



- 4) 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;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

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

- 1) dach płaski – dach o spadkach połąci do 15°;
- 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 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 – wyznaczoną na rysunku planu linię określającą część działki budowlanej, na której możliwe jest sytuowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który to zakaz nie dotyczy:
  - a) elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie,
  - b) elementów nadwieszzeń takich jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu,
  - c) tarasów, werand i ogrodów zimowych,
  - d) podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem,
  - e) zewnętrznych warstw izolacji termicznej okładzin elewacyjnych oraz zewnętrznych elementów komunikacji pionowej, takich jak klatki schodowe i szyby windowe – wyłącznie w przypadku budynków istniejących;
- 7) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze miasta Łodzi;
- 8) 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;
- 9) teren – wydzielone liniami rozgraniczającymi nieruchomości lub ich części, oznaczone numerem i symbolem;
- 10) uchwała – niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Łodzi;
- 11) ustawa – ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 12) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 13) wysokość zabudowy – określoną w metrach wysokość obiektu budowlanego mierzoną od najniższego poziomu gruntu w miejscu jego lokalizacji do najwyższego punktu jego konstrukcji, a dla budynków – do najwyższego punktu połąci dachu;

14) zabudowa istniejąca – budynek istniejący w dniu wejścia w życie planu, a także budynek posiadający w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

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

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

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

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

§ 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 przedsięwzięć dotyczących:
  - a) dróg,
  - b) inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
  - c) zabudowy systemami fotowoltaicznymi,
  - d) urządzeń wodnych, melioracji oraz obiektów mostowych,
  - e) zalesień;
- 2) dopuszczenie lokalizacji mikroinstalacji, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii;
- 3) w zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu i zieleni:
  - a) nakaz zapewnienia ciągłości korytarza ekologicznego, wskazanego na rysunku planu, w zakresie swobodnego przepływu mas powietrza oraz migracji roślin i zwierząt,
  - b) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień nadwodnych z wyjątkiem działań wynikających z potrzeby zapewnienia przepływu wód powierzchniowych, a także budowy, odbudowy, utrzymania i remontów lub napraw urządzeń wodnych oraz prawidłowego funkcjonowania istniejącej infrastruktury technicznej;
- 4) w zakresie ochrony wód:
  - a) nakaz utrzymania rzeki Ner jako ciekłu otwartego,
  - b) nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających wykorzystanie lub retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do odbiornika na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzenia ścieków oraz prawa wodnego, a także budownictwa,
  - c) zakaz:
    - stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód,
    - dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie wynikają z działań na rzecz ochrony przyrody albo racjonalnej gospodarki wodnej,

- wykonywania robót polegających na zasypywaniu i likwidacji cieków, stawów oraz rowów spełniających rolę odbiorników wód powierzchniowych z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy spowodowanej realizacją inwestycji celu publicznego;
- 5) w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków – nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez realizację urządzeń infrastruktury technicznej odbioru wód opadowych i roztopowych dla terenów obsługi podróżnych lub autostrady 1KDA-KOO i 2KDA-KOO oraz terenu autostrady 1KDA;
  - 6) w zakresie ochrony powierzchni ziemi i gospodarki odpadami:
    - a) nakaz zapewnienia dla nieruchomości miejsca służącego do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących budownictwa oraz dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminie,
    - b) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią - zakaz zmiany ukształtowania terenu za wyjątkiem niwelacji niezbędnych do realizacji inwestycji z zakresu: infrastruktury technicznej, dróg, obiektów mostowych, urządzeń wodnych oraz rekultywacji. Ww. dopuszczone inwestycje należy wykonać w taki sposób, aby zapewnić swobodny przepływ wód powodziowych,
    - c) na obszarach w granicach korytarza ekologicznego położonych poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią - zakaz dokonywania zmian ukształtowania terenu, które powodowałyby zmianę rzędnej wysokości terenu o więcej niż 0,5 m w stosunku do rodzimego gruntu za wyjątkiem niwelacji niezbędnych do realizacji inwestycji z zakresu: infrastruktury technicznej, dróg, obiektów mostowych, urządzeń wodnych oraz rekultywacji;
  - 7) w zakresie ochrony obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi – w granicach obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2 % (raz na 500 lat), oznaczonego na rysunku planu:
    - a) zakaz składowania i gromadzenia: ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku i unieszkodliwiania odpadów,
    - b) dopuszczenie lokalizacji dróg wewnętrznych, ciągów pieszych lub dróg rowerowych, infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych lub obiektów mostowych, zgodnie z ustaleniami planu;
  - 8) w zakresie ochrony powietrza – zakaz stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy;
  - 9) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi – zakaz lokalizacji infrastruktury technicznej powodującej przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa;
  - 10) w zakresie ochrony przed hałasem – istniejącą zabudowę:
    - a) mieszkaniową jednorodzinną zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”,
    - b) zagrodową zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny zabudowy zagrodowej”
- w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska.

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

- 1) wskazuje się na rysunku planu granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:
  - a) na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10 % (raz na 10 lat),

- b) na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1 % (raz na 100 lat);
- 2) wprowadzenie regulacji dotyczących sposobu zagospodarowania terenów na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony wód oraz ochrony przed powodzią.

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

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

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

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi we wskazanych na rysunku planu strefach ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu: 220kV, 110 kV, i 15kV;
- 2) zakaz tworzenia hałd i nasypów we wskazanej na rysunku planu strefie ograniczeń w lokalizacji hałd i nasypów;
- 3) w przypadku likwidacji infrastruktury, o której mowa w pkt 1, ustalenia dotyczące strefy ochronnej oraz strefy ograniczeń w lokalizacji hałd i nasypów nie obowiązują;
- 4) cały obszar planu obejmuje powierzchnia ograniczająca zabudowę (BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych (LUN), z wyłączeniami oraz możliwością uzyskania odstępstwa od wymogów dotyczących powierzchni ograniczających zabudowę zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu lotnictwa;
- 5) granice stref ochronnych związanych 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 100kW pokrywają się z liniami rozgraniczającymi terenów od 1PEF-RN-ZN do 9PEF-RN-ZN.

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

- 1) element ponadregionalnego układu komunikacyjnego stanowi teren autostrady 1KDA (autostrada A1);
- 2) układ komunikacyjny, służący obsłudze ruchu z terenów przyległych, stanowią:
  - a) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej od 1KR do 6KR,
  - b) drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu,
  - c) drogi zlokalizowane poza granicą obszaru objętego planem;
- 3) połączenie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają tereny komunikacji drogowej wewnętrznej od 1KR do 6KR oraz drogi zlokalizowane poza granicą obszaru objętego planem.

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

- 1) wyposażenie terenów w infrastrukturę techniczną w oparciu o istniejące systemy, ich przebudowę i rozbudowę a także budowę nowych systemów;
- 2) nakaz lokalizacji nowej i rozbudowywanej infrastruktury technicznej jako podziemnej, z wyłączeniem napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 110 kV lub

wyższym, stacji transformatorowych oraz elementów infrastruktury technicznej, które jedynie jako nadziemne mogą pełnić swoją funkcję.

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

- 1) podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę – magistrale wodociągowe GÓRNA;
- 2) podstawowy odbiornik ścieków – kolektor VII;
- 3) podstawowy odbiornik wód opadowych i roztopowych – rzeka Ner, zagospodarowane w miejscu powstawania;
- 4) podstawowe źródło zaopatrzenia w gaz:
  - a) gazociąg średniego ciśnienia Dn 63 zlokalizowany w ul. Kolumny,
  - b) gazociąg niskiego ciśnienia Dn 160 zlokalizowany w ul. Kolumny;
- 5) podstawowe źródło zaopatrzenia w energię elektryczną – Rejonowy Punkt Zasilania: EC-4 110/15 kV.

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

§ 13. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, które stanowią wskazane na rysunku planu linie rozgraniczające terenów:

- 1) autostrady 1KDA;
- 2) obsługi podróży lub autostrady 1KDA-KOO i 2KDA-KOO.

§ 14. W zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w granicach terenów wyznaczonych w planie, pod warunkiem ich zgodności z przeznaczeniem terenów.

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

§ 15. 1. Dla terenów: **1PEF-RN-ZN, 2PEF-RN-ZN, 3PEF-RN-ZN, 4PEF-RN-ZN, 5PEF-RN-ZN, 6PEF-RN-ZN, 7PEF-RN-ZN, 8PEF-RN-ZN i 9PEF-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 lasu.

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 50%;
- 3) wysokość elektrowni słonecznej – maksimum 4,0 m;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji 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, oznaczoną na rysunku planu, w której obowiązuje zakaz lokalizacji systemów fotowoltaicznych.

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

- 1) dopuszczenie remontu i przebudowy;
- 2) dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na następujących warunkach:
  - a) powierzchnia zabudowy:
    - budynków mieszkalnych – maksimum 150 m<sup>2</sup>,
    - budynków gospodarczych i garaży łącznie – maksimum 50 m<sup>2</sup>,
  - b) wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkalnych – maksimum 10,5 m,
    - budynków gospodarczych i garaży – maksimum 4,5 m,
  - c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz o kącie nachylenia do 45° lub dachy płaskie;
- 3) dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy zagrodowej na następujących warunkach:
  - a) powierzchnia zabudowy:
    - budynków mieszkalnych – maksimum 150 m<sup>2</sup>,
    - budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży łącznie – maksimum 700 m<sup>2</sup>,
  - b) wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkalnych – maksimum 10,5 m,
    - budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży – maksimum 8,0 m,
  - c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz o kącie nachylenia do 45° lub dachy płaskie.

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 3000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki wzdłuż pasa drogowego – minimum 50 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 90°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

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

3. W zakresie warunków zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się – zakaz lokalizacji budynków.

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

- 1) dopuszczenie remontu i przebudowy;
- 2) dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na następujących warunkach:
  - a) powierzchnia zabudowy:
    - budynków mieszkalnych – maksimum 150 m<sup>2</sup>,
    - budynków gospodarczych i garaży łącznie – maksimum 50 m<sup>2</sup>,
  - b) wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkalnych – maksimum 10,5 m,
    - budynków gospodarczych i garaży – maksimum 4,5 m,

- c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz o kącie nachylenia do 45° lub dachy płaskie;
- 3) dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy zagrodowej na następujących warunkach:
- a) powierzchnia zabudowy:
    - budynków mieszkalnych – maksimum 150 m<sup>2</sup>,
    - budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży łącznie – maksimum 700 m<sup>2</sup>,
  - b) wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkalnych – maksimum 10,5 m,
    - budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży – maksimum 8,0 m,
    - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz o kącie nachylenia do 45° lub dachy płaskie;
- 4) dopuszczenia, o których mowa w pkt 2 i 3 nie dotyczą budynków oraz części budynków położonych w granicach korytarza ekologicznego oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczonych na rysunku planu.

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 3000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki wzdłuż pasa drogowego – minimum 50 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 90°.

§ 17. 1. Dla 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.

3. W zakresie warunków zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się – zakaz lokalizacji budynków.

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 700 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki wzdłuż pasa drogowego – minimum 20 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 90°.

§ 18. 1. Dla terenu **1WS** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

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

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

§ 19. 1. Dla terenów: **1L, 2L i 3L** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

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

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów;



3) dopuszczenie remontu i przebudowy istniejącej infrastruktury technicznej.

§ 20. 1. Dla terenów **1KDA-KOO** i **2KDA-KOO** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny autostrady lub obsługi podróżnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) teren usług gastronomii,
  - b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
  - c) teren parkingu,
  - d) teren stacji paliw płynnych,
  - e) teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu i gospodarowania odpadami.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 0,05,
  - b) intensywność zabudowy – minimum 0,02 maksimum 0,08,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 25 %;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość budynków – maksimum 8,0 m,
  - b) dachy płaskie.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

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

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

- 1) klasę A – autostrada;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających w granicach obszaru objętego planem – zmienną od 53,9 m do 81,9 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Podane szerokości w liniach rozgraniczających nie obejmują lokalnych poszerzeń na w rejonie skrzyżowań i węzłów, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 22. 1. Dla terenów: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR i 6KR** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren infrastruktury technicznej – wyłącznie budowle.

3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych ustala się szerokość w liniach rozgraniczających w granicach obszaru objętego planem:

- 1) 1KR – zmienną od 4,2 m do 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) 2KR – zmienną od 8,1 m do 9,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) 3KR – zmienną od 2,1 m do 2,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) 4KR – zmienną od 2,2 m do 4,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) 5KR – zmienną od 2,0 m do 3,9 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) 6KR – zmienną od 1,9 m do 4,2 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Podane szerokości w liniach rozgraniczających nie obejmują lokalnych poszerzeń na w rejonie skrzyżowań, zgodnie z rysunkiem planu.

## Rozdział 4 Przepisy końcowe

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

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

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

**Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Łodzi**

**Marcin GOŁASZEWSKI**

Projektodawcą jest  
Prezydent Miasta Łodzi

PIERWSZY WICEPREZYDENT  
MIASTA ŁODZI  
*Adam Pustelnik*

DYREKTOR  
DEPARTAMENTU PLANOWANIA  
I ROZWOJU GOSPODARCZEGO  
*Robert Kowalik*

Pod względem formalno-prawnym  
projekt jest zgodny z przepisami prawa

M.P.U. w Łodzi, dn. 12.02.2024  
ARCHITEKT MIASTA

Koordynator  
Zespołu Prawnego  
Dyrektor  
Biura Architekta Miasta  
*Marek Janiak*

Radca Prawny Sławomir Klimczak

KIEROWNIK ZESPOŁU  
PROJEKTOWEGO NR 3  
*Jakub Obrzydowski*  
mgr Jakub Obrzydowski

DYREKTOR  
Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi  
*Magdalena Talar-Wojciszewska*  
Magdalena Talar-Wojciszewska

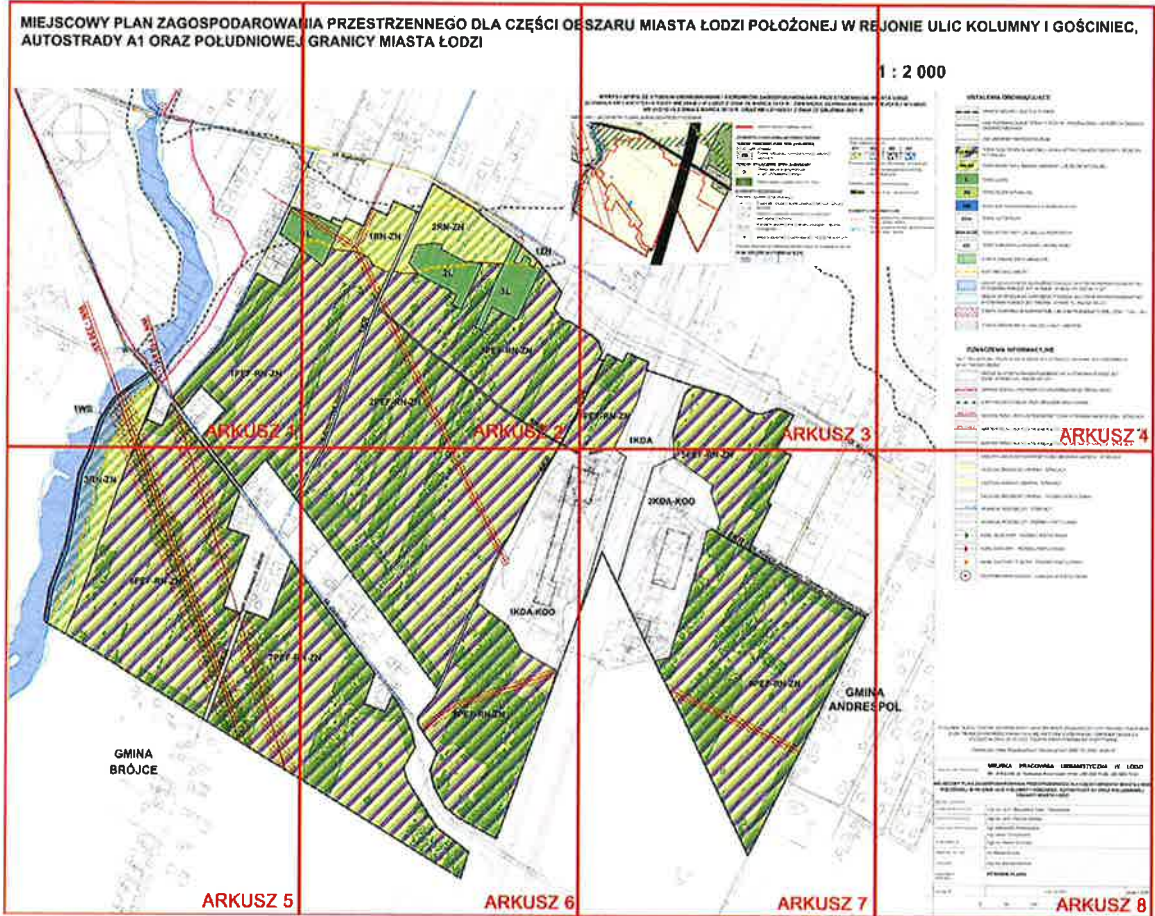
Projekt zgodny z przepisami prawa,  
opiniuję pozytywnie  
pod względem formalno-prawnym

RADCA PRAWNY  
*Hubert Orłowski*  
Hubert Orłowski  
E8-M-1557

GLÓWNY PROJEKTANT  
*Aleksandra Kraszewska*  
Aleksandra Kraszewska

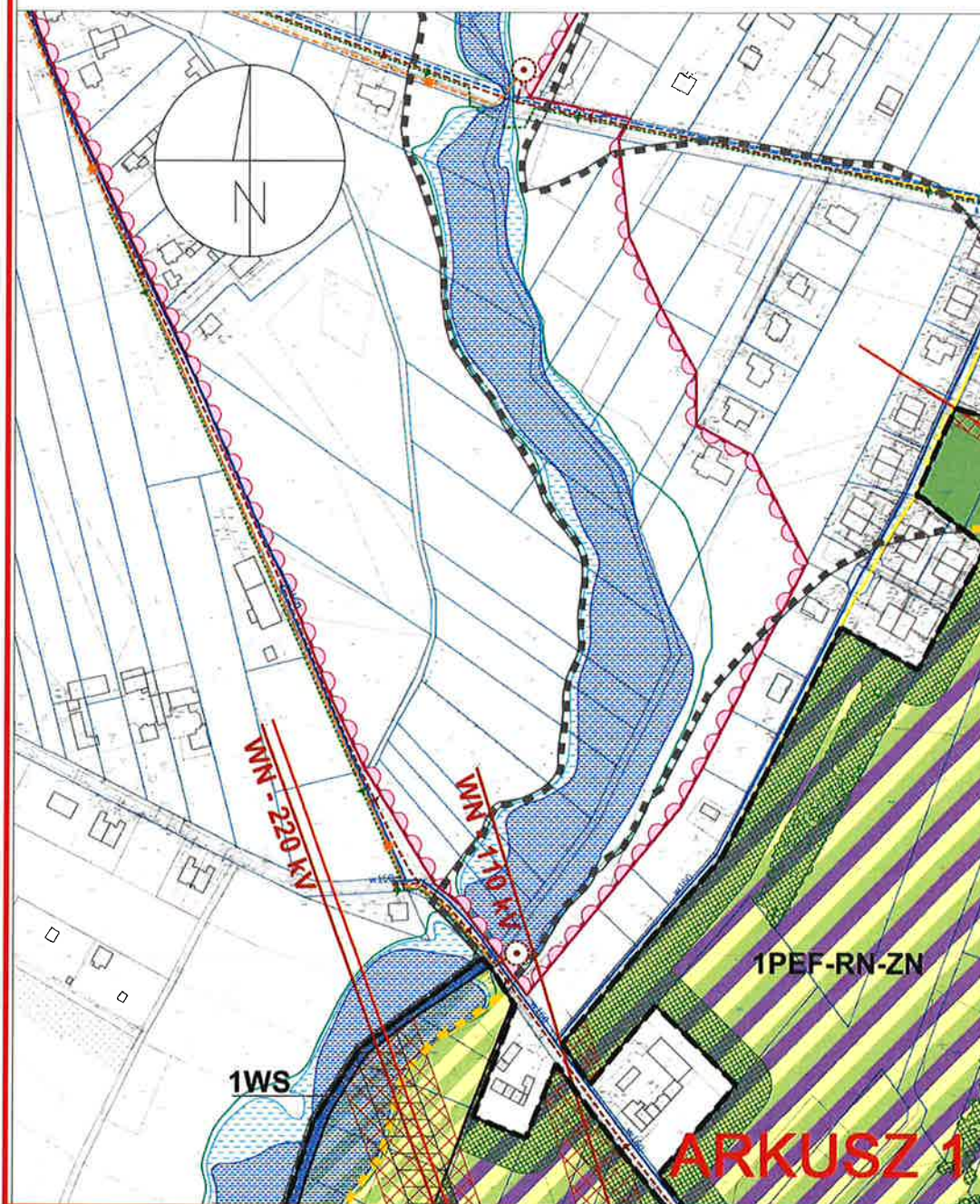
GLÓWNY SPECJALISTA  
*Marzenna Józwiak*  
Marzenna Józwiak

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



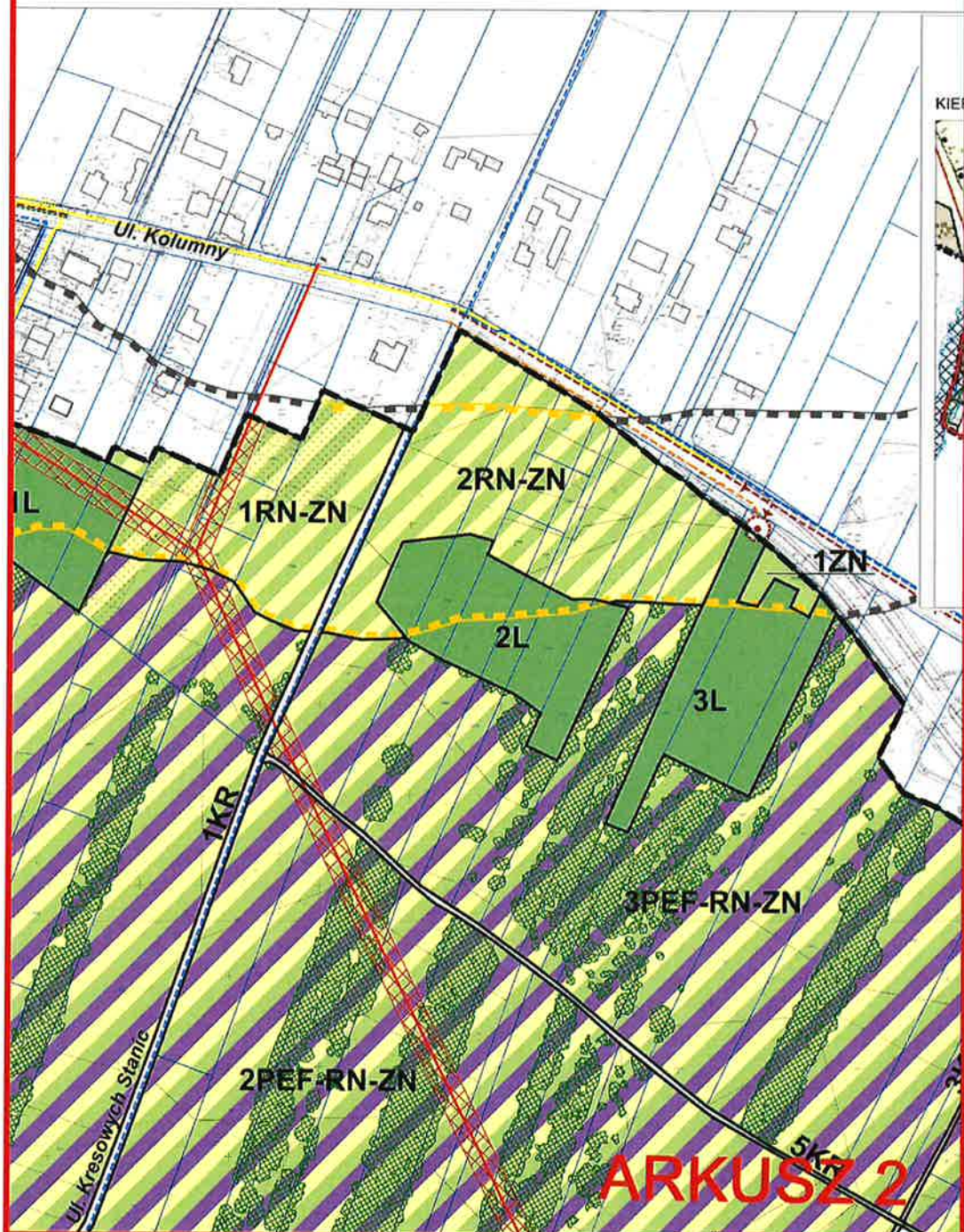


# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA AUTOSTRADY A1 ORAZ POŁUDNIOWEJ





# PLA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OGRANICZENIA MIASTA ŁODZI

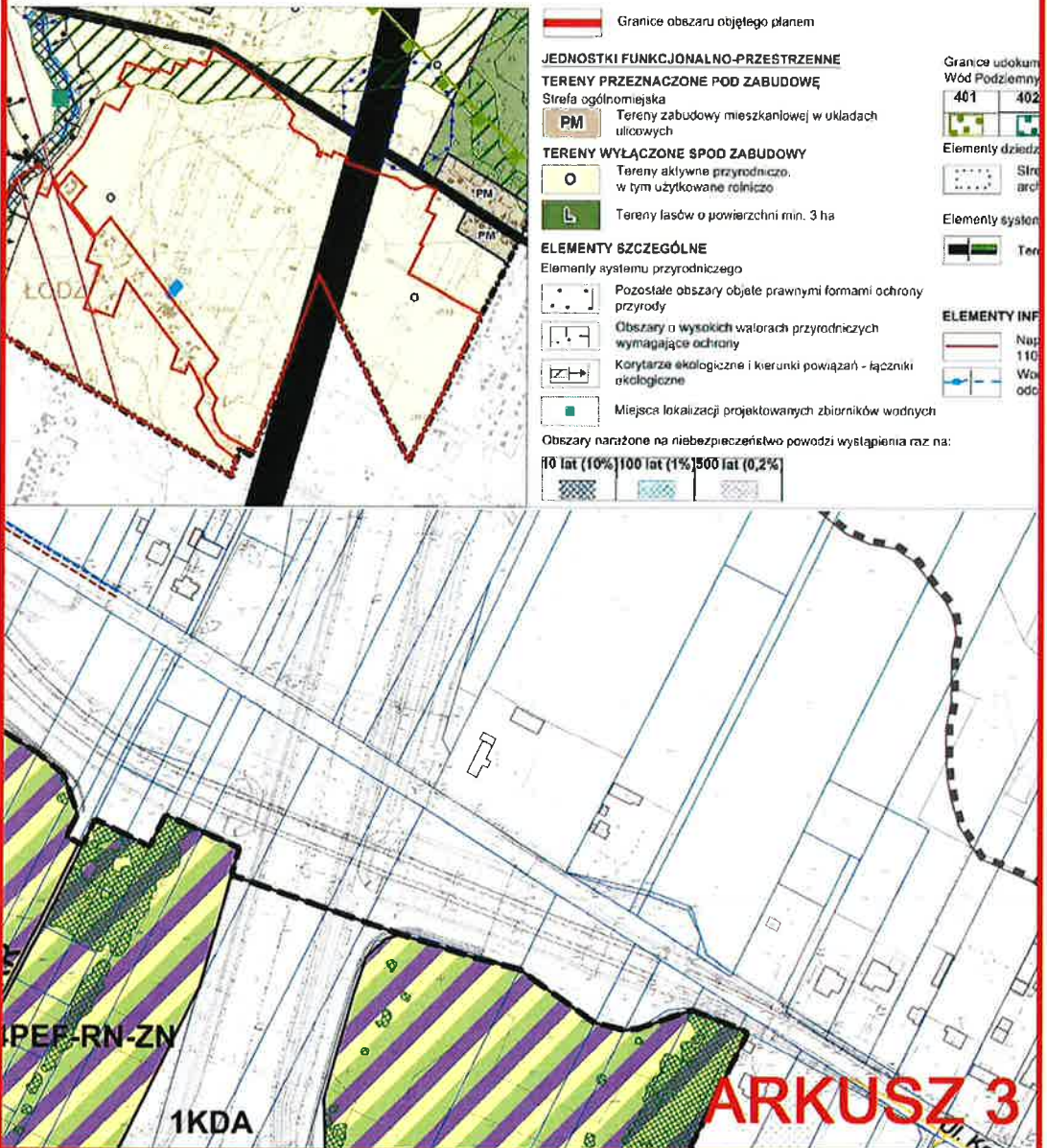




# SZARU MIASTA ŁODZI POŁOŻONEJ W RE

WYRYS I WYPIS ZE 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 MIASTA ŁODZI  
NR VI/215/19 Z DNIA 6 MARCA 2019 R. ORAZ NR LII/1605/21 Z DNIA 22 GRUDNIA 2021 R.

JEDNOSTKI - JEDNOSTKI FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE



# PLAN WYKONAWCZY WYKAZU KOLUMNY I GOŚCINIEC,

## 1 : 2 000

STACJA ŁÓDZI  
MIEJSKIEJ W ŁÓDZI

Plan miejscowych Głównych Zbiorników  
nr:

403	404

zawierającego: kolumny i gościnniec  
z konserwatorskiej ochrony  
kulturowego, archeologia  
i zabytkowej

komunikacyjnego

ulic i dróg publicznych

### OPIS

Wewnętrzne linie elektroenergetyczne  
/ 220kV, 400kV  
powierzchniowe, skanalizowane  
kolejki i ciepłowni



### USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE
	TEREN ELEKTROWNI SŁONECZNEJ LUB ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY LUB ZIELENI NATURALNEJ
	TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY LUB ZIELENI NATURALNEJ
	TEREN LASÓW
	TEREN ZIELENI NATURALNEJ
	TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
	TEREN AUTOSTRADY
	TEREN AUTOSTRADY LUB OBSŁUGI PODRÓŻNYCH
	TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
	STREFA OGRANICZEŃ W ZABUDOWIE
	KORYTARZ EKOLOGICZNY
	OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZI, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOŚI 10% (RAZ NA 10 LAT)
	OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZI, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOŚI 1% (RAZ NA 100 LAT)
	STREFA OCHRONNA OD NAWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ: 220kV, 110kV i 15kV
	STREFA OGRANICZEŃ W LOKALIZACJI HAŁD I NASYPÓW

### OZNACZENIA INFORMACYJNE

CAŁY OBSZAR PLANU ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 401 "NIECKA ŁÓDZKA"

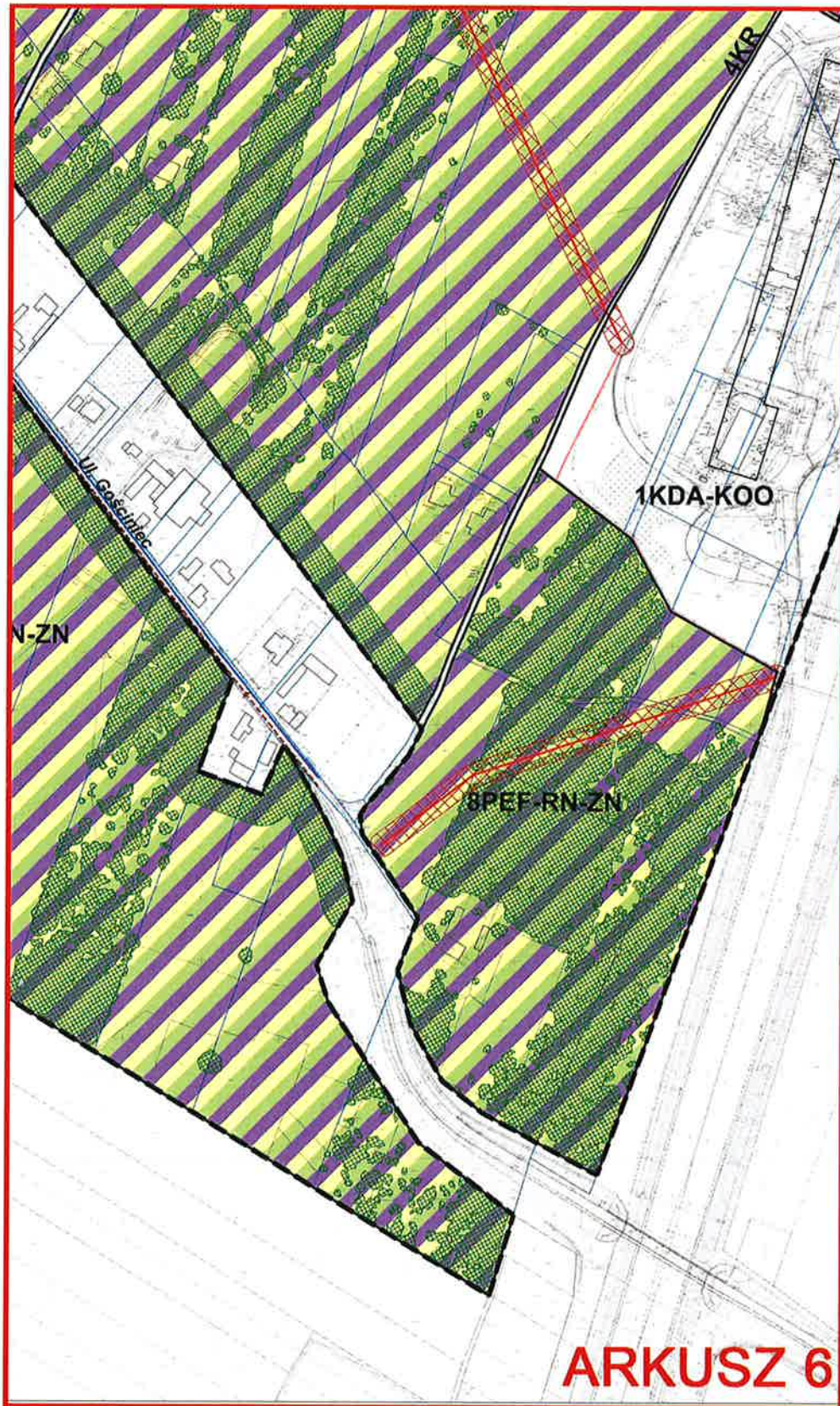
	OBSZAR, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOŚI 0,2% (RAZ NA 500 LAT)
	GRANICE ZESPOŁU PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWEGO "ŹRÓDŁA NERU"
	KORYTARZ EKOLOGICZNY POZA OBSZAREM OPRACOWANIA
	NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 220kV - ISTNIEJĄCA
	NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110kV - ISTNIEJĄCA
	NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA - ISTNIEJĄCA

**ARKUSZ 4**

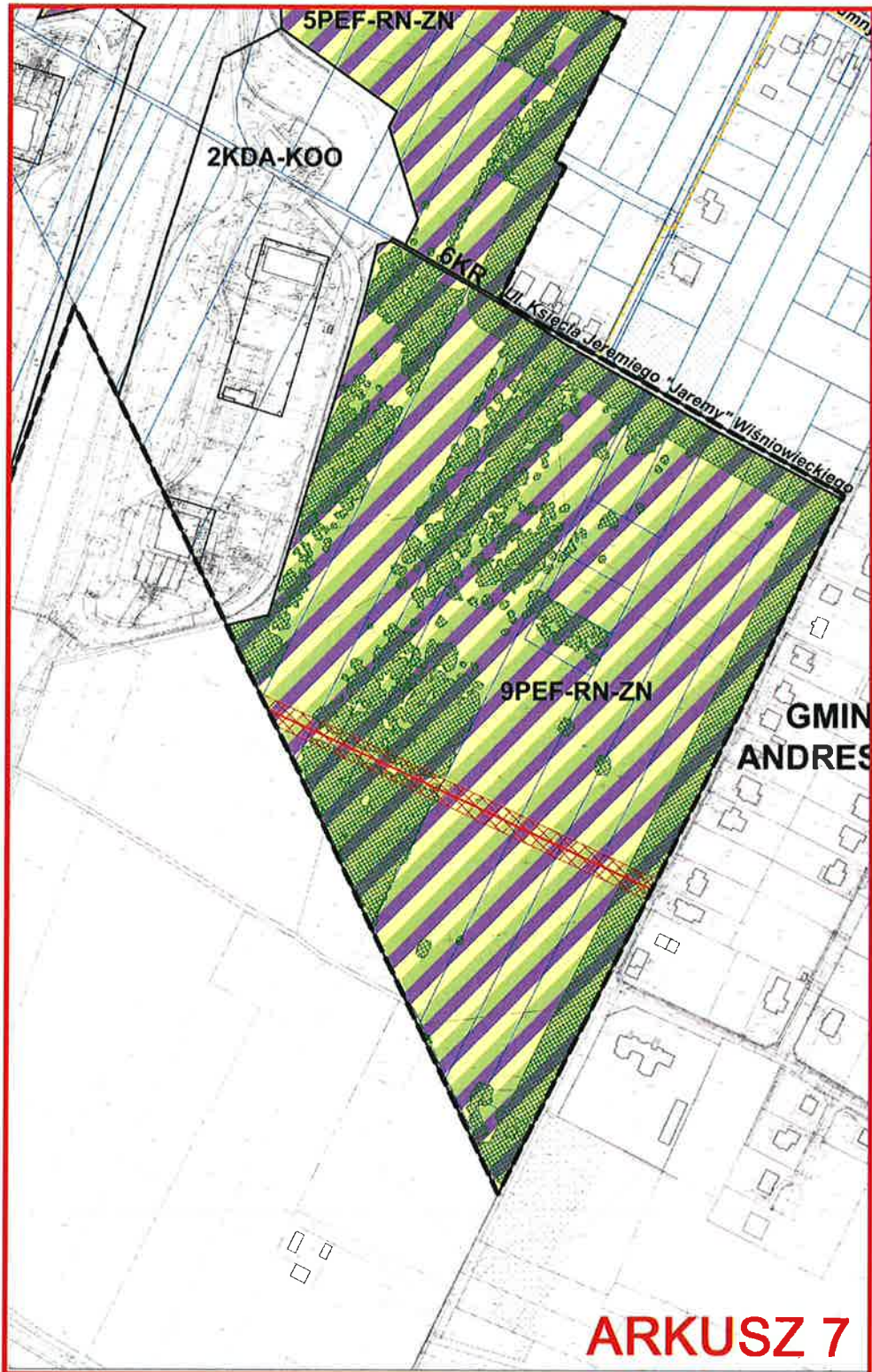


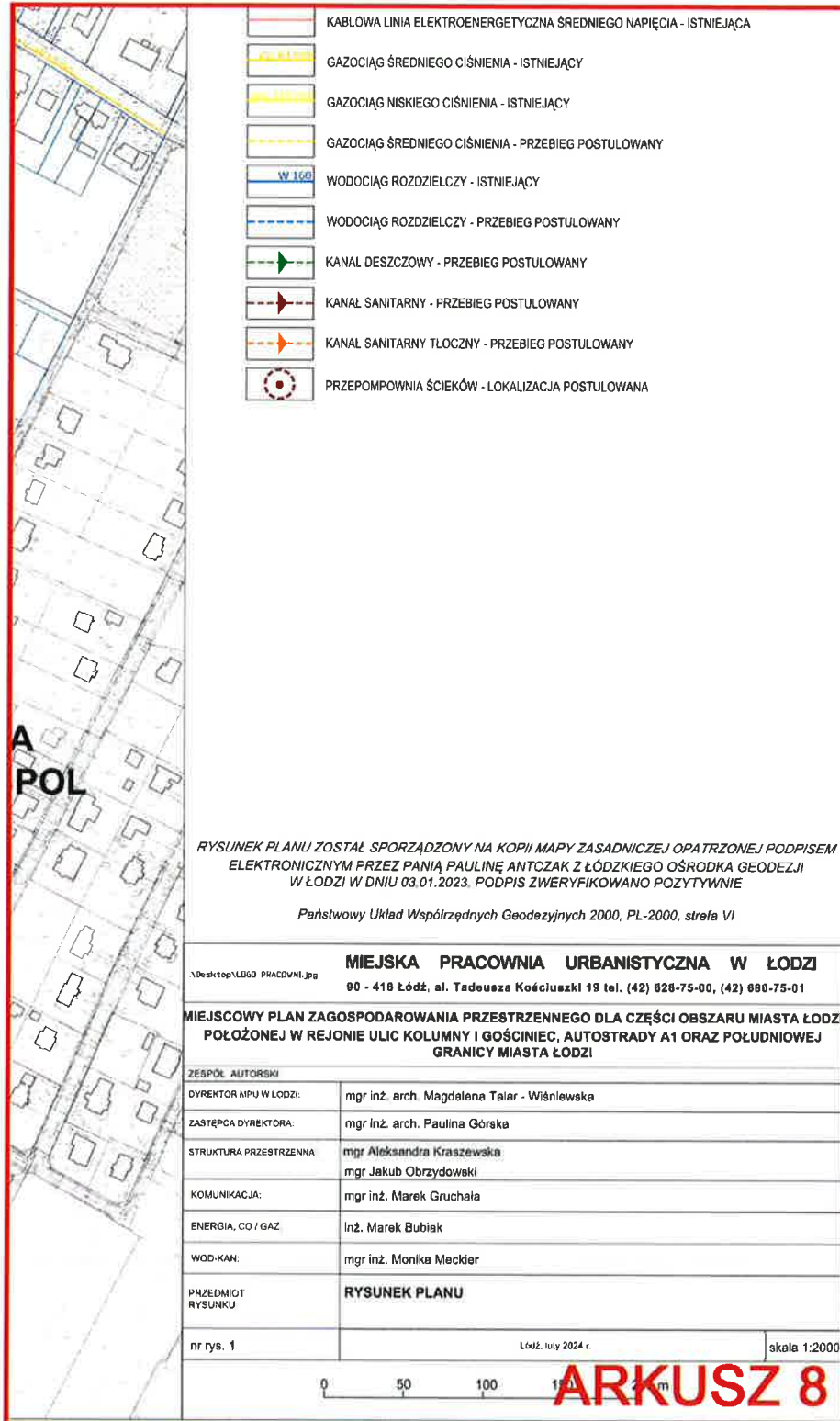












### USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRAČALNE
	TEREN ELEKTROWNI SŁONECZNEJ LUB ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY LUB ZIELENI NATURALNEJ
	TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY LUB ZIELENI NATURALNEJ
	TEREN LASÓW
	TEREN ZIELENI NATURALNEJ
	TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
	TEREN AUTOSTRADY
	TEREN AUTOSTRADY LUB OBSŁUGI PODRÓDZNYCH
	TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
	STREFA OGRANICZEŃ W ZABUDOWĘ
	KORYTARZ EKOLOGICZNY
	OBZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWIÓDZI, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WIYKSZE I WYNIOSI 1% (RAZ NA 10 LAT)
	OBZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWIÓDZI, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚRĘDNE I WYNIOSI 1% (RAZ NA 100 LAT)
	STREFA OGRANICZENIA OD NAPIĘTEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 220 kV, 110 kV I 15 kV
	STREFA OGRANICZEŃ W LOKALIZACJĘ HAŁD I NASYPÓW

### OZNACZENIA INFORMACYJNE

CAŁY OBSZAR PLANU ZNAJDUJE SIĘ W GRANICACH GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 401 "MIEKA LÓDZKA"

	OBZAR, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNIOSI 0,2% (RAZ NA 500 LAT)
	GRANICE ZESPOŁU PRZYRODNICZO-KRAJOOBRAZOWEGO "ŹRÓDŁA HERU"
	KORYTARZ EKOLOGICZNY POZA OBSZAREM OPRAWOWANIA
	NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 220 kV - ISTNIEJĄCA
	NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV - ISTNIEJĄCA
	NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚRĘDNEGO NAPIĘCIA - ISTNIEJĄCA
	KABLOWA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚRĘDNEGO NAPIĘCIA - ISTNIEJĄCA
	GAZOCIĄG ŚRĘDNEGO CIŚNIENIA - ISTNIEJĄCY
	GAZOCIĄG NISKIEGO CIŚNIENIA - ISTNIEJĄCY
	GAZOCIĄG ŚRĘDNEGO CIŚNIENIA - PRZEBIEG POSTULOWANY
	WODOCIĄG ROZDZIELCZY - ISTNIEJĄCY
	WODOCIĄG ROZDZIELCZY - PRZEBIEG POSTULOWANY
	KANAL DESZCZOWY - PRZEBIEG POSTULOWANY
	KANAL SANITARNY - PRZEBIEG POSTULOWANY
	KANAL SANITARNY TŁOCZNY - PRZEBIEG POSTULOWANY
	PRZEPOMPOWNA ŚCIEKÓW - LOKALIZACJA POSTULOWANA

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

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: **Kolumny i Gościniec, autostrady A1 oraz południowej granicy miasta Łodzi** został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 28 grudnia 2023 r. do 19 stycznia 2024 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 2 lutego 2024 r. wpłynęło 11 uwag. Złożone uwagi zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji. Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu. Żadna z uwag nie została uwzględniona. Rada Miejska w Łodzi postanawia przyjąć następujący sposób rozpatrzenia.

**Uwaga Nr 1**

–wpłynęła 25 stycznia 2024 r.,  
–złożona przez [REDAKTOWANE]  
–dotyczy działki nr 148 w obrębie G-57, przy ulicy Kresowych Stanic w Łodzi,  
–zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, ww. działka nr 148, obręb G-57 jest przeznaczona na tereny elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

**Treść uwagi:**

*„Jesteśmy właścicielami tej nieruchomości od 2006 roku. Przedmiotową nieruchomość zamierzamy zagospodarować w ten sposób, iż planujemy na niej wybudować zespół 18 jednorodzinnych budynków mieszkalnych. Aktualnie, został złożony wniosek o warunki zabudowy dla przedmiotowej nieruchomości, w celu sfinalizowania zamiaru zagospodarowania działki. Z uzyskanych informacji wynika, że przystępując do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Kolumny i Gościniec, Autostrady A1 oraz południowej granicy miasta Łodzi, po jego uchwaleniu wykorzystanie przedmiotowej nieruchomości w sposób przez nas zaplanowany będzie utrudniony, czy też wręcz niemożliwy. Zaznaczyć pragniemy, że regularnie opłacamy podatek od nieruchomości i chcielibyśmy przedmiotową nieruchomość użytkować zgodnie ze swoimi zamierzeniami. Planowane zabudowanie przedmiotowej nieruchomości z pewnością nie będzie negatywnie oddziaływać na środowisko. Poza tym w bliskim sąsiedztwie działki, znajdują się budynki mieszkalne.*

*Przystępując zatem do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w opisanym rejonie, wnosimy o uwzględnienie w opracowaniu zaplanowanego przez nas sposobu użytkowania i wykorzystania nieruchomości objętej przedmiotowym planem. Jest to dla nas na tyle istotna sprawa, bowiem w tym kierunku poczyniliśmy odpowiednie działania prawne i ponieśliśmy koszty z tym związane.*

*Z tych względów wnoszę jak powyżej.”*

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

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

**Wyjaśnienie:**

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi

się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Przedmiotowa nieruchomość położona jest w obszarze, który w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.) stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Mając zatem na uwadze wymóg zachowania zgodności ustaleń planu miejscowego z kierunkami polityki przestrzennej określonymi dla przedmiotowego obszaru w Studium uwaga nie może być uwzględniona. Podkreślić należy, że celem przedmiotowego projektu planu nie jest tworzenie warunków dla rozwoju terenów budowlanych, w tym przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

#### **Uwaga Nr 2**

–wpłynęła 30 stycznia 2024 r.,

–złożona przez ██████████

–dotyczy działki nr 196/1 w obrębie G-57, przy ulicy Księcia Jeremiego Wiśniowieckiego „Jaremy” w Łodzi,

–zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, ww. działka nr 196/1, obręb G-57 jest przeznaczona na tereny elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

#### **Treść uwagi:**

„W związku z obwieszczeniem o możliwości składania uwag do sporządzanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Kolumny i Gościniec, autostrady A1 oraz południowej granicy miasta Łodzi, zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity 2022 r. poz. 503,1846, 2185, 2747) zwracam się z prośbą o zmianę przeznaczenia działki ew. 196/1 obręb G-57 z terenów rolnych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Powyższa działka położona jest w Łodzi na granicy z gminą Andrespol przy ulicy Wiktora Czajewskiego w obrębie Stróża. Przy działce po stronie gminy usytuowany jest wodociąg, kabel energetyczny niskiego napięcia oraz gazociąg średniego ciśnienia. Uzbrojenie to zostało zrealizowane dzięki inicjatywie Komitetów Społecznych (z myślą o przyszłej zabudowie tego terenu), przy współudziale Gminy Łódź oraz Gminy Andrespol. Wszystkie strony partycypowały w kosztach tej inwestycji. Po stronie obrębu Stróża działki zabudowane są budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, a plan miejscowy powyższy teren przeznacza pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W Łodzi przy ulicy Księcia Jeremiego Wiśniowieckiego „Jaremy” zrealizowane są budynki mieszkalne jednorodzinne. Ościenna Gmina Brójce teren sąsiadujący z w/w działką przeznacza w swoim studium pod „tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług komercyjnych”. Taka zabudowa istnieje już na tym obszarze, jak również zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną. Przeznaczenie działki 196/1 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną spowodowałoby również wyrównanie z istniejącą i powstającą linią zabudowy zlokalizowanej pomiędzy ulicą Kolumny a ulicą Księcia Jeremiego Wiśniowieckiego „Jaremy” (zabudowa na terenie pominiętym w przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Kolumny i Gościniec, autostrady A1 oraz południowej granicy miasta Łodzi.

W ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 1, pkt 2) przyjmuje się równorzędnie ład przestrzenny oraz zrównoważony rozwój za podstawę działań przy





„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 lasu.

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

1) zakaz lokalizacji budynków;

2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 50%;

3) wysokość elektrowni słonecznej – maksimum 4,0 m;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji 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, oznaczoną na rysunku planu, w której obowiązuje zakaz lokalizacji systemów fotowoltaicznych.

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

1) dopuszczenie remontu i przebudowy;

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

a) powierzchnia zabudowy:

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

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

b) wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych – maksimum 10,5 m,

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

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

3) dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy zagrodowej na następujących warunkach:

a) powierzchnia zabudowy:

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

- budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży łącznie – maksimum 700 m<sup>2</sup>,

b) wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych – maksimum 10,5 m,

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

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

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

1) powierzchnię działki – minimum 3000 m<sup>2</sup>;

2) szerokość frontu działki wzdłuż pasa drogowego – minimum 50 m;

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

**Nasza działka jest położona bezpośrednio przy granicy obszaru objętego projektem planu, jest to ostatnia działka objęta projektem planu.**



3. *Proponowany sposób zagospodarowania: wyłączenie naszej działki nr 139/66 spod projektu planu tj. przesunięcie granic obszaru objętego planem tak, aby nie obejmował on naszej działki 139/66 (ewentualnie: wyłączenie spod projektu planu oprócz działki nr 139/66 również działek 139/45, 139/65 i dalszych położonych w linii równoległej do trasy A1), tj. cofnięcie granicy obszaru objętego planem w kierunku trasy A1 o szerokość naszej działki 139/66 (ewentualnie: o szerokość wskazanych powyżej działek).*

*Ewentualnie: proponowany sposób zagospodarowania to MN tereny zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.*

*Przedmiot uwagi:*

*Planowane zmiany (które kwestionujemy) są sprzeczne z obowiązującymi przepisami prawa, w tym w szczególności z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawą Kodeks postępowania administracyjnego, ustawą Kodeks cywilny i Konstytucją RP chroniące prawo własności.*

*I. Wskazać wpierrw należy, że działka 139/66, obręb G-57, Łódź ul. Ks. Wiśniowieckiego „Jaremy”, która jest naszą własnością, powstała w wyniku podziału terenu działki 139/44 dokonanego decyzją nr (...) (w wyniku podziału działki nr 139/44 powstały działki o nr: 139/65, 139/67, 139/68, 139/70). (...).*

*Dla wcześniejszej działki nr 139/44 (przed ww. podziałem) Prezydent Miasta Łodzi wydał decyzję nr (...) ustalającą warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków jednorodzinnych (do 7 budynków) wraz z niezbędnym uzbrojeniem terenu i urządzeniami budowlanymi. Prezydent Miasta Łodzi wskazał w decyzji, że sąsiednie nieruchomości (dz. nr 139/38, 139/40, 140/5, 141/1, 142/5, 139/62) są zabudowane, warunek dobrego sąsiedztwa jest spełniony. Zaakceptował pozyskane warunki PGE (...). Prezydent Miasta Łodzi, wydając tę decyzję wskazał, iż integralną część decyzji stanowi analiza urbanistyczna, zgodnie z którą „Na obszarze poddanym analizie występuje zabudowa o podobnej funkcji (tj. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna), która pozwala na określenie wymagań dot. nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. (...) nieruchomość przy ul. Kolumny zlokalizowana jest w pobliżu granicy miasta na obszarze zabudowanym. (...)*

*Przed zakupem dokonaliśmy dokładnej weryfikacji terenu, zamówiliśmy dodatkowo internetowy raport o terenie z 25.11.2021 r. dot. działki nr 139/66. Wśród pozyskanych danych nie było jakiegokolwiek informacji o tym, ażeby przeznaczenie czy sposób zagospodarowania naszej działki mogłyby ulec zmianie (Raport z 25.11.2021r. w załączeniu).*

*Na tę działkę nr 139/66 uzyskaliśmy w dniu 18.02.2022 r. warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędnym uzbrojeniem terenu i urządzeniami budowlanymi (decyzja nr ...). Prezydent Miasta Łodzi wskazał w decyzji, że sąsiednie nieruchomości (dz nr 139/38, 139/40, 139/62, 139/2) są zabudowane, warunek dobrego sąsiedztwa spełniony. Zaakceptował pozyskane przez nas warunki PGE (...). Prezydent Miasta Łodzi, wydając tę decyzję wskazał, iż integralną część decyzji stanowi analiza urbanistyczna, zgodnie z którą „Na obszarze podanym analizie występuje zabudowa o podobnej funkcji (tj. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna), która pozwala na określenie wymagań dot. nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. (...) nieruchomość przy ul. Kolumny zlokalizowana jest w pobliżu granicy miasta na obszarze zabudowanym”.*

*Działkę 139/66, obręb G-57, Łódź ul. Ks. Wiśniowieckiego „Jaremy” z udziałem w drogach dojazdowych (dz. nr 139/69, 139/25, 139/27, 139/28, 139/30) nabyliśmy 19.04.2022 r. (...).*

Przeznaczenie terenu w projekcie planu jest niezgodne i stoi w sprzeczności z ww. decyzjami WZ i wydanymi pozwoleniami na budowę, istniejącym sposobem zagospodarowania terenu działki 139/66, jak i zagospodarowaniem terenu w bezpośrednim i dalszym sąsiedztwie.

Przeznaczenie naszej działki nr 139/66 dla celów projektu planu (teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej oraz przeznaczenia uzupełniającego: teren komunikacji drogowej wewnętrznej; teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami; teren lasu), objęcie nas obszarem projektu planu, stanowi zbyt daleko idącą, nieuzasadnioną, ingerencję w prawa właściciela. Takie przeznaczenie oznacza, iż nasza działka zostanie przeznaczona dla ww. celów, co wiązać się będzie m.in. z zakazem zabudowy, pomimo wydania przez Prezydenta Miasta Łodzi ww. decyzji o warunkach zabudowy – w stosunku do naszej działki oraz do działek będących zarówno w bezpośrednim jak i dalszym sąsiedztwie. Brak jest racjonalnego uzasadnienia, aby naszą działkę obejmować projektem planu, aby na terenie naszej działki 139/66 zakazywać lokalizacji budynków w sytuacji aktualnego sposobu zagospodarowania okolicznych terenów, gdzie występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Niedopuszczalnym jest bowiem, ażeby Prezydent Miasta Łodzi – z jednej strony wydawał decyzję o WZ oraz wskazywał, iż:

- sąsiednie nieruchomości (dz. nr 139/38, 139/40, 140/5, 141/1, 142/5, 139/62, 139/2) są zabudowane oraz że zgodnie z analizą urbanistyczną „Na obszarze podanym analizie występuje zabudowa o podobnej funkcji (tj. zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna), która pozwala na określenie wymagań dot. nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. (...) nieruchomość przy ul. Kolumny zlokalizowana jest w pobliżu granicy miasta na obszarze zabudowanym”.

- a następnie z drugiej strony zaprzeczał sam sobie i dokonywał zmiany przeznaczenia i zagospodarowania działki wprowadzając m.in. zakaz lokalizacji budynków, czyli odbierając nam wcześniej przyznane prawa, wskazując wbrew temu, co wcześniej podał, iż „(...) obszar ten jest pozbawiony zabudowy (...), „zaproponowane w planie rozwiązania przestrzenne i funkcjonalne są wynikiem analizy obecnego stanu zagospodarowania obszaru oraz potrzeb rozwojowych tej części miasta”, „w projekcie planu uwzględniono ochronę istniejącego stanu zagospodarowania terenów poprzez utrzymanie dotychczasowych funkcji (...)”.

Powyższe prowadzi do utraty zaufania obywateli do organów Państwa, stanowi naruszenie zasady pogłębiania zaufania obywateli do organów Państwa.

Tymczasem ani nasza działka, ani działki w bezpośrednim i dalszym sąsiedztwie nie są terenami aktywnymi przyrodniczo, ani użytkowane rolniczo. Są to odłogi rolne, ziemia klas IV-VI. Nie są to w żadnej mierze obszary kluczowe dla systemu przyrodniczego. Zaś pokrycie terenu na naszej działce jest roślinność trawiasta, kilka drzew to samosiejki. Zaś pokrycie terenu w promieniu 200 m jest: roślinność trawiasta oraz zabudowa jednorodzinna. W rejonie naszej działki 139/66 brak też doliny rzecznej – występuje ona po drugiej stronie autostrady A1 i to w większej odległości od drogi, niż nasza działka.

Powyższe stanowi faktyczne zagospodarowanie ww. terenu, które to zagospodarowanie podlega ochronie prawnej.

W bliskim sąsiedztwie naszej działki jest MOP Wiśniowa Góra, cztery restauracje McDonald's, stacje paliw czy zewnętrzna siłownia, plac zabaw, stacje do ładowania samochodów elektrycznych, sklep itd., jak również domy jednorodzinne (wybudowane jak i w trakcie realizacji), co konsekwentnie jest pomijane.

*Tak poważna ingerencja w prawo własności, jak ta dokonana w stosunku do naszej działki w projekcie planu, nie jest w żaden sposób uzasadniona i nie jest racjonalna, w żaden sposób nie jest proporcjonalna w stosunku do celów, których osiągnięciu ma służyć. Jak już wskazaliśmy, założenia, z których wyszedł organ, co do aktualnego zagospodarowania terenu, jego funkcji i potrzeb rozwojowych, są błędne. Analiza wykonana została w sposób nieprawidłowy i prowadzi tym samym do błędnych wniosków.*

*II. Projekt pomija uwarunkowania przestrzenne terenu oraz faktyczne przeznaczenie zarówno naszej działki nr 139/66, jak i okolicznych nieruchomości. Najbliższa sąsiedzka okolica, w tym bezpośrednio granicząca z naszą działką jest zabudowana domami jednorodzinnymi oraz trwającymi inwestycjami polegającymi na budowie domów jednorodzinnych.*

*Nadto w najbliższej okolicy wybudowano stacje paliw płynnych wraz z częścią handlową, restauracją McDonald's, MOP Wiśniowa Góra, siłownia zewnętrzna, plac zabaw, stacje do ładowania samochodów elektrycznych. MOP, stacje paliw oraz restauracje McDonald's znajdują się po obu stronach autostrady. (dokumentacja zdjęciowa w załączeniu).*

*I tak, wg wiedzy składających uwagi wydano następujące pozwolenie na budowę i zrealizowano następujące inwestycje: (...)."*

*Składający uwagę wskazali w tym miejscu 11 decyzji o pozwoleniu na budowę.*

*„Nadto pozwolenie na budowę domu jednorodzinnego wydane również na rzecz działki nr 139/24, 139/68 oraz na rzecz 139/67.*

*W najbliższym otoczeniu znajdują się również: sklepy, stacje paliw, myjnia, bankomat, 10 przystanków autobusowych, paczkomat czy cztery restauracje McDonald's.*

*Powyższe świadczy o niedopuszczalnym różnicowaniu sytuacji prawnej właścicieli nieruchomości i rażącym naruszeniu konstytucyjnie zagwarantowanych zasad równości wobec prawa oraz równego traktowania przez organy władzy publicznej. Stanowi naruszenie zasady pogłębiania zaufania obywateli do organów Państwa (art. 32 Konstytucji RP, art. 8 ustawy Kodeks postępowania administracyjnego).*

*Mając powyższe na uwadze, nie uwzględniono wymogów wynikających z art. 1 ust 2, w tym w szczególności pkt 1, 1a, 6, 7, 10 oraz ust. 3 i 4, art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dokonana przez Miasto analiza obecnego stanu zagospodarowania obszaru, funkcje czy potrzeby rozwojowe są wadliwe. Organ w żadnej mierze nie zważył interesów prywatnych, w tym naszych.*

*Działka o nr ew. 139/66 położona jest wzdłuż drogi stanowiącej czytelnie wyodrębnioną jednostkę przestrzenną. Zamierzeniem jest ich zagospodarowanie w formie zabudowy jednorodzinnej o sposobie i charakterze zagospodarowania zbliżonym do już istniejącego w bezpośrednim sąsiedztwie (co opisano powyżej), nie zaś wykorzystanie ww. terenów do celów rolniczych i pozostałych wskazanych w projekcie planu. Należy stwierdzić, iż ustalenie przeznaczenia dla ww. działki jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (czy wyłączenie naszej działki spod granic obszaru projektu planu) stanowiłoby kontynuację tożsamej funkcji już istniejącej na działkach będących w bezpośrednim jak i dalszym sąsiedztwie. Stanowiłoby przestrzenne nawiązanie i uzupełnienie zabudowy.*

*Nie ulega wątpliwości, że przeznaczenie działki o nr ewid 139/66 dla celów mieszkaniowych (pozostawienie działki 139/66 poza granicami obszaru objętego planem) będzie stanowiło czytelne uzupełnienie jednostki funkcjonalno-przestrzennej. Ponadto zgodnie z art. 1 ust. 4 pkt. 4 lit. a upzp uwzględnienie wymagań ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy w sposób stanowiący uzupełnienie już istniejącej zabudowy.*

III. Błędnie w projekcie planu nie uwzględniono szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu wynikających z przebiegu aktualnie występującej infrastruktury technicznej (jak i przyszłej, powstałej w wyniku lokalizacji inwestycji na dz. nr 139/66). Od granicy naszej działki znajduje się napowietrzna linia energetyczna niskiego napięcia 175 m. zaś gaz, światłowód, prąd znajdują się w ulicy dojazdowej, której jesteśmy współwłaścicielami – działki nr 139/25, 139/28, 139/27, 139/30. Zakupiliśmy udziały w drodze po to, aby zrealizować budowę domu jednorodzinnego wraz z niezbędną instalacją techniczną, zgodnie z wydaną decyzją o WZ. Jak wskazaliśmy, na działkę nr 139/66 uzyskaliśmy w dniu 18.02.2022 r. warunki zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędnym uzbrojeniem terenu i urządzeniami budowlanymi (...). Prezydent Miasta Łodzi zaakceptował pozyskane przez nas warunki PGE z 23.12.2021 r. (...) – okoliczności te bezzasadnie zostały pominięte (w załączeniu). Nadto zostały wydane warunki przyłączenia (...) – również dla naszej działki i bezpośrednio sąsiadujących (w załączeniu).

Argumentacja z pkt I-III i w tym przypadku pozostaje aktualna.

W przypadku wyłączenie naszej działki nr 139/66 spod projektu planu tj. przesunięcia granic obszaru objętego planem tak, aby nie obejmował on naszej działki 139/66 (ewentualnie również działek o nr 139/45, 139/65), tj. cofnięcia granicy obszaru objętego planem w kierunku trasy A1 o szerokość naszej działki (ewentualnie również wskazanych działek) wydaje się, iż uwzględnienie szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu wynikających z przebiegu aktualnie występującej infrastruktury technicznej (jak i przyszłej, powstałej w wyniku lokalizacji inwestycji na dz. nr 139/66) nie będzie konieczne.

IV. Tak jak wskazaliśmy, działkę 139/66, obręb G-57, Łódź ul. Ks. Wiśniowieckiego „Jaremy” z udziałem w drogach dojazdowych (dz. nr 139/69, 139/25, 139/27, 139/28, 139/30) nabyliśmy 19.04.2022 r. (...).

Składający uwagę przytoczyli w tym miejscu dane na temat otrzymanego kredytu.

„Nasz interes prawny i uprawnienia zostaną w ogromnym stopniu naruszone, poprzez treść uchwały miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Jeśli zostanie uchwalony plan zgodnie z projektem, zmieniając nasze przeznaczenie i sposób zagospodarowania działki, bank cofnie nam kredyt i będziemy zobowiązani do niezwłocznego zwrotu całej kwoty kredytu wraz z kosztami, ewentualnymi karami i odsetkami. Nie posiadamy takich środków.

Rozumiemy, że Miasto projektując taki plan wzięło pod uwagę w swoim budżecie konieczność naprawienia naszej szkody, która zostanie nam wyrządzona w wyniku uchwalenia planu i konieczność wypłaty na naszą rzecz kwoty ok. 200.000 PLN wraz z karami i ewentualnymi odsetkami dla banku. Czy Miasto jest w stanie zrealizować planowaną w planie infrastrukturę i posiada środki pozwalające na wypłatę odszkodowań z tytułu ww. poniesionych szkód przez właścicieli nieruchomości, jak również z tytułu spadku wartości nieruchomości w wyniku rozwiązań przewidzianych w planie przestrzennym? Brak zmiany ustaleń planu będzie równoznaczny z odpowiedzialnością odszkodowawczą Miasta, co winno być wykazane w prognozie skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu, która stanowi podstawę dla Prezydenta Miasta Łodzi oraz Rady Miejskiej do świadomego podjęcia decyzji o uchwaleniu przedmiotowego planu.

V. Ze względu na przytoczoną powyżej argumentację i faktyczne uwarunkowania dotyczące działki nr ew. 139/66 i okolicznych terenów zwracamy się o uwzględnienie naszych uwag.”

**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”. Obszar wskazany w uwadze, zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.), stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Mając zatem na uwadze wymóg zachowania zgodności ustaleń planu miejscowego z kierunkami polityki przestrzennej określonymi dla przedmiotowego obszaru w Studium uwaga nie może być uwzględniona. Podkreślić należy, że celem przedmiotowego projektu planu nie jest tworzenie warunków dla rozwoju terenów budowlanych, w tym przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

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

W związku z powyższym, a także z uwagi na to, że pozostałe wątki poruszone w uwadze nie dotyczą ustaleń planu miejscowego, nie może być ona w tym zakresie uwzględniona ze względów formalnych. Należy bowiem zauważyć, że zgodnie z art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cyt.: „uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu (...)”.

#### **Uwaga Nr 4**

- wpłynęła 5 lutego 2024 r. (data stempla pocztowego – 2 lutego 2024 r.),
- złożona przez ██████████
- dotyczy działek nr 139/65 i 139/66 w obrębie G-57, przy ulicy Księcia Jeremiego Wiśniowieckiego „Jaremy” w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działki nr 139/65 i 139/66, obręb G-57 jest przeznaczona na tereny elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

#### **Treść uwagi:**

„Przedmiot uwagi:

1. *Brak uwzględnienia, w projektowanym planie wcześniej wydanych warunków zabudowy.*

#### **Uzasadnienie**

*Do działki gruntu, położonej przy ul. Kolumny, ul. Księcia Jeremiego Wiśniowieckiego „Jaremy”, obręb G-57, o nr ewid. 139/44 (będącej moja własnością) w dniu 03. 12 2020 roku Prezydent Miasta Łodzi wydał decyzję o warunkach zabudowy Nr (...) dla inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych (do*

7 budynków), wraz z uzbrojeniem terenu i urządzeniami budowlanymi (w tym kanalizacji i studni), przewidzianych do realizacji w Łodzi, przy Kolumny 615.

Aktualnie proponuje się, aby część tej działki wyłączyć z prawa zabudowy i przeznaczyć pod teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

Wnoszę o zmniejszenie jednostki 5PEF-RN-ZN o obszary, dla których wydano już warunki zabudowy. Tym samym, w przypadku działek o nr ewid. 139/65 i 139/66 (część działki o nr ewid. 139/44), wnoszę o pozostawienie przeznaczenia pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynikającego z wydanych w/w warunków zabudowy. Pozostała część działki o nr 139/44 (aktualnie działki o nr 139/67, 139/68, 139/69 i 139/70) znajdują się poza linią projektowanego planu.”

**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”. Obszar wskazany w uwadze, zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.), stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Mając zatem na uwadze wymóg zachowania zgodności ustaleń planu miejscowego z kierunkami polityki przestrzennej określonymi dla przedmiotowego obszaru w Studium uwaga nie może być uwzględniona. Podkreślić należy, że celem przedmiotowego projektu planu nie jest tworzenie warunków dla rozwoju terenów budowlanych, w tym przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

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

**Uwaga Nr 5**

–wpłynęła 5 lutego 2024 r. (data stempla pocztowego – 2 lutego 2024 r.),

–złożona przez [REDAKTOR]

–dotyczy działek nr 146/2, 238/3, 253/3, 253/2 i 253/1 w obrębie G-57, przy ulicy Gościniec w Łodzi,

–zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działki nr 146/2, 238/3, 253/3, 253/2 i 253/1 w obrębie G-57 są przeznaczone na tereny elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

**Treść uwagi:**

„Nie wyrażam zgody na przeznaczenie w/w działek pod zabudowę systemami fotowoltaicznymi. Wnioskuję o wyznaczenie w obszarze 6PEF-RN-ZN oraz 1PEF-RN-ZN

terenu pod zabudowę jednorodzinną lub siedliskową możliwą w pasie 100 m od ul. Gościniec. Przeznaczenie terenu, które zostało ujęte w projekcie mpzp celowo wpływa na obniżenie wartości mojej ziemi i nie równoważy interesów publicznych i prywatnych.”

**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”. Obszar wskazany w uwadze, zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.), stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Jednocześnie Studium dopuszcza lokalizację terenów produkcji energii ze źródeł odnawialnych w obszarze całej gminy, m.in. w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”. Mając na uwadze wymóg zachowania zgodności ustaleń planu miejscowego z kierunkami polityki przestrzennej określonymi dla przedmiotowego obszaru w Studium uwaga nie może być uwzględniona w zakresie przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub siedliskową. Podkreślić należy, że celem przedmiotowego projektu planu nie jest tworzenie warunków dla rozwoju terenów budowlanych, w tym przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zagrodową. Jednocześnie, w oparciu o możliwości jakie daje Studium, część terenów położonych w granicach projektu planu została przeznaczona równorzędnie na teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej. Przeznaczenia te mogą być realizowane łącznie lub zamiennie. Decyzje o ewentualnej realizacji elektrowni słonecznej, jak również o przeznaczeniu terenu pod zieleni naturalną leżą w gestii właścicieli nieruchomości. Działka może być również wykorzystywana w sposób dotychczasowy.

**Uwaga Nr 6**

–wpłynęła 5 lutego 2024 r. (data stempla pocztowego – 2 lutego 2024 r.),

–złożona przez ██████████

–dotyczy całego obszaru objętego planem nr 339, w tym działek nr 146/2, 238/3, 253/3, 253/2 i 253/1 w obrębie G-57, przy ulicy Gościniec w Łodzi,

–zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działki nr 146/2, 238/3, 253/3, 253/2 i 253/1 w obrębie G-57 są przeznaczone na tereny elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

**Treść uwagi:**

„Podważam zapis mówiący o zapewnieniu udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu, poprzez inf na stronie MPU, prasie i tablicy ogłoszeń. Informacja o przystąpieniu do projektu mpzp powinna zostać dostarczona do właścicieli nieruchomości objętych w/w planem w sposób listowny, ponieważ nie każdy ma dostęp do internetu i mediów społecznościowych”.

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

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

**Wyjaśnienie:**

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

#### **Uwaga Nr 7**

–wpłynęła 7 lutego 2024 r. (data stempla pocztowego – 2 lutego 2024 r.),  
–złożona przez ██████████  
–dotyczy działki nr 146/4 w obrębie G-57,  
–zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka nr 146/4, obręb G-57 jest przeznaczona na tereny elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

#### **Treść uwagi:**

„Kwestionuję MPZP z powodu braku możliwości zabudowy siedliskowej, skoro w studium tereny te mają być przeznaczone jako rolne. Prowadzenie gospodarstwa rolnego nierozzerwalnie wiąże się z posiadaniem budynków gospodarczych przeznaczonych do produkcji rolnej oraz budynku mieszkalnego.”

**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”. Obszar wskazany w uwadze, zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.), stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Mając zatem na uwadze wymóg zachowania zgodności ustaleń planu miejscowego z kierunkami polityki przestrzennej określonymi dla przedmiotowego obszaru w Studium uwaga nie może być uwzględniona. Podkreślić należy, że celem przedmiotowego projektu planu nie jest tworzenie warunków dla rozwoju terenów budowlanych, w tym przeznaczonych pod zabudowę zagrodową.

#### **Uwaga Nr 8**

–wpłynęła 7 lutego 2024 r. (data stempla pocztowego – 2 lutego 2024 r.),  
–złożona przez ██████████  
–dotyczy całego obszaru planu nr 339.

#### **Treść uwagi:**

„Kwestionuję MPZP z powodu nie uwzględnienia pasa zabudowy odnoszącego się do działek znajdujących się przy drodze asfaltowej uzbrojonej w media.”

**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”. Obszar wskazany w uwadze, zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.), stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Mając zatem na uwadze wymóg zachowania zgodności ustaleń planu miejscowego z kierunkami polityki przestrzennej określonymi dla przedmiotowego obszaru w Studium uwaga nie może być uwzględniona. Dodatkowo, podkreślić należy, że celem przedmiotowego projektu planu nie jest tworzenie warunków dla rozwoju terenów budowlanych, w tym przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

#### **Uwaga Nr 9**

–wpłynęła 7 lutego 2024 r. (data stempla pocztowego – 2 lutego 2024 r.),

–złożona przez [REDAKTOWANE]

–dotyczy całego obszaru planu 339.

#### **Treść uwagi:**

„Kwestionuję zapis w zakresie zasad ochrony krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu, gdzie ustalono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem min. zabudowy systemami fotowoltaicznymi. Instalacje fotowoltaiczne znacząco i w sposób negatywny wpływają na krajobraz w miejscu, w którym zostały umiejscowione. Ponadto instalacje większej mocy stwarzają realne zagrożenie gdyż nie przewidziano oceny oddziaływania na środowisko przekroczenia dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych dla siedlisk ludzkich.”

**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”. Obszar wskazany w uwadze, zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.), stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Jednocześnie Studium dopuszcza lokalizację terenów produkcji energii ze źródeł odnawialnych w obszarze całej gminy, m.in. w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”. W oparciu o możliwości jakie daje Studium, część terenów położonych w granicach projektu planu została przeznaczona równorzędnie na teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej. Przeznaczenia te mogą być realizowane łącznie lub zamiennie. Decyzje o ewentualnej realizacji elektrowni słonecznej, jak również o przeznaczeniu terenu pod zielen naturalną leżą w gestii właścicieli nieruchomości. Działka może być również wykorzystywana w sposób dotychczasowy.

#### **Uwaga Nr 10**

–wpłynęła 7 lutego 2024 r. (data stempla pocztowego – 2 lutego 2024 r.),

–złożona przez [REDAKTOWANE]

–dotyczy całego obszaru planu 339.

**Treść uwagi:**

*„Kwestionuję zapis w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego mówiący o równoważeniu interesów publicznych i prywatnych. W jaki sposób uwzględnione zostały interesy osób prywatnych? Skoro właściciele nieruchomości objętych przystąpieniem nr 339 zostali pozbawieni możliwości zabudowy, tym samym posiadane przez nich działki utraciły na wartości.”*

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

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

**Wyjaśnienie:**

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

**Uwaga Nr 11**

–wpłynęła 7 lutego 2024 r. (data stempla pocztowego – 2 lutego 2024 r.),

–złożona przez ██████████

–dotyczy całego obszaru planu 339.

**Treść uwagi:**

*„Kwestionuję zapis o uwzględnieniu w projekcie planu zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad projektem planu, poprzez komunikację elektroniczną, informację na stronie MPU, prasy i tablicy ogłoszeń. Przy tak znaczących decyzjach UMŁ dotyczących przeznaczenia posiadanych przez obywateli nieruchomości informacja o przystąpieniu do sporządzania m.p.z.p. powinna zostać przesłana pocztą na adresy mieszkańców, których nieruchomości zostały objęte w/w planem. Jest to możliwe bo UMŁ przesyła na konkretne adresy decyzje o wymiarze podatku.”*

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

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

**Wyjaśnienie:**

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

**Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Łodzi**

**Marcin GOŁASZEWSKI**

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

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

Do zadań z zakresu infrastruktury technicznej będących zadaniami własnymi gminy należy budowa sieci wodociągowej oraz przepompowni ścieków w ulicy Kresowych Stanic.

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

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

**Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Łodzi**

**Marcin GOŁASZEWSKI**

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

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ujawnione zostaną po kliknięciu  
w ikonę.**

## **Uzasadnienie**

### **do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Kolumny i Gościniec, autostrady A1 oraz południowej granicy miasta Łodzi.**

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr LXX/2096/22 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 21 grudnia 2022 r. przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Kolumny i Gościniec, autostrady A1 oraz południowej granicy miasta Łodzi.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni ok. 107 ha położony jest pomiędzy ulicami Kolumny i południowej granicy miasta Łodzi. Obejmuje on swoim zasięgiem otwarte tereny, częściowo użytkowane rolniczo, częściowo zajęte przez niewielkich rozmiarów lasy i zadrzewienia. Poza kilkoma nowymi budynkami jednorodziennymi i jedną starszą zagrodą obszar ten pozbawiony jest zabudowy, natomiast zlokalizowane jest tutaj miejsce obsługi podróżnych na autostradzie A1 (MOP- Wiśniowa Góra - zachód).

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

Przedmiotem planu, zgodnie z jego uchwałą inicjującą, jest ustalenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów zgodnie z wymogami ładu przestrzennego oraz realizowaną polityką przestrzenną Miasta określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r. zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.). W obowiązującym Studium obszar objęty projektem planu znajduje się w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Są to obszary kluczowe dla systemu przyrodniczego, pełniące funkcje klimatyczne, biologiczne i krajobrazowe, położone na obrzeżach miasta, w tym doliny rzeczne oraz korytarze napowietrzające. Ustalenia dotyczące zabudowy na terenie ww. jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O” dopuszczają możliwość funkcjonowania istniejącej zabudowy wyłącznie w granicach istniejącego zainwestowania. Zgodnie z ustaleniami studium obszar objęty projektem planu miejscowego pozostawiony został w strukturze terenów nieprzewidzianych dla rozwoju zabudowy. Dla istniejącej zabudowy ustalono katalog możliwych działań budowlanych.

Na obszarze, dla którego sporządzono niniejszy dokument, nie obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w związku z czym określanie sposobu zagospodarowania i warunków zabudowy terenu w ostatnich latach odbywało się w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Efektem takiego mechanizmu procesów inwestycyjnych jest nieuporządkowana struktura zabudowy, która ingeruje w tereny aktywne przyrodniczo. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, regulując zasady zagospodarowania terenów, zapobiega procesom niekontrolowanego rozprzestrzeniania się zabudowy w samej dolinie rzecznej i na terenach do niej przyległych.

W projekcie planu nie ustalono szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu wynikających z występowania istniejącej sieci wodociągowej i podziemnych kabli elektroenergetycznych. Należy zaznaczyć, że ww. infrastruktura zlokalizowana jest poza obszarem opracowania planu, a jej przebieg (podobnie jak przebieg ewentualnej strefy) nie ingeruje w tereny już zagospodarowane (z zabudową istniejącą). Rezygnacja z ww. ustaleń podyktowana jest m.in. wyłączeniem obszaru planu

z możliwości realizacji nowej zabudowy przez co wprowadzenie szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu terenów wzdłuż sieci staje się bezcelowe. Ponadto brak jest powszechnie obowiązujących przepisów prawnych nakazujących wprowadzenie określonych ograniczeń w zagospodarowaniu terenu. Podejmując decyzję Prezydent Miasta zważył interes Miasta, gestora sieci infrastruktury technicznej oraz interesy prywatne właścicieli poszczególnych nieruchomości. Przepis art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739) daje organowi planistycznemu upoważnienie do zawarcia w planie miejscowym postanowień, które mogą w konsekwencji w sposób istotny ograniczać lub nawet pozbawić właściciela lub użytkownika wieczystego możliwości wykonywania konstytucyjnie chronionego prawa własności. Jednakże taka poważna ingerencja w prawo własności musi być uzasadniona i proporcjonalna w stosunku do celów, których osiągnięciu ma służyć.

W wyniku przeprowadzonej analizy parametrów istniejącej sieci gazowej, nie stwierdzono występowania sieci gazowej w granicach obszaru objętego planem. W związku z powyższym w projekcie planu nie wyznaczono stref kontrolowanych od istniejących gazociągów. Na podstawie danych otrzymanych od gestora sieci dotyczących parametrów gazociągów występujących w terenach dróg przyległych do granic obszaru objętego planem tj. roku ich budowy i zastosowanego materiału określono szerokość ich stref kontrolowanych, która jest zgodna z rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. poz. 640). Określone w ten sposób strefy kontrolowane od gazociągów niskiego ciśnienia zawierają się całkowicie poza granicami obszaru planu.

Jednocześnie w związku z uwagą Łódzkiego Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi wniesioną w trybie art. 23 ustawy wyznaczono strefy ochronne od napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV 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 2023 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.

Wyznaczone w projekcie planu tereny PEF-RN-ZN stanowią tereny, na których możliwa jest lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW. Wynika to z ustalonego planem przeznaczenia terenu (teren elektrowni słonecznej), a także z art. 15 ust. 3 pkt 4 lit. a projektu uchwały, który dopuszcza lokalizację urządzeń fotowoltaicznych o mocy większej niż moc mikroinstalacji. Moc mikroinstalacji określona w ustawie z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii wynosi: nie więcej niż 50kW łącznej zainstalowanej mocy elektrycznej. Przy tak sformułowanych ustaleniach planu pominięto powtórzenie w zapisach planu, iż jest to jednocześnie teren lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW.

Ustalenia planu miejscowego określają m.in.: przeznaczenie terenów, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz systemowe rozwiązania

w zakresie infrastruktury technicznej. Standardy zagospodarowania i użytkowania terenów, które plan reguluje, uwzględniają potrzeby ochrony terenu doliny rzeki Ner oraz terenów otwartych i lasów stanowiących system przyrodniczy Miasta, a także ochrony przed narastającą presją urbanistyczną.

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

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

1. W projekcie planu uwzględniono:

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

2) walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez:

a) ustalenie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w szczególności terenów: rolnictwa z zakazem zabudowy, zieleni naturalnej i lasów,

b) określenie zasad sytuowania infrastruktury technicznej;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, poprzez wprowadzenie:

a) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z określonymi w uchwale wyjątkami,

b) dopuszczenia lokalizacji mikroinstalacji,

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

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

e) nakazu utrzymania rzeki Ner jako cieków otwartego,

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

g) zakazu stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód,

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

i) zakazu wykonywania robót polegających na zasypywaniu i likwidacji cieków, stawów oraz rowów spełniających rolę odbiorników wód powierzchniowych z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy spowodowanej realizacją inwestycji celu publicznego,

j) nakazu stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez realizację urządzeń infrastruktury technicznej odbioru wód opadowych i roztopowych dla terenów obsługi podróżnych lub autostrady 1KDA-KOO i 2KDA-KOO oraz terenu autostrady 1KDA,

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

l) na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią - zakaz zmiany ukształtowania terenu za wyjątkiem niwelacji niezbędnych do realizacji inwestycji z zakresu: infrastruktury technicznej, dróg, obiektów mostowych, urządzeń wodnych oraz rekultywacji. Ww. dopuszczone inwestycje należy wykonać w taki sposób, aby zapewnić swobodny przepływ wód powodziowych,

m) na obszarach w granicach korytarza ekologicznego położonych poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią - zakaz dokonywania zmian ukształtowania terenu, które powodowałyby zmianę rzędnej wysokościowej terenu o więcej niż 0,5 m w stosunku do rodzimego gruntu za wyjątkiem niwelacji niezbędnych do realizacji inwestycji z zakresu: infrastruktury technicznej, dróg, obiektów mostowych, urządzeń wodnych oraz rekultywacji;

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

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

p) zakazu lokalizacji infrastruktury technicznej powodującej przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa,

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

r) ochrony gruntów leśnych, wyznaczonych jako tereny lasów,

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

4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez określenie zasad ochrony środowiska; Jednocześnie, ze względu na 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;

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; na części obszaru objętego planem (wyłącznie na terenach nieposiadających wysokich walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz poza wyznaczonymi strefami ograniczeń w zabudowie) umożliwiono lokalizację elektrowni słonecznych;

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;



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

9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość 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, stanowiącej Biuletyn Informacji Publicznej Urzędu Miasta Łodzi, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:

a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu,

b) organizacji dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu,

c) możliwości składania wniosków i uwag do planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym na adres Pracowni,

d) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;

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 z późn. zm.) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

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

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

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

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w terminie określonym na podstawie art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. od 20 stycznia 2023 r. do 17 lutego 2023 r. wpłynęło 18 wniosków. Zarządzeniem Nr 749/2023 Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 4 kwietnia 2023 r. wnioski zostały rozpatrzone.

Projekt planu miejscowego był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 28 grudnia 2023 r. do 19 stycznia 2024 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 4 stycznia 2024 r. W terminie przewidzianym do składania uwag, tj. do dnia 2 lutego 2024 r. wpłynęło 11 uwag. Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem rozpatrzył uwagi. Uwagi nie zostały uwzględnione.

Zaproponowane w planie rozwiązania przestrzenne i funkcjonalne są wynikiem analizy obecnego stanu zagospodarowania obszaru oraz potrzeb rozwojowych tej części miasta.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono ochronę istniejącego stanu zagospodarowania terenów poprzez utrzymanie dotychczasowych funkcji na terenie doliny rzeki Ner oraz terenów otwartych i lasów, a także wskazanie kierunków rozwoju zmierzających do ich ochrony. Ponadto, w projekcie planu wprowadzono tereny, na których umożliwiono lokalizację elektrowni słonecznych ze strefą ograniczeń w zabudowie (wyznaczoną w celu ochrony istniejącego drzewostanu oraz stanowiącą bufor od zabudowy i dróg).

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

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

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

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

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

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

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

DYREKTOR  
Miejskiego Biura Planowania i Urbanistyki w Łodzi  
  
Magdalena Talar-Wisniewska