedztwie działek z pozwoleniem na budowę, nadmieniam iż na pierwszej działce ( nr działki 340/11 ) przy ulicy ziemiańskiej trwa budowa domu jednorodzinnego. W związku z taką sytuacją nie rozumiem w jakim stopniu na pozostałych działkach budownictwo jednorodzinne miałoby wpływać negatywnie na ingerencje w tereny aktywne przyrodniczo. Ponieważ Prezydent Miasta podołuje się na prawo własności ( które można pogwałcić ) oczekuję propozycji wykupu lub wypłaty odszkodowania z powodu utraty wartości tejże działki.

W mojej ocenie nie można stawiać na I miejscu dobra ogółu i walorów przyrodniczych nad własnością prywatną, kosztem możliwości decydowania o swojej własności.”

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

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

**Wyjaśnienie:**

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Przedmiotowe nieruchomości położone są w obszarze, który w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.) stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O” . Mając zatem na uwadze wymóg zachowania zgodności kierunków polityki przestrzennej określonych dla przedmiotowego obszaru w Studium z ustaleniami planu miejscowego uwaga nie może zostać uwzględniona. Dodatkowo, podkreślić należy, że celem przedmiotowego projektu planu nie jest tworzenie warunków dla rozwoju terenów budowlanych, a zachowanie i ochrona elementów systemu ekologicznego miasta, które objęte zostały ochroną jako zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Źródła Neru”. Dopuszczenie zabudowy wskazanej w uwadze stoi w sprzeczności z możliwościami realizacji celów ochrony dla ww. formy ochrony.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „Uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu (...). Część uwagi dotycząca odszkodowań nie dotyczy ustaleń planu miejscowego, w związku z czym nie może być uwzględniona ze względów formalnych.

**Uwagi Nr 7, Nr 8, Nr 11 i Nr 13 tej samej treści**

–wpłynęły:

19 września 2023 r.(uwaga Nr 7, Nr 8),

22 września 2023 r. (uwaga Nr 11, Nr 13),

–dotyczy działek:

o nr ewid. 355/25 (uwaga Nr 7),

o nr ewid. 355/18 (uwaga Nr 8),

o nr ewid. 355/20 (uwaga Nr 11),

o nr ewid. 355/19 (uwaga Nr 13)

- w obrębie W-38 w rejonie ulic Gminnej i Ziemiańskiej,

–zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działki o nr ewid.: 355/18, 355/19, 355/20 i 355/25 w obrębie W-38 są przeznaczone na tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

**Treść uwagi:**

Składający uwagi wnoszą o, cytując: -



„ ... o doprecyzowanie, czy „powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych – **maksimum 150 m<sup>2</sup>**” dotyczy tylko nowej części budynku w ramach potencjalnej rozbudowy istniejących już obiektów, czy jest to powierzchnia łączna: istniejąca i projektowana ?

Jeżeli autorzy planu mieli na względzie, iż 150 m<sup>2</sup> ma być traktowane jako łączna powierzchnia budynku: istniejącego wraz z ewentualną rozbudową, to poniżej składamy uwagę wraz ze szczegółową analizą zagadnienia.

Z uwagi na wydaną 12 września 2023 r., doręczoną 14.09.2023 decyzję Prezydenta Miasta Łodzi nr **DPRG-UA-III.1643.2023**, dotyczącą zatwierdzenia:

„Projektu zagospodarowania terenu dla 15 domów mieszkalnych jednorodzinnych (oznaczonych jako: A, B, C, D, E, F, G, I, J, K, L, M, N, O) wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi oraz projektów architektoniczno-budowlanych dla budynków oznaczonych jako: A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O”

i udzielenia pozwolenia na:

budowę zespołu 13 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi na nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Ziemiańskiej w Łodzi, działki nr ewid. 355/17, 355/18, 355/19, 355/20, 355/21, 355/22, 355/23, 355/24, 355/25, 355/26, 355/27, 355/28, 355/29, 355/30 i 355/31 w obrębie W-38.

Wnosimy o uwzględnienie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (przystąpienie 335) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnej z parametrami wydanego pozwolenia na budowę, oraz warunków zabudowy, na podstawie których przedmiotowe pozwolenie mogło być wydane.

My niżej podpisani jesteśmy właścicielami działki (...) na której zamierzamy zrealizować dom stanowiący jeden z 15 etapów, które uzyskały jedno wspólne ww. pozwolenie na budowę. Decyzja po procesie uprawomocnienia, które nastąpi w ostatnich dniach września, zostanie w części przeniesiona na nas jako właścicieli. Czynność tę zamierzamy wykonać niezwłocznie, tak by w połowie października rozpocząć budowę domu. Biorąc pod uwagę powyższe, oraz uwzględniając procedurę uchwalenia MPZP, do czasu jego uchwalenia, nasze domy będą zrealizowane do stanu surowego otwartego, a może nawet zamkniętego. **Wydane pozwolenie na budowę**, a także **stan budynku w realizacji**, zgodnie z wiedzą jaką uzyskaliśmy należy traktować jako **zabudowę istniejącą**. Biorąc pod uwagę niespójność powierzchni zabudowy, w ramach wydanego pozwolenia z zapisami MPZP, wnosimy o rozszerzenie tegoż parametru, w celu umożliwienia potencjalnych procesów przebudowy czy rozbudowy, w przypadku jeśli w przyszłości nastąpi taka potrzeba.

Przedmiotowy projekt MPZP zakłada dla ww. działek, które znalazły się w jednostce urbanistycznej **2RN-ZN – TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY LUB ZIELENI NATURALNEJ**, dla której nadane zostały poniższe parametry:

Cyt.: §14. ust.4:

*W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla zabudowy istniejącej ustala się:*

- 1) dopuszczenie remontu i przebudowy;
- 2) dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na następujących warunkach:
  - a) powierzchnia zabudowy:
    - budynków mieszkalnych – **maksimum 150 m<sup>2</sup>**,
    - budynków gospodarczych i garaży łącznie – **maksimum 50 m<sup>2</sup>**,

b) wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych – maksimum 10,5 m,
- budynków gospodarczych i garaży – maksimum 4,5 m,

c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz o kącie nachylenia do 45° lub dachy płaskie;

Parametr dopuszczalnej powierzchni zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla której wydane zostało pozwolenie na budowę, na podstawie warunków zabudowy, **wynosił do 0,17** pow. zabudowy do każdej nowo wydzielonej działki.

Należy zauważyć, iż pozostawienie zapisów powierzchni zabudowy dla budynków mieszkalnych – maksimum 150 m<sup>2</sup>, nie pozwala na jakąkolwiek przebudowę istniejących budynków, gdyż dziś każdy z domów zaprojektowany w ramach uzyskanego pozwolenia na budowę ma powierzchnię bliską 170 m<sup>2</sup>. Taka rozbieżność nie pozwoli uzyskać zamiennego pozwolenia na przebudowę, czy rozbudowę, którą zasadniczo MPZP dopuszcza. Zwiększenie parametru do 200 m<sup>2</sup> jest wielkością wystarczającą, by pozwolić nam w przyszłości wykonać np. zabudowę tarasu, która stanowi kubaturę, tym samym powierzchnię zabudowy.

Uwzględniając powyższą rozbieżność między zapisami MPZP, a wydana decyzja PnB wnosimy o zmianę dopuszczalnej powierzchni zabudowy do wartości **0,2**, lub **maksimum 200 m<sup>2</sup>**.

Biorąc pod uwagę, iż wszystkie działki wzdłuż drogi wewnętrznej (dz. nr ewid. 355/1) mają powierzchnię zbliżoną do 1000 m<sup>2</sup>, dopuszczenie wskaźnika powierzchni zabudowy 0,2, nie wpłynie na pogorszenie warunków gruntowo wodnych przedmiotowych działek, podobnie nie zaburzy gospodarki i powierzchni biologicznie czynnej, gdyż min 50% powierzchni każdej z działek na pewno pozostanie biologicznie czynna.

Reasumując wnosimy o uwzględnienie naszej uwagi w projekcie MPZP.”

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwag.**

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

**Wyjaśnienie:**

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „ (...) *prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)*”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „*Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych*”. Przedmiotowe nieruchomości położone są w obszarze, który w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.) stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Zgodnie z ustaleniami Studium, wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, ww. działki zostały przeznaczone w projekcie planu miejscowego pod tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej oznaczone symbolem „2RN-ZN”. Tereny te nie są przewidziane dla rozwoju zabudowy, a działania w ich obrębie zostały ograniczone wyłącznie do możliwości funkcjonowania obiektów istniejących. Projekt planu ustala dla istniejącej na tych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej katalog możliwych działań budowlanych, tj. określa maksymalną powierzchnię zabudowy oraz wysokość istniejących budynków mieszkalnych oraz obiektów inwentarskich, gospodarczych i garaży.

Przy czym, zgodnie z § 4 ust.1 pkt 11 projektu planu przez zabudowę istniejącą rozumie się „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 których mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego”. Dla istniejących budynków mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej projekt planu dopuszcza rozbudowę do maksymalnej powierzchni zabudowy wynoszącej 150 m<sup>2</sup> i nadbudowę do maksymalnej wysokości wynoszącej 10,5 m, oprócz tego dla budynków gospodarczych i garaży łącznie rozbudowę do maksymalnej powierzchni zabudowy wynoszącej 50 m<sup>2</sup> i nadbudowę do maksymalnej wysokości wynoszącej 4,5 m. Wskazana w projekcie planu maksymalna wartość powierzchni zabudowy możliwej do osiągnięcia w ramach rozbudowy stanowi sumę powierzchni istniejących i projektowanych części budynku. Jednocześnie, należy zauważyć, że wejście w życie planu miejscowego nie powoduje wygaśnięcia ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę. Realizacja przedsięwzięcia budowlanego w oparciu o takie pozwolenie jest możliwa. W projekcie planu określono katalog możliwych działań budowlanych przy zabudowie istniejącej.

#### **Uwaga Nr 9**

–wpłynęła 20 września 2023 r.,

–dotyczy działek o nr ewid.: 355/32 i 355/33 w obrębie W-38 w rejonie ulic Gminnej i Ziemiańskiej,

–zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działki o nr ewid.: 355/32 i 355/33 w obręb W-38 są przeznaczone na tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

#### **Treść uwagi:**

Składający uwagę wskazują i wnoszą o, cytując: -

„Jesteśmy właścicielami działek 355/32 oraz 355/33. Działki te zakupiliśmy jeszcze przed podziałem geodezyjnym, kiedy stanowiły jedną działkę ewidencyjną o nr 355/5. Działkę 355/33 wydzieliliśmy w celu zabezpieczenia przyszłości naszych dzieci, natomiast na działce 355/32 realizujemy nasz dom. Aktualnie jesteśmy na etapie przeprowadzki do domu.

Z uwagi na przystąpienie do uchwalenia planu miejscowego wystąpiliśmy z wnioskiem o wydanie warunków zabudowy dla działki 355/33. Niestety przedmiotowy wniosek został zawieszony na czas 9 miesięcy, tj. do dnia 13 listopada 2023 r. Złożyliśmy wniosek do projektu MPZP o uwzględnienie dla tejże działki dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ale wniosek został w całości odrzucony.

W dniu dzisiejszym, zgodnie z informacjami jakie uzyskaliśmy z MPU, istnieje niewielka szansa na uzyskanie decyzji z WZiZT dla działki 355/33 oraz pozwolenia na budowę przed uchwaleniem MPZP. W związku z powyższym zwracamy się do Państwa o uwzględnienie dla tej działki zabudowy mieszkaniowej.

Jesteśmy w ciągłym kontakcie z sąsiadami, którzy są dziś w nieco innym położeniu, ale mamy wiedzę, iż uzyskali pozwolenie na budowę i ich działki nie są już zagrożone pozostaniem nieużytkami.

Zwracamy się do Państwa jako architektów i urbanistów, dla których na pewno nie jest obojętny ład przestrzenny i porządek urbanistyczny w gminie. Cały północny pas zabudowy pomiędzy ulicami Gminną, a Ziemiańską tj. działki: 355/17, 355/18, 355/19, 355/20, 355/21, 355/22, 355/23, 355/24, 355/25, 355/26, 355/27, 355/28, 355/29, 355/30 i 355/31 będzie stanowił pas zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W drodze dojazdowej istnieje sieć

gazowa i energetyczna. Na wszystkich działkach poza naszą, tj. 355/33 istnieją lub budowane są budynki mieszkalne jednorodzinne.

Jeżeli nie zdążymy uzyskać pozwolenia na budowę dla działki 355/33, będzie ona jedyną działką, na której w regularnym pasie zabudowy, nigdy nie wybudujemy domu. Doszukujemy się tutaj dużej analogii do podwórek plomb w ścisłym centrum miasta, gdzie brak jednej kamienicy wzdłuż zabudowanej pierzei wprowadza nieład urbanistyczny. Podobnie odbieramy nasz przykład, jeśli nie dopuścicie Państwo możliwości uzupełnienia zabudowy w przypadku działek plomb. Dodać należy, iż wszystkie domy wzdłuż drogi dojazdowej (dz. 355/1) stoją w tej samej linii obowiązującej, mają bardzo zbliżone parametry i będą stanowiły charakter ulicówki, która tylko przy pełnej zabudowie (bez plomb) spełni jak sądzimy założenia ładu urbanistycznego.

Zakładamy, iż aspekt planistyczny jest dla Państwa oczywiście ważny, jednak mamy nadzieję, iż nasz osobisty powód w postaci możliwości zabezpieczenia finansowo przyszłości naszych dzieci będzie dla Państwa równie ważny.

Należy wspomnieć, iż wartość gruntu działki 355/33 przy braku możliwości wzniesienia tam budynku mieszkalnego, będzie niepowetowaną dla nas stratą. Kupując w roku 2020 działkę 355/5, o powierzchni 3006 m<sup>2</sup>, mieliśmy świadomość, iż ma ona potencjał do budowy nawet 3 budynków mieszkalnych. Z uwagi na chęć budowy domu parterowego pozostawiliśmy dla własnych potrzeb naszego domu działkę 355/32 o powierzchni 1995 m<sup>2</sup>. Pozostała działka 355/33 o powierzchni 1011 m<sup>2</sup> miała, jak wyżej wspomnieliśmy, miała pozostać lokatą na przyszłe potrzeby naszych dzieci. W bieżącym roku zapłaciliśmy opłatę adiacencką w wysokości 6960 zł z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego jej podziałem. Numer sprawy PREZYDENT MIASTA ŁODZI DM-DM-V.3134.22023.NB DECYZJA NUMER 37/2023 oraz DECYZJA NUMER 38/2023.

Ponad powyższe prosimy o uwzględnienie w projekcie MPZP szerszych parametrów powierzchni zabudowy, tj. dla działek o powierzchni ok. 1000 m<sup>2</sup>, maksimum 200 m<sup>2</sup>, natomiast dla działek o powierzchni ok 2000 m<sup>2</sup> (nasza przedmiotowa działka nr 355/32), maksimum 250 m<sup>2</sup>.

Aktualnie projekt MPZP pozwala na:

Cyt.: §14. ust.4:

*W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla zabudowy istniejącej ustala się:*

1) *dopuszczenie remontu i przebudowy;*

2) *dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na następujących warunkach:*

a) *powierzchnia zabudowy:*

- *budynków mieszkalnych – maksimum 150 m<sup>2</sup>,*

- *budynków gospodarczych i garaży łącznie – maksimum 50 m<sup>2</sup>,*

b) *wysokość zabudowy:*

- *budynków mieszkalnych – maksimum 10,5 m,*

- *budynków gospodarczych i garaży – maksimum 4,5 m,*

c) *dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz o kącie nachylenia do 45° lub dachy płaskie;*

Pozostawienie zapisów dot. powierzchni zabudowy dla budynków mieszkalnych – maksimum **150 m<sup>2</sup>**, nie pozwoli na jakąkolwiek przebudowę czy rozbudowę, ani nawet na zabudowę tarasu, jeśli zajdzie taka potrzeba, gdyż zabudowa tarasu również stanowi dodatkową powierzchnię zabudowy.

Potencjalnie przy potrzebie uzyskania pozwolenia na budowę będziemy musieli wykazać zgodność z zapisami MPZP, a to będzie niemożliwe, bo nasz dom na dz. 355/32 już jest większy od parametrów zadanych w projekcie planu.

W opinii naszej dopuszczenie powierzchni zabudowy maksimum 200 m<sup>2</sup> dla działek ok. 1000 m<sup>2</sup>, oraz 250 m<sup>2</sup> dla działek większych, nie wpłynie na pogorszenie warunków gruntowo wodnych tych terenów. Podobnie nie pogorszy powierzchni biologicznie czynnej, gdyż dla każdej z działek powierzchnia ta pozostanie na poziomie większym niż 50% jej powierzchni.

Reasumując wnosimy o dopuszczenie zabudowy uzupełniającej na działkach plombach. W naszej opinii można doprecyzować, iż należy je rozumieć jako pojedyncze działki puste pomiędzy dwiema zabudowanymi. Ponadto prosimy o zwiększenie dopuszczalnej możliwej powierzchni zabudowy dla działek zabudowanych w dniu wejścia w życie planu miejscowego.”

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

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

#### **Wyjaśnienie:**

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „ (...) *prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)*”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „*Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych*”. Przedmiotowe nieruchomości położone są w obszarze, który w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.) stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Zgodnie z ustaleniami Studium, wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, ww. działki zostały przeznaczone w projekcie planu miejscowego pod tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej oznaczone symbolem „2RN-ZN”. Tereny te nie są przewidziane dla rozwoju zabudowy, a działania w ich obrębie zostały ograniczone wyłącznie do możliwości funkcjonowania obiektów istniejących. Projekt planu ustala dla istniejącej na tych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej katalog możliwych działań budowlanych, tj. określa maksymalną powierzchnię zabudowy oraz wysokość istniejących budynków mieszkalnych oraz obiektów inwentarskich, gospodarczych i garaży. Przy czym, zgodnie z § 4 ust.1 pkt 11 projektu planu przez zabudowę istniejącą rozumie się „*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 których mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego*”. Dla istniejących budynków mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej projekt planu dopuszcza rozbudowę do maksymalnej powierzchni zabudowy wynoszącej 150 m<sup>2</sup> i nadbudowę do maksymalnej wysokości wynoszącej 10,5 m, oprócz tego dla budynków gospodarczych i garaży łącznie rozbudowę do maksymalnej powierzchni zabudowy wynoszącej 50 m<sup>2</sup> i nadbudowę do maksymalnej wysokości wynoszącej 4,5 m. Wskazana w projekcie planu maksymalna

wartość powierzchni zabudowy możliwej do osiągnięcia w ramach rozbudowy stanowi sumę powierzchni istniejących i projektowanych części budynku.

#### Uwaga Nr 10

–wpłynęła 21 września 2023 r.,

–dotyczy działek o nr ewid.: 355/17, 355/26, 355/27, 355/28, 355/29, 355/30 i 355/31 w obrębie W-38 w rejonie ulic Gminnej i Ziemiańskiej,

–zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działki nr 355/17, 355/26, 355/27, 355/28, 355/29, 355/30 i 355/31, obręb W-38 są przeznaczone na tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

#### **Treść uwagi:**

„Wnoszę o doprecyzowanie, czy „powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych – **maksimum 150 m<sup>2</sup>**” dotyczy tylko nowej części budynku w ramach potencjalnej rozbudowy istniejących już obiektów, czy jest to powierzchnia łączna: istniejąca i projektowana ?

Jeżeli autorzy planu mieli na względzie, iż 150 m<sup>2</sup> ma być traktowane jako łączna powierzchnia budynku: istniejącego wraz z ewentualną rozbudową, to poniżej składamy uwagę wraz ze szczegółową analizą zagadnienia.

Z uwagi na wydaną 12 września 2023 r., doręczoną 14.09.2023 decyzję Prezydenta Miasta Łodzi nr **DPRG-UA-III.1643.2023**, dotyczącą zatwierdzenia:

„Projektu zagospodarowania terenu dla 15 domów mieszkalnych jednorodzinnych (oznaczonych jako: A, B, C, D, E, F, G, I, J, K, L, M, N, O) wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi oraz projektów architektoniczno-budowlanych dla budynków oznaczonych jako: A, B, C, D, E, F, G, H, I, J, K, L, M, N, O”

#### i udzielenia pozwolenia na:

budowę zespołu 13 budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z niezbędnymi urządzeniami budowlanymi na nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Ziemiańskiej w Łodzi, działki nr ewid. 355/17, 355/18, 355/19, 355/20, 355/21, 355/22, 355/23, 355/24, 355/25, 355/26, 355/27, 355/28, 355/29, 355/30 i 355/31 w obrębie W-38.

wnoszę o uwzględnienie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (przystąpienie 335) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnej z parametrami wydanego pozwolenia na budowę, oraz warunków zabudowy, na podstawie których przedmiotowe pozwolenie mogło być wydane.

Ja niżej podpisany jestem właścicielem działek nr ewid. 355/...17,26,27,28,29,30,31.... Decyzja nr **DPRG-UA-III.1643.2023** wydana 12.09.2023 po procesie uprawomocnienia, które nastąpi w ostatnich dniach września, zostanie w części przeniesiona na innych inwestorów. Czynność tę zamierzam wykonać niezwłocznie, tak by w połowie października mogli rozpocząć budowę domu. Biorąc pod uwagę powyższe, oraz uwzględniając procedurę uchwalenia MPZP, do czasu jego uchwalenia, mój dom będzie zrealizowany do stanu surowego otwartego, a może nawet zamkniętego. **Wydane pozwolenie na budowę**, a także **stan budynku w realizacji**, zgodnie z wiedzą jaką uzyskałem należy traktować jako **zabudowę istniejącą**. Biorąc pod uwagę niespójność powierzchni zabudowy, w ramach wydanego pozwolenia z zapisami MPZP, wnosimy o rozszerzenie tegoż parametru, w celu umożliwienia potencjalnych procesów przebudowy czy rozbudowy, w przypadku jeśli w przyszłości nastąpi taka potrzeba.

Przedmiotowy projekt MPZP zakłada dla ww. działek, które znalazły się w jednostce urbanistycznej **2RN-ZN – TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY LUB ZIELENI NATURALNEJ**, dla której nadane zostały poniższe parametry:

Cyt.: §14. ust.4:

*W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla zabudowy istniejącej ustala się:*

*1) dopuszczenie remontu i przebudowy;*

*2) dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na następujących warunkach:*

*a) powierzchnia zabudowy:*

*- budynków mieszkalnych – maksimum 150 m<sup>2</sup>,*

*- budynków gospodarczych i garaży łącznie – maksimum 50 m<sup>2</sup>,*

*b) wysokość zabudowy:*

*- budynków mieszkalnych – maksimum 10,5 m,*

*- budynków gospodarczych i garaży – maksimum 4,5 m,*

*c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz o kącie nachylenia do 45° lub dachy płaskie;*

Parametr dopuszczalnej powierzchni zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla której wydane zostało pozwolenie na budowę, na podstawie warunków zabudowy, **wynosił do 0,17** pow. zabudowy do każdej nowo wydzielonej działki.

Należy zauważyć, iż pozostawienie zapisów powierzchni zabudowy dla budynków mieszkalnych – maksimum 150 m<sup>2</sup>, nie pozwala na jakąkolwiek przebudowę istniejących budynków, gdyż dziś każdy z domów zaprojektowany w ramach uzyskanego pozwolenia na budowę ma powierzchnię bliską 170 m<sup>2</sup>. Taka rozbieżność nie pozwoli uzyskać zamiennego pozwolenia na przebudowę, czy rozbudowę, którą zasadniczo MPZP dopuszcza.

Zwiększenie parametru do 200 m<sup>2</sup> jest wielkością wystarczającą, by pozwolić mi w przyszłości wykonać np. zabudowę tarasu, która stanowi kubaturę, tym samym powierzchnię zabudowy.

W przypadku moich działek prawdopodobieństwo, że projekty będą ulegały drobnym modyfikacjom jest spore, gdyż część działek planowana jest do sprzedaży, a nowi nabywcy mogą mieć potrzebę zmian w architekturze.

Uwzględniając powyższą rozbieżność między zapisami MPZP, a wydana decyzja PnB wnosze o zmianę dopuszczalnej powierzchni zabudowy do wartości **0,2**, lub maksimum **200 m<sup>2</sup>**.

Biorąc pod uwagę, iż wszystkie działki wzdłuż drogi wewnętrznej (dz. nr ewid. 355/1) mają powierzchnię zbliżoną do 1000 m<sup>2</sup>, dopuszczenie wskaźnika powierzchni zabudowy 0,2, nie wpłynie na pogorszenie warunków gruntowo wodnych przedmiotowych działek, podobnie nie zaburzy gospodarki i powierzchni biologicznie czynnej, gdyż min 50% powierzchni każdej z działek na pewno pozostanie biologicznie czynna.

Reasumując wnoszę o uwzględnienie mojej uwagi w projekcie MPZP.”

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

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

### **Wyjaśnienie:**

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „ (...) *prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)*”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „*Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych*”. Przedmiotowe nieruchomości położone są w obszarze, który w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.) stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Zgodnie z ustaleniami Studium, wskazującymi na potrzebę zatrzymania rozpoczętych procesów urbanizacji obszaru, ww. działki zostały przeznaczone w projekcie planu miejscowego pod tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej oznaczone symbolem „2RN-ZN”. Tereny te nie są przewidziane dla rozwoju zabudowy, a działania w ich obrębie zostały ograniczone wyłącznie do możliwości funkcjonowania obiektów istniejących. Projekt planu ustala dla istniejącej na tych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej katalog możliwych działań budowlanych, tj. określa maksymalną powierzchnię zabudowy oraz wysokość istniejących budynków mieszkalnych oraz obiektów inwentarskich, gospodarczych i garaży. Przy czym, zgodnie z § 4 ust.1 pkt 11 projektu planu przez zabudowę istniejącą rozumie się „*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 których mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego*”. Dla istniejących budynków mieszkalnych w zabudowie jednorodzinnej projekt planu dopuszcza rozbudowę do maksymalnej powierzchni zabudowy wynoszącej 150 m<sup>2</sup> i nadbudowę do maksymalnej wysokości wynoszącej 10,5 m, oprócz tego dla budynków gospodarczych i garaży łącznie rozbudowę do maksymalnej powierzchni zabudowy wynoszącej 50 m<sup>2</sup> i nadbudowę do maksymalnej wysokości wynoszącej 4,5 m. Wskazana w projekcie planu maksymalna wartość powierzchni zabudowy możliwej do osiągnięcia w ramach rozbudowy stanowi sumę powierzchni istniejących i projektowanych części budynku. Jednocześnie, należy zauważyć, że wejście w życie planu miejscowego nie powoduje wygaśnięcia ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę. Realizacja przedsięwzięcia budowlanego w oparciu o takie pozwolenie jest możliwa. W projekcie planu określono katalog możliwych działań budowlanych przy zabudowie istniejącej.

### **Uwaga Nr 12**

–wpłynęła 22 września 2023 r.,

–dotyczy działek o nr ewid.: 134/6, 134/7 i 134/9 w obrębie W-38 zlokalizowanej przy ulicy Pieśni Rycerskiej w Łodzi,

–zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działki o nr ewid.: 134/6, 134/7 i 134/9, obręb W-38 są przeznaczone na tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

### **Treść uwagi:**

Składająca uwagę wnosi o, cytując: -

„Proszę o możliwie o zagospodarowania wyżej wymienionych działek pod zabudowę mieszkaniową domków jednorodzinnych zgodnie z wydaną decyzją zabudowy Nr DPRG-IX.1764.2021 dn. 22 X 2021 r”



**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

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

**Wyjaśnienie:**

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Przedmiotowe nieruchomości położone są w obszarze, który w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LIII/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” . Mając zatem na uwadze wymóg zachowania zgodności kierunków polityki przestrzennej określonych dla przedmiotowego obszaru w Studium z ustaleniami planu miejscowego uwaga nie może zostać uwzględniona. Dodatkowo, podkreślić należy, że celem przedmiotowego projektu planu nie jest tworzenie warunków dla rozwoju terenów budowlanych, a zachowanie i ochrona elementów systemu ekologicznego miasta, które objęte zostały ochroną jako zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Źródła Neru”. Dopuszczenie zabudowy wskazanej w uwadze stoi w sprzeczności z możliwościami realizacji celów ochrony dla ww. formy ochrony.

Odnosząc się do treści uwagi dotyczącej wydanej decyzji o warunkach zabudowy, wyjaśnienia wymaga fakt, że plan miejscowy sporządzany jest w innym trybie niż ustalane są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w formie decyzji. Przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obligują do wydania decyzji każdorazowo, o ile spełnione są warunki określone w ww. ustawie, niezależnie od ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w tym dotyczących wyłączenia terenów spod zabudowy. Zainicjowane w ostatnich latach w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy, procesy budowlane pozostają w sprzeczności z ustalonymi dla przedmiotowego obszaru w obowiązującym Studium kierunkami polityki przestrzennej. Niniejszy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zakłada ochronę terenów źródłiskowego odcinka doliny rzeki Ner oraz towarzyszącej zieleni naturalnej.

**Uwagi Nr 14 i Nr 15 tej samej treści**

–wpłynęły 26 września 2023 r.,

–dotyczą działek:

o nr ewid.: 124/7, 124/10 i 55/5 (uwaga Nr 14),

o nr ewid.: 124/6, 124/10 i 55/5 (uwaga Nr 15),

- w obrębie W-38 zlokalizowanej przy ulicy Gminnej w Łodzi,

–zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działki o nr ewid.: 124/6, 124/7 i część działki nr 124/10 w obrębie W-38 jest przeznaczona na tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej. Działka o nr ewid. 55/5 i część działki nr 124/10 w obrębie W-38 znajduje się poza obszarem opracowania planu.

**Treść uwagi:**

Składająca uwagę wnosi o, cytując: -

„Pozostawić działki wyżej przywołane do zabudowy budynkiem mieszkalnym ze zjazdem z ulicy Gminnej.

**Uzasadnienie uwagi:**

Zabudowa była dopuszczona po sporządzeniu analizy urbanistycznej- posiadam ważną decyzję o warunkach zabudowy.

Przewidziany w projekcie planu zakaz realizacji domu nie koresponduje z wcześniej zainwestowanymi działkami w obszarze analizowanym.

Ze względu na zasadę ciągłości w planowaniu przestrzennym proszę o uwzględnienie uwagi.

Na podstawie decyzji ustalającej warunki zabudowy prowadzone są zaawansowane prace projektowe.”

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwag.**

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

**Wyjaśnienie:**

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Przedmiotowe nieruchomości położone są w obszarze, który w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.) stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O” . Mając zatem na uwadze wymóg zachowania zgodności kierunków polityki przestrzennej określonych dla przedmiotowego obszaru w Studium z ustaleniami planu miejscowego uwaga nie może zostać uwzględniona. Dodatkowo, podkreślić należy, że celem przedmiotowego projektu planu nie jest tworzenie warunków dla rozwoju terenów budowlanych, a zachowanie i ochrona elementów systemu ekologicznego miasta, które objęte zostały ochroną jako zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Źródła Neru”. Dopuszczenie zabudowy wskazanej w uwadze stoi w sprzeczności z możliwościami realizacji celów ochrony dla ww. formy ochrony.

Odnosząc się do treści uwagi dotyczącej wydanej decyzji o warunkach zabudowy, wyjaśnienia wymaga fakt, że plan miejscowy sporządzany jest w innym trybie niż ustalane są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w formie decyzji. Przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obligują do wydania decyzji każdorazowo, o ile spełnione są warunki określone w ww. ustawie, niezależnie od ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w tym dotyczących wyłączenia terenów spod zabudowy. Zainicjowane w ostatnich latach w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy, procesy budowlane pozostają w sprzeczności z ustalonymi dla przedmiotowego obszaru w obowiązującym Studium kierunkami polityki przestrzennej.

Niniejszy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zakłada ochronę terenów źródłiskowego odcinka doliny rzeki Ner oraz towarzyszącej zieleni naturalnej.

**Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Łodzi**

**Marcin GOŁASZEWSKI**

Załącznik Nr 3  
do uchwały Nr  
Rady Miejskiej w Łodzi  
z dnia 2023 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 zapewnienie warunków do podłączenia poszczególnych nieruchomości do urządzeń infrastruktury technicznej tj. wodociągów i kanalizacji sanitarnej. Powyższe zadanie będzie 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.

**Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Łodzi**

**Marcin GOŁASZEWSKI**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Łodzi

z dnia 2023 r.

Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne o obiekcie**

**Rada Miejska w Łodzi na podstawie art. 67a ust. 3 ustawy przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.**

## Uzasadnienie

### **do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Gminnej i Ziemiańskiej.**

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr LXX/2092/22 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 21 grudnia 2022 r. przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Gminnej i Ziemiańskiej.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni ok. 75 ha położony jest w rejonie ulic Gminnej i Ziemiańskiej, na zachód od autostrady A1. Obejmuje część doliny rzeki Ner, tereny otwarte oraz lasy. Na obszarze objętym projektem planu zlokalizowana jest pojedyncza zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

W wyniku realizacji ww. uchwały został opracowany projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przedmiotem planu, zgodnie z jego uchwałą inicjującą, jest ustalenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów zgodnie z wymogami ładu przestrzennego oraz realizowaną polityką przestrzenną Miasta określoną 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.). W obowiązującym Studium obszar objęty projektem planu znajduje się w jednostkach funkcjonalno-przestrzennych „O” (tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo) oraz „L” (tereny lasów o powierzchni minimum 3 ha). Są to obszary kluczowe dla systemu przyrodniczego, pełniące funkcje klimatyczne, biologiczne i krajobrazowe, położone peryferyjnie na obrzeżach miasta.

Obowiązujący dokument Studium dopuszcza możliwość funkcjonowania istniejącej zabudowy, niezgodnej z przeznaczeniem terenu określonym w kartach ustaleń dla jednostek funkcjonalno-przestrzennych ww. dokumentu, w granicach istniejącego zainwestowania. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla zabudowy istniejącej ustalono katalog możliwych działań budowlanych.

Znaczna część obszaru planu znajduje się w granicach zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Źródła Neru”. Celem ustanowienia tej formy ochrony przyrody była ochrona cennego krajobrazu naturalnego i kulturowego doliny źródłowego odcinka Neru, ze względu na jej walory widokowe i estetyczne. W uchwale ustanawiającej (Nr XCI/1603/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 7 lipca 2010 r.) wskazano, iż realizacja celów ochrony wymaga trwałego zachowania wartości przyrodniczych i krajobrazowych naturalnych i półnaturalnych ekosystemów leśnych, łąkowych, murawowych, wodno-błotnych, utrzymania agrobiocenoz w kulturze rolnej, a także wyznaczenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego korytarzy ekologicznych.

Na obszarze, dla którego sporządzono niniejszy dokument, nie obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w związku z czym określanie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu w ostatnich latach odbywało się w drodze

decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Efektem takiego mechanizmu procesów inwestycyjnych jest powstająca zabudowa, która ingeruje w tereny aktywne przyrodniczo. Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zakłada przeciwdziałanie urbanizacji oraz ochronę terenu doliny rzeki Ner porośniętej zielenią naturalną. Projektowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, regulując zasady zagospodarowania terenów, zapobiega procesom niekontrolowanego rozlewania się zabudowy na terenie doliny rzecznej i terenach przyległych.

W związku z powyższym celem opracowania planu jest kształtowanie standardów zagospodarowania i użytkowania terenów poprzez zachowanie i ochronę elementów systemu przyrodniczego Miasta: rzeki Ner, terenów otwartych i lasów, pełniących rolę rekreacyjno-wypoczynkową i klimatyczno-biologiczną.

W projekcie planu nie ustalono szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu wynikających z występowania istniejącej kablowej sieci elektroenergetycznej. Podejmując decyzję Prezydent Miasta zważył interes Miasta, gestorów sieci infrastruktury technicznej oraz interesy prywatne właścicieli poszczególnych nieruchomości. Przepis art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890 i 2029) daje organowi planistycznemu upoważnienie do zawarcia w planie miejscowym postanowień, które mogą w konsekwencji w sposób istotny ograniczać lub nawet pozbawić właściciela lub użytkownika wieczystego możliwości wykonywania konstytucyjnie chronionego prawa własności. Jednakże taka poważna ingerencja w prawo własności musi być uzasadniona i proporcjonalna w stosunku do celów, których osiągnięciu ma służyć. Rezygnacja z ww. ustaleń podyktowana jest brakiem powszechnie obowiązujących przepisów prawnych nakazujących wprowadzenie określonych ograniczeń w zagospodarowaniu terenu.

Ustalenia planu miejscowego określają m.in.: przeznaczenie terenów, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej. Standardy zagospodarowania i użytkowania terenów, które plan kształtuje, uwzględniają potrzeby ochrony terenu doliny rzeki Ner oraz terenów otwartych i lasów stanowiących system przyrodniczy Miasta, a także ochrony przed narastającą presją urbanistyczną.

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 1688).

Projekt planu został sporządzony zgodnie z zakresem art. 15 ww. ustawy, uwzględniając wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy.

## **I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

1. W projekcie planu oraz w trakcie procedury jego sporządzenia uwzględniono:
  - 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez określenie: linii rozgraniczających, przeznaczenia terenów, zasad i wskaźników zagospodarowania terenów oraz parametrów kształtowania zabudowy;

- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez:
  - a) ustalenie zasad zagospodarowania terenów, w szczególności terenów: rolnictwa z zakazem zabudowy, zieleni naturalnej i lasów,
  - b) określenie zasad sytuowania infrastruktury technicznej,
  - c) wskazanie obszarów podlegających ochronie, tj. granic Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Źródła Neru”;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, poprzez wprowadzenie:
  - a) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) dopuszczenie lokalizacji mikroinstalacji,
  - c) ustaleń w zakresie ochrony wód,
  - d) ustaleń w zakresie ochrony powierzchni ziemi i gospodarki odpadami,
  - e) ustaleń w zakresie ochrony powietrza,
  - f) ustaleń w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi,
  - g) ustaleń w zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu,
  - h) klasyfikacji zabudowy istniejącej pod kątem ochrony akustycznej, w rozumieniu przepisów odrębnych.
  - i) dla gruntów leśnych – przeznaczenia pod teren lasu,
  - j) dla gruntów rolnych – przeznaczenia m.in. pod teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez określenie zasad ochrony środowiska. Jednocześnie, ze względu na braku podstaw wynikających ze stanu faktycznego, tj. nie wyznaczenia w granicach obszaru opracowania planu przestrzeni publicznych lub obiektów użyteczności publicznej, nie określono wymagań wynikających z potrzeby zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 5) walory ekonomiczne przestrzeni, ustalając przeznaczenia poszczególnych terenów, uwzględniając ich istniejące użytkowanie z zachowaniem wymogów ochrony środowiska, oraz umożliwiając racjonalne zagospodarowanie obszaru poprzez wykorzystanie istniejących elementów wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu;
- 6) prawo własności poprzez kształtowanie zagospodarowania zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem i w sposób racjonalnie ingerujący w tereny stanowiące własność prywatną, ograniczony do uzasadnionych potrzeb wynikających z interesu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym oraz wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego;
- 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa ustalając ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu poprzez określenie maksymalnej wysokości zabudowy, a także dostosowanie sieci i urządzeń infrastruktury do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń;
- 8) potrzeby interesu publicznego, wskazując tereny współtworzące system przyrodniczy Miasta, w tym dolinę rzeki Ner, tereny zieleni naturalnej i lasów, do utrzymania i ochrony;
- 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz ustalając zasady ich realizacji;
- 10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informacje na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:
  - a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu,
  - b) organizacji dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu,



- c) możliwości składania wniosków i uwag do planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym na adres Pracowni,
  - d) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;
- 11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094, 1113, 1501, 1506, 1688, 1719, 1890, 1906 i 2029) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej dla obsługi zabudowy istniejącej.

W projekcie planu nie uwzględniono wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na brak takich obiektów na obszarze objętym planem.

2. Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Prezydent Miasta Łodzi zważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w terminie określonym na podstawie art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. od 13 stycznia 2023 r. do 17 lutego 2023 r. wpłynęło 48 wniosków. Zarządzeniem Nr 763/2023 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 5 kwietnia 2023 r. wnioski zostały rozpatrzone.

Projekt planu miejscowego był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 17 sierpnia 2023 r. do 8 września 2023 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 5 września 2023 r. W terminie przewidzianym do składania uwag tj. do 22 września 2023 r. wpłynęło 15 uwag. Zarządzeniem Nr 2445/2023 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 13 listopada 2023 r. uwagi nie zostały uwzględnione.

Zaproponowane w planie rozwiązania przestrzenne i funkcjonalne są wynikiem analizy obecnego stanu zagospodarowania obszaru oraz potrzeb rozwojowych tej części miasta. W projekcie planu miejscowego uwzględniono ochronę istniejącego stanu zagospodarowania terenów poprzez utrzymanie dotychczasowych funkcji na terenie doliny rzeki Ner oraz terenów otwartych i lasów, a także wskazanie kierunków rozwoju zmierzających do ich ochrony.

Przy wyborze ostatecznych rozwiązań pod uwagę brano także wnioski zgłaszane m.in. przez instytucje i organy uprawnione do uzgadniania i opiniowania projektu planu oraz zalecenia wynikające z opracowania ekofizjograficznego i prognozy oddziaływania na środowisko. Podczas prac nad projektem planu miejscowego kierowano się jednocześnie potrzebą uporządkowania i właściwego ukształtowania ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych oraz równoważeniem interesów publicznych i prywatnych.

Dla potrzeb projektu planu miejscowego, zgodnie z art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz zgodnie z art. 17 pkt 5 ww. ustawy – prognozę skutków finansowych uchwały.

3. W projekcie planu nie przewiduje się możliwości sytuowania nowych budynków.

## **II. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Łodzi oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.**

Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonej uchwałą Nr LXXIX/2113/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 listopada 2018 r. W wyniku przeprowadzonej oceny aktualności obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uznane zostało za aktualne. Na obszarze objętym projektem planu w dacie sporządzenia ww. oceny nie obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

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

Wpływ ustaleń projektu planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, został zidentyfikowany i oszacowany w prognozie finansowej skutków uchwalenia planu. Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu określa potencjalne dochody i wpływy z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykonane obliczenia wykazały ujemny wynik finansowy przedsięwzięcia, co oznacza, że wydatki generowane przez nowe zagospodarowanie przewyższają dochody. Jedyne koszty wiążą się z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej. Należy jednak mieć na uwadze, że ze względu na brak wystarczających informacji w związku z innym niż przyjęte prawdopodobieństwem realizacji pewnych inwestycji, a także nieprzewidywalność cen rynkowych i zmienność uwarunkowań w czasie, wskazany wynik finansowy może ulec zmianie.

DYREKTOR  
Miejskiej Pracowni Architektury i Urbanistyki w Łodzi  
*Magdalena Katar-Włódniewska*  
Magdalena Katar-Włódniewska



DFP-Bd-II.3024.131.2023

**Urząd Miasta Łodzi**  
**Departament Finansów Publicznych**  
**Wydział Budżetu**

ul. Sienkiewicza 5  
90-113 Łódź  
tel.: + 48 42 638 45 28  
fax: + 48 42 638 45 55  
e-mail: w.budzetu@uml.lodz.pl  
www.lodz.pl

Łódź, dnia 21 listopada 2023 r.

**Pani**

**Magdalena Talar-Wiśniewska**

**Dyrektor**

**Miejskiej Pracowni**

**Urbanistycznej w Łodzi**

W odpowiedzi na pismo znak MPU.ZP3.46.1.2023.JO.MK o z dnia 13.11.2023 r., skierowane do Skarbnika Miasta Łodzi dotyczące zaopiniowania projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Gminnej i Ziemiańskiej, Wydział Budżetu informuje, iż przyjmuje do wiadomości przedstawioną prognozę skutków finansowych.

Z uwagi na fakt, iż skutki finansowe uchwalenia w/w planu stanowią ujemny wynik finansowy na poziomie ok. (-) 1,07 mln. zł, wszelkie działania wynikające z realizacji planu powinny być zgłaszane przez merytoryczne jednostki organizacyjne UMŁ z odpowiednim wyprzedzeniem.

DYREKTOR  
WYDZIAŁU BUDŻETU

*Małgorzata Wojtczak*

