

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Mozaikowej, Ziemiańskiej i Kolumny.**

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

**uchwała, co następuje:**

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

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

- 1) rysunku planu wykonanego 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 krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) 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;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

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

§ 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) nadzór archeologiczny – rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 6) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze miasta Łodzi;
- 7) przeznaczenie terenu – obiekty budowlane i urządzenia budowlane oraz zagospodarowanie tworzące całość funkcjonalną, określone ustaleniami planu na danym terenie odpowiednio:
  - a) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie, które przeważa na danej działce, przy czym wymóg ten nie obowiązuje w przypadku realizacji dróg wewnętrznych, infrastruktury technicznej i wód powierzchniowych,
  - b) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe na danej działce, a w przypadku dróg wewnętrznych, infrastruktury technicznej i wód powierzchniowych – przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe w danym terenie;
- 8) strefa ochrony archeologicznej – rodzaj strefy ochrony konserwatorskiej obejmującej obszar, na którym zlokalizowane są zabytki archeologiczne lub istnieje uzasadnione podejrzenie, że mogą się one na nim znajdować;
- 9) teren – wydzielone liniami rozgraniczającymi nieruchomości lub ich części, oznaczone numerem i symbolem;
- 10) uchwała – niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Łodzi;
- 11) ustawa – ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 12) 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;
- 13) zabudowa istniejąca – budynek istniejący w dniu wejścia w życie planu, a także budynek posiadający w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

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

## Rozdział 2 Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

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

- 1) kształtowanie standardów zagospodarowania i użytkowania terenów z uwzględnieniem:
  - a) zachowania i ochrony elementów systemu ekologicznego miasta, w tym lasów i korytarzy ekologicznych,
  - b) ochrony walorów krajobrazowych doliny źródłowego odcinka rzeki Ner oraz jej otoczenia,
  - c) ochrony terenów otwartych pełniących funkcję klimatyczno-biologiczną;
- 2) w zakresie przeznaczenia terenów – zakaz lokalizacji punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) wysokość zabudowy dla obiektów budowlanych – maksimum 30,0 m, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej.

§ 6. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, do których w obszarze planu należy teren drogi zbiorczej IKDZ, polegające na nakazie stosowania rozwiązań technicznych uwzględniających potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących:
  - a) dróg,
  - b) inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
  - c) urządzeń wodnych, melioracji oraz obiektów mostowych,
  - d) zalesień;
- 2) dopuszczenie lokalizacji mikroinstalacji, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii;
- 3) w zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu i zieleni:
  - a) nakaz zapewnienia ciągłości korytarza ekologicznego, wskazanego na rysunku planu, w zakresie swobodnego przepływu mas powietrza oraz migracji roślin i zwierząt,
  - b) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień nadwodnych z wyjątkiem działań wynikających z potrzeby zapewnienia przepływu wód powierzchniowych, a także budowy, odbudowy, utrzymania i remontów lub napraw urządzeń wodnych oraz prawidłowego funkcjonowania istniejącej infrastruktury technicznej;
- 4) w zakresie ochrony wód:
  - a) nakaz utrzymania rzeki Ner jako cieku otwartego,
  - 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 gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków – nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez realizację urządzeń infrastruktury technicznej odbioru wód opadowych i roztopowych dla terenu drogi zbiorczej 1KDZ;
- 6) w zakresie ochrony powierzchni ziemi i gospodarki odpadami:
  - a) nakaz zapewnienia dla nieruchomości miejsca służącego do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących budownictwa oraz dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminie,
  - b) zakaz dokonywania zmian ukształtowania terenu, które powodowałyby zmianę rzędnej wysokościowej terenu o więcej niż 0,5 m w stosunku do rodzimego gruntu w granicach korytarza ekologicznego oznaczonego na rysunku planu za wyjątkiem niwelacji niezbędnych do realizacji inwestycji z zakresu: infrastruktury technicznej, dróg, obiektów mostowych, urządzeń wodnych oraz rekultywacji;
- 7) w zakresie ochrony obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi – w granicach obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat), oznaczonego na rysunku planu:
  - a) zakaz składowania i gromadzenia: ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku i unieszkodliwiania odpadów,
  - b) dopuszczenie lokalizacji dróg wewnętrznych, ciągów pieszych lub dróg rowerowych, infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych lub obiektów mostowych, zgodnie z ustaleniami planu;
- 8) w zakresie ochrony powietrza – zakaz stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy;
- 9) 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;
- 10) 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.

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wskazuje się zabytek archeologiczny o numerze AZP 67-53/6 oznaczony na rysunku planu symbolem „A”, dla którego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków;
- 2) wprowadza się strefę ochrony archeologicznej oznaczoną na rysunku planu, w której przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu nakazuje się prowadzenie nadzoru archeologicznego na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków.

§ 9. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) 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 poz. 1979), dla którego sposób zagospodarowania i zasady ochrony określa ww. uchwała;

- 2) wskazuje się na rysunku planu granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:
  - a) na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat),
  - b) na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat);
- 3) wprowadzenie regulacji dotyczących sposobu zagospodarowania terenów na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony wód oraz ochrony przed powodzią.

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

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

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

§ 11. 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: 220kV, 110kV i 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 i 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.

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

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

§ 13. 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:
  - a) gazociąg średniego ciśnienia Dn 250 zlokalizowany w ulicy Ziemiańskiej,
  - b) gazociąg niskiego ciśnienia Dn 160 zlokalizowany w ulicy Kolumny;
- 5) podstawowe źródło zaopatrzenia w energię elektryczną – Rejonowy Punkt Zasilania EC-4 110/15 kV.

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

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

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

### **Rozdział 3**

#### **Ustalania szczegółowe dla terenów**

§ 16. 1. Dla terenów: **1RN-ZN, 2RN-ZN, 3RN-ZN, 4RN-ZN i 5RN-ZN** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

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

3. W zakresie warunków zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się 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 50 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 90°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zieleni naturalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
  - b) teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami.

3. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla zabudowy istniejącej ustala się dopuszczenie remontu i przebudowy.

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 1 500 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°.

§ 18. 1. Dla terenów **1WS i 2WS** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

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

3. W zakresie warunków zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się dopuszczenie realizacji urządzeń wodnych oraz obiektów mostowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego.

§ 19. 1. Dla terenów: **1RN-WS-ZN, 2RN-WS-ZN, 3RN-WS-ZN i 4RN-WS-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 wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
  - b) teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami.

3. W zakresie warunków zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się dopuszczenie realizacji urządzeń wodnych oraz obiektów mostowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego.

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 50 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 90°.

§ 20. 1. Dla terenów: **1L, 2L, 3L, 4L, 5L i 6L** 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.

§ 21. 1. Dla terenu **1KDZ** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

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

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

- 1) klasę Z – zbiorczą;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających w granicach obszaru objętego planem – zmienną od 12,3 m do 16,2 m, zgodnie z rysunkiem planu.



## Rozdział 4 Przepisy końcowe

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

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

§ 24. 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 Pusielnik*

DYREKTOR  
DEPARTAMENTU PLANOWANIA  
I ROZWOJU GOSPODARCZEGO  
*Robert Kowalik*

ARCHITEKT MIASTA  
GŁÓWNY PROJEKTANT  
*Marek Jasiak*  
DIREKTOR  
Biura Architekta Miasta  
*Aleksandra Kraszevska*

KIEROWNIK ZESPOŁU  
PROJEKTOWEGO NR 3  
*mgr Jakub Obrzydowski*

KIEROWNIK  
Biura Architekta Miasta  
Działu Legislacyjnego  
*Tomasz Urjasz*

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

RADCA PRAWNY

*Regina Wojaś*  
Regina Wojaś  
Łd - 940

Z-ca Dyrektora  
Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi

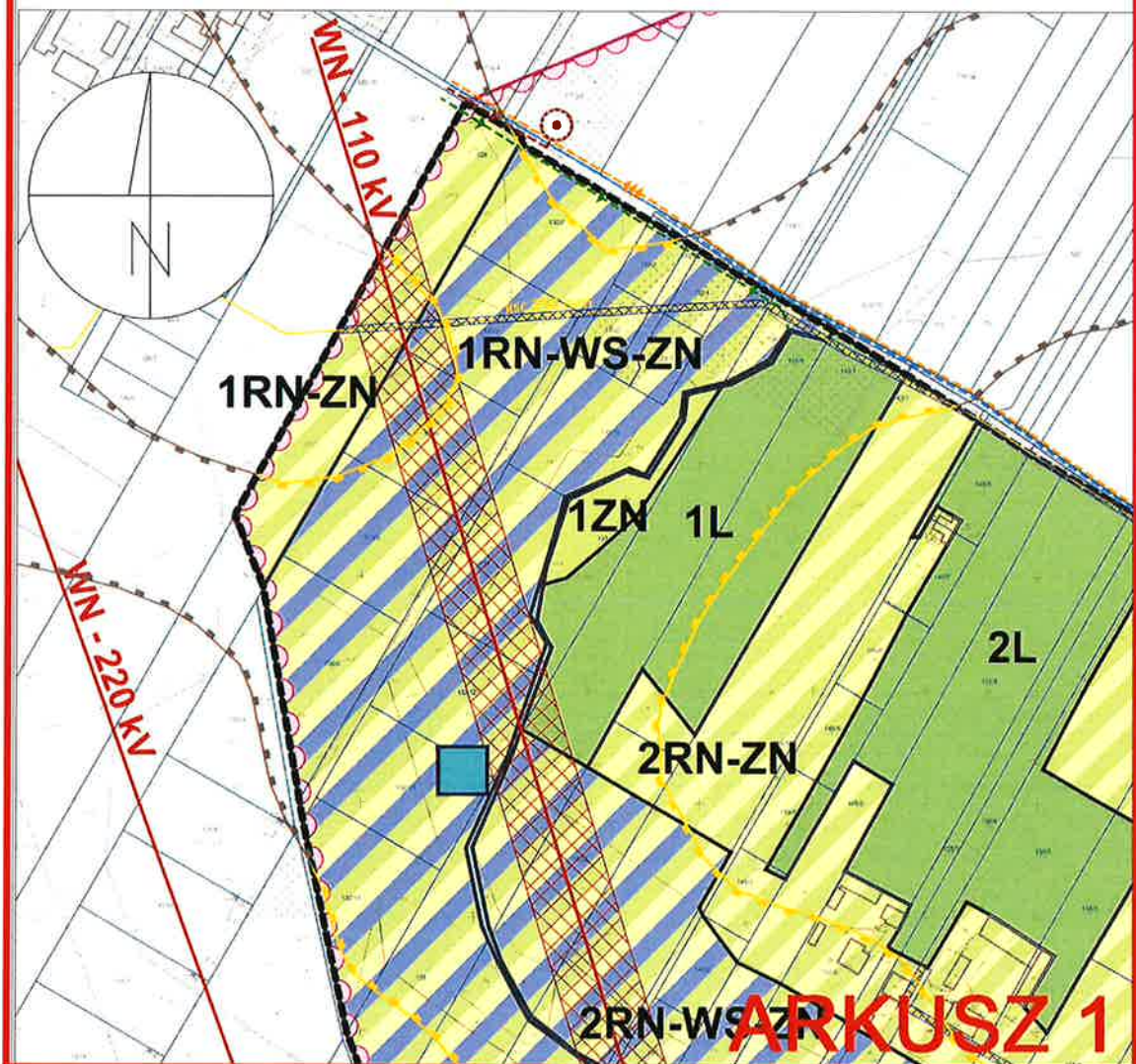
*Paulina Górka*  
Paulina Górka

RADCA PRAWNY  
Łd - M-1200

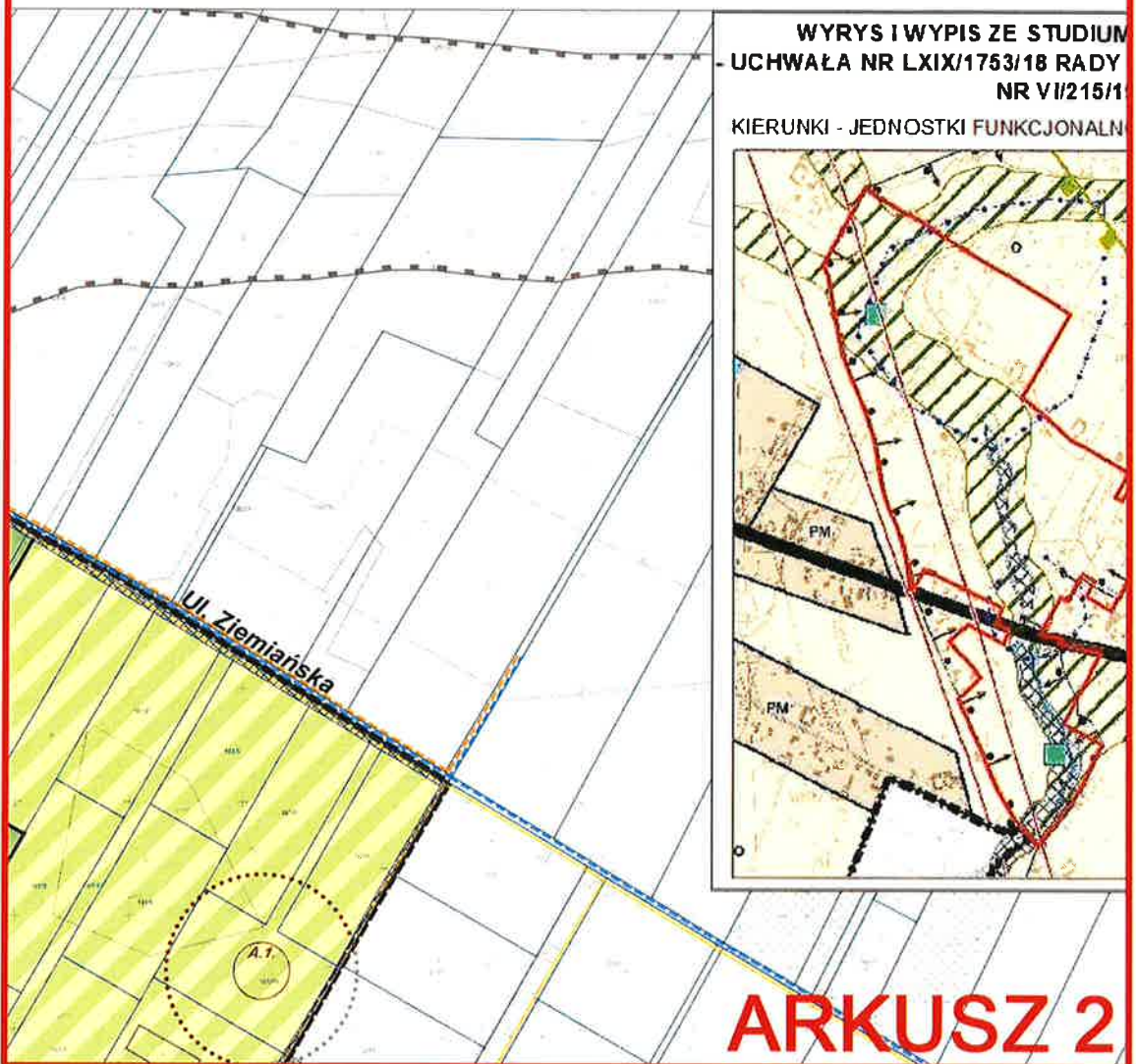
*13. XI. 2023r.*



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWA W REJONIE ULIC: MOZAIKOWEJ, ZIEMI



# PLAN PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OB AŃSKIEJ I KOLUMNY





# SZARU MIASTA ŁODZI POŁOŻONEJ

1:2 000


UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŁODZI MIEJSKIEJ W ŁODZI Z DNIA 28 MARCA 2018 R., ZMIENIONA UCHWAŁAMI RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI Z DNIA 6 MARCA 2019 R. ORAZ NR LIII/1605/21 Z DNIA 22 GRUDNIA 2021 R.



-PRZESTRZENNE







 Granice obszaru objętego planem




**JEDNOSTKI FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE**


**TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ**  
Strefa ogólnomiejaska  
 Tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych


**TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY**  
 Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo  
 Tereny lasów o powierzchni min. 3 ha



**ELEMENTY SZCZEGÓLNE**  
Elementy systemu przyrodniczego  
 Pozostałe obszary objęte prawnymi formami ochrony przyrody  
 Obszary o wysokich wartościach przyrodniczych wymagające ochrony  
 Korytarze ekologiczne i kierunki powiązań - łączniki ekologiczne  
 Miejsca lokalizacji projektowanych zbiorników wodnych

Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi wystąpienia raz na:  





10 lat (10%)	100 lat (1%)	500 lat (0,2%)
		

Elementy dziedzictwa kulturowego, archeologia  
 Strefy konserwatorskie ochrony archeologicznej


Elementy systemu komunikacyjnego  
 Tereny dróg i ulic publicznych


**ELEMENTY INFORMACYJNE**  
 Napowietrzne linie elektroenergetyczne 110kV, 220kV, 400kV  
 Wody powierzchniowe, skanalizowane, odcinki rzek i cieki w

Granice udokumnetowanych Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr:

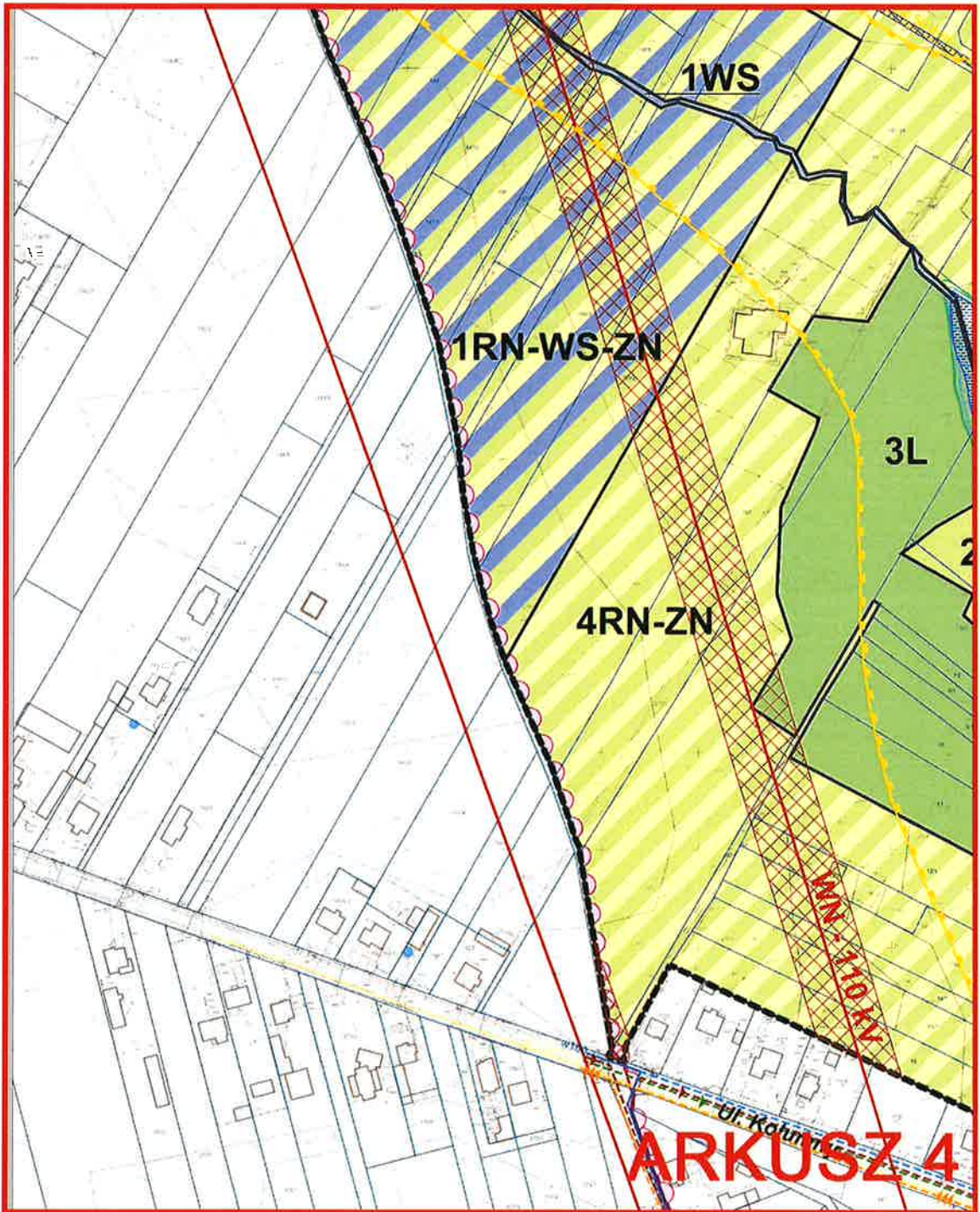
401	402	403	404
			

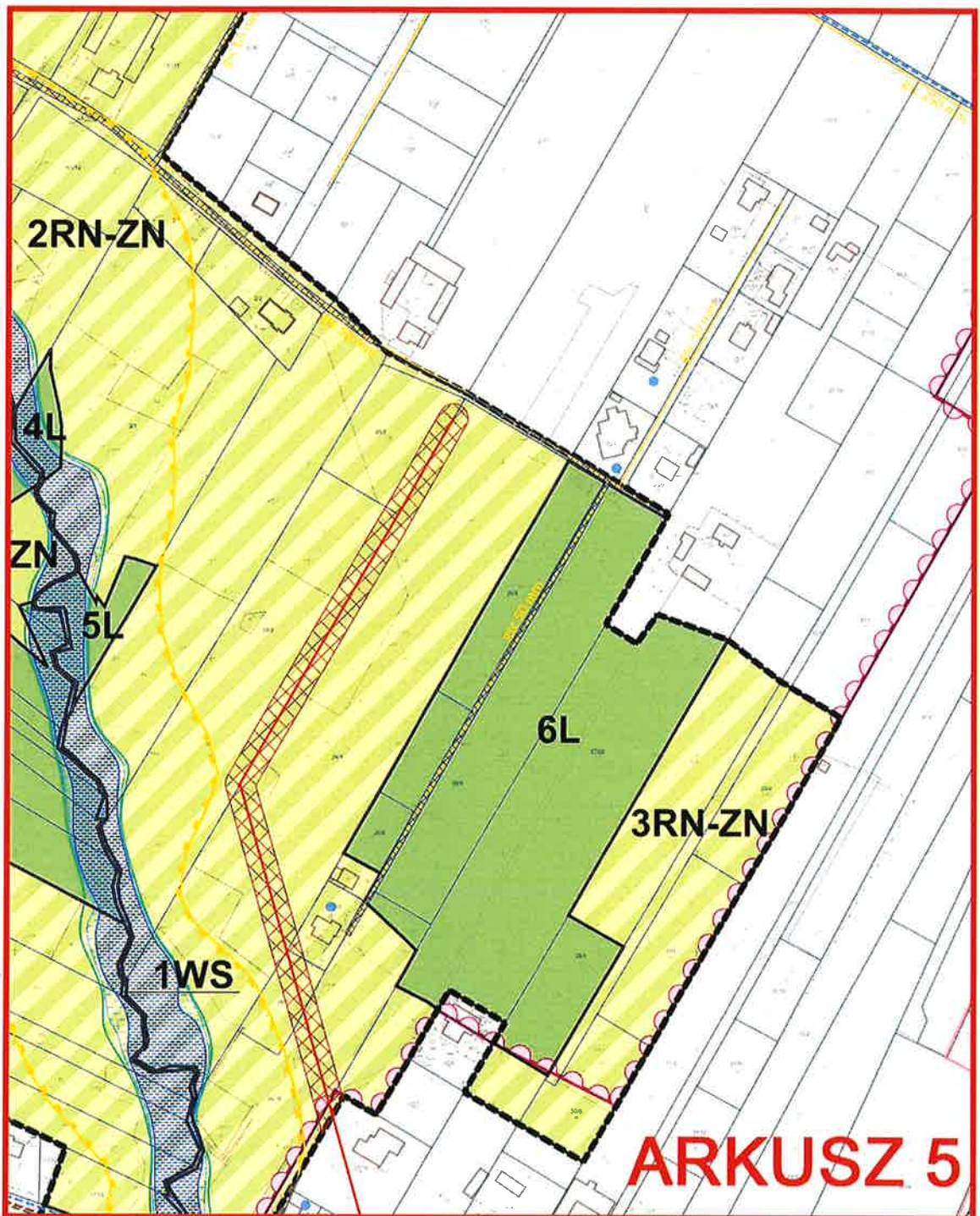
**USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE**

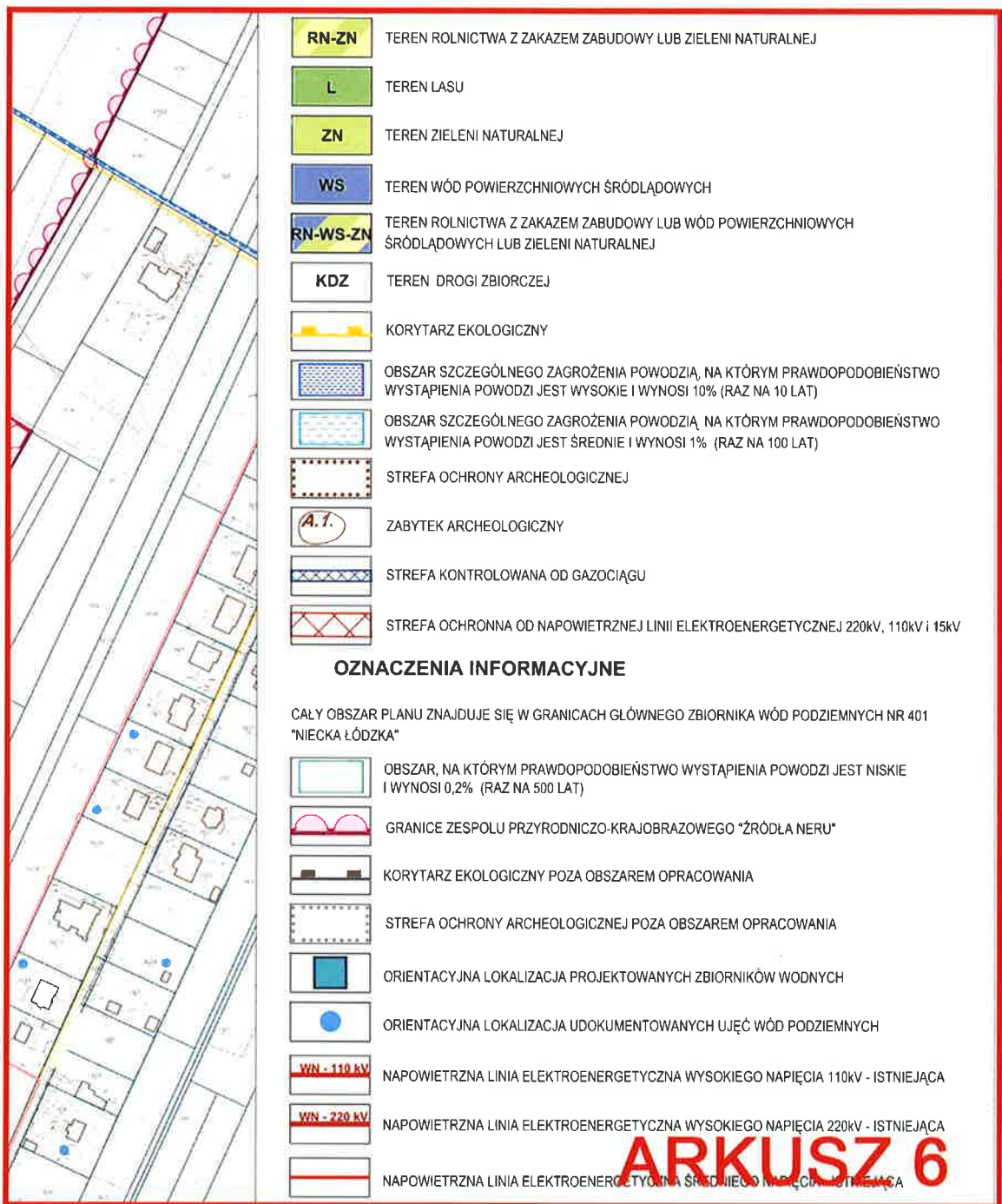
 GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

 LINIA ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU FUNKCYJNYM ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

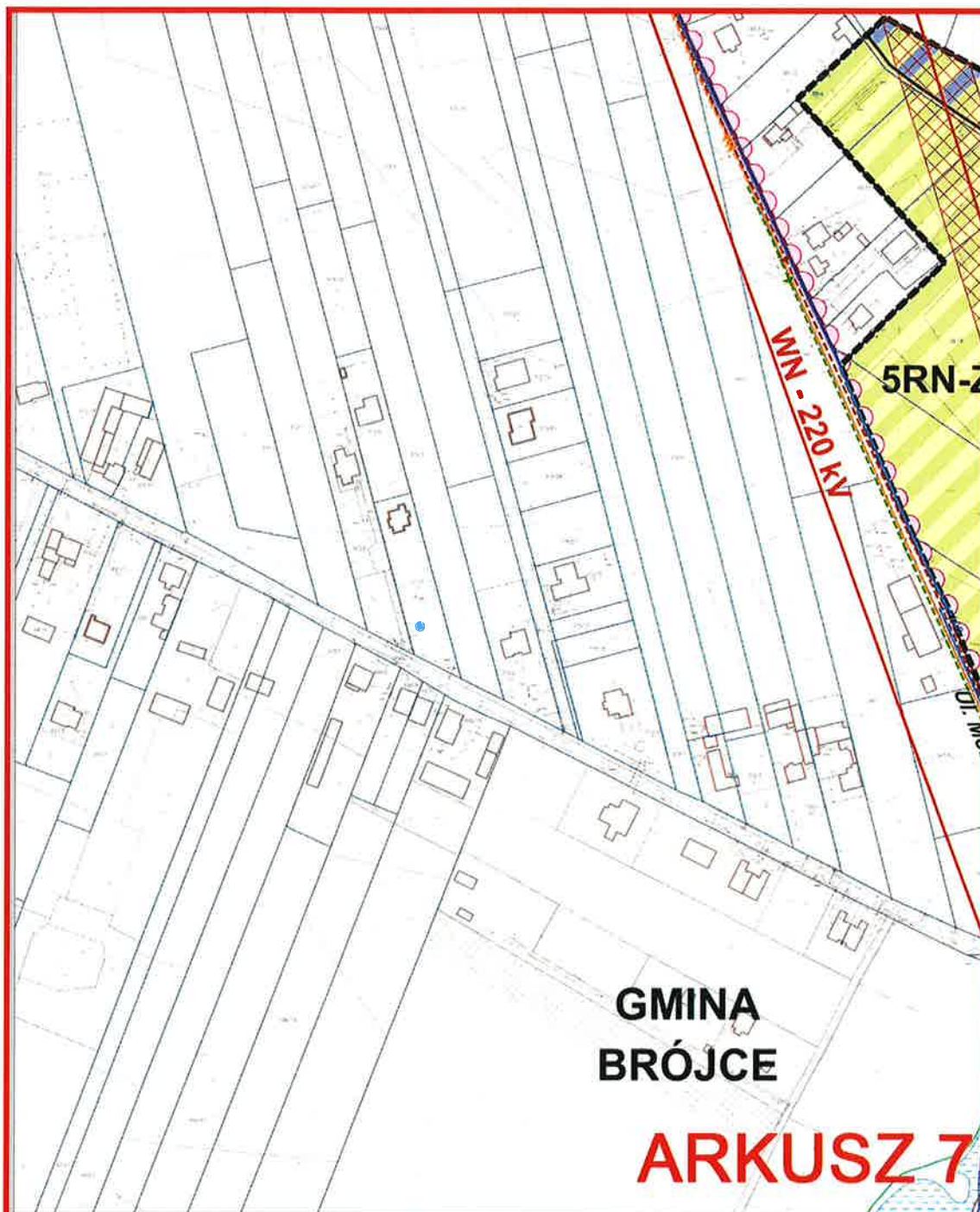
**ARKUSZ 3**



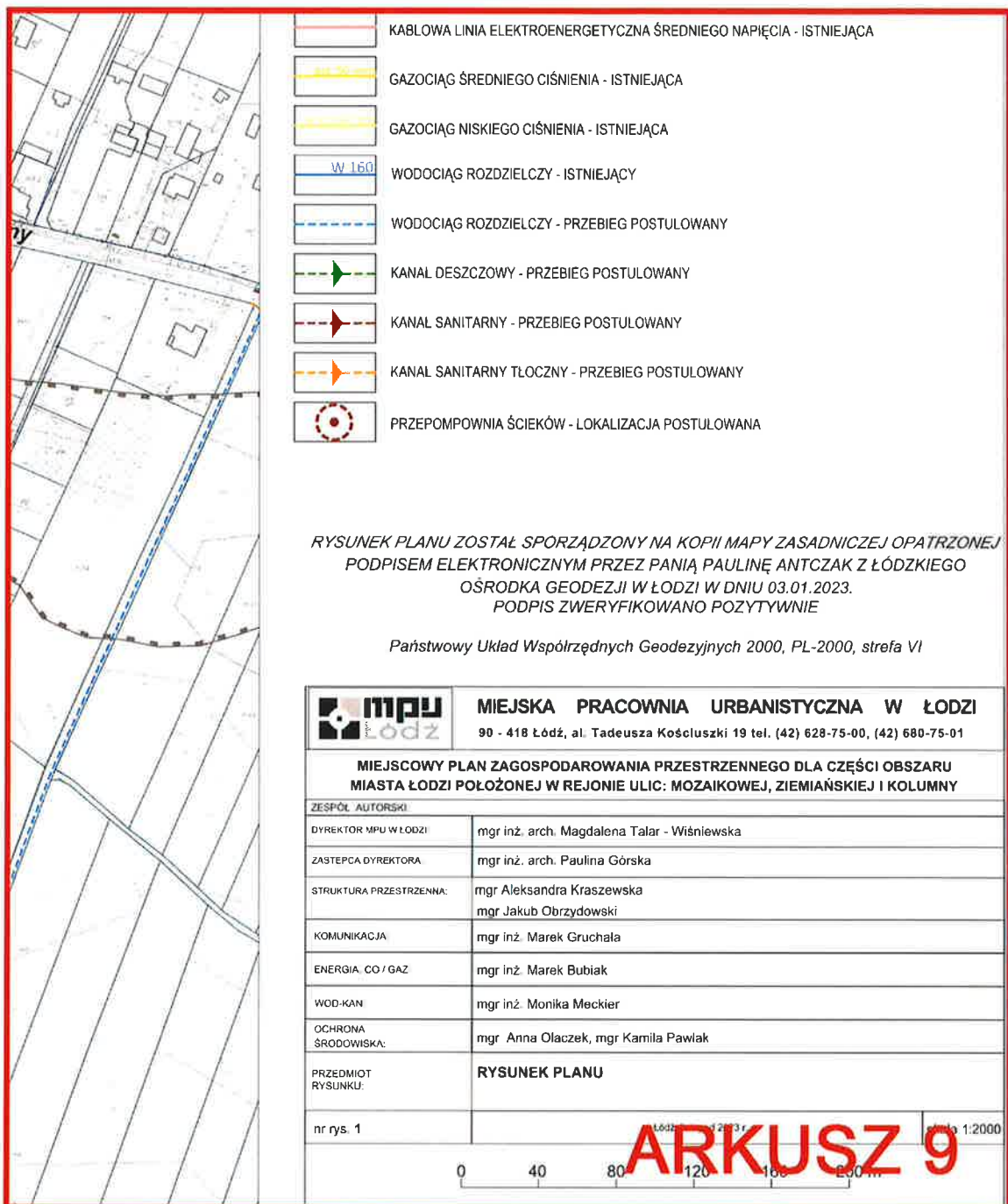












## USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIA ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY LUB ZIELENI NATURALNEJ
	TEREN LASU
	TEREN ZIELENI NATURALNEJ
	TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
	TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY LUB WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH LUB ZIELENI NATURALNEJ
	TEREN DROGI ZBIORCZEJ
	KORYTARZ EKOLOGICZNY
	OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOSI 10% (RAZ NA 10 LAT)
	OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOSI 1% (RAZ NA 100 LAT)
	STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
	ZABYTEK ARCHEOLOGICZNY
	STREFA KONTROLOWANA OD GAZOCIĄGU
	STREFA OCHRONNA OD NAWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 220kV, 110kV i 15kV

## OZNACZENIA INFORMACYJNE

CALY OBSZAR PLANU ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 401 'NIECKA ŁÓDZKA'

	OBSZAR, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOSI 0,2% (RAZ NA 500 LAT)
	GRANICE ZESPOŁU PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWEGO 'ŹRÓDŁA NERU'
	KORYTARZ EKOLOGICZNY POZA OBSZAREM OPRACOWANIA
	STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ POZA OBSZAREM OPRACOWANIA
	ORIENTACYJNA LOKALIZACJA PROJEKTOWANYCH ZBIORNIKÓW WODNYCH
	ORIENTACYJNA LOKALIZACJA UDOKUMENTOWANYCH UJĘĆ WÓD PODZIEMNYCH
	NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110kV - ISTNIEJĄCA
	NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 220kV - ISTNIEJĄCA
	NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA - ISTNIEJĄCA
	KABLOWA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA - ISTNIEJĄCA
	GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA - ISTNIEJĄCA
	GAZOCIĄG NISKIEGO CIŚNIENIA - ISTNIEJĄCA
	WODOCIĄG ROZDZIELCZY - ISTNIEJĄCY
	WODOCIĄG ROZDZIELCZY - PRZEBIEG POSTULOWANY
	KANAL DESZCZOWY - PRZEBIEG POSTULOWANY
	KANAL SANITARNY - PRZEBIEG POSTULOWANY
	KANAL SANITARNY TŁOCZNY - PRZEBIEG POSTULOWANY
	PRZEPOMPOWNIA ŚCIEKÓW - LOKALIZACJA POSTULOWANA

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

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Mozaikowej, Ziemiańskiej i Kolumny został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 17 sierpnia 2023 r. do 8 września 2023 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 31 sierpnia 2023 r. wpłynęło 26 uwag. Złożone uwagi zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji. Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem Nr 2439/2023 z dnia 10 listopada rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu. Żadna z uwag nie została uwzględniona. Rada Miejska w Łodzi postanawia przyjąć następujący sposób rozpatrzenia.

### **Uwaga Nr 1**

- wpłynęła 17 września 2023 r.,
- dotyczy działki nr 12/1 w obrębie G-57, przy ulicy Kolumny w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka nr 12/1, obręb G-57 jest przeznaczona na tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

### **Treść uwagi:**

*„Prosimy o wyznaczenie terenu na działce pod rozbudowę o budynek gospodarczy. Prośbę swoją motywujemy tym, że istnieje na tej działce budynek jednorodzinny w trakcie budowy.*

*Wnioskujemy o możliwość budowy, rozbudowy o budynki gospodarczo-garażowe na potrzeby własne – dla dzieci/rodziny.”*

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

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

### **Wyjaśnienie:**

Projekt planu zgodnie z zapisami Studium, ustala katalog możliwych działań budowlanych (m.in. rozbudowę, nadbudowę do określonych planem parametrów) wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. Przez zabudowę istniejącą w projekcie planu rozumie się budynki istniejące oraz 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. W związku z powyższym uwaga jest częściowo bezzasadna, ponieważ projekt planu przewiduje możliwość rozbudowy istniejącego budynku mieszkalnego o części gospodarcze i gospodarczo-garażowe, do parametrów określonych w planie (powierzchni zabudowy i wysokości).

Odnosząc się do pozostałego zakresu uwagi, tj. możliwości budowy nowych wolnostojących budynków gospodarczych i gospodarczo-garażowych należy zauważyć, że 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”. Obszar wskazany w uwadze, zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej

w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.), stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Mając zatem na uwadze wymóg zachowania zgodności kierunków polityki przestrzennej określonych dla przedmiotowego obszaru w Studium z ustaleniami planu miejscowego uwaga nie może być 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 określonych dla ww. formy ochrony.

#### **Uwaga Nr 2**

–wpłynęła 19 września 2023 r.,

–dotyczy działki nr 26/8 w obrębie G-57, przy ulicy Kolumny 552 w Łodzi,

–zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka nr 26/8, obręb G-57 jest przeznaczona na tereny lasu.

#### **Treść uwagi:**

*„Nie zgadzamy się z założeniami i postanowieniami projektu planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Ziemiańska / Kolumny. Plan zakłada dla powyższego terenu leśnego (6L) zakaz zabudowy. Cały proces przekształcania charakteru terenu z rolnego/leśnego na teren rozproszonej zabudowy mieszkaniowej trwa przynajmniej 15 lat.*

*Wnosimy o zaprojektowanie w planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczenia działki nr 26/8 do podziału na trzy części w celu wyjścia ze współwłasności oraz jako do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Nasza działka, jak i działki sąsiednie przylegają do ul. Kolumny. Od 2009 roku, kiedy jesteśmy współwłaścicielami nieruchomości w okolicy zaszły duże zmiany, jeśli chodzi o sposób zagospodarowania nieruchomości. W niedalekiej odległości tereny typowo rolnicze zaczęły zmieniać przeznaczenie na mieszkaniowe. Do naszej działki podłączone są media takie, jak prąd i gaz.*

*Wnosimy zatem o uwzględnienie w planie zagospodarowania przestrzennego działki nr 26/8 jako działki do podziału na trzy części w celu wyjścia ze współwłasności oraz jako do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.”*

**Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić 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 być uwzględniona w zakresie przeznaczenia na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ponadto w związku

z tym, że działka, której dotyczy uwaga w ewidencji gruntów oznaczona jest jako użytek leśny (Ls), w projekcie planu została przeznaczona na teren lasu (L).

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 mieszkaniowej stoi w sprzeczności z możliwościami realizacji celów ochrony określonych dla ww. formy ochrony.

Odnosząc się do części uwagi dotyczącej podziału działki na trzy części w celu wyjścia ze współwłasności należy zauważyć, że projekt planu miejscowego nie wprowadza ustaleń w zakresie minimalnej powierzchni działki budowlanej. Nie przewiduje również ograniczeń w możliwości podziałów nieruchomości. W związku z powyższym uwagę uznaje się za bezzasadną. Ocena możliwości dokonania podziału działki na wniosek będzie przeprowadzana po wejściu w życie planu miejscowego, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2023 r. poz. 344, 1113, 1463, 1506, 1688, 1762, 1906 i 2029).

#### **Uwagi Nr 3 i Nr 8 tej samej treści**

–wpłynęły 20 września 2023 r.,

–dotyczą całego obszaru objętego planem miejscowym.

#### **Treść uwagi:**

*„Zwracam się z wnioskiem o ponowne przeprowadzenie debaty publicznej dotyczącej wyłożonego do wglądu projektu planu dla przystąpienia nr 337.*

*Debata w formie elektronicznej, przeprowadzona w trybie on-line nie spełnia w moim odczuciu założeń debaty publicznej, której celem powinno być omówienie założeń planu w obecności przedstawicieli MPU oraz osób, których ten plan dotyczy. Niestety, większość sąsiadów nie umie obsługiwać internetu na tyle sprawnie, by wziąć udział w debacie on-line przeprowadzonej za pomocą aplikacji TEAMS. Debata, która się odbyła nie dała szansy na wymianę uwag pomiędzy osobami, których grunty są objęte planem 337 wraz z ustosunkowaniem się MPU do tych uwag.*

*Wnoszę o ponowne przeprowadzenie debaty publicznej, tym razem w formie spotkania.”*

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

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

#### **Wyjaśnienie:**

Zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cyt.: *„uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu (...).* Uwagi nie dotyczą ustaleń planu miejscowego, w związku z czym nie mogą być uwzględnione ze względów formalnych.

#### **Uwagi Nr 4, Nr 5, Nr 6, Nr 7 tej samej treści**

–wpłynęły 20 września 2023 r.,

–dotyczą działek nr 161/2 (uwaga nr 4), 161/6 (uwaga nr 5), 161/9 (uwaga nr 6), 161/14 (uwaga nr 7) w obrębie G-56, przy ulicy Ziemiańskiej w Łodzi,

–zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działki nr 161/2, 161/6, 161/9, 161/14 obręb G-56 są przeznaczone na tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

#### **Treść uwagi:**

*„Prosimy o wyznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę zagrodową. Proszbę swoją motywujemy tym, że trwa postępowanie w celu uzyskania decyzji o warunkach zabudowy pod zabudowę.*

*Wnioskujemy o możliwość budowy, rozbudowy istniejących siedlisk o dodatkowe budynki mieszkalne i gospodarczo-garażowe na potrzeby własne – dla dzieci/rodziny.”*

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

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

**Wyjaśnienie:**

Projekt planu zgodnie z zapisami Studium, ustala katalog możliwych działań budowlanych (m.in. rozbudowę, nadbudowę do określonych planem parametrów) wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. Przez zabudowę istniejącą w projekcie planu rozumie się budynki istniejące oraz 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. W związku z powyższym uwagi są częściowo bezzasadne, ponieważ projekt planu przewiduje możliwość rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych, w tym o części gospodarcze i gospodarczo-garażowe, do parametrów określonych w planie (powierzchni zabudowy i wysokości).

Odnosząc się do pozostałego zakresu uwag, tj. wyznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej oraz możliwości budowy dodatkowych, nowych, wolnostojących budynków należy zauważyć, że 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”. Obszar wskazany w uwadze, zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.), stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Mając zatem na uwadze wymóg zachowania zgodności kierunków polityki przestrzennej określonych dla przedmiotowego obszaru w Studium z ustaleniami planu miejscowego uwagi nie mogą być uwzględnione.

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 mieszkaniowej jednorodzinnej, czy też zagrodowej stoi w sprzeczności z możliwościami realizacji celów ochrony określonych dla ww. formy ochrony.

**Uwagi Nr 9, Nr 10, Nr 11, Nr 12, Nr 13, Nr 14, Nr 16, Nr 17, Nr 19 tej samej treści**

–wpłynęły 20 września 2023 r.,

–dotyczą działek nr: 161/3 (uwaga nr 9), 161/4 (uwaga nr 10), 161/5 (uwaga nr 11), 161/7 (uwaga nr 12), 161/8 (uwaga nr 13), 161/10 (uwaga nr 14), 161/12 (uwaga nr 16), 161/13 (uwaga nr 17), 180 (uwaga nr 19), w obrębie G-56, przy ulicy Ziemiańskiej w Łodzi,

–zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działki nr 161/3, 161/4, 161/5, 161/7, 161/8, 161/10, 161/12, 161/13, 180 obręb G-56 są przeznaczone na tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

**Treść uwagi:**

„Prosimy o wyznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zabudowę zagrodową. Prośbę swoją motywujemy tym, że trwa postępowanie w celu uzyskania decyzji o warunkach zabudowy pod zabudowę.

Wnioskujemy o możliwość budowy, rozbudowy istniejących siedlisk o dodatkowe budynki mieszkalne i gospodarczo-garażowe na potrzeby własne – dla dzieci/rodziny.”

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



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

### **Wyjaśnienie:**

Projekt planu zgodnie z zapisami Studium, ustala katalog możliwych działań budowlanych (m.in. rozbudowę, nadbudowę do określonych planem parametrów) wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. Przez zabudowę istniejącą w projekcie planu rozumie się budynki istniejące oraz 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. W związku z powyższym uwagi są częściowo bezzasadne, ponieważ projekt planu przewiduje możliwość rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych, w tym o części gospodarcze i gospodarczo-garażowe, do parametrów określonych w planie (powierzchni zabudowy i wysokości).

Odnosząc się do pozostałego zakresu uwag, tj. wyznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej oraz możliwości budowy dodatkowych, nowych, wolnostojących budynków należy zauważyć, że 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*”. Obszar wskazany w uwadze, zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.), stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Mając zatem na uwadze wymóg zachowania zgodności kierunków polityki przestrzennej określonych dla przedmiotowego obszaru w Studium z ustaleniami planu miejscowego uwagi nie mogą być uwzględnione.

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 mieszkaniowej jednorodzinnej, czy też zagrodowej stoi w sprzeczności z możliwościami realizacji celów ochrony określonych dla ww. formy ochrony.

### **Uwaga Nr 15**

–wpłynęła 20 września 2023 r.,  
–dotyczy działki nr 161/11 w obrębie G-56, przy ulicy Ziemiańskiej w Łodzi,  
–zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka nr 161/11, obręb G-56 jest przeznaczona na tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

### **Treść uwagi:**

*„Prosimy o wyznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zabudowę zagrodową. Prośbę swoją motywujemy tym, że na działce usytuowany jest budynek mieszkalny jednorodzinny oraz budynki gospodarcze.*

*Wnioskujemy o możliwość budowy, rozbudowy istniejących siedlisk o dodatkowe budynki mieszkalne i gospodarczo-garażowe na potrzeby własne – dla dzieci/rodziny.”*

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

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

### **Wyjaśnienie:**

Projekt planu zgodnie z zapisami Studium, ustala katalog możliwych działań budowlanych (m.in. rozbudowę, nadbudowę do określonych planem parametrów)

wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. Przez zabudowę istniejącą w projekcie planu rozumie się budynki istniejące oraz 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. W związku z powyższym uwaga jest częściowo bezzasadna, ponieważ projekt planu przewiduje możliwość rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych, w tym o części gospodarcze i gospodarczo-garażowe, do parametrów określonych w planie (powierzchni zabudowy i wysokości).

Odnosząc się do pozostałego zakresu uwagi, tj. wyznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej oraz możliwości budowy dodatkowych, nowych, wolnostojących budynków należy zauważyć, że 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*”. Obszar wskazany w uwadze, zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.), stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Mając zatem na uwadze wymóg zachowania zgodności kierunków polityki przestrzennej określonych dla przedmiotowego obszaru w Studium z ustaleniami planu miejscowego uwaga nie może być 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 mieszkaniowej jednorodzinnej, czy też zagrodowej stoi w sprzeczności z możliwościami realizacji celów ochrony określonych dla ww. formy ochrony.

#### **Uwagi Nr 18 i Nr 20 tej samej treści**

–wpłynęły 20 września 2023 r.,

–dotyczą działek nr 162 (uwaga nr 18) i 181 (uwaga nr 20) w obrębie G-56, przy ulicy Ziemiańskiej w Łodzi,

–zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działki nr 162 i 181, obręb G-56 są przeznaczone na tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

#### **Treść uwagi:**

„*Prosimy o wyznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zabudowę zagrodową.*

*Proszę swoją motywujemy tym, iż mamy: wydane warunki zabudowy w 2021 i 2022 roku (decyzja nr DPRG-UA-X.1126.2021 oraz decyzja nr DPRG-UA-X.908.2022). Otrzymaliśmy pozwolenie na budowę nr DPRG-UA.IV.1380.2023, założono dziennik budowy, zgłoszono termin rozpoczęcia prac budowlanych. Ponadto, trwa postępowanie w celu uzyskania pozwolenia na budowę dla drugich warunków zabudowy. Co więcej, na działce jest usytuowany budynek mieszkalny jednorodzinny.*

*Wnioskujemy o możliwość budowy, rozbudowy istniejących siedlisk o dodatkowe budynki mieszkalne i gospodarczo-garażowe na potrzeby własne – dla dzieci/rodziny.”*

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

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

**Wyjaśnienie:**

Projekt planu zgodnie z zapisami Studium, ustala katalog możliwych działań budowlanych (m.in. rozbudowę, nadbudowę do określonych planem parametrów) wyłącznie dla istniejącej na tych terenach zabudowy. Przez zabudowę istniejącą w projekcie planu rozumie się budynki istniejące oraz 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. W związku z powyższym uwagi są częściowo bezzasadne, ponieważ projekt planu przewiduje możliwość rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych, w tym o części gospodarcze i gospodarczo-garażowe, do parametrów określonych w planie (powierzchni zabudowy i wysokości).

Odnosząc się do pozostałego zakresu uwag, tj. wyznaczenia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej oraz możliwości budowy dodatkowych, nowych, wolnostojących budynków należy zauważyć, że 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*”. Obszar wskazany w uwadze, zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.), stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Mając zatem na uwadze wymóg zachowania zgodności kierunków polityki przestrzennej określonych dla przedmiotowego obszaru w Studium z ustaleniami planu miejscowego uwagi nie mogą być uwzględnione.

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 mieszkaniowej jednorodzinnej, czy też zagrodowej stoi w sprzeczności z możliwościami realizacji celów ochrony określonych dla ww. formy ochrony.

Odnosząc się do treści uwag dotyczących wydanych decyzji o warunkach zabudowy, wyjaśnienia wymaga fakt, że plan miejscowy sporządzany jest w innym trybie niż ustalone 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.

#### **Uwaga Nr 21**

–wpłynęła 21 września 2023 r.,

–dotyczy działki nr 102/7 w obrębie G-57, przy ulicy Rosy w Łodzi,

–zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka nr 102/7, obręb G-57 jest przeznaczona na tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej.

**Treść uwagi:**

„Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U z 2021r. Poz. 741, 784, 922 z późn. Zmianami) składam następujące uwagi:

1) Umożliwienie nowej zabudowy na działkach o przeznaczeniu rolniczym ze względu na prowadzenie gospodarstw rodzinnych, które mają przejąć następcy prawni.

2) Umożliwienie realizacji nowej zabudowy zagrodowej dla następców prawnych, którzy współpracują w gospodarstwie rodzinnym oraz będą kontynuować i rozwijać działalność rolniczą.

Obecnie pracujący na gospodarstwie rolnicy przechodzą sukcesywnie na emeryturę, pracować zaś będą w gospodarstwie w miarę posiadanych sił i środków

3) Umożliwienie zabudowy jednorodzinnej(...). Dodatkowo we wcześniejszych latach odrzucane były wnioski o podział i warunki zabudowy, gdzie jedynym argumentem przeciw, był brak dobrego sąsiedztwa (...). [REDAKTOR] argumentuje swoją uwagę względami osobistymi.

**Uzasadnienie**

Występowaliśmy jako rolnicy o zmianę Studium Uwarunkowań i kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi dla terenu przywołanego w uwagach do projektu planu.

Oczekiwaliśmy uwzględnienia wniosku.

Obecnie wobec przedstawionego projektu planu miejscowego, który pozbawia młode pokolenie możliwości budowy domów, czy też zabudowy zagrodowej, jesteśmy bezsilni.

Prosimy o uwzględnienie zgłoszonych uwag.”

**Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić 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 nieruchomości 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 być 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 mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej stoi w sprzeczności z możliwościami realizacji celów ochrony określonych dla ww. formy ochrony.

**Uwagi Nr 22 i Nr 23 tej samej treści**

–wpłynęły 21 września 2023 r.,

-dotyczą działki nr 102/7 w obrębie G-57, przy ulicy Rosy w Łodzi,  
-zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka nr 102/7, obręb G-57 jest przeznaczona na tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej.

**Treść uwagi:**

„Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U z 2021r. Poz. 741, 784, 922 z późn. Zmianami) składam następujące uwagi:

1) Umożliwienie nowej zabudowy na działkach o przeznaczeniu rolniczym ze względu na prowadzenie gospodarstw rodzinnych, które mają przejąć następcy prawni.

2) Umożliwienie realizacji nowej zabudowy zagrodowej dla następców prawnych, którzy współpracują w gospodarstwie rodzinnym oraz będą kontynuować i rozwijać działalność rolniczą.

Obecnie pracujący na gospodarstwie rolnicy przechodzą sukcesywnie na emeryturę, pracować zaś będą w gospodarstwie w miarę posiadanych sił i środków.

**Uzasadnienie**

Występowaliśmy jako rolnicy o zmianę Studium Uwarunkowań i kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi dla terenu przywołanego w uwagach do projektu planu.

Oczekiwaliśmy uwzględnienia wniosku.

Obecnie wobec przedstawionego projektu planu miejscowego, który pozbawia młode pokolenie możliwości budowy domów, czy też zabudowy zagrodowej, jesteśmy bezsilni.

Prosimy o uwzględnienie zgłoszonych uwag.”

**Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić 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”. 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 uwagi nie mogą być uwzględnione.

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 zagrodowej stoi w sprzeczności z możliwościami realizacji celów ochrony określonych dla ww. formy ochrony.

**Uwaga Nr 24**

-wpłynęła 21 września 2023 r.,

-dotyczy działek nr 87, 88/1 i 88/2 w obrębie G-57, przy ulicy Kolumny i Mozaikowej w Łodzi,

–zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka nr 87, 88/1 i 88/2, obręb G-57 jest przeznaczona na tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub wód powierzchniowych śródlądowych lub zieleni naturalnej.

**Treść uwagi:**

„1) *Brak doprecyzowania co za zbiornik wodny jest planowany na fragmencie mojej działki (na mapie jest tylko niebieski kwadracik)*

2) *Plan zatwierdza kierunki studium które jest obecnie w trakcie zmiany, nastąpiły już konsultacje społeczne, zostały złożone uwagi które pozostały bez rozpatrzenia na tę chwilę, plan więc zatwierdza zapisy nieaktualne studium w trakcie przystąpienia do zmiany*

3) *Nicznym nieuzasadnione strefy zagrożenia powodziowego, powinny być zaktualizowane przed sporządzeniem planu zagospodarowania*

*Obszary zagrożenia powodziowego dla rzeki Ner przedstawione na mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego (MZP i MRP), wyznaczone zostały w roku 2013 r.*

*Zmiany na MZP i MRP mogą nastąpić w trybie aktualizacji, o której mowa w art. 171 ust. 8 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne: mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego podlegają przeglądowi co 6 lat oraz w razie potrzeby aktualizacji.*

*Zgodnie z tym przepisem Wody Polskie przygotowują obecnie projekt pn. „Przegląd i aktualizacja map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego w 3 cyklu planistycznym”. Wynikający z ustawy – Prawo wodne termin dokonania aktualizacji MZP i MRP to 22 grudnia 2025 r.*

*Aktualizacja MZP i MRP zostanie poprzedzona przeglądem obowiązujących map, którego celem jest identyfikacja istotnych zmian zagrożenia i ryzyka powodziowego oraz ustalenie zakresu obszarowego, dla którego aktualizacja MZP i MRP jest konieczna. (informacje potwierdzone w Państwowym Gospodarstwie Wodnym Wody Polskie, Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej, Departament Ochrony Przed Powodzią i Suszą, Wydział Planowania).*

*Dyrektorka Powodziowa stanowi, że mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego są poddawane przeglądowi i w razie potrzeby aktualizacji w cyklach 6-letnich, w związku z potrzebą oceny zmian ryzyka powodziowego oraz koniecznością planowania i realizacji działań mających na celu ograniczenie negatywnych konsekwencji powodzi dla zdrowia ludzkiego, środowiska, dziedzictwa kulturowego oraz działalności gospodarczej.*

4) *Wyznaczony korytarz ekologiczny pokrywa się z granicą nieaktualnej strefy zagrożenia powodzią.*

5) *Szerokości pasów ochronnych nie zostały nieuzgodnione z gestorami sieci, planiści sami zdecydowali bez konsultacji, w rzeczywistości PGE Dystrybucja SA stosuje węższe pasy ochronne i nie zgodzi się na służebność na tak szerokim pasie, tym samym projekt planu zawiera szkodę planistyczną.*

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

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

**Wyjaśnienie:**

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi wskazuje na przebiegającym w granicach projektu planu odcinku rzeki Ner miejsca lokalizacji projektowanych zbiorników wodnych. Art. 9 ust. 4 ww. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że „*Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych*”. Wskazany na rysunku planu w granicach nieruchomości, których dotyczy uwaga zbiornik wodny jest elementem projektowanym, o nieprzesądzonej lokalizacji i terminie realizacji. Stąd, w projekcie planu wskazana została jedynie jego „orientacyjna lokalizacja” w formie

oznaczenia o charakterze informacyjnym. Oznaczenie to nie przesądza o realizacji zbiornika na nieruchomości, na której zamieszczono symbol graficzny. Na obecnym etapie doprecyzowanie lokalizacji zbiornika i jego gabarytów nie jest możliwe. Rezerwa terenu dla lokalizacji zbiorników została przyjęta w szerszym zakresie poprzez ustalone przeznaczenie terenu, tj. rolnictwo z zakazem zabudowy lub wody powierzchniowe śródlądowe lub zieleń naturalna.

Procedowana aktualnie zmiana Studium w zakresie aktualizacji struktury funkcjonalno-przestrzennej Miasta w jednostkach „O - tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo” i wprowadzenia innych niezbędnych zmian jest odrębną procedurą prowadzoną niezależnie od procedury sporządzenia planu miejscowego. Należy zaznaczyć, że plan miejscowy sporządzany jest zgodnie z zapisami obowiązującego Studium, a nie jego projektu, czy koncepcji. Z punktu widzenia realizacji celów ochronnych, jakie projekt planu ma realizować, wskazane jest aby był on przygotowany w możliwie najkrótszym czasie, tj. w oparciu o aktualnie obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.

Wskazane w projekcie planu granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią są elementami, które o ile występują w danym obszarze to uwzględniane są każdorazowo w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zostały one wprowadzone w oparciu o dokumentację pozyskaną od organu sporządzającego mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego, tj. Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie. Projekt planu został uzgodniony z ww. organem w toku procedury planistycznej w zakresie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, co potwierdza prawidłowość wprowadzonych do projektu planu danych (zasieęgów i zapisów).

Wskazany w projekcie planu korytarz ekologiczny odzwierciedla zasięg morfologiczny koryta rzeki Ner. Jego granice zostały wyznaczone w oparciu o inne kryteria i inną metodologię niż granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, w związku z czym granice obu elementów nie są ze sobą tożsame.

Szerokość wyznaczonych w projekcie planu pasów ochronnych od istniejących linii elektroenergetycznych zgodna jest z postulowaną przez gestora sieci (PGE Dystrybucja S.A.) w piśmie stanowiącym odpowiedź na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu. Projekt planu został pozytywnie zaopiniowany przez gestora sieci w toku procedury planistycznej, co potwierdza prawidłowość wprowadzonych do projektu planu danych (przebiegu sieci, szerokości pasów ochronnych i wprowadzonych dla nich zapisów).

#### **Uwaga Nr 25**

–zgłoszona 31 sierpnia 2023 r. podczas dyskusji publicznej,  
–dotyczy całego obszaru objętego planem miejscowym.

#### **Treść uwagi:**

*„Proszę o zawieszenie postępowania nr 337 ze względu na zmianę Studium oraz zmianę Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym”*

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

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

#### **Wyjaśnienie:**

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

#### **Uwaga Nr 26**

- zgłoszona 31 sierpnia 2023 r. podczas dyskusji publicznej,
- dotyczy całego obszaru objętego planem miejscowym.

**Treść uwagi:**

*„Proszę o ponowne przeprowadzenie dyskusji publicznej w formie spotkania tradycyjnego”*

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

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

**Wyjaśnienie:**

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

**Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Łodzi**

**Marcin GOŁASZEWSKI**



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

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

Do zadań z zakresu infrastruktury technicznej będących zadaniami własnymi gminy należy budowa chodnika oraz odcinków sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej wraz z przepompownią ścieków i kanalizacji deszczowej w ulicy Kolumny.

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

Finansowanie będzie odbywało się w oparciu o budżet gminy, z wykorzystaniem funduszy strukturalnych Unii Europejskiej oraz środków Funduszu Ochrony Środowiska.

**Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Łodzi**

**Marcin GOŁASZEWSKI**

Załącznik Nr 4  
do uchwały Nr  
Rady Miejskiej w Łodzi  
z dnia

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy ujawnione zostaną  
po kliknięciu w ikonę.**

**Uzasadnienie**  
**do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania**  
**przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic:**  
**Mozaikowej, Ziemiańskiej i Kolumny.**

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr LXX/2094/22 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: Mozaikowej, Ziemiańskiej i Kolumny.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni ok. 57,5 ha położony jest pomiędzy ulicami Mozaikową i Ziemiańską. Obejmuje on swoim zasięgiem obszary istotne dla systemu przyrodniczego miasta, tj. źródłowy odcinek doliny rzeki Ner oraz towarzyszące mu tereny otwarte i leśne. W obszarze objętym projektem planu pojedyncze działki są zagospodarowane w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej.

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 jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Są to obszary kluczowe dla systemu przyrodniczego, pełniące funkcje klimatyczne, biologiczne i krajobrazowe, położone na obrzeżach miasta, w tym doliny rzeczne oraz korytarze napowietrzające. Ustalenia dotyczące zabudowy na terenie ww. jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” dopuszczają możliwość funkcjonowania istniejącej zabudowy wyłącznie w granicach istniejącego zainwestowania. Zgodnie z ustaleniami studium obszar objęty projektem planu miejscowego pozostawiony został w strukturze terenów nieprzewidzianych dla rozwoju zabudowy. Dla istniejącej zabudowy ustalono katalog możliwych działań budowlanych.

Niemal cały obszar 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 nieuporządkowana struktura zabudowy, która ingeruje w tereny aktywne przyrodniczo. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, regulując zasady zagospodarowania terenów, zapobiega procesom

niekontrolowanego rozprzestrzeniania się zabudowy w samej dolinie rzecznej i na terenach do niej przyległych.

W projekcie planu nie ustalono szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu wynikających z występowania istniejącej sieci wodociągowej i podziemnych kabli elektroenergetycznych. Rezygnacja z ww. ustaleń podyktowana jest brakiem powszechnie obowiązujących przepisów prawnych nakazujących wprowadzenie określonych ograniczeń w zagospodarowaniu terenu. Podejmując decyzję Prezydent Miasta zważył interes Miasta, gestora 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.

W projekcie planu wyznaczono strefy kontrolowane od istniejących gazociągów w terenach innych niż komunikacji drogowej publicznej. Na podstawie danych otrzymanych od gestora sieci dotyczących parametrów gazociągów występujących w granicach obszaru objętego planem oraz roku ich budowy i zastosowanego materiału wyznaczono szerokość stref kontrolowanych, która jest zgodna z rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. poz. 640). W terenach komunikacji drogowej publicznej nie wyznaczono stref kontrolowanych od gazociągów, bowiem zawierają się one całkowicie w liniach rozgraniczających ww. terenów.

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 reguluje, 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. poz. 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 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 kształtowania zabudowy i 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, z określonymi w uchwale wyjątkami,

b) dopuszczenia lokalizacji mikroinstalacji,

c) nakazu zapewnienia ciągłości korytarza ekologicznego, wskazanego na rysunku planu, w zakresie swobodnego przepływu mas powietrza oraz migracji roślin i zwierząt,

d) zakazu 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,

e) nakazu utrzymania rzeki Ner jako cieku otwartego,

f) nakazu 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,

g) zakazu stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód,

h) zakazu dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie wynikają z działań na rzecz ochrony przyrody albo racjonalnej gospodarki wodnej,

i) zakazu 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,

j) nakazu stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez realizację urządzeń infrastruktury technicznej odbioru wód opadowych i roztopowych dla terenu drogi zbiorczej 1KDZ,

k) nakazu 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,

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

m) dla obszaru na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2 % (raz na 500 lat) zakazu składowania i gromadzenia: ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku i unieszkodliwiania odpadów oraz dopuszczenia lokalizacji dróg wewnętrznych, ciągów pieszych lub dróg rowerowych, infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych lub obiektów mostowych,

n) zakazu stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy,

o) zakazu 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,

p) klasyfikacji zabudowy istniejącej pod kątem ochrony akustycznej, w rozumieniu przepisów odrębnych,

q) ochrony gruntów leśnych, wyznaczonych jako tereny lasów,

r) ochrony gruntów rolnych, wyznaczonych m.in. jako tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, poprzez wskazanie zabytków archeologicznych oraz wyznaczenie strefy ochrony archeologicznej a także określenie warunków prowadzenia działań inwestycyjnych zapewniających właściwą ich ochronę;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez określenie zasad ochrony środowiska oraz wymagań dotyczących kształtowania przestrzeni publicznych, do których w obszarze planu należy teren drogi zbiorczej IKDZ;

6) walory ekonomiczne przestrzeni, ustalając przeznaczenia poszczególnych terenów, uwzględniające ich istniejące użytkowanie z zachowaniem wymogów ochrony środowiska, oraz umożliwiając racjonalne zagospodarowanie obszaru poprzez wykorzystanie istniejących elementów wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu;

7) 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;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa ustalając ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu poprzez określenie maksymalnej wysokości zabudowy;

9) potrzeby interesu publicznego, wskazując w projekcie planu możliwość rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, a także wskazując tereny współtworzące system przyrodniczy Miasta, w tym dolinę rzeki Ner, tereny zieleni naturalnej i lasów, do utrzymania i ochrony;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz ustalając zasady ich realizacji;

11) 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, stanowiącej Biuletyn Informacji Publicznej Urzędu Miasta 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;

12) 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 udostępnianiu 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;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej dla obsługi zabudowy istniejącej.

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 20 stycznia 2023 r. do 17 lutego 2023 r. wpłynęło 37 wniosków. Zarządzeniem Nr 748/2023 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 4 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 31 sierpnia 2023 r. W terminie przewidzianym do składania uwag, tj. do dnia 22 września 2023 wpłynęło 26 uwag. Zarządzeniem Nr 2439/2023 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 10 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 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. Największe 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.

Z-ca Dyrektora  
Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi  
  
Paulina Górka





DFP-Bd-II.3024.133.2023

**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.ZP3.46.3.2023.JO.AK<sub>r</sub> z dnia 8.11.2023 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: Mozaikowej, Ziemiańskiej i Kolumny, 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. (-) 1,92 mln. zł, wszelkie działania wynikające z realizacji planu powinny być zgłaszane przez merytoryczne jednostki organizacyjne UMŁ z odpowiednim wyprzedzeniem.

DYREKTOR  
WYDZIAŁU BUDŻETU

*Małgorzata Wojtczak*