

4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

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

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

- 1) dach płaski – dach o spadkach połąci do 15° włącznie;
- 2) elektrownia słoneczna – budowlę będącą instalacją odnawialnych źródeł energii stanowiącą systemy fotowoltaiczne wraz z towarzyszącą infrastrukturą;
- 3) front działki – odcinek granicy działki budowlanej przylegającej do drogi publicznej, drogi wewnętrznej lub innego ciągu komunikacyjnego, z którego odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;
- 4) infrastruktura techniczna – przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 5) linia rozgraniczająca – wyznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, stanowiącą granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) linia zabudowy nieprzekraczalna – linię określającą część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania;
- 7) nadzór archeologiczny – rodzaj badań archeologicznych polegający na obserwacji i analizie nawarstwień w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 8) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze miasta Łodzi;
- 9) 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;
- 10) strefa ochrony archeologicznej – rodzaj strefy konserwatorskiej obejmującej obszar na którym zlokalizowane są zabytki archeologiczne lub istnieje uzasadnione podejrzenie, że mogą się one na nim znajdować;
- 11) teren – wydzielone liniami rozgraniczającymi nieruchomości lub ich części, oznaczone numerem i symbolem;
- 12) uchwała – niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Łodzi;

- 13) ustawa – ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 14) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 15) wysokość zabudowy – określoną w metrach wysokość obiektu budowlanego mierzoną od najniższego poziomu gruntu w miejscu jego lokalizacji do najwyższego punktu jego konstrukcji, a dla budynków – do najwyższego punktu połączenia dachu;
- 16) 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 niniejszej uchwały, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w tych przepisach, a w przypadku braku definicji, w rozumieniu powszechnym.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

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

- 1) w zakresie kształtowania standardów zagospodarowania i użytkowania terenów:
 - a) zachowanie i ochrona terenów wspierających system ekologiczny miasta,
 - b) ochrona walorów krajobrazowych terenów otwartych i ich roli klimatyczno-biologicznej;
- 2) w zakresie przeznaczenia terenów – zakaz lokalizacji punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu;
- 3) w zakresie wysokości zabudowy dla obiektów budowlanych, niewskazanych w ustaleniach szczegółowych dla terenów, zawartych w rozdziale 3, ustala się – maksimum 30,0 m.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem: dróg, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, melioracji, obiektów mostowych, urządzeń wodnych i zalesień oraz zabudowy systemami fotowoltaicznymi;
- 2) dopuszczenie lokalizacji mikroinstalacji oraz niebędących mikroinstalacją pozostałych instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego, będącymi urządzeniami innymi niż wolnostojące, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii;
- 3) w zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu oraz zieleni:
 - a) nakaz zapewnienia ciągłości korytarza ekologicznego, wskazanego na rysunku planu jako granice zasięgu morfologicznego doliny cieku z Wiskitna 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:
- nakaz utrzymania „Jeziorka Wiskitno” i istniejących stawów jako zbiorników otwartych oraz istniejących cieków jako cieków otwartych,
 - zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie wynikają z działań na rzecz ochrony przyrody albo racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub wodnej,
 - zakaz wykonywania robót polegających na zasypywaniu i likwidacji cieków, stawów, „Jeziorka Wiskitno” oraz rowów melioracyjnych spełniających rolę odbiorników wód powierzchniowych z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy spowodowanej realizacją celu publicznego,
 - nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających wykorzystanie lub retencjonowanie wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do odbiornika na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków oraz prawa wodnego, a także budownictwa,
 - zakaz stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód;
- 5) w zakresie ochrony powierzchni ziemi oraz gospodarki odpadami – nakaz zapewnienia dla nieruchomości miejsca służącego do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących budownictwa oraz dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminie;
- 6) w zakresie ochrony powietrza – zakaz stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy;
- 7) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi – zakaz lokalizacji infrastruktury technicznej, która powoduje przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, określonych w przepisach odrębnych z zakresu środowiska, w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 8) w zakresie ochrony przed hałasem – istniejącą zabudowę mieszkaniową zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska.

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

- wskazuje się zabytek archeologiczny, oznaczony na rysunku planu symbolem A.1. i wymieniony w poniższej tabeli, dla którego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków:

Symbol na rysunku planu	Nazwa i opis zabytku	Numer AZP
A.1.	Stanowisko Jędrzejów – ślad osadniczy	67-52/39

- 2) wprowadza się strefę ochrony archeologicznej w odległości 30 m od zabytku archeologicznego, o którym mowa w pkt 1, oznaczoną na rysunku planu, w której przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu nakazuje się prowadzenie nadzoru archeologicznego na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków.

§ 8. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych poprzez wskazanie na rysunku planu granic użytku ekologicznego „Jeziorko Wiskitno”, dla którego wprowadzono regulacje dotyczące sposobu zagospodarowania terenów w użytku ekologicznym „Jeziorko Wiskitno”, zgodnie z uchwałą Nr LVIII/1103/09 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 maja 2009 r. w sprawie ustanowienia użytku ekologicznego „Jeziorko Wiskitno” (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 193, poz. 1763).

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

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

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

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi we wskazanych na rysunku planu strefach ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 2) zakaz tworzenia hałd i nasypów we wskazanej na rysunku planu strefie ograniczeń w lokalizacji hałd i nasypów;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu wskazanych na rysunku planu stref kontrolowanych od gazociągów określają przepisy odrębne dotyczące lokalizacji sieci gazowych;
- 4) w przypadku likwidacji infrastruktury, o której mowa w pkt 1-3, ustalenia dotyczące odpowiednio strefy ochronnej, strefy kontrolowanej i strefy ograniczeń w lokalizacji hałd i nasypów nie obowiązują;
- 5) granice stref ochronnych związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, pokrywają się z liniami rozgraniczającymi terenów: 1PEF-RN-ZN, 2PEF-RN-ZN i 1PEF-RZP;
- 6) wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego - na terenach położonych w sąsiedztwie linii kolejowych, bocznic kolejowych i przejazdów kolejowych obowiązują ograniczenia w wykonywaniu robót ziemnych - na obszarze oznaczonym na rysunku planu jako strefa od granicy obszaru kolejowego;
- 7) wynikające z przepisów odrębnych z zakresu lotnictwa - cały obszar planu obejmują powierzchnie ograniczające zabudowę (BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych (LUN), z wyłączeniami oraz możliwością uzyskania odstępstwa od wymogów dotyczących

powierzchni ograniczających zabudowę zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu lotnictwa.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługi terenów przyległych ustala się, że układ komunikacyjny służący obsłudze obszaru objętego planem stanowią:

- 1) drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu;
- 2) drogi położone poza granicami obszaru objętego niniejszym planem miejscowym, zapewniające połączenie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym.

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

- 1) wyposażenie terenów w infrastrukturę techniczną w oparciu o istniejące systemy, ich przebudowę i rozbudowę, a także budowę nowych systemów;
- 2) nakaz lokalizacji nowej i rozbudowywanej infrastruktury technicznej jako podziemnej, z wyłączeniem napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 110kV 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 zlokalizowana wzdłuż ul. gen. Jarosława Dąbrowskiego oraz magistrala „Górna”;
- 2) podstawowy odbiornik ścieków bytowych – kolektor VII;
- 3) podstawowy odbiornik wód opadowych i roztopowych – rzeka Ner, rzeka Olechówka zagospodarowane w miejscu powstawania;
- 4) podstawowe źródła zaopatrzenia w gaz – gazociąg średniego ciśnienia Dn 250 mm biegnący w centralnej części planu oraz gazociąg niskiego ciśnienia Dn 150 mm zlokalizowany w ul. Kolumny;
- 5) podstawowe źródła zaopatrzenia w energię elektryczną – Rejonowy Punkt Zasilania EC-4 110/15 kV.

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

§ 14. W zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym - dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w granicach obszaru objętego planem pod warunkiem ich zgodności z przeznaczeniem terenów, określonym w ustaleniach szczegółowych dla terenów, zawartych w rozdziale 3.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

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

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 50%;
- 3) wysokości zabudowy dla elektrowni słonecznej – maksimum 4,0 m;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji funkcjonowania obiektów i funkcji:
 - a) dopuszczenie lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych, o mocy większej niż moc mikroinstalacji, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii,
 - b) wprowadza się strefę ograniczeń w zabudowie, wskazaną na rysunku planu, w której obowiązuje zakaz lokalizacji systemów fotowoltaicznych.

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

- 1) dopuszczenie remontu i przebudowy;
- 2) dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na następujących warunkach:
 - a) powierzchnia zabudowy:
 - budynków mieszkalnych – maksimum 150 m²,
 - budynków gospodarczych i garaży – łącznie maksimum 50 m²,
 - 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 rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy zagrodowej na następujących warunkach:
 - a) powierzchnia zabudowy:
 - budynków mieszkalnych – maksimum 150 m²,
 - budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży – łącznie maksimum 700 m²,
 - b) wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych – maksimum 10,5 m,
- budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży – maksimum 8,0 m,

c) dachy:

- budynków mieszkalnych - płaskie, dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
- budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży – o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45°.

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 3000 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 50 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 70° do 90°.

§ 16. 1. Dla terenu **1PEF-RZP** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren elektrowni słonecznej lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 70 %,
 - b) intensywność zabudowy – minimum 0,2, maksimum 0,7,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 20 %;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla elektrowni słonecznej – maksimum 4,0 m,
 - dla budynków – maksimum 10,5 m;
 - b) dachy – o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
 - a) lokalizacja budynków w nieprzekraczalnych liniach zabudowy, które stanowią linie rozgraniczające terenu 1PEF-RZP,
 - b) dopuszczenie lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych, o mocy większej niż moc mikroinstalacji, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii,

c) wprowadza się strefę ograniczeń w zabudowie, wskazaną na rysunku planu, w której obowiązuje zakaz lokalizacji systemów fotowoltaicznych.

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 3000 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 90°.

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

2. Ustala się przeznaczenie terenu – 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 w zakresie lasów;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) dopuszczenie remontu i przebudowy istniejącej infrastruktury technicznej.

§ 18. 1. Dla terenu **1ZN** 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:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) zakaz zalesień w granicach korytarza ekologicznego, oznaczonego na rysunku planu.

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

- 1) dopuszczenie remontu i przebudowy;
- 2) dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na następujących warunkach:
 - a) powierzchnia zabudowy:
 - budynków mieszkalnych – maksimum 150 m²,
 - budynków gospodarczych i garaży – łącznie maksimum 50 m²,
 - 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 rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy zagrodowej na następujących warunkach:
- a) powierzchnia zabudowy:
 - budynków mieszkalnych – maksimum 150 m²,
 - budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży – łącznie maksimum 700 m²,
 - b) wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych – maksimum 10,5 m,
 - budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży – maksimum 8,0 m,
 - c) dachy:
 - budynków mieszkalnych - płaskie, dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży - o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45°.
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji: dopuszczenia, o których mowa w pkt 2 i 3, nie dotyczą budynków oraz części budynków położonych w granicach korytarza ekologicznego, oznaczonego na rysunku planu.
4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- 1) powierzchnię działki – minimum 3000 m²;
 - 2) szerokość frontu działki – minimum 50 m;
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 90°.

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 Pająk


ARCHITEKT MIASTA
Marak Janiak
DYREKTOR
Biura Architekta Miasta


Z-ca Dyrektora
Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi

Paulina Górską


RADCA PRAWNY

Hubert Brzeziński
Łd-M-1557
18.12.2023r.

GLÓWNY SPECJALISTA


Monika Zielińska-Drużka
18.12.2023r.

002. dyr. dep

DYREKTOR
Wydziału Urbanistyki i Architektury
Małgorzata Kasprówcz

STARSZY PROJEKTANT

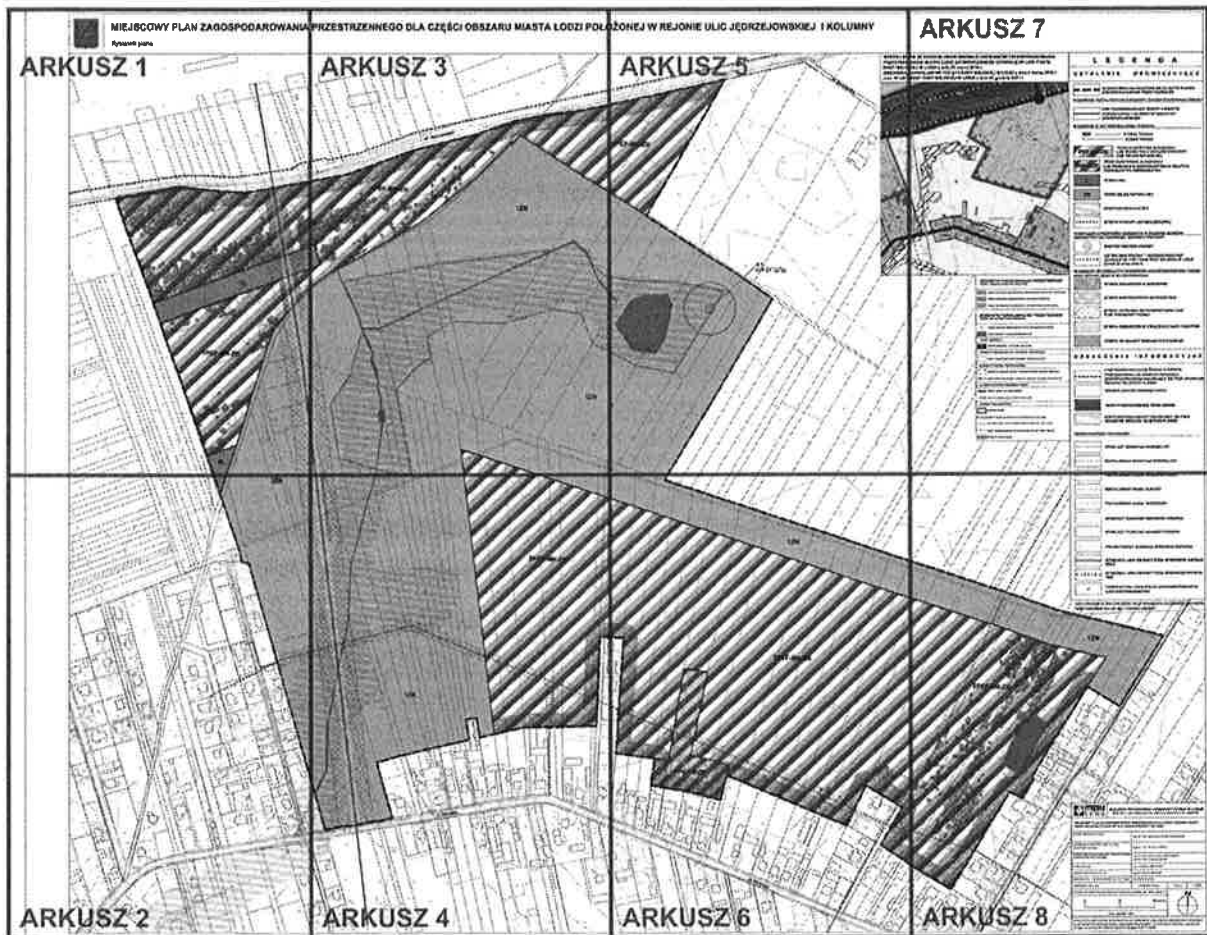
mgr inż. arch. Zuzanna Hibner

Kierownik Zespołu Projektowego nr 5

mgr inż. arch. Joanna Pelc-Muszyńska

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

Rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Jędrzejowskiej i Kolumny.

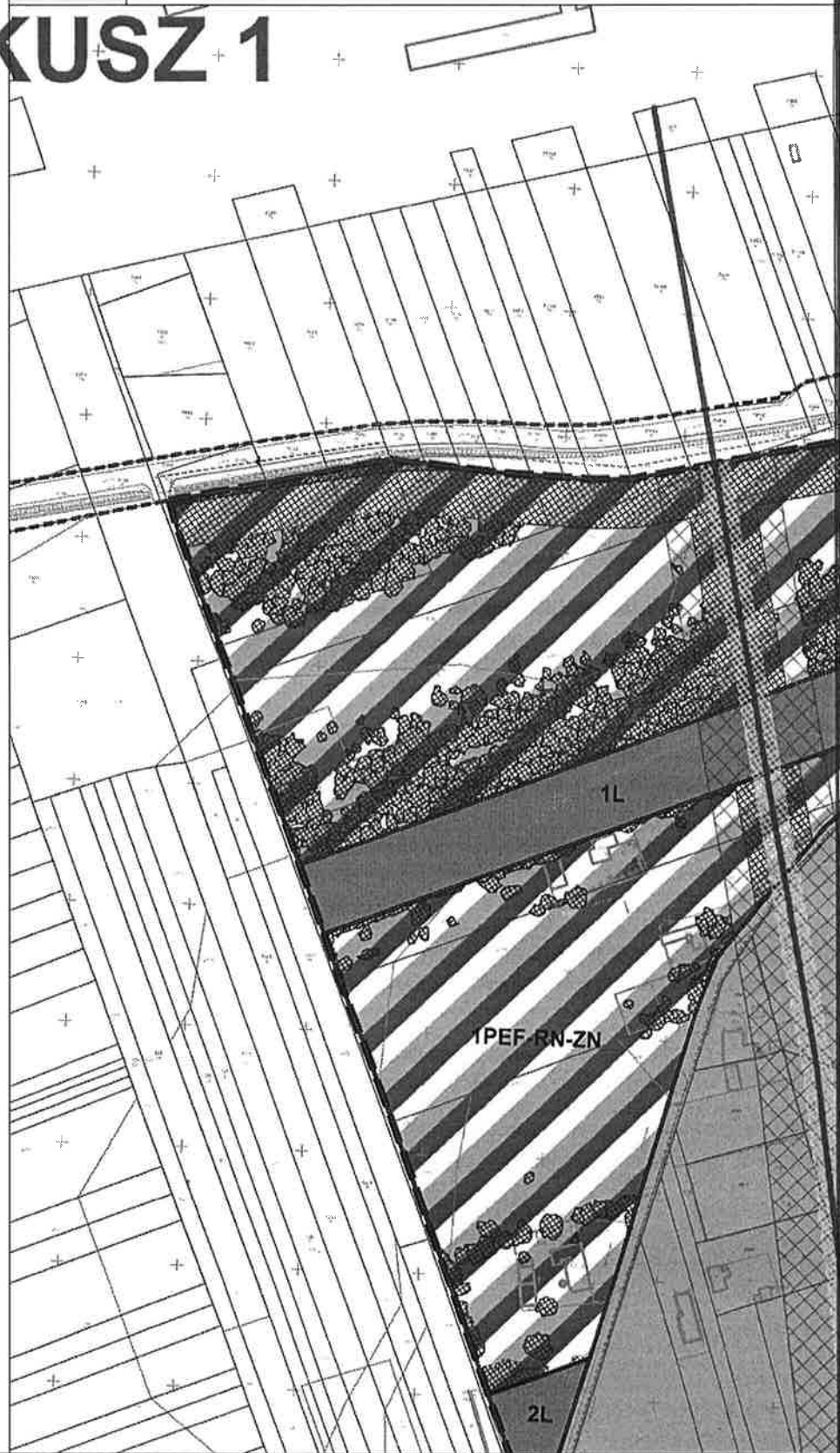


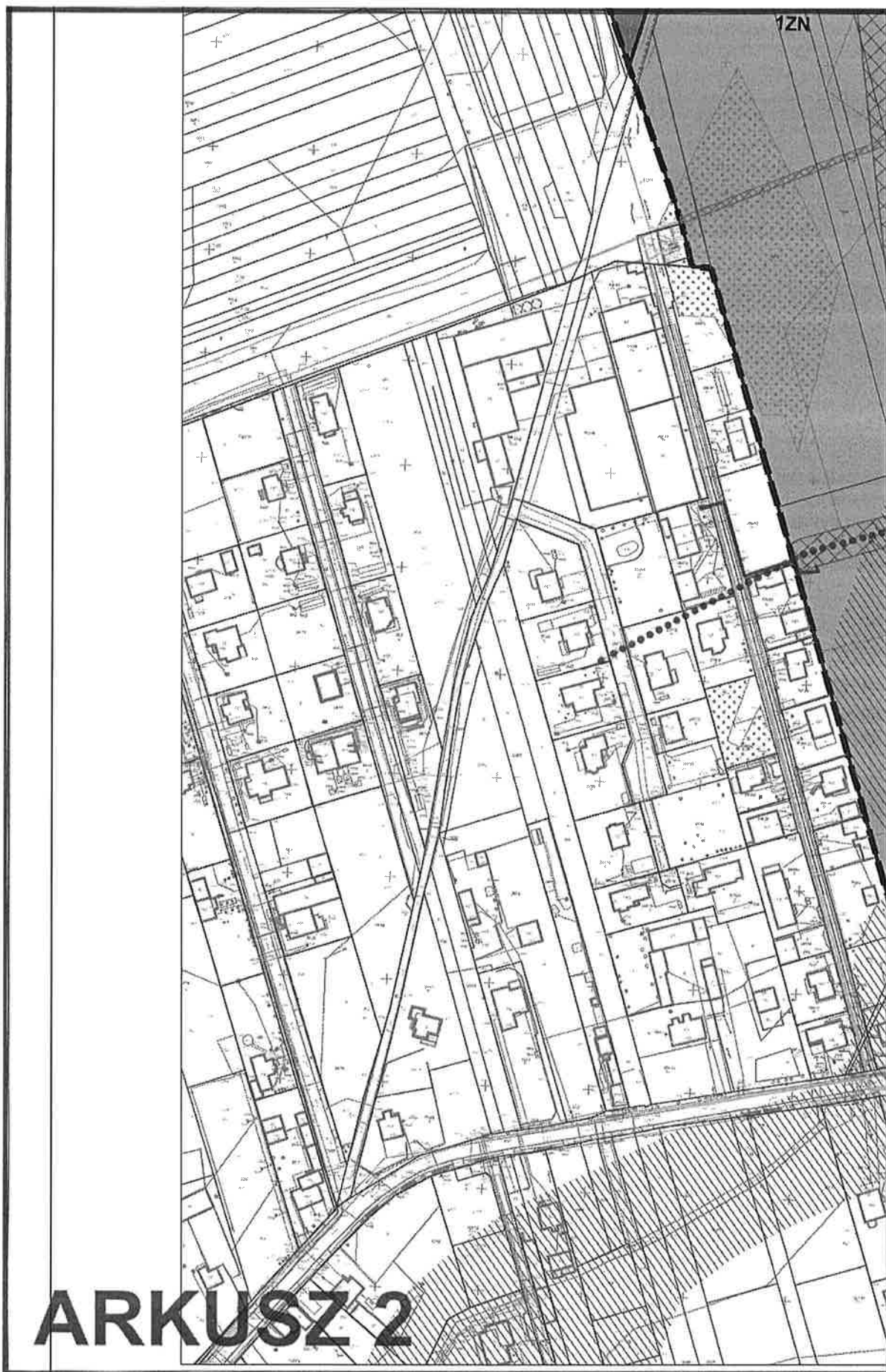


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA

Rysunek planu

ARKUSZ 1

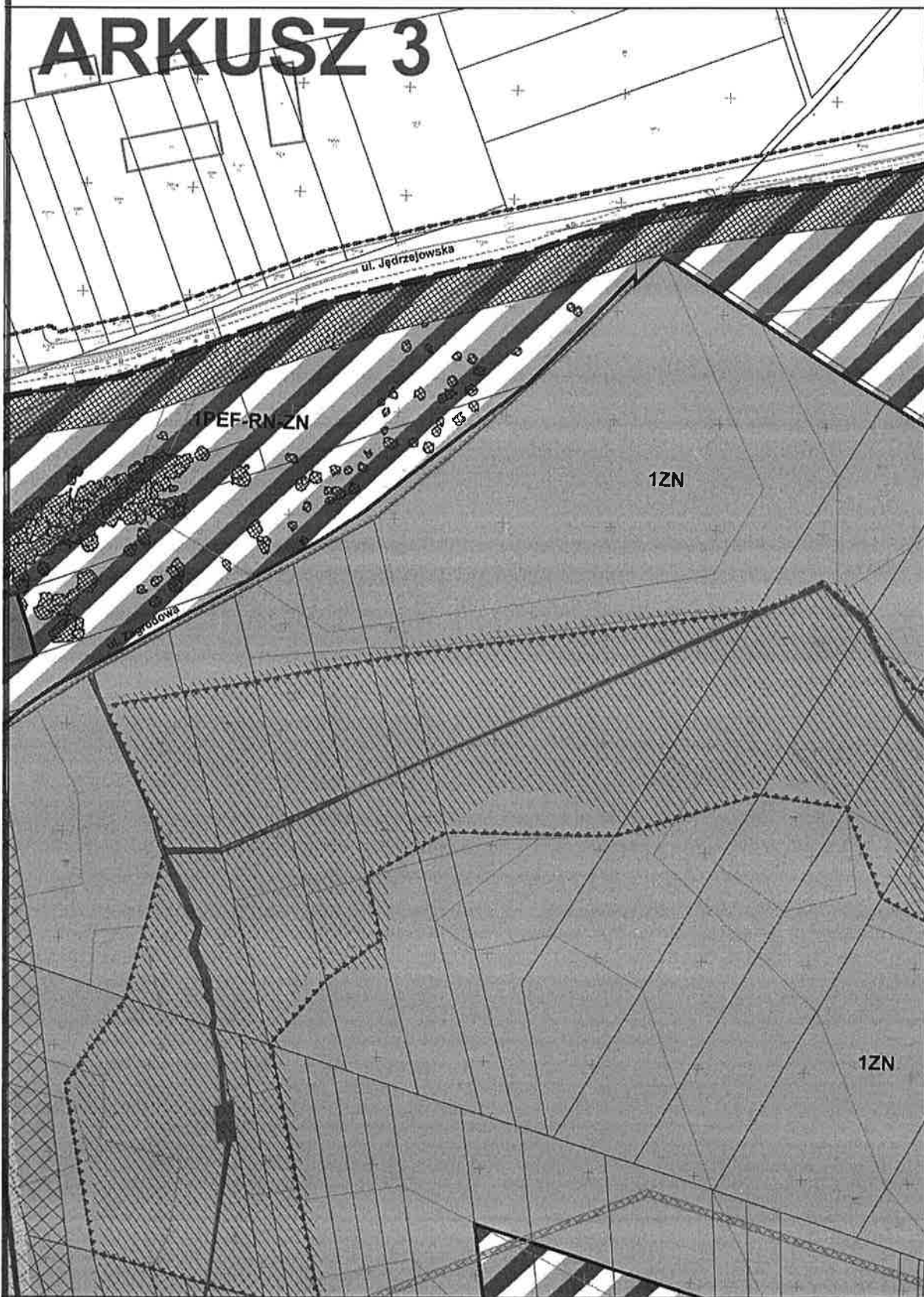


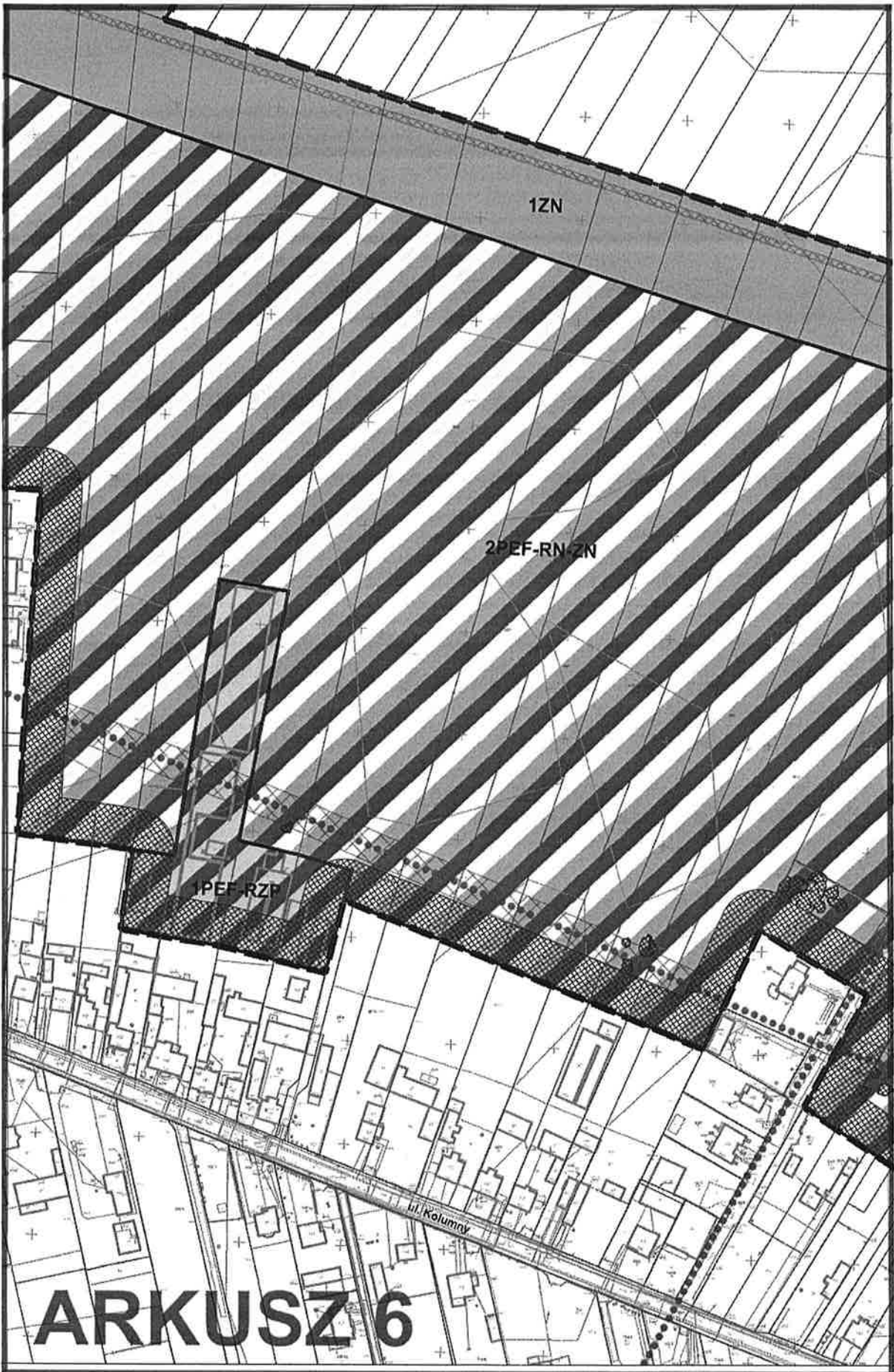


12N

ARKUSZ 2

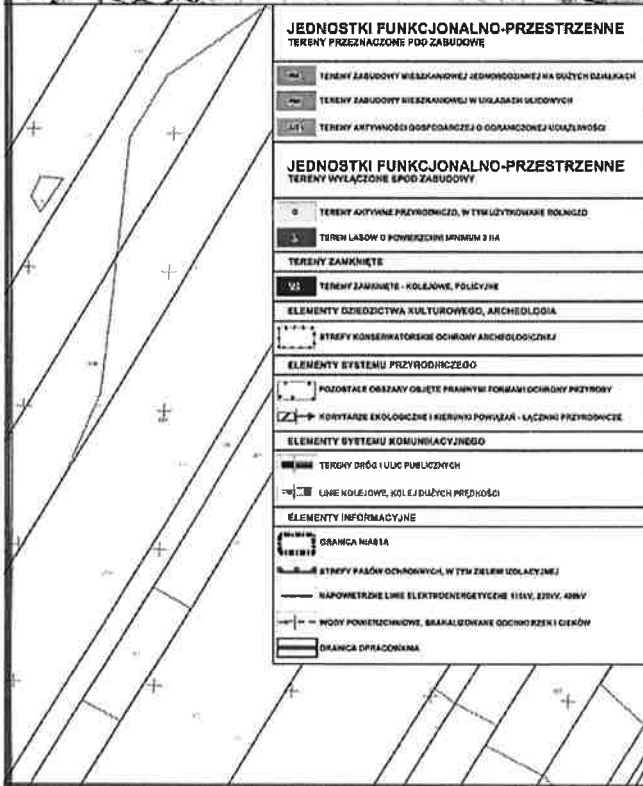
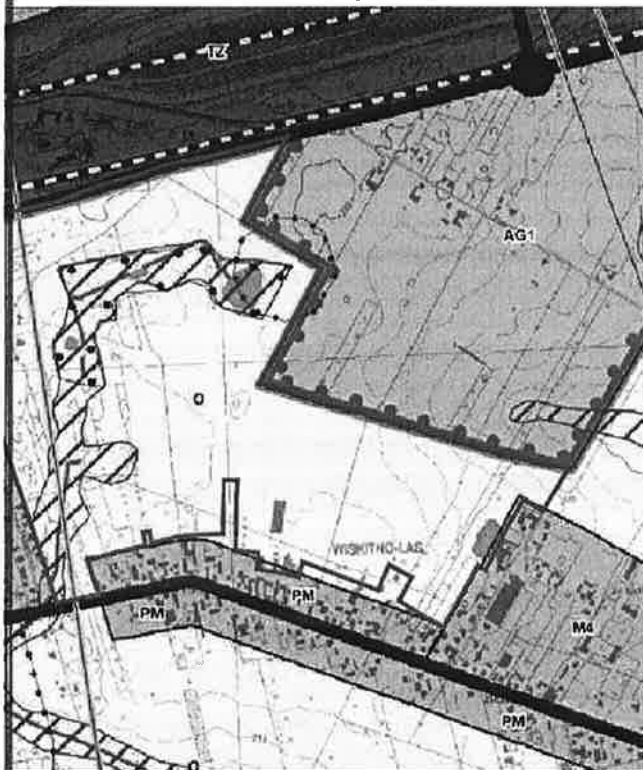
ARKUSZ 3





ARKUSZ 7

OPIS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŁODZI ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR LXIX/1753/18 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI z dnia 28 marca 2018 r. UCHWAŁAMI NR VI/215/19 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI z dnia 6 marca 2019 r. ORAZ NR 05/21 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI z dnia 22 grudnia 2021 r.



LEGENDA

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

W ZAKRESIE KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZABADACH ZAGOSPODAROWANIA

W ZAKRESIE KLASY PRZEZNACZENIA TERENÓW:

1RN — SYMBOL TERENU
— NUMER TERENU

TEREN ELEKTROWNI SŁONECZNEJ LUB ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY LUB ZIELENI NATURALNEJ

TEREN ELEKTROWNI SŁONECZNEJ LUB PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH HODOWLANNYCH, OGRODNICZYCH

TEREN LASU

TEREN ZIELENI NATURALNEJ

KORYTARZ EKOLOGICZNY

STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ

WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH W ZAKRESIE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I OCHRONY PRZYRODY:

ZABYTEK ARCHEOLOGICZNY

UŻYTEK EKOLOGICZNY " JEZIORKO WISKITNO" UCHWAŁA NR LVIII/1103/09 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI Z DNIA 27 MAJA 2009 R.

W ZAKRESIE SZCZEGÓLNYCH WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:

STREFA OGRANICZEŃ W ZABUDOWIE

STREFA KONTROLOWANA OD GAZOCIĄGU

STREFA OCHRONNA OD NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ

STREFA OGRANICZEŃ W LOKALIZACJI HAŁD I NASYPÓW

STREFA OD GRANICY OBSZARU KOLEJOWEGO

OZNACZENIA INFORMACYJNE

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA ZNAJDUJĄCE SIĘ POZA GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

GRANICE DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH

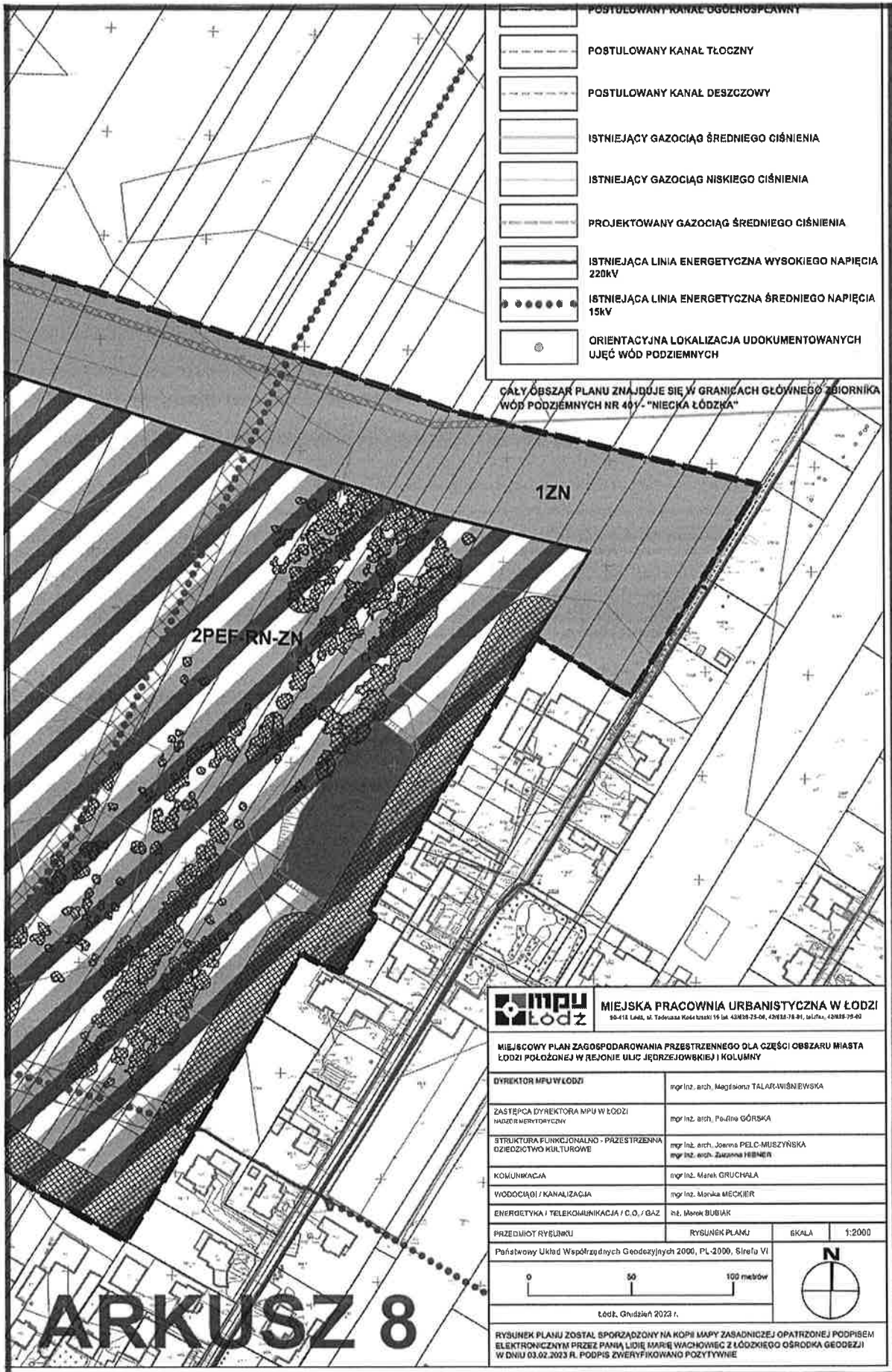
WODY POWIERZCHNIOWE ŚRÓDLĄDOWE

KORYTARZ EKOLOGICZNY ZNAJDUJĄCY SIĘ POZA GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA:

ISTNIEJĄCY WODOCIĄG ROZDZIELCZY

POSTULOWANY WODOCIĄG ROZDZIELCZY




MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNA W ŁÓDZI
 90-418 Łódź, ul. Tadeusza Kościuszki 16 lok. 43M30-25-06, 420132-78-81, ul/fax, 420132-79-62

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁÓDZI POŁOŻONEJ W REJONIE ULIC JĘDRZEJOWSKIEJ I KOLUMBY

DYREKTOR MPU W ŁÓDZI	mgr inż. arch. Magdalena TALAR-KWIŚNIEWSKA		
ZASTĘPCA DYREKTORA MPU W ŁÓDZI DZIAŁU TERRITORIALNYM	mgr inż. arch. Paulina GÓRSKA		
STRUKTURA FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNA DZIEDZICTWO KULTUROWE	mgr inż. arch. Joanna PEŁC-MUSZYŃSKA mgr inż. arch. Zuzanna FIEBNER		
KOMUNIKACJA	mgr inż. Marek GRUCHAŁA		
WODOCIĄGI / KANALIZACJA	mgr inż. Marzanna KŁECKIER		
ENERGETYKA I TELEKOMUNIKACJA / C.O. / GAZ	inż. Marek BUGIAK		
PRZEDMIOT RYSUNKU	RYSUNEK PLANU	SKALA	1:2000
Państwowy Układ Współrzędnych Geodezyjnych 2000, PL-2000, Sirefa VI			
			
Łódź, Grudzień 2023 r.			
RYSUNEK PLANU ZOSTAŁ SPORZĄDZONY NA KOPII MAPY ZASADNICZEJ OPATRZONEJ PODPISEM ELEKTRONICZNYM PRZEZ PANIĄ LIDIĘ MARIE WACHOWIĄC Z ŁÓDZKIEGO OŚRODKA GEODEZJI W DNIU 03.02.2023 R. PODPIS ZWERYFIKOWANO POZYTYWNE			

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

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Jędrzejowskiej i Kolumny został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 25 października 2023 r. do 16 listopada 2023 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 30 listopada 2023 r. wpłynęły 3 uwagi.

Prezydent Miasta Łodzi rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, zgodnie z przywołanymi w wyjaśnieniach aktami prawnymi w ich brzmieniu na dzień podpisania zarządzenia. Żadna z uwag nie została uwzględniona.

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

Uwaga Nr 1

- wpłynęła 9 listopada 2023 r.,
- dotyczy działki nr 78/3 w obrębie G-56, przy ulicy Kolumny 428 w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka nr 78/3, obręb G-56 jest przeznaczona częściowo na tereny:
 - elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej,
 - zieleni naturalnej.

Treść uwagi:

„Nie zgadzamy się na przeznaczenie części terenu działki 78/3 wskazane w planie 2PEF-RN-ZN – teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej, a części działki 78/3 na 1ZN – teren zieleni naturalnej.

Postulujemy o przeznaczenie w/w działki nr 78/3 jako tereny budowlane pod budownictwo jednorodzinne. Powyższe argumentujemy faktem, że zgodnie z aktem notarialnym repozytorium (...) działka nr 78/3 została przez nas zakupiona jako niezabudowana nieruchomość budowlana z WZ. Ponadto na działce znajduje się już prąd pod budowę jednorodzinną (są również promesy na pozostałe media: wodę i gaz).

Przeznaczenie działki 78/3 na cele 2PEF-RN-ZN oraz 1ZN spowoduje znaczny spadek wartości terenu. Czy Miasto posiada środki pozwalające na odszkodowania dla właścicieli nieruchomości, które straciły na wartości w wyniku rozwiązań przewidzianych w planie przestrzennym? Spadnie także przydatność działki 78/3. Nie jesteśmy z żoną rolnikami, a nieruchomość kupiliśmy pod zabudowę. Działka jest nieużytkiem. Nie ma szczególnych walorów przyrodniczych i krajobrazowych, których konieczność ochrony przesądzałaby o wyłączeniu możliwości jej zabudowy.

Proponowana uchwała narusza art. 32 ust. 1 Konstytucji RP, poprzez naruszenie zasady równości, przez niekorzystny dla mnie i małżonki sposób przeznaczenia naszej nieruchomości,

w sytuacji gdy stopień zróżnicowania nie jest uzasadniony koniecznością ochrony jakiegokolwiek usprawiedliwionego interesu, w szczególności ochrony środowiska i walorów krajobrazowych terenu objętego planem. Zważywszy na fakt, że wszystkie działki leżące przy drodze wewnętrznej (działka drogowa 78/2) będą zabudowane. Część już jest, część właścicieli, właśnie ściga się z czasem w celu uzyskania pozwolenia na budowę. Wprowadzenia miejscowego planu w tej formie, pozbawi nas możliwości korzystania z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym jej przeznaczeniem.”

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Przedmiotowa nieruchomość położona jest w obszarze, który w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.) stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”.

Dopuszczenie możliwości realizacji zabudowy jednorodzinnej stoi w sprzeczności z ustaleniami Studium. Podkreślić należy, że celem przedmiotowego projektu planu nie jest tworzenie warunków dla rozwoju terenów budowlanych, a zachowanie i ochrona elementów systemu ekologicznego miasta. Ponadto, wyjaśnienia wymaga fakt, że plan miejscowy sporządzany jest w innym trybie niż ustalane są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w formie decyzji. Przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obligują do wydania decyzji każdorazowo, o ile spełnione są warunki określone w ww. ustawie, niezależnie od ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w tym dotyczących wyłączenia terenów spod zabudowy. Zainicjowane w ostatnich latach w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy, procesy budowlane pozostają w sprzeczności z ustalonymi dla przedmiotowego obszaru w obowiązującym Studium kierunkami polityki przestrzennej.

Jednocześnie należy zauważyć, że wejście w życie planu miejscowego nie powoduje wygaśnięcia ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę. Realizacja przedsięwzięcia budowlanego w oparciu o takie pozwolenie jest możliwa. W projekcie planu określono katalog możliwych działań budowlanych dla zabudowy istniejącej.

Zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania.” Działka nr 78/3 w obrębie G-56 stanowi użytek rolny oznaczony symbolem „R” – grunt orny, zatem przeznaczenia działki pod teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej, wskazane w projekcie planu miejscowego, nie zmieniają, a jedynie utrwalają sposób dotychczasowego wykorzystania terenu.

Należy również dodać, że status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem

do zabudowy. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, co oznacza, że zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości może być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym.

Uwaga Nr 2

- wpłynęła 27 listopada 2023 r.,
- dotyczy działek nr: 70/1, 71/3, 73/1, 17/1, 19/2, 19/3, 19/4, 21/3, 22/4 w obrębie G-56, przy ulicy Kolumny 424 w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działki nr: 70/1, 71/3, 73/1, 17/1, 19/2, 19/3, 19/4, 21/3, 22/4 w obrębie G-56, są przeznaczone częściowo na tereny:
 - elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej,
 - zieleni naturalnej.

Treść uwagi:

„Wymienione powyżej działki zostały oznaczone w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego jako „tereny zieleni naturalnej”.

Jako właściciel ww. działek nie zgadzam się na zmianę przeznaczenia terenu i wnoszę o uwzględnienie w §18. ust 2. o przeznaczeniu uzupełniającym tych terenów jako rolnych.

Wskazuję, że przedmiotowe działki wchodzą w skład gospodarstwa rolnego, które prowadzone jest z pokolenia na pokolenie, począwszy od początku XX wieku. Od samego początku, aż do dnia dzisiejszego, na ww. działkach znajdują się pola uprawne.

Potwierdzeniem tego faktu są wypisy w ewidencji gruntów, zgodnie z którymi każda z działek oznaczona jest jako rolna, a dodatkowo dołączam:

- kopię „Wniosku o przyznanie płatności na rok 2023” (2022 i 2021)
- potwierdzenie kierownika PZDR Brzeziny o uprawie rolnej i prowadzeniu gospodarstwa
- potwierdzenia płacenia podatków od gruntów rolnych

Zmiana przeznaczenia zagospodarowania z terenu rolnego na teren zieleni naturalnej uniemożliwi mi dotychczasowe, kilkudziesięcioletnie korzystanie z działek na potrzeby prowadzonego przeze mnie gospodarstwa rolnego.

Pragnę również nadmienić, iż w skład mojego gospodarstwa wchodzi łącznie 9 działek, które razem dają powierzchnię ok. 14 ha. Dla części działek, tj. 3 (70/1, 71/3, 73/1) o łącznej powierzchni ok. 4 ha, plan przewiduje możliwość dalszego ich zagospodarowywania jako terenów rolniczych. Jednocześnie, z nieznanych mi przyczyn, pozostałe działki, o powierzchni ok. 10 ha – jak już wskazano – przeznaczone w projekcie na „tereny zieleni naturalnej”.

Kolejnym faktem jest brak rzetelnej analizy terenu podczas przygotowania planu zagospodarowania przestrzennego. Wszystkie dane, które Państwo opisują pochodzą z Atlasu Miasta Łodzi z 2002 roku, gdzie opisywane tereny znacząco się zmieniły od tego momentu. Najlepszym przykładem będzie teren ekologiczny „Jeziorko Wiskitno”, gdzie korzystając z szeroko dostępnych źródeł jak np. zdjęcia satelitarne, można stwierdzić, że jeziorko wysycha i z roku na rok zmniejsza swoją powierzchnię. Jako potwierdzenie dołączam zdjęcia z map satelitarnych z 2014 i 2023 roku.

[zdjęcia satelitarne „Jeziorko Wiskitno” z 2014 r. oraz z 2023 r.]

Podsumowując, sprzeciwiam się wprowadzeniu zmiany przeznaczenia części działek wchodzących w skład prowadzonego przeze mnie i moją rodzinę od dziesięcioleci gospodarstwa rolnego, z terenów rolniczych na tereny zieleni naturalnej. Wprowadzenie przedmiotowej zmiany uniemożliwi mi dalsze używanie większości terenów (10 z 14 ha), na których prowadzone jest gospodarstwo.

Uprzejmie proszę o rozważenie przedstawionej argumentacji, ponowną analizę przeznaczenia zagospodarowania wskazanych na wstępie działek oraz wprowadzenie poprawek w postaci zakwalifikowania przedmiotowych terenów jako rolnicze.”

Do uwagi załączono 3 załączniki:

1. Wniosek o przyznanie płatności na rok 2023, 2022, 2021,
2. Potwierdzenie kierownika PZDR Brzeziny o uprawie rolnej i prowadzeniu gospodarstwa,
3. Potwierdzenia płacenia podatków od gruntów rolnych.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Przedmiotowa nieruchomość położona jest częściowo w obszarze, który w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.) stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”.

Zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania.”

Przedmiotowa nieruchomość, w granicach której częściowo znajduje się użytek ekologiczny „Jeziorko Wiskitno”, stanowi użytek rolny oznaczony symbolem „R” – grunt orny. Przeznaczenie części nieruchomości w planie miejscowym pod teren zieleni naturalnej nie wywołuje skutku w postaci konieczności zaprzestania dotychczasowego wykorzystania terenu. Decyzja o zmianie sposobu dotychczasowego użytkowania na zgodne z ustalonym w planie przeznaczeniem leży w gestii właścicieli nieruchomości i może nastąpić poprzez zaprzestanie prowadzenia działalności rolniczej.

Uwaga Nr 3 [uwaga złożona w 2 egzemplarzach]

- wpłynęła 27 listopada 2023 r.,
- dotyczy działek nr: 74, 75, 76/7, 76/4, 76/3, 173, 23/1, 24/4 w obrębie G-56, przy ulicy Kolumny 426 w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działki nr: 74, 75, 76/7, 76/4, 76/3, 173, 23/1, 24/4 w obrębie G-56, są przeznaczone częściowo na tereny:

- elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej,
- zieleni naturalnej.

Treść uwagi:

„Wymienione powyżej działki zostały oznaczone w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego jako „tereny zieleni naturalnej”.

Jako właściciel ww. działek nie zgadzam się na zmianę przeznaczenia terenu i wnoszę o uwzględnienie w §18. ust 2. o przeznaczeniu uzupełniającym tych terenów jako rolnych.

Wskazuję, że przedmiotowe działki wchodzą w skład gospodarstwa rolnego, które prowadzone jest z pokolenia na pokolenie, począwszy od początku XX wieku. Od samego początku, aż do dnia dzisiejszego, na ww. działkach znajdują się pola uprawne.

Potwierdzeniem tego faktu są wpisy w ewidencji gruntów, zgodnie z którymi każda z działek oznaczona jest jako rolna, a dodatkowo dołączam:

- kopię „Wniosku o przyznanie płatności na rok 2023”
- potwierdzenia płacenia podatków od gruntów rolnych

Zmiana przeznaczenia zagospodarowania z terenu rolnego na teren zieleni naturalnej uniemożliwi mi dotychczasowe, kilkudziesięcioletnie korzystanie z działek na potrzeby prowadzonego przeze mnie gospodarstwa rolnego.

Pragnę również nadmienić, iż w skład mojego gospodarstwa wchodzi łącznie 8 działek, które razem dają powierzchnię ok. 6,30 ha. Dla części działek, tj. 6 (74, 75, 76/7, 76/4, 76/3, 173) o łącznej powierzchni ok. 4,5 ha, plan przewiduje możliwość dalszego ich zagospodarowywania jako terenów rolniczych. Jednocześnie, z nieznanymi mi przyczyn, pozostałe działki (24/4, 23/1) o powierzchni ok. 1,80 ha – jak już wskazano – przeznaczono w projekcie na „tereny zieleni naturalnej”.

Kolejnym faktem jest brak rzetelnej analizy terenu podczas przygotowywania planu zagospodarowania przestrzennego. Wszystkie dane, które Państwo opisują pochodzą z Atlasu Miasta Łodzi z 2002 roku, gdzie opisywane tereny znacząco się zmieniły od tego momentu. Najlepszym przykładem będzie teren, który Rada Miasta Łodzi nazwała „Jeziorkiem Wiskitno” bez uprzedniego poinformowania mnie jako właściciela, którego rodzina znajduje się tu od kilku pokoleń i z mojej wiedzy rodzinnej wynika że to jest zwykły staw.

Podsumowując, sprzeciwiam się wprowadzeniu zmiany przeznaczenia części działek wchodzących w skład prowadzonego przeze mnie i moją rodzinę od dziesięcioleci gospodarstwa rolnego, z terenów rolniczych na tereny zieleni naturalnej. Wprowadzenie przedmiotowej zmiany uniemożliwi mi dalsze używanie terenów (1,80 z 6,30 ha), na których prowadzone jest gospodarstwo.

Uprzejmie proszę o rozważenie przedstawionej argumentacji, ponowną analizę przeznaczenia zagospodarowania wskazanych na wstępie działek oraz wprowadzenie poprawek w postaci zakwalifikowania przedmiotowych terenów jako rolnicze.

Do uwagi załączono 2 załączniki:

1. Wniosek o przyznanie płatności na rok 2023 [załącznik złożono w 2 egzemplarzach],
2. Potwierdzenia płacenia podatków od gruntów rolnych.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Przedmiotowa nieruchomość położona jest częściowo w obszarze, który w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.) stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”.

Zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania.”

Przedmiotowa nieruchomość, w granicach której częściowo znajduje się użytek ekologiczny „Jezioro Wiskitno”, stanowi użytek rolny oznaczony symbolem „R” – grunt orny. Przeznaczenie części nieruchomości w planie miejscowym pod teren zieleni naturalnej nie wywołuje skutku w postaci konieczności zaprzestania dotychczasowego wykorzystania terenu. Decyzja o zmianie sposobu dotychczasowego użytkowania na zgodne z ustalonym w planie przeznaczeniem leży w gestii właścicieli nieruchomości i może nastąpić poprzez zaprzestanie prowadzenia działalności rolniczej.

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Marcin GOŁASZEWSKI

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 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 w planie należy:

- uzbrojenie terenu w sieć wodociągową oraz kanalizację deszczową.

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

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

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Marcin GOŁASZEWSKI

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Jędrzejowskiej i Kolumny.

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr LXX/2104/22 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 21 grudnia 2022 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Jędrzejowskiej i Kolumny.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni 84 ha położony jest w południowej części miasta, na terenie osiedla Wiskitno oraz w niewielkim fragmencie na terenie osiedla Nr 33. Obejmuje on swoim zasięgiem obszary istotne dla systemu przyrodniczego miasta, w szczególności dolinę cieką z Wiskitna oraz obszar użytku ekologicznego „Jeziorko Wiskitno”, stanowiące tereny niezurbanizowane z rozproszoną zabudową jednorodzinną i zagrodową.

Granice obszaru objętego planem miejscowym wyznaczają:

- od północy – ul. Jędrzejowska,
- od wschodu – granice jednostek funkcjonalno-przestrzennych oznaczonych symbolami: „AG1” – tereny aktywności gospodarczej o ograniczonej uciążliwości, „O” – tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo oraz „M4” – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na dużych działkach, wyznaczone w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi,
- od południa – tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych, położonych przy ul. Kolumny,
- od zachodu – droga wewnętrzna bez nazwy biegnąca od ul. Jędrzejowskiej do ul. Zagrodowej oraz zachodnie granice działek położonych przy ul. Mahoniowej.

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

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. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, 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 aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo* – symbol „O”. Głównym walorem obszaru objętego opracowaniem jest występowanie doliny cieką z Wiskitna, „Jeziorko Wiskitna” i terenów zieleni naturalnej, które w projekcie planu wskazane zostały do utrzymania i ochrony.

Działania dotyczące zabudowy na terenie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” zostały w studium ograniczone do możliwości utrzymania wyłącznie zabudowy istniejącej. Zgodnie z ustaleniami studium obszar objęty projektem planu miejscowego pozostawiono w strukturze

terenów nieprzewidzianych dla rozwoju zabudowy. Dla istniejącej zabudowy ustalono katalog możliwych działań budowlanych.

W granicach terenu objętego przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego znajduje się ponadto użytek ekologiczny - obszar objęty uchwałą Nr LVIII/1103/09 z dnia 27 maja 2009 r. Rady Miejskiej w Łodzi w sprawie ustanowienia użytku ekologicznego „Jeziorko Wiskitno” – obszar o powierzchni 6,88 ha, w tym zbiornik wodny o powierzchni ok. 0,5 ha. Obiekt ten jest ważny nie tylko dla dziedzictwa geologicznego, ale również ma duże znaczenie dla zachowania różnorodności biologicznej w tym flory, wśród których występują gatunki wodne, szuwarowe, łąkowe i torfowiskowe, a także okazała grupa drzew, towarzysząca zbiornikowi.

W planie miejscowym zostały wprowadzone ustalenia dotyczące nakazu zapewnienia ciągłości korytarza ekologicznego, w granicach zasięgu morfologicznego doliny ciek z Wiskitna oraz nakaz utrzymania „Jeziorka Wiskitna” jako zbiornika otwartego, a także zakazy dotyczące dokonywania zmian stosunków wodnych, zasypywania i likwidacji cieków wodnych i stawów oraz zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień nawodnych.

W zakresie układu komunikacyjnego w projekcie planu nie zostały wskazane nowe tereny dróg publicznych. W planie miejscowym dopuszcza się funkcjonowanie drogi istniejącej wewnętrznej – ul. Zagrodowej oraz realizację nowych dróg wewnętrznych.

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 niekontrolowanej urbanizacji na opracowywanym terenie oraz ochronę terenów doliny ciek z Wiskitna wraz z „Jeziorkiem Wiskitno” oraz towarzyszącej zieleni naturalnej.

Projekt planu miejscowego zgodnie ze Studium wyznacza:

- teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem 1ZN, wyznaczony pomiędzy ulicą Jędrzejowską, a ulicą Kolumny,
- tereny lasów, oznaczone symbolami 1L i 2L, położone w pobliżu ulicy Zagrodowej,
- tereny elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej, oznaczone symbolami 1PEF-RN-ZN (położony w sąsiedztwie ulicy Jędrzejowskiej) oraz 2PEF-RN-ZN (położony w rejonie ulicy Kolumny i ulicy Ogrodniczej),
- teren elektrowni słonecznej lub produkcji rolnej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych, oznaczony symbolem 1PEF-RZP, położony w rejonie ulicy Kolumny, obejmujący istniejącą zabudowę w gospodarstwach ogrodniczych.

Obszar objęty projektem planu znajduje się w sąsiedztwie linii kolejowej o znaczeniu państwowym nr 25 relacji Łódź Kaliska – Dębica wraz ze stacją Łódź – Olechów, znajdujące się poza granicami obszaru objętego projektem planu, stanowiąca teren zamknięty zgodnie z Decyzją Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. W celu zbadania ewentualnych ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenów z Wydziału Geodezji i Regulacji Stanów Prawnych Polskich Kolei Państwowych S.A. pozyskano mapę zasadniczą dla obszaru kolejowego. W terenach położonych w sąsiedztwie linii kolejowej, przeanalizowano zasięgi stref: strefy „A” z ograniczeniami w sytuowaniu budowli i budynków oraz strefy „B” z ograniczeniami w wykonywaniu robót ziemnych, wynikające

z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego. Wykazano, że ww. strefy znajdują się poza granicami obszaru objętego projektem planu. Wykazano ponadto, że w granicach obszaru objętego planem znajdują się fragmenty strefy "C", w której ustalono szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowaniu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego - na terenach położonych w sąsiedztwie linii kolejowych, bocznic kolejowych i przejazdów kolejowych obowiązują ograniczenia w wykonywaniu robót ziemnych - na obszarze oznaczonym na rysunku planu jako strefa od granicy obszaru kolejowego;

W projekcie planu zrezygnowano z ustalania szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu terenów wynikających z występowania istniejącej sieci wodociągowej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Należy zaznaczyć, że ww. infrastruktura, nie występuje w granicach terenów przeznaczonych na cele zabudowy, ponadto rezygnacja z ww. ustaleń podyktowana jest brakiem powszechnie obowiązujących przepisów prawnych nakazujących wprowadzanie określonych ograniczeń w zagospodarowaniu terenu. Podejmując decyzję Prezydent Miasta zważył interes Miasta, gestorów poszczególnych sieci oraz interesy prywatne właścicieli. Wprowadzić 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) dalej zwana "ustawą", umożliwi 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. Szczegółowe rozwiązania dotyczące ograniczeń w użytkowaniu nieruchomości, przez które ta sieć przebiega, będą wdrażane na etapie realizacji inwestycji, na warunkach uzyskanych od gestora sieci. Wynika to z konieczności zapewnienia racjonalnych możliwości zagospodarowania terenów.

Jednocześnie w związku z uwagą Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi wniesioną w trybie art. 23 ustawy, a także uwzględniając uwagi Polskich Sieci Elektroenergetycznych wyznaczono strefy ochronne od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV i wysokiego napięcia 220 kV. Zaznaczyć należy, że Główny Inspektor Ochrony Środowiska, zgodnie z art. 124 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r. poz. 2556) zwana dalej "P. O. Ś.", prowadzi aktualizowany corocznie rejestr zawierający informacje o terenach, na których stwierdzono przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, z wyszczególnieniem przekroczeń dotyczących terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz miejsc dostępnych dla ludności. Rejestr przygotowywany jest w oparciu o dane pozyskane w ramach realizacji zadań Inspekcji Ochrony Środowiska, tj. prowadzenia państwowego monitoringu środowiska, kontroli podmiotów korzystających ze środowiska oraz ze sprawozdań przekazywanych zgodnie z art. 122 "P. O. Ś.". Ze źródeł tych nie wynikają przekroczenia dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku na terenie województwa łódzkiego.

W wyniku przeprowadzonej analizy parametrów istniejącej sieci gazowej w granicach obszaru objętego planem, stwierdzono, że sieć gazowa średniego ciśnienia przebiega przez teren oznaczony symbolem 1ZN oraz przez teren 2PEF-RN-ZN, przy jego północnej granicy. W związku z tym wyznaczono tam strefę kontrolowaną. Natomiast sieć gazowa niskiego ciśnienia występuje w pasie drogowym ul. Kolumny oraz ul. Mahoniowej, położonych poza granicami obszaru opracowania projektu planu. Strefy kontrolowane dla gazociągów

znajdujących się w ww. drogach w całości mieszczą się poza granicami obszaru opracowania planu.

Projekt planu miejscowego określa również szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu wynikające z położenia obszaru objętego planem w zasięgu strefy powierzchni ograniczających zabudowę (BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych (LUN).

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy.

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

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

1. Zgodnie z art. 1 ust. 2 ww. ustawy, w projekcie planu oraz w trakcie procedury jego sporządzania uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez określenie przeznaczenia terenów, linii rozgraniczających, wskaźników zagospodarowania terenów, parametrów kształtowania zabudowy istniejącej, oraz zasad w zakresie lokalizowania obiektów i urządzeń technicznych;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów z uwzględnieniem istniejącej zabudowy i w szczególności terenów zieleni naturalnej oraz ustalonym zasadom sytuowania infrastruktury technicznej;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin, poprzez określenie:

a) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem: dróg, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, melioracji, obiektów mostowych, urządzeń wodnych i zalesień oraz zabudowy systemami fotowoltaicznymi,

b) dopuszczenie lokalizacji mikroinstalacji, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii,

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

d) zakazu likwidowania i niszczenia zadrzewień nadwodnych z wyjątkiem działań wynikających z potrzeby zapewnienia przepływu wód powierzchniowych, a także budowy, odbudowy, utrzymania i remontów lub napraw urządzeń wodnych oraz prawidłowego funkcjonowania istniejącej infrastruktury technicznej,

e) nakazu utrzymania „Jeziorka Wiskitno” i istniejących stawów jako zbiorników otwartych oraz istniejących cieków jako cieków otwartych,

f) nakazu stosowania rozwiązań umożliwiających wykorzystanie lub retencjonowanie wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do odbiornika na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzenia ścieków oraz prawa wodnego, a także budownictwa,

g) zakazu stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód,

- h) zakazu dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie wynikają z działań na rzecz ochrony przyrody albo racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub wodnej,
 - i) zakazu wykonywania robót polegających na zasypywaniu i likwidacji cieków wodnych, stawów, „Jeziora Wiskitno” oraz rowów melioracyjnych, spełniających rolę odbiorników wód powierzchniowych, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy spowodowanej realizacją inwestycji celu publicznego,
 - j) nakazu zapewnienia dla nieruchomości miejsca służącego do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących budownictwa oraz dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminie,
 - k) zakazu lokalizacji infrastruktury technicznej, która powoduje przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w obrębie miejsc dostępnych dla ludności, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska, a dla zabudowy istniejącej –w obrębie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
 - l) klasyfikacji istniejącej zabudowy mieszkaniowej jako terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska,
 - m) ochronę użytków leśnych zlokalizowanych na obszarze objętym planem, wyznaczonych jako tereny lasów,
 - n) ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego, nie określono wymagań wynikających z potrzeby ochrony złóż kopalin;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego, poprzez wskazanie zabytków archeologicznych oraz wyznaczenie strefy ochrony archeologicznej, a także określenie warunków prowadzenia działań inwestycyjnych zapewniających właściwą ich ochronę;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia poprzez określenie zasad ochrony środowiska. Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego, tj. nie wyznaczenia w granicach obszaru opracowania planu przestrzeni publicznych lub obiektów użyteczności publicznej, nie określono wymagań wynikających z potrzeby zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 6) 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;
- 7) prawo własności, poprzez kształtowanie zagospodarowania zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem i w sposób racjonalny ingerujący w tereny stanowiące własność prywatną, ograniczony do uzasadnionych potrzeb wynikających z interesu publicznego oraz wymogów ochrony środowiska i ładu przestrzennego;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, ustalając ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu poprzez określenie maksymalnej wysokości obiektów budowlanych;
- 9) potrzeby interesu publicznego, wskazując w projekcie planu możliwość rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, a także zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz ładu przestrzennego;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, określając możliwość wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi, stanowiącej Biuletyn Informacji Publicznej Urzędu Miasta Łodzi, ogłoszenie w prasie miejscowej i obwieszczenie na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Łodzi o:

a) przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i możliwości składania wniosków do planu miejscowego na piśmie w formie papierowej, w formie elektronicznej za pomocą środków komunikacji elektronicznej lub ustnie do protokołu,

b) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy w siedzibie Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi,

c) rozpatrzeniu przez Prezydenta Miasta Łodzi wniosków złożonych w związku z ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz zamieszczeniu go w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Łodzi oraz na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi,

d) możliwości zapoznania się z rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego w czasie trwania wyłożenia do publicznego wglądu oraz podczas dyskusji publicznej,

e) możliwości składania uwag do projektu planu miejscowego w formie papierowej, w formie elektronicznej za pomocą środków komunikacji elektronicznej lub ustnie do protokołu,

f) rozpatrzeniu przez Prezydenta Miasta Łodzi uwag złożonych w związku z ogłoszeniem o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu oraz zamieszczeniu go w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Łodzi oraz na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094, 1113, 1501, 1506, 1688, 1719, 1890, 1906 i 2029) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności, poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej oraz określenie zasad jej przebudowy i rozbudowy umożliwiających obsługę istniejącej zabudowy.

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

– krajobrazów kulturowych oraz zasad ochrony dóbr kultury współczesnej,

– ustaleń dotyczących wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

– minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

– granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych

określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,

– sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Zgodnie z art. 1 ust. 3 ww. ustawy 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, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Do projektu planu w przewidzianym w ogłoszeniu i obwieszczeniu terminie wpłynęły 22 wnioski. Prezydent Miasta Łodzi rozpatrzył wniosek zarządzeniem. Wnioski nie zostały uwzględnione. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 25 października 2023 r. do 16 listopada 2023 r. W ramach wyłożenia do publicznego wglądu zorganizowano w dniu 7 listopada 2023 r. dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 30 listopada 2023 r. wpłynęły 3 uwagi. Prezydent Miasta Łodzi rozpatrzył uwagi zarządzeniem.

4. Zgodnie z art. 1 ust. 4 ww. ustawy uwzględniając wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni w projekcie planu miejscowego zaplanowano rozwiązania przestrzenne i funkcjonalne będące 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 terenach doliny cieków z Wiskitna, użytku ekologicznego „Jeziorko Wiskitno” zieleni naturalnej oraz terenów o charakterze rolniczym i lasów, jak również zapewnienie właściwej relacji pomiędzy terenami inwestycyjnymi, a aktywnymi przyrodniczo. 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 sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz zgodnie z art. 17 pkt 5 ww. ustawy – prognozę skutków finansowych uchwały.

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

Zgodnie z wymogiem art. 32 ustawy, w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Prezydent Miasta Łodzi dokonał analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analiz przekazał Radzie Miejskiej w Łodzi. Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjęta uchwałą Nr LXXIX/2113/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 14 listopada 2018 r. nie wskazuje na nieaktualność Studium na obszarze objętym projektem planu. Projekt planu jest zgodny z wynikami analizy dotyczącej ww. oceny.

Projekt planu uwzględnia uniwersalne projektowanie w poniższym zakresie:

– w zakresie dostępności architektonicznej – ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego, tj. niewyznaczenia w granicach obszaru opracowania planu przestrzeni publicznych lub obiektów użyteczności publicznej, nie określono wymagań wynikających z potrzeby zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami,

– w zakresie dostępności cyfrowej – poprzez zapewnienie dostępności strony internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi, zgodnie z zamieszczoną deklaracją dostępności, wymaganą ustawą z dnia 4 kwietnia 2019 r. o dostępności cyfrowej stron internetowych i aplikacji mobilnych podmiotów publicznych (Dz.U. z 2023 r. poz. 82 i 511), która umożliwia zapoznanie się ze stanem zaawansowania prac planistycznych, obwieszczeniami o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu, uzyskanie informacji o możliwości i terminach składania wniosków i uwag oraz zapoznanie się z rozwiązaniami planistycznymi przyjętymi w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu,

– w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej – poprzez wykorzystanie w serwisie internetowym Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi zdalnego dostępu online do usługi tłumacza przez strony internetowe i aplikacje, zamieszczanie na stronie internetowej postaci plików elektronicznych zawierających teksty odczytywane maszynowo, a także zapewnienie, na wniosek osoby ze szczególnymi potrzebami, komunikacji z podmiotem publicznym w formie określonej w tym wniosku.

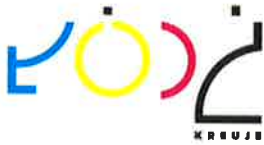
III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu określa potencjalne dochody i wpływy z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Należy jednak podkreślić, że z uwagi na nieprzewidywalność cen rynkowych oraz zmienność uwarunkowań w czasie, wskazany wynik finansowy może ulec zmianie. Prognoza skutków finansowych oparta jest na maksymalnych możliwościach zagospodarowania obszaru objętego planem. Faktyczne wydatki i wpływy do budżetu gminy mogą odbiegać od przewidywanych w opracowanej prognozie.

Z-ca Dyrektora
Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi

Paulina Górska

Łódź, dnia 15 grudnia 2023 r.



DFP-Bd-II.3024.152.2023

Skarbnik Miasta Łodzi

ul. Sienkiewicza 5
90-113 Łódź
tel.: +48 (42) 638 45 08
fax: +48 (42) 638 45 55
e-mail: skarbnik@uml.lodz.pl
www.lodz.pl

Pani

Magdalena Talar-Wiśniewska

Dyrektor

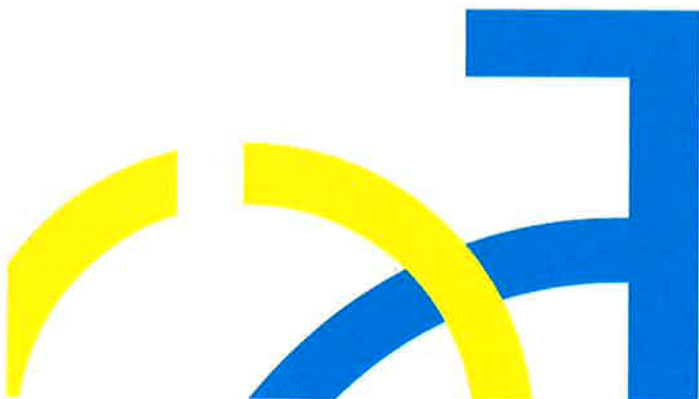
Miejskiej Pracowni

Urbanistycznej w Łodzi

W związku z przesłanym do zaopiniowania, przy piśmie znak MPU.ZP5.46.1.2023.JPM.ZH z dnia 13 grudnia 2023 r., projektem uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Jędrzejowskiej i Kolumny, informuję, iż przyjmuję do wiadomości przedstawioną prognozę skutków finansowych.

Z uwagi na fakt, iż skutki finansowe uchwalenia w/w planu stanowią ujemny wynik finansowy na poziomie ok. (-) 2,13 mln. zł, wszelkie działania wynikające z realizacji planu powinny być zgłaszane przez merytoryczne jednostki organizacyjne UMŁ z odpowiednim wyprzedzeniem.

Krzysztof Mączkowski



Potwierdzam zgodność kopii z dokumentem elektronicznym:

Identyfikator dokumentu	23685.90166.119429
Nazwa dokumentu	Odpowiedź na pismo.pdf
Skrót dokumentu	9EFE5ED99332554454D01629645462C3DF897 3F4
Wersja dokumentu	1.0
Data podpisu	15.12.2023
Podpisane przez	Krzysztof Arnold Mączkowski Skarbnik Miasta Łodzi
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego
	EZD 3.112.1.1.
Data wydruku:	21.12.2023 10:48:17
Autor wydruku:	Hibner Zuzanna