

**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 rzeki Zimna Woda na odcinku pomiędzy ulicami: Czycibora i Szczecińską.**

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 rzeki Zimna Woda na odcinku pomiędzy ulicami: Czycibora i Szczecińską, zwanego dalej „planem”, wraz z integralnymi jej częściami w postaci:

- 1) rysunku planu w skali 1:1000, 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) maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, 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) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) dach płaski – dach o spadkach połąci do 15° włącznie;
- 2) front działki – odcinek granicy działki budowlanej przylegający do drogi publicznej lub innego ciągu komunikacyjnego, z którego odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;
- 3) infrastruktura techniczna – przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 4) linia rozgraniczająca – wyznaczona na rysunku planu linia ciągła, stanowiąca 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 obowiązującego 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 danej 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 – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Łodzi;
- 9) ustawa – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści planu nie wynika inaczej;
- 10) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 11) wysokość zabudowy – określona w metrach wysokość obiektu budowlanego mierzona od najniższego poziomu gruntu w miejscu jego lokalizacji do najwyższego punktu jego konstrukcji, a dla budynków – do najwyższego punktu połąci dachu;
- 12) 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) w zakresie kształtowania standardów zagospodarowania i użytkowania terenów – zachowanie i ochrona elementów systemu przyrodniczego miasta Łodzi: rzeki Zimna

Woda, terenów zieleni naturalnej i lasów, pełniących rolę rekreacyjno-wypoczynkową i klimatyczno-biologiczną;

- 2) w zakresie lokalizacji zabudowy – zakaz lokalizacji budynków;
- 3) w zakresie przeznaczenia terenów – zakaz lokalizacji punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu;
- 4) w zakresie wysokości zabudowy – maksimum 30,0 m, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej.

§ 6. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, do których należą tereny komunikacji drogowej publicznej 1KDG i 1KDD – nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb 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: dróg, zalesień, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, melioracji, obiektów mostowych i urządzeń wodnych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji mikroinstalacji, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii;
- 3) w zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu:
  - 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 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,
  - b) 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 i rowów, spełniających rolę odbiorników wód powierzchniowych z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy spowodowanej realizacją inwestycji celu publicznego;
- 5) w zakresie ochrony powierzchni ziemi oraz gospodarki odpadami:
  - a) nakaz zapewnienia dla nieruchomości miejsca służącego do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących budownictwa oraz utrzymania czystości i porządku w gminie,
  - b) zakaz dokonywania zmian ukształtowania terenu, które powodowałyby zmianę rzędnej wysokościowej terenu o więcej niż 0,5 m w stosunku do rodzimego gruntu w granicach korytarza ekologicznego, oznaczonego na rysunku planu, za wyjątkiem niwelacji niezbędnych do realizacji inwestycji z zakresu: infrastruktury technicznej, dróg, obiektów mostowych, urządzeń wodnych oraz rekultywacji;
- 6) w zakresie ochrony obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi – na obszarach, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ( $p = 0,2\%$ ):
  - a) zakaz gromadzenia: ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody,
  - b) zakaz prowadzenia odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania,

- c) w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych – nakaz stosowania rozwiązań technicznych zabezpieczających obiekty przed skutkami zalania;
- 7) w zakresie ochrony powietrza – zakaz stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy;
- 8) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi – zakaz lokalizacji infrastruktury technicznej, która powoduje przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska, w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa;
- 9) w zakresie ochrony przed hałasem – zabudowę istniejącą mieszkaniową zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska.

§ 8. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią poprzez wskazanie na rysunku planu:

- 1) granic użytku ekologicznego „Źródlika na Mikołajewie”, ustanowionego uchwałą Nr C/1830/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 3 listopada 2010 r. w sprawie ustanowienia użytku ekologicznego „Źródlika na Mikołajewie” (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 342, poz. 3016), dla którego sposób zagospodarowania ustalony jest w tejże uchwale;
- 2) pomników przyrody, ustanowionych uchwałą Nr LXXV/1555/13 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 13 listopada 2013 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 5469), dla których sposób zagospodarowania ustalony jest w tejże uchwale;
- 3) granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których:
  - a) prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ( $p=10\%$ ),
  - b) prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ( $p=1\%$ )– dla których obowiązują warunki zagospodarowania i zasady ochrony określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony wód i ochrony przed powodzią.

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

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

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

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

- 1) układ komunikacyjny, służący obsłudze ruchu z terenów przyległych stanowią:
  - a) teren drogi głównej 1KDG (ul. Szczecińska),
  - b) teren drogi dojazdowej 1KDD (ul. Tatarczana),
  - c) drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu,
  - d) drogi zlokalizowane poza granicą obszaru objętego planem;
- 2) połączenie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają tereny:
  - a) drogi głównej 1KDG (ul. Szczecińska),
  - b) drogi dojazdowej 1KDD (ul. Tatarczana).

§ 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 – magistrala wodociągowa „Polesie 16”;
- 2) podstawowy odbiornik ścieków – kolektor V;
- 3) podstawowy odbiornik wód opadowych i roztopowych – rzeka Zimna Woda;
- 4) podstawowe źródło zaopatrzenia w gaz – gazociąg średniego ciśnienia Dn 63 zlokalizowany w ul. Grzegorza Ciechowskiego oraz gazociąg niskiego ciśnienia Dn 200 zlokalizowany w ul. Plonowej;
- 5) podstawowe źródło zaopatrzenia w energię elektryczną – Rejonowy Punkt Zasilania Teofilów 110/15 kV;
- 6) podstawowe źródło zaopatrzenia w ciepło – rurociągi wody gorącej 2 x Dn 150 zlokalizowane w Alei Ziemi Zachodnich.

§ 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. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, które stanowią wskazane na rysunku planu linie rozgraniczające terenów 1KDG i 1KDD – dla dróg publicznych.

### **Rozdział 3** **Ustalenia szczegółowe**

§ 14. 1. Dla terenów od 1ZN do 8ZN 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,
  - c) teren wód powierzchniowych śródlądowych,
  - d) teren lasu.

3. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się zakaz zalesień w granicach korytarza ekologicznego oznaczonego na rysunku planu.

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

- 1) remontu i przebudowy;
- 2) 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: płaskie, dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 3) dopuszczenie, o którym mowa w pkt 2 nie dotyczy 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) minimalną powierzchnię działki – 3000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu działki – 50 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 90°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

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

3. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 80%.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki – 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu działki – 50 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 90°.

§ 16. 1. Dla terenów od 1L do 6L obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się teren lasu.

3. W zakresie warunków zabudowy i 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.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

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

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

§ 18. 1. Dla terenów 1KDG i 1KDD obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) dla terenu 1KDG – teren drogi głównej,
  - b) dla terenu 1KDD – teren drogi dojazdowej;

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) dla terenu 1KDG (ul. Szczecińska):

- a) klasę G – główna,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 21,0 m do 28,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dla terenu 1KDD (ul. Tatarczana):

- a) klasę D – dojazdowa,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 8,7 m do 12,7 m, zgodnie z rysunkiem planu.

## Rozdział 4 Przepisy końcowe

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

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

§ 21. 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 GOSPODARSTWA PRZESTRZENNEGO  
*Robert Kowalczyk*

ARCHYTEKT MIASTA  
*Marek Janiak*  
Dyrektor  
Biura Architekta Miasta

RADCA PRAWNY  
*Hubert Drzewiecki*  
Łd-M-1557

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

Z-ca Dyrektora  
Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi  
*Paulina Górska*

GŁÓWNY PROJEKTANT  
*M. Filipiak*  
mgr inż. arch. Magdalena Filipiak

KIEROWNIK ZESPOŁU PROJEKTOWEGO  
*Andrzej Makowski*  
mgr inż. arch. Andrzej Makowski

RADCA PRAWNY  
Łd-M-1639  
*Lukasz Gajewski*  
14.11.2023 r.

KIEROWNIK  
Oddziału Legislacyjnego  
*Tomasz Urjasz*  
14.11.2023 r.

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



ARKUSZ ZBIORCZY

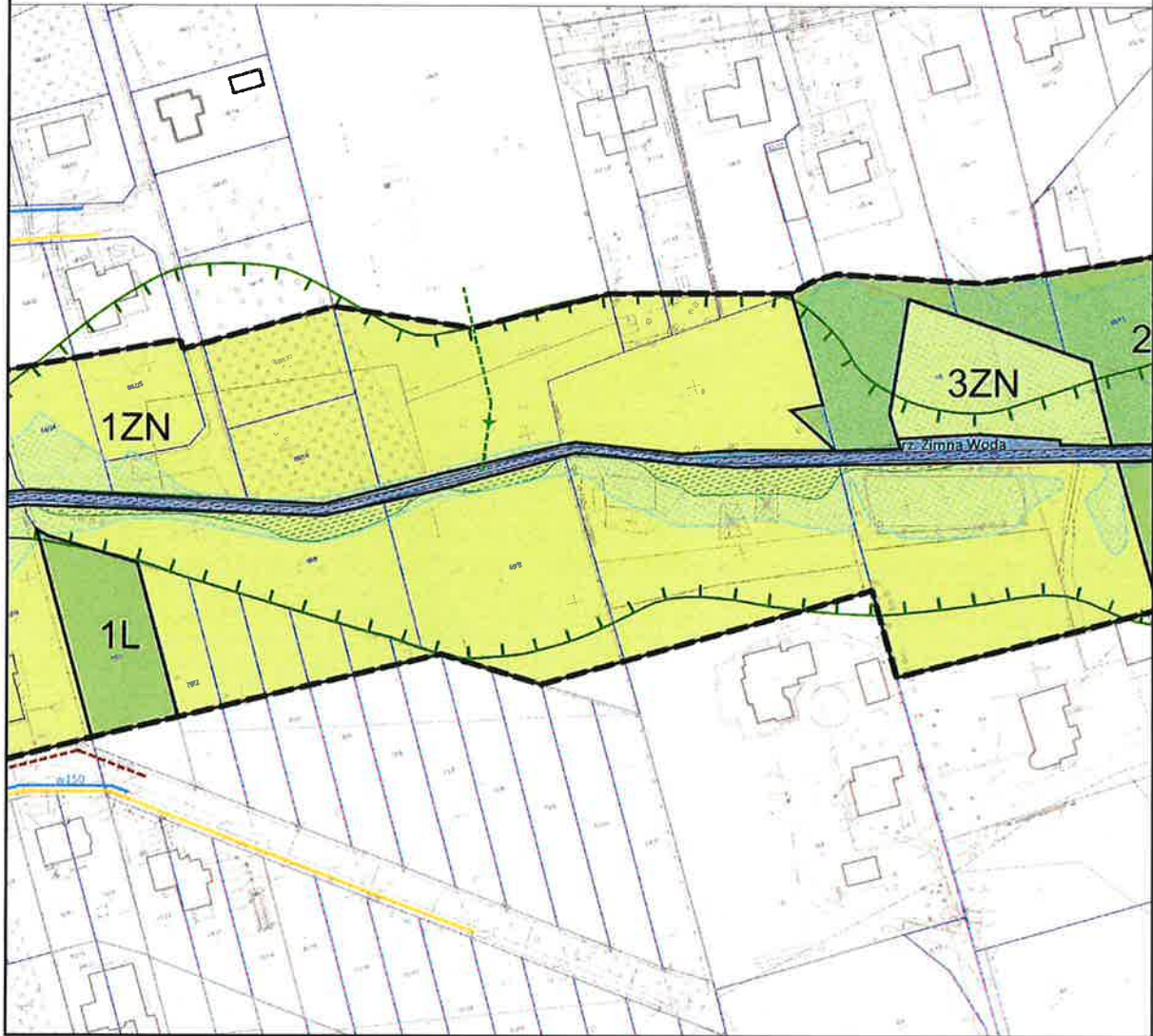


# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWA RYSUNEK PLANU



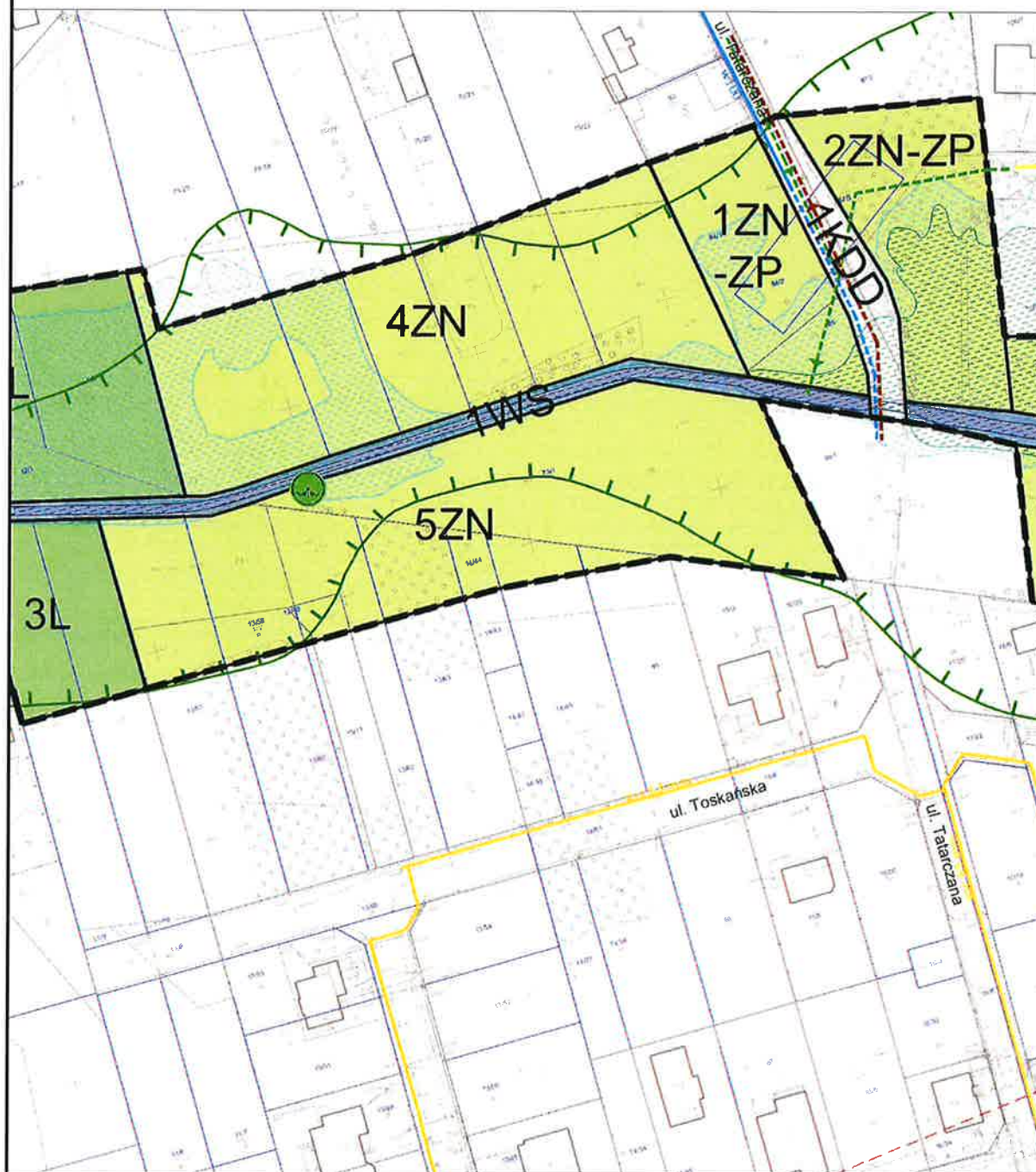
ARKUSZ 1

WNIOSKI O ZMIANIE PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OB



ARKUSZ 2

# SZARU MIASTA ŁODZI POŁOŻON



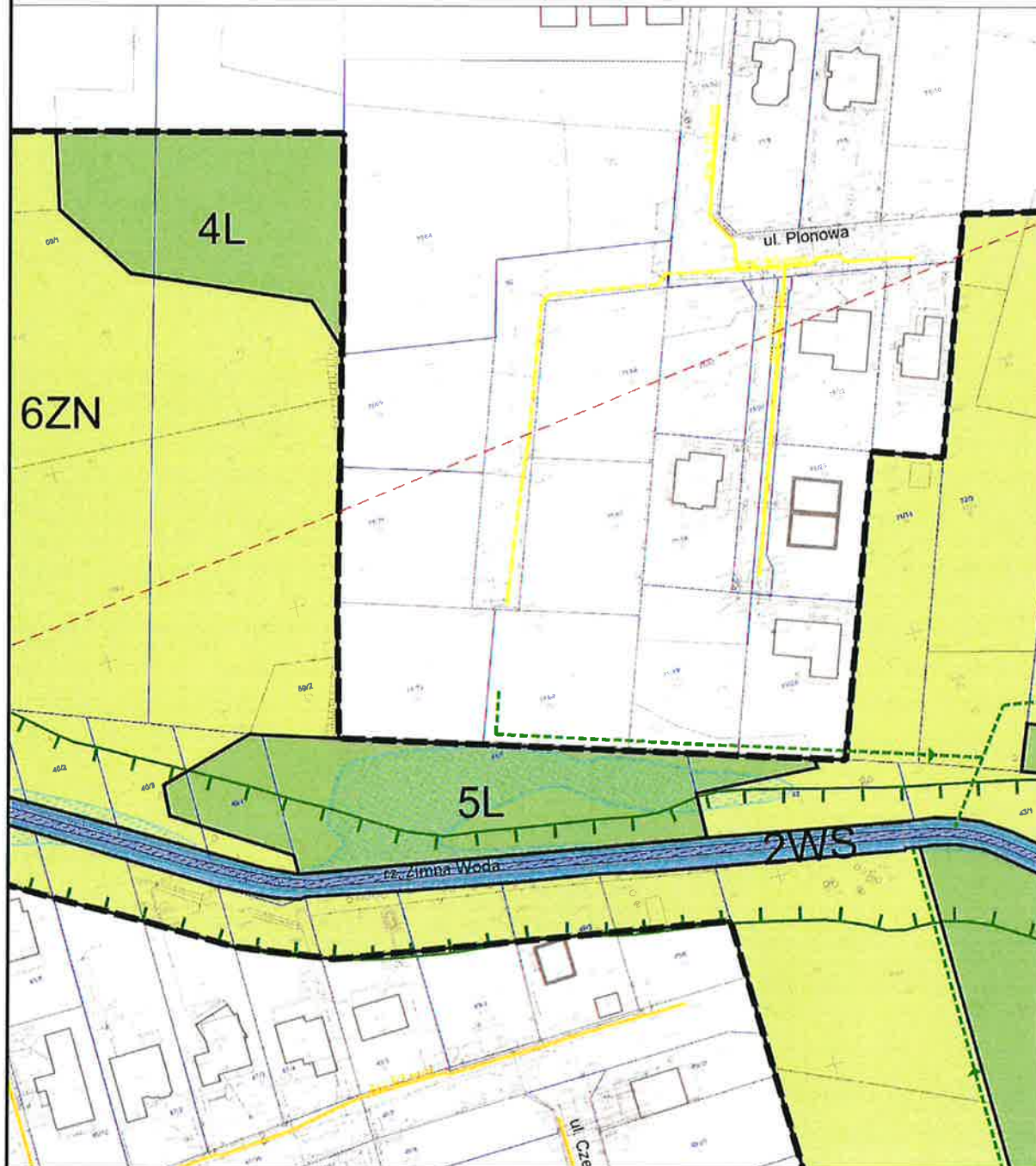
ARKUSZ 3

# W REJONIE RZEKI ZIMNA WOD

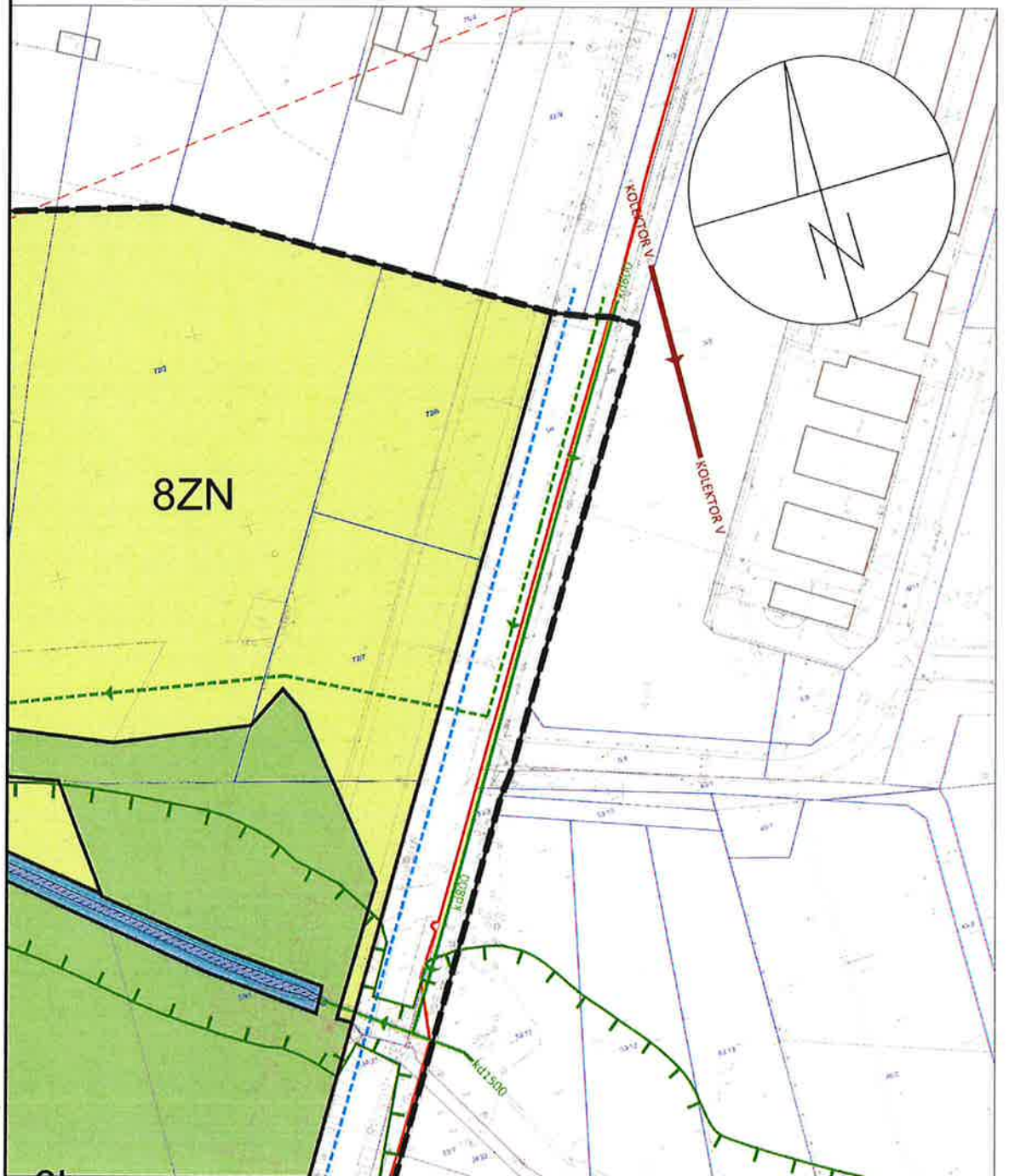


ARKUSZ 4

# A NA ODCINKU POMIĘDZY ULICA



ARKUSZ 5



ARKUSZ 6



## LEGENDA

### USTALENIA OBOWIAZUJĄCE

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

W ZAKRESIE KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

W ZAKRESIE KATEGORII PRZEZNACZEŃ TERENÓW:

NUMER TERENU

**1ZN** — SYMBOL TERENU

**ZN** TEREN ZIELENI NATURALNEJ

**ZN-ZP** TEREN ZIELENI NATURALNEJ LUB ZIELENI URZĄDZONEJ

**L** TEREN LASU

**WS** TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH

**KDG** TEREN DROGI GŁÓWNEJ

**KDD** TEREN DROGI DOJAZDOWEJ

W ZAKRESIE SZCZEGÓLNYCH WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZEŃ W ICH UŻYTKOWANIU:

POMNIK PRZYRODY

UŻYTEK EKOLOGICZNY „ŹRÓDLISKA W MIKOŁAJEWIE”

KORYTARZ EKOLOGICZNY

OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOŚI RAZ NA 10 LAT (10%)

OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOŚI RAZ NA 100 LAT (1%)

OBSZARY, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOŚI RAZ NA 500 LAT ( $p=0,2\%$ )

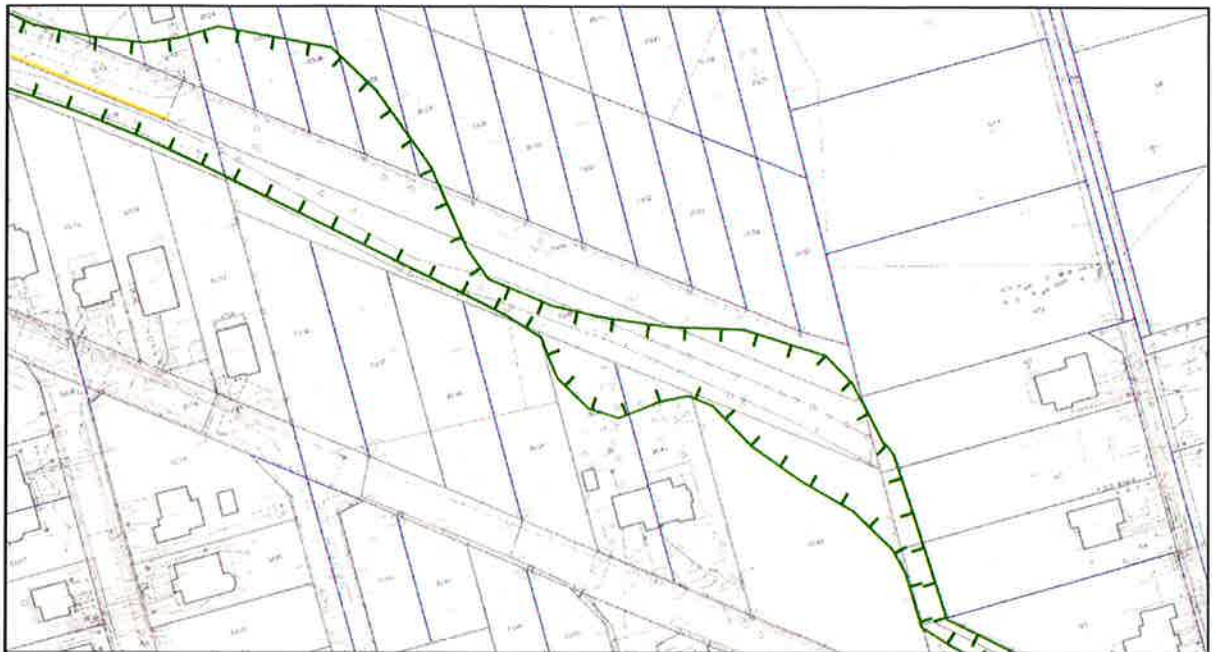
### OZNACZENIA INFORMACYJNE

GRANICE I NUMERY DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH

ISTNIEJĄCE KABLE ENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA

ISTNIEJĄCE STACJE TRANSFORMATOROWE 15/0,4 kV

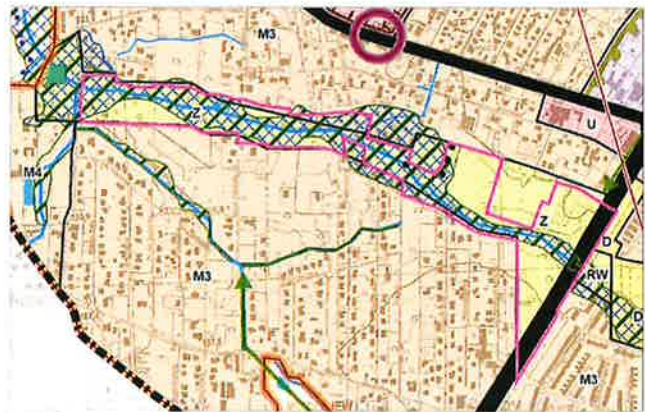
ARKUSZ 7




**WYRYS I WYPIS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODARSTWA  
ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR LXIX/1753/18 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI  
UCHWAŁAMI RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI NR VI/215/19 Z DNIA 6 MARCA 2019 R.**

-  ISTNIEJĄCE GAZOCIĄGI NISKIEGO CIŚNIENIA
-  PROJEKTOWANE GAZOCIĄGI NISKIEGO CIŚNIENIA
-  ISTNIEJĄCE GAZOCIĄGI ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
-  ORIENTACYJNA LOKALIZACJA UDOKUMENTOWANYCH UJEĆ WÓD PODZIEMNYCH
-  ISTNIEJĄCE WODOCIĄGI ROZDZIELCZE
-  PROJEKTOWANE WODOCIĄGI ROZDZIELCZE
-  ISTNIEJĄCA KANALIZACJA DESZCZOWA
-  POSTULOWANY PRZEBIEG KANALIZACJI DESZCZOWEJ LUB INNEGO SYSTEMU ODPROWADZENIA WÓD OPADOWYCH
-  ISTNIEJĄCY KOLEKTOR SANITARNY
-  PROJEKTOWANA KANALIZACJA SANITARNA
-  ISTNIEJĄCY PRZEBIEG LINII RADIOWEJ

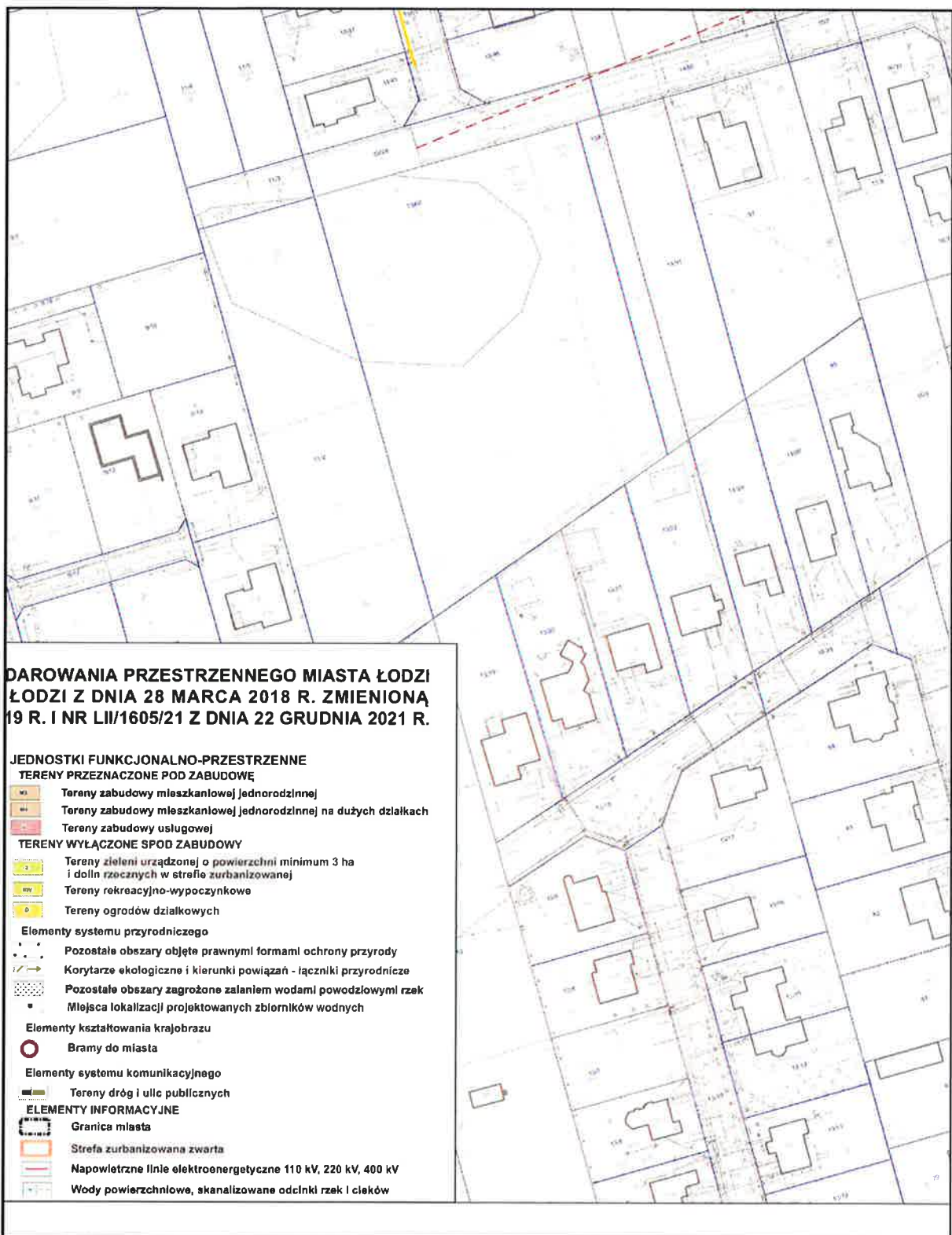
CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM ZLOKALIZOWANY JEST W GRANICACH UDOKUMENTOWANEGO GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH - NIECKA ŁÓDZKA (NR 401)



 Granica obszaru objętego planem

**ARKUSZ 8**

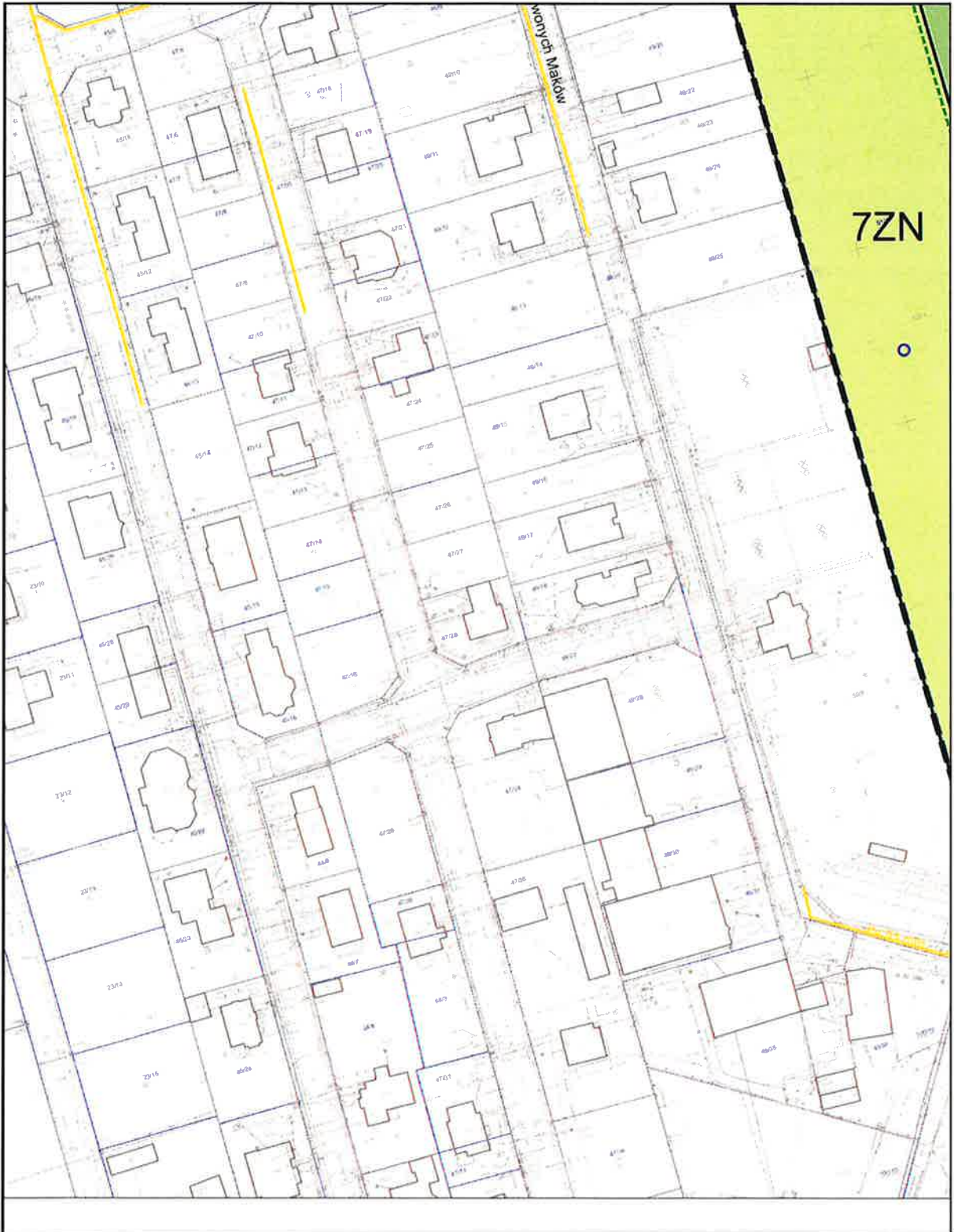




ARKUSZ 9



ARKUSZ 10



ARKUSZ 11




## LEGENDA

### USTALENIA OBOWIAZUJĄCE

 GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

W ZAKRESIE KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY  
I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

 LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU  
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

W ZAKRESIE KATEGORII PRZEZNACZEŃ TERENÓW:

 NUMER TERENU

**1ZN** — SYMBOL TERENU

 **ZN** TEREN ZIELENI NATURALNEJ

 **ZN-ZP** TEREN ZIELENI NATURALNEJ LUB ZIELENI URZĄDZONEJ

 **L** TEREN LASU

 **WS** TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH

 **KDG** TEREN DROGI GŁÓWNEJ


 **KDD** TEREN DROGI DOJAZDOWEJ


W ZAKRESIE SZCZEGÓLNYCH WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
TERENÓW ORAZ OGRANICZEŃ W ICH UŻYTKOWANIU:


 POMNIK PRZYRODY

 UŻYTEK EKOLOGICZNY „ŹRÓDLISKA W MIKOŁAJEWIE”

 KORYTARZ EKOLOGICZNY

 OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ,  
NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA  
POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOŚI RAZ NA 10 LAT (10%)

 OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ,  
NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA  
POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOŚI RAZ NA 100 LAT (1%)

 OBSZARY, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIEŃSTWO  
WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOŚI  
RAZ NA 500 LAT (p=0,2%)

### OZNACZENIA INFORMACYJNE

 GRANICE I NUMERY DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH

 ISTNIEJĄCE KABLE ENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA

 ISTNIEJĄCE STACJE TRANSFORMATOROWE 15/0,4 kV

 ISTNIEJĄCE GAZOCIĄGI NISKIEGO CIŚNIENIA

 PROJEKTOWANE GAZOCIĄGI NISKIEGO CIŚNIENIA


 ISTNIEJĄCE GAZOCIĄGI ŚREDNIEGO CIŚNIENIA


 ORIENTACYJNA LOKALIZACJA UDOKUMENTOWANYCH UJĘĆ  
WÓD PODZIEMNYCH

 ISTNIEJĄCE WODOCIĄGI ROZDZIELCZE

 PROJEKTOWANE WODOCIĄGI ROZDZIELCZE

 ISTNIEJĄCA KANALIZACJA DESZCZOWA

 POSTULOWANY PRZEBIEG KANALIZACJI DESZCZOWEJ LUB  
INNEGO SYSTEMU ODPROWADZENIA WÓD OPADOWYCH

 ISTNIEJĄCY KOLEKTOR SANITARNY

 PROJEKTOWANA KANALIZACJA SANITARNA

 ISTNIEJĄCY PRZEBIEG LINII RADIOWEJ

CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM ZLOKALIZOWANY JEST W  
GRANICACH UDOKUMENTOWANEGO GŁÓWNEGO ZBIORNIKA  
WÓD PODZIEMNYCH - NIECKA ŁÓDZKA (NR 401)

## LEGENDA

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 z wyłożeniem do publicznego wglądu.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie rzeki Zimna Woda na odcinku pomiędzy ulicami: Czczibora i Szczecińską został wyłożony do publicznego wglądu dwukrotnie.

### **I. Pierwsze wyłożenie do publicznego wglądu miało miejsce w dniach od 19 maja 2023 r. do 9 czerwca 2023 r.**

W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 23 czerwca 2023 r., wpłynęło 8 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 planu dotyczą projektu planu, jaki podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu w ww. terminie. Jedna uwaga, tj. uwaga nr 6, została uwzględniona w całości. Jedna uwaga została uwzględniona częściowo, a 6 uwag nie zostało uwzględnionych. W zakresie uwagi częściowo nieuwzględnionej oraz uwag nieuwzględnionych w całości przez Prezydenta Miasta Łodzi, Rada Miejska w Łodzi postanawia przyjąć następujący sposób rozpatrzenia:

#### **Uwaga nr 1**

- wpłynęła dnia 6 czerwca 2023 r.,
- dotyczy nieruchomości przy ul. Tatarczanej, działek nr: 84/1, 84/2, 86/1, 87/2, 87/3, obręb B-38.

#### **Treść uwagi:**

1. „87/2, 84/1, 84/2, 87/3 – Proszę o taką korektę planu, by na w/w działkach umożliwić realizację zadań rekreacyjnych typu boisko. Uzasadnienie: są to tereny miejskie, które można wykorzystać do realizacji projektów w ramach ŁBO lub planu dla osiedli.”;

2. ”86/1 – rzut okiem na rysunek planu podpowiada, że ta działka również powinna zostać objęta zakresem opracowania. Tzn. sąsiaduje z ciekim Zimna Woda”.

**Prezydent Miasta Łodzi częściowo nie uwzględnił uwagi w pkt 1 oraz nie uwzględnił uwagi w pkt 2.**

**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi w pkt 1 w części nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta Łodzi oraz nie uwzględnić uwagi w pkt 2.**

#### **Wyjaśnienie:**

Ad. 1. Uwaga nie została uwzględniona w częściach działek przeznaczonych pod teren drogi dojazdowej oraz części działki nr 87/2, obręb B-38, zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem miejscowym.

Ad. 2. Uwaga w zakresie objęcia granicami planu działki 86/1, obręb B-38, nie dotyczy obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia planu. Zgodnie z art. 14 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, granice obszaru objętego projektem planu ustalane są w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego.

## **Uwaga nr 2**

- wpłynęła dnia 13 czerwca 2023 r.,
- dotyczy nieruchomości przy ul. Ciechowskiego, działka nr 49/28, obręb B-38.

### **Treść uwagi:**

„1. Wniosek o zmianę w „Uchwale w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ...” dotychczasowego zapisu „w zakresie lokalizacji zabudowy – zakaz lokalizacji budynków” (w projekcie uchwały paragraf 5 pkt 2) w zakresie mojej działki poprzez dodanie wyjątku z zezwoleniem zabudowy jednorodzinnej (dopuszczam ograniczenie np. do zabudowy parterowej lub do 10.5 m wysokości).

2. Wniosek o uzupełnienie zapisu w „Uzasadnieniu projektu ...” w części III („Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy”) poprzez dodanie informacji o spodziewanych kosztach odszkodowań dla wszystkich obecnych właścicieli gruntów w kwocie minimum 500.000.000.- PLN łącznie (słownie: pół miliarda złotych) w cenach z roku 2023 [...]”.

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

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

### **Wyjaśnienie:**

Ad. 1. 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. Zgodnie z ustaleniami Studium, 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., działka nr 49/28, obręb B-38, zlokalizowana jest w granicach terenów wyłączonych spod zabudowy: jednostki funkcjonalno-przestrzennej Z o nazwie „tereny zieleni urządzonej o powierzchni minimum 3 ha i dolin rzecznych w strefie zurbanizowanej”. Studium wskazuje w ww. jednostce, w szczególności zachowanie niezabudowanych odcinków dolin rzecznych jako wolnych od zabudowy. Ponadto, na części ww. działki Studium określa przebieg korytarza ekologicznego, który pełni funkcję łącznika przyrodniczego.

Ad. 2. Zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym została opracowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, zawierająca m. in. opis wydatków związanych z odszkodowaniami. Zakres prognozy skutków finansowych określa § 10 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 23 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404). Uzasadnienie projektu uchwały w zakresie wpływu planu miejscowego na finanse publiczne zawiera wyłącznie opis wniosków z ww. prognozy.

## **Uwaga nr 3**

- wpłynęła dnia 15 czerwca 2023 r.,
- dotyczy nieruchomości przy ul. Ciechowskiego, działka nr 50/36, obręb B-38.

### **Treść uwagi:**

„Wnoszę o przeznaczenie przedmiotowej działki w planie miejscowym jako terenu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej. Wniosek uzasadniam tym, że taki rodzaj zabudowy stanowiłaby kontynuację funkcji działek okolicznych. Kupując działkę kilka lat temu na faktycznym terenie zabudowy mieszkaniowej, z istniejącym niewielkim budynkiem mieszkalnym, w granicach administracyjnych miasta, zasadnym było założenie przede mną możliwości analogicznej zabudowy. Narzucenie tu terenów zielonych narusza zasady życia społecznego, ogranicza rozwój gospodarczy i powoduje degradację własności. Za to

*umożliwienie zabudowy zapewni ład przestrzenny adekwatny do terenów miejskich. Potwierdzają to wydane w ostatnim*

*czasie decyzje o warunkach zabudowy dla działek sąsiednich, m.in. działki nr 50/35 [...]*”.

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

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

**Wyjaśnienie:**

Na podstawie 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. Zgodnie z ustaleniami Studium, 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., działka nr 50/36, obręb B-38, zlokalizowana jest w granicach terenów wyłączonych spod zabudowy: jednostki funkcjonalno-przestrzennej Z o nazwie „tereny zieleni urządzonej o powierzchni minimum 3 ha i dolin rzecznych w strefie zurbanizowanej”. Studium wskazuje w ww. jednostce, w szczególności zachowanie niezabudowanych odcinków dolin rzecznych jako wolnych od zabudowy. Ponadto, na części ww. działki Studium określa przebieg korytarza ekologicznego, który pełni funkcję łącznika przyrodniczego.

Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej Z zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Projekt planu sankcjonuje zabudowę istniejącą, w tym budynki posiadające w dniu wejścia w życie planu prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego, poprzez wskazanie katalogu możliwych działań budowlanych.

**Uwaga nr 4**

– wpłynęła dnia 15 czerwca 2023 r.,

– dotyczy nieruchomości przy ul. Ciechowskiego, działka nr 50/35, obręb B-38.

**Treść uwagi:**

*„Wnoszę o przeznaczenie przedmiotowej działki w planie miejscowym jako terenu jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej. Wniosek uzasadniam tym, że taki rodzaj zabudowy stanowiłaby kontynuację funkcji działek okolicznych. Kupując działkę kilka lat temu na faktycznym terenie zabudowy mieszkaniowej, w granicach administracyjnych miasta zasadnym było założenie przede mną możliwości podobnej zabudowy. Narzucenie tu terenów zielonych narusza zasady życia społecznego, ogranicza rozwój gospodarczy i powoduje degradację własności. Za to umożliwienie zabudowy zapewni ład przestrzenny adekwatny do terenów miejskich. Potwierdzają to wydane w ostatnim czasie decyzje o warunkach zabudowy dla działek sąsiednich m.in. dla mojej działki nr 50/35 [...]*”.

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

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

**Wyjaśnienie:**

Na podstawie 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. Zgodnie z ustaleniami Studium, 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., działka nr 50/35, obręb B-38, zlokalizowana jest w granicach terenów wyłączonych spod zabudowy: jednostki funkcjonalno-przestrzennej Z o nazwie „tereny zieleni urządzonej o powierzchni minimum 3 ha i dolin rzecznych w strefie zurbanizowanej”. Studium wskazuje w ww. jednostce, w szczególności zachowanie niezabudowanych odcinków dolin rzecznych jako wolnych od zabudowy. Ponadto, na części ww. działki Studium określa przebieg korytarza ekologicznego, który pełni funkcję łącznika przyrodniczego.

Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej Z zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Projekt planu sankcjonuje zabudowę istniejącą, w tym budynki posiadające w dniu wejścia w życie planu prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego, poprzez wskazanie katalogu możliwych działań budowlanych.

#### **Uwaga nr 5**

- wpłynęła dnia 22 czerwca 2023 r.,
- dotyczy nieruchomości przy ul. Klinowej, działek nr 68/17 i 68/18, obręb B-38.

#### **Treść uwagi:**

*„Działki przedmiotowe winny być zagospodarowane w sposób stanowiący kontynuację zabudowy w najbliższym sąsiedztwie.*

*Zrealizowane i będące w trakcie realizacji inwestycje w wystąpieniach o pozwolenie na budowę opierały się na akcie administracyjnym, który stanowiła decyzja ustalająca warunki zabudowy. Planowanie przestrzenne jest procesem ciągłym zatem należało dokonać "inwentaryzacji" wydanych decyzji i zmienić „studium” w sposób umożliwiający te kontynuację zachować. Ze względu na fakt, iż niezbędną jest zgodność z ustaleniami w Studium przy uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wystąpiłam o zmianę „Studium”. W związku z powyższym wnoszę o uwzględnienie moich uwag w stosunku do obszaru wskazanego we wstępie objętych przystąpieniem NR 326 do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze, którego jestem właścicielką – jednostka planistyczna RZN”.*

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

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

#### **Wyjaśnienie:**

Na podstawie 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. Zgodnie z ustaleniami Studium, 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., działki nr 68/17 i 68/18, obręb B-38, zlokalizowane są w granicach terenów wyłączonych spod zabudowy: jednostki funkcjonalno-przestrzennej Z o nazwie „tereny zieleni urządzonej o powierzchni minimum 3 ha i dolin rzecznych w strefie zurbanizowanej”. Studium wskazuje w ww. jednostce, w szczególności zachowanie niezabudowanych odcinków dolin rzecznych jako wolnych od zabudowy. Ponadto, na części ww. działki Studium określa przebieg korytarza ekologicznego, który pełni funkcję łącznika przyrodniczego.

Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej Z zostały w Studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie obiektów istniejących. Projekt planu sankcjonuje zabudowę istniejącą, w tym budynki posiadające w dniu wejścia w życie planu prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub

zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego, poprzez wskazanie katalogu możliwych działań budowlanych.

#### **Uwaga nr 7**

– wpłynęła dnia 23 czerwca 2023 r.,

– dotyczy:

- nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Włoskiej 2, działka nr 106/21, obręb B-38,
- nieruchomości zlokalizowanych przy ul. Sycylijskiej 10-10L, działek nr: 65/13, 65/21, 65/22, 65/23, 65/24, 65/25, 65/26, 65/27, 65/28, 65/29, 65/30, 65/31 i 65/32 obręb B-39 (działki wydzielone z nieistniejącej już działki nr 65/8, obręb B-39),
- działek nr 86/1 i 106/20, obręb B-38.

#### **Treść uwagi:**

„Dotyczy:

1) *Działki nr 106/21 w obr. B-38 w Łodzi ul. Włoska 2 bezpośrednio graniczącej z:*

- *osiedlem Domy Sycylijska w Łodzi ul. Sycylijska nr 10-10L na części dz. nr 65/8 obr. B-39 (bez prawomocnych decyzji o warunkach zabudowy uchylonych wyrokami NSA z 2017r. i 2020r.), a wybudowano 6 domów bliźniaczych z drogą dojazdową (dz. Nr 65/13 obr. B-39) do 12 posesji w odległości 1,5 m od granicy bezpośrednich sąsiadów dz. nr 106/21 obr. B-38. Nie jest to przypadek, że jest brak objęcia miejscowym planem nr 326 obszaru osiedla Domy Sycylijska zbudowanej część dz. nr 65/8 obr. B-39 - teren o pow. 7341 m<sup>2</sup>, gdzie w latach 2014- 2016 wybudowano 6 domów bliźniaczych wraz z drogą dojazdową do 12 posesji na podstawie decyzji o warunkach zabudowy po wstrzymaniu przez Prezydenta Miasta Łodzi zarządzeniem z dn. 17.11.2011r. i kolejnymi zarządzeniami przystąpienia do miejscowego planu nr 72-Zimna Woda uchwałą Rady Miejskiej w Łodzi nr XC/1569/10 z dn. 23.06.2010r., który pozwolił na wydanie decyzji pozwoleń na budowę w dn. 13.05.2014r. dla układu drogowego i 6-ciu decyzji o pozwoleniu na budowę 6-ciu budynków jednorodzinnych każdy z dwoma zbiornikami na nieczystości ciekłe, czyli zgodnie z reklamą Real Development z dn. 28.11.2014r. (zał.) cyt. „... powstanie 6 domów bliźniaczych. Komfortowa przystań dla 12 rodzin”.*

*Poniżej przedstawiona korespondencja od Real Develoment Group sp. z o.o. – w imieniu mocodawcy reprezentowanego przez radcę prawnego [...] (zał.) poświadczą, że jak wysłę się ludzi do urzędu to mogą wszystko załatwić i dlatego na życzenie nie uznano w Wydziale Urbanistyki i Architektury UMŁodzi bezpośrednich sąsiadów za strony postępowania przy wydaniu decyzji pozwoleń na budowę: w dn. 13.05.2014r. - droga dojazdowa do 12 posesji (dz. nr 65/13 obr. B-39) oraz w dn. 20.05.2014r. 6-ciu decyzji pozwolenia na budowę 6-ciu budynków jednorodzinnych z zbiornikiem na nieczystości ciekłe na dz. nr 65/14, 65/15, 65/16, 65/17, 65/18 i 65/19 obr. B-39 w Łodzi przy ul. Sycylijska:*

- 1) *pismo z dn. 23.11.2012r. do Prezydenta Miasta Łodzi przekazane przez Real Development Group sp. z o.o. - w imieniu mocodawcy reprezentowanego przez radcę prawnego [...] o wskazanie interesu prawnego bezpośrednich sąsiadów jako stron postępowania w uzyskaniu decyzji o warunkach zabudowy dla inwestycji na nieruchomości w Łodzi ul. Płonowa 14*
- 2) *odpowiedź UMŁ pismo znak DAR-UA-VIII.6730.570.2012 MBO dn. 10.12.2012r. cyt. „... uznanie ... za strony postępowania wynika z faktu bezpośredniego graniczenia należących do nich nieruchomości z terenem planowanej inwestycji.”*
- 3) *pismo z dn. 17.12.2012r. do UMŁodzi Wydziału Urbanistyki i Architektury od Real Development Group sp. z o.o. - w imieniu mocodawcy reprezentowanego przez radcę prawnego [...] która pisze, cyt. „Nie można zgodzić się z wyjaśnieniem organu. .... Nie można bowiem przyjąć, że właściciel nieruchomości sąsiadującej z terenem na którym ma być realizowana inwestycja, za każdym razem będzie miał nieograniczone prawo udziału w postępowaniu i tym samym jedynie w oparciu o prawo własności będzie mógł naruszać prawa innych osób. Status prawny nie daje bowiem jednoznacznych podstaw do uznania, iż*

przysługuje komuś legitymacja strony danego postępowania.” Wydane przez Prezydenta Miasta Łodzi decyzje pozwoleń na budowę dla 6-ciu budynków z dn. 20.05.2014r. i drogi dojazdowej z dn. 13.05.2014r. dla osiedla Osiedla Sycylijska w Łodzi zostały wydane w tajemnicy bez powiadomienia bezpośrednich sąsiadów (dz. nr 106/21 obr. B-38),

- niezabudowaną działką nr 106/20 obr. B-38 w Łodzi przy ul. Włoska 4, która nie została objęta miejscowym planem nr 326 niezabudowana bezpośrednio granicząca część dz. nr 106/20 obr. B-38 o szer. Ok. 18 m, na którą to nieruchomość Prezydent Miasta Łodzi, aż dwukrotnie wydała decyzje o warunkach zabudowy dla budynku wielorodzinnego pomiędzy dwoma budynkami jednorodzinnymi (dz. nr 106/20 i nr 106/19 obr. B -38) naruszając tym samym ład przestrzenny w tym terenie zabudowanym budynkami jednorodzinnymi na dz. nr 106/21 i dz. nr 106/19 obr. B-38 w Łodzi przy ul. Włoska nr 2 i nr 6.

Brak na granicy pomiędzy dz. nr 106/21 i dz. nr 106/20 obr. B-38 ujawnionej studni kopanej wykonanej w 1991r.

- 2) Braku objęcia miejscowym planem nr 326 - dz. nr 86/1 obr. B-38 na terenie lasu w dolinie bezpośrednio wzdłuż koryta rzeki Zimna Woda, a ww. działka oznaczona jest w ewidencji gruntów - Ls - lasy, więc powinna podlegać jak pozostałe tereny doliny rzeki Zimna Woda cyt. „zieleni naturalnej i lasy, które w projekcie planu wskazane zostały do utrzymania i ochrony.”, a nie jest przypadkowy pochód zdarzeń, bo podejrzane jest nie objęcie dz. nr 86/1 obr. B-38 miejscowym planem nr 326, bo było ponad 12 lat od dn. 23.06.2010r., gdy Rada Miejska w Łodzi podjęła uchwałę nr XC/1569/10 o przystąpieniu do miejscowego nr 72-Zimna Woda, aby zgodnie z obowiązującym prawem zostało uregulowane odlesienie tej części dz. nr 68/1 obr. B-38 i pozostała część lasu była objęta miejscowym planem nr 326.
- 3) Braku uwzględnienia w opracowaniu ekofizjograficznym wykonanym przez dr Izabelę Durecką do miejscowego planu nr 326 - Zimna Woda, że gdy wykonywała powyższe opracowanie obowiązywała decyzja DSS-OŚR-II.6220.137.9.2015 - nr 14/U/2017 z dn. 13.03.2017r. o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia pn. „Rozbudowa ul. Szczecińskiej od ul. Aleksandrowskiej na południe do granicy miasta w rejonie ul. Pancerniaków wraz z budową łącznika do węzła „Teofilów” na S-14” wariantcie II, dla którego Inwestorem jest Prezydent Miasta Łodzi. Decyzja została wydana po przeprowadzeniu oceny oddziaływania przedmiotowego przedsięwzięcia na środowisko”. Informuję, że powyższa decyzja powinna być uwzględniona w opracowaniu ekofizjograficznym, gdyż wydana była decyzja stała się ostateczna od dn. 14.04.2017r. i była wydana na 6 lat. Posiadam oryginał ww. decyzji.

Przedmiot uwagi:

- 1) Brak poinformowania przez MPU w Łodzi właścicieli nieruchomości dz. 106/21 obr. B-38 o pow. 1280 m<sup>2</sup> zabudowanej budynkiem jednorodzinnym oraz budynkiem gospodarczym w związku z naruszeniem prawa właścicieli dz. nr 106/21 obr. B-38 przez nieuzasadnione podzielenie nieruchomości bez podania podstawy prawnej przez Miejską Pracownię Urbanistyczną w Łodzi, że część ich nieruchomości zabudowanej budynkiem jednorodzinnym nie objęto miejscowym planem nr 326, natomiast objęto miejscowym planem część ww. działki na której wybudowano budynek gospodarczy, a nie objęto teren z którym to bezpośrednio graniczy nieruchomość dz. nr 65/27 obr. B-39 o pow. 557 m<sup>2</sup> (połowa domu bliźniaczego) (zał. mapa) jednego z 6-ciu domów bliźniaczych zlokalizowanych na wydzielonych działkach z dz. nr 65/8 obr. B-39: 65/21, 65/22, 65/23, 65/24, 65/25, 65/26, 65/27, 65/28, 65/29, 65/30, 65/31 i 65/32, obr. B-39 przy braku uwzględnienia przez MPU w Łodzi drogi dojazdowej dz. nr 65/13 obr. B-39 do 12 posesji w odległości ok. 1,5 m od granicy z dz. nr 106/21 obr. B-38. (zał. mapy)

Brak podania podstawy prawnej przez UMŁodzi, MPU w Łodzi czy Biuro Architekta Miasta w poniżej podanych uzasadnieniach do pism z dn. 30.01.2023r., dn. 03.02.2023r. i dn. 27.02.2023r. gdzie podano cyt. „...granice obszaru objętego przystąpieniem byłyby bezcelowe”, czy są zgodne ze „Studium ..” lub nie są zgodne ze „Studium..”, a tak to uzasadniają:

- Pani Małgorzata Kasprovicz - Dyrektor Wydziału Urbanistyki Architektury UMŁodzi w Zastępstwie Dyrektora Departamentu Planowania i Rozwoju Gospodarczego podała w piśmie znak DPRG-BAr-II.1431.7.2023 z dn. 30.01.2023r. (zał.) cyt. „Granice obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia planu miejscowego zostały przyjęte w kształcie umożliwiającym zachowanie zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi. Włączenie zwartego zespołu istniejącej zabudowy, zlokalizowanego na działkach: 65/21, 65/22, 65/23, 65/24, 65/25, 65/26, 65/27, 65/28, 65/29, 65/30, 65/31 i 65/32, obr. B-39 w granice przystąpienia byłoby bezcelowe”.
- Pani Magdalena Talar-Wiśniewska - Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi w piśmie znak MPU.ZP1.46.326.2022.AM.MF z dn. 03.02.2023r. (zał.) cyt. „Granice obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia planu miejscowego zostały przyjęte w kształcie umożliwiającym zachowanie zgodności ze Studium. Włączenie zwartego zespołu istniejącej zabudowy, zlokalizowanego na działkach: 65/21, 65/22, 65/23, 65/24, 65/25, 65/26, 65/27, 65/28, 65/29, 65/30, 65/31 i 65/32, obr. B-39 w granice przystąpienia byłoby bezcelowe”.
- Pani Beata Konieczniak - Zastępca Dyrektora Biura Architekta Miasta Urząd Miasta Łodzi w piśmie znak DPRG-BAr-II.1423.7.2023 z dn. 27.02.2023r. (zał.) podała cyt. „Włączenie zwartego zespołu istniejącej zabudowy, zlokalizowanego na działkach: 65/21, 65/22, 65/23, 65/24, 65/25, 65/26, 65/27, 65/28, 65/29, 65/30, 65/31 i 65/32 obręb B-39, w granice przystąpienia byłoby bezcelowe z uwagi na fakt braku zgodności istniejącego zagospodarowania z kierunkami zagospodarowania wskazanymi w studium”.

Wielokrotnie od wielu lat występowano z pismami do Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi i nie uzyskano informacji jaka była podstawa prawna UMŁodzi jak i w MPU w Łodzi oraz jaki i kto miał w tym „interes”, że przez ponad 12 lat brak było realizowanego miejscowego planu nr 72-Zimna Woda do którego przystąpiono po uchwale nr XC/1569/10 Rady Miejskiej w Łodzi w dn. 23.06.2010r.

W załączeniu przekazuję pisma z 2011r. poświadczające, że był realizowany w MPU w Łodzi miejscowy plan nr 72-Zimna Woda:

- pismo z dn. 27.06.2011r. znak MPU.PM.003.15.2011.WG-2334 podpisane Hanna Zdanowska
- pismo z dn. 30.06.2011r. znak MPU.PM.7322.57.2011.AS-1107 podpisane Krzysztof Bednarek
- pismo z dn. 19.07.2011r. znak MPU.PM.7322.83.2011.WG-1225 podpisane Krzysztof Bednarek

Brak przez Miejską Pracownię Urbanistyczną w Łodzi ujawnienie urzędnika UMŁodzi, który zdecydował, że teren doliny rzeki Zimna Woda przy przystąpieniu do sporządzania miejscowych planów został w 2018r. podzielony, tuż przed wyborami samorządowymi, tak że Rada Miejska w Łodzi uchwaliła tylko miejscowe plany dla części terenów doliny rzeki Zimna Woda:

- biegu górnego rzeki - plan nr 110 w dn. 21.02.2018r.
- biegu dolnego rzeki - plan nr 114 w dn. 10.10.2018r.

zapominając, że jest jeszcze teren doliny środkowego biegu rzeki Zimna Woda w Łodzi, dla którego brak jest obecnie podania podstawy prawnej, że dopiero w super ekspresowym tempie została w dn. 16.11.2022r. podjęta uchwała nr LXVIII/2027/22 przez Radę Miejską w Łodzi w sprawie do przystąpienia do miejscowego planu nr 326- Zimna Woda w rejonie rzeki Zimna Woda na odcinku pomiędzy ulicami: Czycibora i Szczecińską.

- 2) Nie jest przypadkowym pochodem zdarzeń, że akurat tylko część dz. nr 106/21 obr. B-38 o szer. ok. 18 m nie została objęta planem miejscowym nr 326, więc jaka była podstawa prawna, że nie została objęta miejscowym planem nr 326 niezabudowana bezpośrednio granicząca część dz. nr 106/20 obr. B-38 o szer. ok. 18 m dla której to nieruchomości

zlokalizowanej pomiędzy dwoma budynkami jednorodzinnymi na działkach nr 106/21 i nr 106/19 w obr. B-38 Prezydent Miasta Łodzi wydała decyzje o warunkach zabudowy dla budynku wielorodzinnego, a po super szybkim uchwaleniu miejscowego planu nr 326 przez Radę Miejską w Łodzi jest podejrzenie, że właściciel wystąpi o odszkodowanie.

- 3) Również nie jest przypadkowym pochodem zdarzeń, że nie objęto miejscowym planem nr 326 terenu leśnego dz. nr 86/1 obr. B-38 zlokalizowanego w dolinie rzeki bezpośrednio wzdłuż koryta rzeki Zimna Woda, a ww. działka oznaczona jest w ewidencji gruntów – Ls - lasy, więc powinna podlegać jak pozostałe tereny doliny rzeki Zimna Woda cyt. „zieleni naturalnej i lasy, które w projekcie planu wskazane zostały do utrzymania i ochrony”.

Rada Miejska w Łodzi podjęła w dn. 23.06.2010r. uchwałę nr XC/1569/10 o przystąpieniu do miejscowego nr 72-Zimna Woda i wiadomo było od ponad 12 lat, że przez dz. nr 86/1 obr. B-38 przebiega teren części ulicy Tatarczanej, więc zgodnie z obowiązującym prawem miała czas Miejska Pracownia Urbanistyczna w Łodzi, aby zostało uregulowane odlesienie tej części dz. nr 68/1 obr. B-38 i obecnie pozostała część lasu była objęta miejscowym planem nr 326.

Proszę radnych Rady Miejskiej w Łodzi o uwzględnienie ww. uwag do miejscowego planu nr 326, aby powstrzymać obecnie realizowany miejscowy plan nr 326, dopóki nie będzie wyjaśniona podstawa prawna na jakiej:

- 1) objęto miejscowym planem nr 326 ponad połowę dz. nr 106/21 obr. B-38 bezpośrednio graniczącej z dz. nr 65/27 obr. B-39 – osiedle Domy Sycylijska, bez poinformowania, że świadomie MPU w Łodzi w projekcie planu podało w pkt. I.3 cyt. „nie przewiduje się możliwości sytuowania nowych budynków.”

Stanowi to potwierdzenie, dlaczego w MPU w Łodzi nie wykonywano przez ponad 12 lat miejscowego planu nr 72- Zimna Woda w interesie bezpośrednich sąsiadów część dz. nr 65/8 obr. B-39, którzy wybudowali w latach 2014-2016 osiedle Domy Sycylijska, a Pani Magdalena Talar-Wiśniewska - Dyrektor Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi w piśmie znak MPU.ZP1.46.326.2022.AM.MF z dn. 03.02.2023 r. (zał.) cyt. „Granice obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia planu miejscowego zostały przyjęte w kształcie umożliwiającym zachowanie zgodności ze Studium. Włączenie zwartego, zespołu istniejącej zabudowy, zlokalizowanego na działkach: 65/21, 65/22, 65/23, 65/24, 65/25, 65/26, 65/27, 65/28, 65/29, 65/30, 65/31 i 65/32, obr. B-39 w granice przystąpienia byłoby bezcelowe”.

Natomiast Pani Beata Konieczniak - Zastępca Dyrektora Biura Architekta Miasta Urząd Miasta Łodzi w piśmie znak DPRG-BAr-II.1423.7.2023 z dn. 27.02.2023 r. (zał.) podała cyt. „Włączenie zwartego zespołu istniejącej zabudowy, zlokalizowanego na działkach: 65/21, 65/22, 65/23, 65/24, 65/25, 65/26, 65/27, 65/28, 65/29, 65/30, 65/31 i 65/32 obręb B-39, w granice przystąpienia byłoby bezcelowe z uwagi na fakt braku zgodności istniejącego zagospodarowania z kierunkami zagospodarowania wskazanymi w studium.”

- 2) udokumentowanie powodu dlaczego nie objęto miejscowym planem nr 326 części terenu działki nr 65/8 w obrębie B-39 na którym wybudowano w latach 2014-2016 osiedle Domy Sycylijska składające się z 6-ciu domów bliźniaków i drogi dojazdowej do 12 posesji, bez prawomocnych decyzji wzzt, gdy w Naczelnym Sądzie Administracyjnym toczyły się od 2012r.sprawy dotyczące wydanych przez Prezydenta Miasta Łodzi decyzji o warunkach zabudowy dla działki przed podziałem nr 65/8 obr. B-39 w Łodzi przy ul. Plonowa, Sycylijska bezpośrednio graniczącej z naszą nieruchomością dz. nr 106/21 obr. B-38 w Łodzi przy ul. Włoska 2 i zapadły w:

- dn. 15.01.2013r. wyrok sygn. akt II OSK 422/112 - oddalił skargę kasacyjną Real Development
- dn. 26.04.2016r. wyrok sygn. akt II OSK 536/15 - przekazano sprawę do ponownego rozpatrzenia do WSA w Łodzi
- dn. 04.10.2017r. wyrok sygn. akt II OSK 1348/17 - odrzuca skargę kasacyjną RD4 i oddala pozostałe skargi kasacyjne

- dn. 16.10.2020r. wyroki: sygn. akt II OSK 2301/19, sygn. akt II OSK 2302/19, sygn. akt II OSK 2303/19, sygn. akt II OSK 2304/19, sygn. akt II OSK 2305/19, sygn. akt II OSK 2306/19 - oddala skargi kasacyjne.

3) teren leśny - dz. nr 86/1 w obrębie B-38, gdy od ponad 12 lat było wiadomo, że jest konieczność odlesienia pod teren ul. Tatarczanej na dz. nr 86/1 w obrębie B-38”.

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

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

**Wyjaśnienie:**

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagi do projektu planu może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu. Część przedstawionych uwag nie dotyczy zakresu możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określanych na podstawie art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z powyższym brak jest możliwości uwzględnienia ww. części uwag.

W zakresie objęcia granicami planu działki nr 86/1, obręb B-38, uwaga nie dotyczy obszaru objętego projektem planu. Zgodnie z art. 14 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym granice obszaru objętego projektem planu ustalone są w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu.

W zakresie dotyczącym nie poinformowania właścicieli nieruchomości o podjętej uchwale o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wyjaśniam, że informacja o podjęciu przedmiotowej uchwały, wraz z określeniem formy, miejsca i terminu składania wniosków do planu została podana do publicznej wiadomości zgodnie z wymogami art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 oraz art. 46 pkt 1 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).

W zakresie dotyczącym braku oznaczenia studni na mapie zasadniczej informuję, że treść materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego nie stanowi ustaleń planu miejscowego i nie podlega możliwości składania uwag. Zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy sporządza się z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. Na podstawie § 7 ust. 1 pkt 4 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego część graficzna projektu planu miejscowego zawiera informację o źródle pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, o której mowa w art. 40c ust. 3 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1752 i 1762).

W kwestii dotyczącej braku uwzględnienia decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia w opracowaniu ekofizjograficznym do miejscowego planu informuję, że uwaga nie może być uwzględniona ze względów formalnych, ponieważ opracowanie ekofizjograficzne nie podlega wyłożeniu do publicznego wglądu. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556 i 2687 oraz z 2023 r. poz. 877, 1506, 1688, 1719, 1762, 1890, 1963 i 2029) w procedurze sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje się formalnego trybu rozpatrywania uwag do opracowania ekofizjograficznego.

**Uwaga nr 8**

- wpłynęła dnia 26 czerwca 2023 r. (data nadania: 23 czerwca 2023 r.),
- dotyczy:
  - nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Włoskiej 10, działka nr 106/17, obręb B-38,
  - nieruchomości zlokalizowanych przy ul. Sycylijskiej 10-10L, działek nr: 65/13, 65/21, 65/22, 65/23, 65/24, 65/25, 65/26, 65/27, 65/28, 65/29, 65/30, 65/31 i 65/32 obręb B-39 (działki wydzielone z nieistniejącej już działki nr 65/8, obręb B-39),
  - działki nr 86/1, obręb B-38.

### **Treść uwagi:**

„Dotyczy:

- działki nr 106/17 w obrębie B-38 w Łodzi przy ul. Włoska 10, która bez podstawy prawnej (MN - zabudowa jednorodzinna w tym zabudowa zagrodowa) została podzielona na część z domem jednorodzinnym i nie obejmuje ją plan miejscowy nr 326, a natomiast bez dokonania podziału dz. nr 106/17 w obrębie B-38 część granicząca z terenem wzdłuż rzeki Zimna Woda została bezpodstawnie objęta planem miejscowym nr 326
- działki nr 65/8 w obrębie B-39 - teren osiedla Domy Sycylijska w Łodzi przy ul. Sycylijskiej 10÷10L, które zostało wybudowane w latach 2014-2017, więc jaki jest powód czy brak podstawy prawnej, aby ten obszar zabudowany 6-cioma domami – bliźniakami oraz drogą dojazdową do 12 posesji na znacznie podniesionym terenie nie został objęty miejscowym planem nr 326, a nasza zabudowana posesja w 2004 r. budynkiem jednorodzinnym ma zostać w części objęta miejscowym planem nr 326 bez dokonania podziału działki i nie poinformowania nas wcześniej o tym przez MPU w Łodzi
- działki nr 86/1 w obrębie B-38 – teren leśny nie został przez MPU w Łodzi objęty miejscowym planem nr 326, a jest zlokalizowany w bezpośrednio wzdłuż koryta rzeki Zimna Woda, a ww. działka oznaczona jest w ewidencji gruntów – Ls - lasy, więc powinna podlegać jak pozostałe tereny doliny rzeki Zimna Woda cyt. „zieleni naturalnej i lasy, które w projekcie planu wskazane zostały do utrzymania i ochrony”. Przez działkę leśną Ls przebiega teren części ulicy Tatarczanej. Od 13 lat gdy przystąpiono w dn. 23.06.2010r. do opracowania miejscowego planu nr 72-Zimna Wody, to był czas, aby zgodnie z obowiązującym prawem zostało uregulowane odlesienie tej części dz. nr 86/1 w obrębie B-38, a pozostała część lasu została objęta miejscowym planem.

Wnosimy o uwzględnienie naszych uwag do miejscowego planu nr 326, aby wstrzymać obecnie realizowany miejscowy plan nr 326, dopóki nie będzie wyjaśniona podstawa prawna na jakiej objęto miejscowym planem nr 326 ok. połowę naszej dz. nr 106/17 w obrębie B-38, udokumentowanie powodu dlaczego nie objęto miejscowym planem nr 326 terenu działki nr 65/8 w obrębie B-39 na którym wybudowano w latach 2014-2017 osiedle 6-ciu domów bliźniaków i drogi dojazdowej do 12 posesji oraz kolejny powód to na jakiej podstawie nie objęto miejscowym planem teren leśny - dz. nr 86/1 w obrębie B-38, gdy od lat wiadomo, że konieczność jest odlesienia pod teren ul. Tatarczanej na dz. nr 86/1 w obrębie B-38.”.

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

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

### **Wyjaśnienie:**

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagi do projektu planu może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu. Przedstawione uwagi nie dotyczą zakresu możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określanych na podstawie art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z powyższym, brak jest możliwości uwzględnienia ww. uwag.

Na podstawie art. 14 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym granice obszaru objętego projektem planu ustalane są w uchwale

o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego. Objęcie planem miejscowym części działki jest dopuszczalne i nie wiąże się z koniecznością podziału działki.

W zakresie dotyczącym nie poinformowania składających uwagę o podjętej uchwale o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wyjaśniam, że informacja o podjęciu przedmiotowej uchwały, wraz z określeniem formy, miejsca i terminu składania wniosków do planu została podana do publicznej wiadomości zgodnie z wymogami art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 oraz art. 46 pkt 1 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.

## **II. Drugie wyłożenie do publicznego wglądu miało miejsce w dniach od 22 września 2023 r. do 13 października 2023 r. i dotyczyło części projektu planu**

W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 27 października 2023 r., wpłynęły 2 uwagi. 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. Żadna z uwag nie została uwzględniona przez Prezydenta Miasta Łodzi. W zakresie tych uwag Rada Miejska w Łodzi postanawia przyjąć następujący sposób rozpatrzenia:

### **Uwaga nr 1**

–wpłynęła dnia 25 października 2023 r.,

–dotyczy nieruchomości przy ul. Safrina, działek nr: 75/18 i 75/19, obręb B-38.

### **Treść uwagi:**

*„W związku z przystąpieniem do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działki nr 75/18 i 75/19 w obrębie B-38 wnoszę o:*

*1. Wskazanie podstawy prawnej lokalizacji obszaru korytarza ekologicznego poza obszarem objętym planem. Na w/w działkach jest on przeprowadzony w sposób krzywdzący dla Inwestora.*

*2. Zmianę przebiegu korytarza ekologicznego na działkach nr 75/18 i 75/19 i ograniczenie go do obszaru objętego planem tak by zapisy planu były prawnie wiążące.*

*3. Doprecyzowanie jaki rodzaj ogrodzenia możliwy będzie do wykonania na granicach działek 75/18 i 75/19 w związku z obowiązkiem zapewnienia swobodnej migracji roślin i zwierząt.*

*4. Dopuszczenia w granicach działek nr 75/18 i 75/19 zabudowy mieszkaniowej – obszar 4ZN.*

*5. Dopuszczenie na działkach nr 75/18 i 75/19 zmiany rzędnej wysokości terenu o więcej niż 0,5m, szczególnie na obszarach na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi raz na 500 lat w związku z nakazem stosowania rozwiązań technicznych zabezpieczających obiekty przed skutkami zalania.”*

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

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

### **Wyjaśnienie:**

Uwaga nie może być uwzględniona ze względów formalnych.

Ad. 1 i 2. Działki nr 75/18 i 75/19, obręb B-38, są zlokalizowane częściowo poza granicami obszaru objętego projektem planu miejscowego. Uwaga odnosi się do oznaczenia zlokalizowanego poza obszarem objętym projektem planu miejscowego, a tym samym nie dotyczy zakresu projektu planu będącego przedmiotem ponownego wyłożenia.



Oznaczenia zawarte poza granicami planu są wyłącznie informacyjne i nie stanowią jego ustaleń.

Ad. 3. Uwaga nie dotyczy zakresu możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określanych na podstawie art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ad. 4 i 5. Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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), uwagi do projektu planu może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w części, która została wyróżniona zarówno w tekście jak i na rysunku projektu planu. Uwaga nie dotyczy zakresu projektu planu będącego przedmiotem ponownego wyłożenia.

#### **Uwaga nr 2**

–wpłynęła dnia 27 października 2023 r.,

–dotyczy nieruchomości przy ul. Włoskiej 2, działka nr 106/21, obręb B-38.

#### **Treść uwagi:**

*„W związku z tym, że Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi z dn. 22.06.2023r., która wpłynęła w dn. 23.06.2023r. i Zarządzeniem NR 1691/2023 Prezydent Miasta Łodzi z dn. 24.07.2023r. cyt. „postanowił nie uwzględnić uwagi” nie podając w wyjaśnieniach, że była to złożona szczegółowa uwaga dotycząca części terenu wzdłuż doliny rzeki Zimna Woda, gdzie od 2010r. czynnie uczestniczyłam w prowadzonych w MPU w Łodzi pracach związanych z procedowaniem miejscowego planu nr 72 - Zimna Woda dotyczącego terenów wzdłuż doliny rzeki Zimna Woda w Łodzi.*

*Szczególnie interesował mnie, że część terenu dz. nr 106/21 obr. B-38 ma być objęta miejscowym planem nr 326, a bezpośrednio granicząc z terenem - częścią dz. nr 65/8 obr. B-39 przed podziałem na dz. 65/13 i dz. nr 65/21 65/32 obr. B-39 na których po wstrzymaniu przez Prezydenta Miasta Łodzi zarządzeniem z dn. 17.11.2011r. i w kolejnych latach następnymi zarządzeniami został wstrzymywany miejscowy plan nr 72- Zimna Woda, aby mogli inwestorzy zgodnie z swoimi planami zabudowywać jak chcieli teren ww. działek, nie musząc uwzględniać wymogów miejscowego planu nr 72. Mogli bez przeszkód realizować zabudowę terenu zgodnie z wydanymi w dn. 29.03.2013r. przez Prezydenta Miasta Łodzi 6 decyzjami o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, które były procedowane w Wydziale Urbanistyki i Architektury UMŁodzi, a które to decyzje wstt zostały prawomocnie uchylone wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego w dn. 04.10.2017r. sygn. akt II OSK 1348/17, a kolejne wydane przez Prezydenta Miasta Łodzi 6 decyzji w dn. 07.09.2018r. dla już istniejących 6 domów bliźniaczych i drogi dojazdowej do 12 posesji zostały prawomocnie uchylone w dn. 16.10.2020r. przez NSA wyrokami sygn. akt II OSK 2301/19, sygn. akt II OSK 2302/19, sygn. akt II OSK 2303/19, sygn. akt II OSK 2304/19 sygn. akt II OSK 2305/19 i sygn. akt II OSK 2306/19.*

*Wybudowane 6 domów bliźniaczych oraz droga dojazdowa do 12 posesji na dz. nr dz. 65/13 i dz. nr 65/21 65/32 obr. B-39 nie posiadają żadnych decyzji o warunkach zabudowy, a w wydanej przez Prezydenta Miasta Łodzi decyzji nr 2/W/2023 z dn. 23.08.2023r. na str. 26 poświadczono nieprawdę cyt: „Decyzje z roku 2018, po utrzymaniu mocy przez SKO w Łodzi, zostały uchylone w wyniku postępowania sądowo-administracyjnego w WSA w Łodzi. W wyniku ponownego rozpoznania sprawy organ I instancji wezwał wnioskodawcę do uzupełnienia podania, a w związku z brakiem dokonania tej czynności podania pozostawił bez rozpoznania.” nie ujawniając, że ww. 6 wyrokami NSA z dn. 16.10.2020r. wybudowane 6 domów bliźniaczych i droga dojazdowa do 12 posesji nie posiadają żadnych decyzji o warunkach zabudowy.*

*Natomiast MPU w Łodzi w zaistniałej sytuacji prawnej dla tego terenu i nie podając podstawy prawnej zdecydowało, że cyt. „Włączenie zwartego zespołu istniejącej zabudowy zlokalizowanej na działkach: 65/21 65/32, obr. B-39, w granicach przystąpienia byłoby bezcelowe” (MPU w Łodzi pismo z dn. 03.02.2023r.), przy braku uwzględnienia terenu dz. nr 65/13 obr. B-39 będącego drogą dojazdową do 12 posesji z 6-cioma domami bliźniaczymi Łodzi przy ul. Sycylijska 1010L.*

*Proszę o ustosunkowanie się do ww. przedstawionej ponownie uwagi w związku z ponownym wyłożeniem projektu planu (nr 326) do publicznego wglądu.”*

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

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

**Wyjaśnienie:**

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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, uwagi do projektu planu może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu. Przedstawiona uwaga nie dotyczy zakresu możliwych ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określanych na podstawie art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W związku z powyższym, brak jest możliwości uwzględnienia ww. uwagi.

**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:

- wydzielenie i wykup terenu pod poszerzenie istniejących dróg publicznych,
- budowa bądź przebudowa dróg publicznych, w tym: jezdni, dróg rowerowych, chodników, nawierzchni pieszo-jezdnych i sieci oświetlenia ulicznego,
- budowa sieci infrastruktury technicznej.

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.

Niniejszy załącznik nie zawiera obciążeń miasta z tytułu odszkodowań w trybie art. 36 ust. 1 ustawy.

**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 dla planu w postaci dokumentu elektronicznego, o których mowa  
w art. 67a ust. 3 ustawy.**

## Uzasadnienie

### **do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie rzeki Zimna Woda na odcinku pomiędzy ulicami: Czcibora i Szczecińską.**

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr LXVIII/2027/22 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 listopada 2022 r. przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie rzeki Zimna Woda na odcinku pomiędzy ulicami: Czcibora i Szczecińską.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni ok. 19,94 ha położony jest w zachodniej części osiedla Bałuty Zachodnie. Obejmuje on swoim zasięgiem część doliny rzeki Zimna Woda wraz z przyległymi terenami otwartymi, na których następuje sukcesja naturalna oraz występują tereny leśne. Przy ul. Grzegorza Ciechowskiego zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (dwa budynki), w pozostałym obszarze występuje również zabudowa gospodarcza.

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 wskazany został jako *tereny zieleni urządzonej o powierzchni minimum 3 ha i dolin rzecznych w strefie zurbanizowanej* – symbol Z. Częściowo obszar zlokalizowany jest również w granicach terenu oznaczonego symbolem M3 – *tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*. Jednak ze względu na skalę Studium, a także zasady delimitacji terenów określone w kartach ustaleń ogólnych tekstu kierunków rozwoju Studium dopuszcza się uściślenie wyznaczonych granic jednostek funkcjonalno-przestrzennych m.in. z uwzględnieniem warunków przyrodniczych. Głównymi elementami środowiska przyrodniczego obszaru objętego opracowaniem są dolina rzeki Zimna Woda, tereny zieleni naturalnej i lasy, które w projekcie planu wskazane zostały do utrzymania i ochrony.

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 określone zostały możliwości i zasady prowadzenia robót budowlanych.

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. Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zakłada przeciwdziałanie urbanizacji oraz ochronę terenu doliny rzeki Zimna Woda porośniętej zielenią naturalną. Projektowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego regulując zasady zagospodarowania terenów zapobiega procesom niekontrolowanego rozlewania się zabudowy na terenie doliny rzecznej.

W związku z powyższym celem opracowania planu jest kształtowanie standardów zagospodarowania i użytkowania terenów poprzez zachowanie i ochronę elementów systemu przyrodniczego Miasta: rzeki Zimna Woda, terenów zieleni naturalnej 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 sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, energetycznej oraz linii radiowej. 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. W projekcie planu nie wyznaczono strefy kontrolowanej od istniejącego gazociągu, ponieważ w całości zawiera się ona w liniach rozgraniczających terenu drogi publicznej (ul. Szczecińskiej).

Ustalenia planu miejscowego określają m.in.: przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, 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 Zimna Woda oraz zieleni naturalnej stanowiących system przyrodniczy Miasta, a także ochrony przed narastającą presją urbanistyczną.

Projekt planu miejscowego określa również szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu wynikające z występowania:

- 1) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ( $p=10\%$ );
- 2) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia jest średnie i wynosi raz na 100 lat ( $p=1\%$ );
- 3) obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, na których prawdopodobieństwo wystąpienia jest niskie i wynosi raz na 500 lat ( $p=0,2\%$ );
- 4) użytku ekologicznego „Źródlika na Mikołajewie”;
- 5) pomników przyrody.

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt planu został sporządzony zgodnie z zakresem art. 15 ww. ustawy,

uwzględniając wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy. Uwzględnione zostały przepisy przejściowe zawarte w 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). Rysunek planu został sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 zgodnie z art. 16 ust. 1 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 sporządzania uwzględniono:
- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez określenie: linii rozgraniczających, przeznaczenia terenów, zasad i wskaźników zagospodarowania terenów, parametrów kształtowania zabudowy oraz wymagań w zakresie kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym zagospodarowania terenów, w szczególności terenów: wód powierzchniowych śródlądowych, lasów i zieleni naturalnej oraz ustalonym zasadom sytuowania infrastruktury technicznej;
  - 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 za wyjątkiem: dróg, zalesień, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, melioracji, obiektów mostowych i urządzeń wodnych,
    - b) ustaleń w zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu,
    - c) ustaleń w zakresie ochrony wód,
    - d) ustaleń w zakresie ochrony powierzchni ziemi oraz gospodarki odpadami,
    - e) ustaleń w zakresie ochrony powietrza,
    - f) ustaleń w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi,
    - g) klasyfikacji zabudowy istniejącej pod kątem ochrony akustycznej, w rozumieniu przepisów odrębnych,
    - h) dla gruntów leśnych – przeznaczenia pod teren lasu, dla gruntów rolnych – przeznaczenia gwarantującego pozostawienie ich w systemie przyrodniczym Miasta;
  - 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez określenie zasad ochrony środowiska oraz ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 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 dróg publicznych, sieci i urządzeń infrastruktury do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń;
  - 8) potrzeby interesu publicznego, wskazując tereny współtworzące system przyrodniczy Miasta, w tym rzekę Zimna Woda, tereny zieleni naturalnej i lasów, do utrzymania i ochrony, a także wskazując w projekcie planu granice terenów rozmieszczenia inwestycji

- celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz możliwości lokalizowania terenów zieleni urządzonej;
- 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość wyposażenia 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,
    - b) wyłożeniach projektu planu do publicznego wglądu i organizacji dyskusji publicznych nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
    - 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 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;
  - 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 wnoszenia wniosków, tj. od 2 grudnia 2022 r. do 27 grudnia 2022 r., wpłynęły 2 wnioski. Zarządzeniem Nr 449/2023 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 1 marca 2023 r. wnioski zostały rozpatrzone.

Projekt planu miejscowego był wykładany do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 19 maja 2023 r. do 9 czerwca 2023 r. W terminie wnoszenia uwag, tj. do dnia 23 czerwca 2023 r., zostało wniesionych 8 uwag. Uwagi zostały rozpatrzone zarządzeniem Nr 1691/2023 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 24 lipca 2023 r. Rozpatrzenie uwag wymagało wprowadzenia zmian do projektu planu oraz ponowienia uzgodnień w niezbędnym zakresie.

Projekt planu miejscowego był ponownie wykładany do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 22 września 2023 r. do 13 października



2023 r. W terminie wnoszenia uwag, tj. do dnia 27 października 2023 r., zostały wniesione 2 uwagi. Uwagi zostały rozpatrzone zarządzeniem Prezydenta Miasta Łodzi. Rozpatrzenie uwag nie wymagało wprowadzenia zmian do projektu planu.

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 Zimna Woda oraz zieleni naturalnej, 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.

W projekcie planu zapewniono dostępność wyznaczonych przestrzeni publicznych osobom ze szczególnymi potrzebami zgodnie z zasadą uniwersalnego projektowania poprzez nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami.

## **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 przewyższają dochody generowane przez nowe zagospodarowanie. Należy jednak mieć na uwadze, że z uwagi na brak wystarczających informacji w związku z innym niż przyjęte prawdopodobieństwem realizacji pewnych

inwestycji, nieprzewidywalność cen rynkowych i zmienność uwarunkowań w czasie, wskazany wynik finansowy może ulec zmianie.

Z-ca Dyrektora  
Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi  
  
Paulina Górska



DFP-Bd-II.3024.140.2023

**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.ZP1.46.326.2022.AM.MF z dnia 10.11.2023 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 rzeki Zimna Woda na odcinku pomiędzy ulicami: Czciwora i Szczecińską, 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. (-) 5,37 mln. zł, wszelkie działania wynikające z realizacji planu powinny być zgłaszane przez merytoryczne jednostki organizacyjne UMŁ z odpowiednim wyprzedzeniem.

DYREKTOR  
WYDZIAŁU BUDŻETU

*Małgorzata Wojtczak*

Potwierdzam zgodność kopii z dokumentem elektronicznym:

Identyfikator dokumentu	9066441.21562226.21053152
Nazwa dokumentu	Odpowiedź na pismo.pdf
Tytuł dokumentu	Odpowiedź na pismo
Data dokumentu	2023-11-21 16:43:16
Skrót dokumentu	92AACADD745C36A5915F918099D462BCB835B2B0
Wersja dokumentu	1.5
Data podpisu	2023-11-21
Podpisane przez	Małgorzata Albina Wojtczak Dyrektor
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego
Akceptacja	Radek Wioletta, 2023-11-21 16:10:07, wersja 1.2 (Kierownik, Wydział Budżetu (DFP-Bd), Oddział Planowania Budżetu (DFP-Bd-II)) Urząd Miasta Łodzi
Akceptacja	Krzyżostan-Szychta Anna, 2023-11-21 16:09:18, wersja 1.2 (Inspektor, Wydział Budżetu (DFP-Bd), Oddział Planowania Budżetu (DFP-Bd-II)) Urząd Miasta Łodzi
	EZD 3.112.1.1.
Data wydruku:	2023-11-21 18:48:36
Autor wydruku:	Krzyżostan-Szychta Anna