

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

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Ner, położonej w rejonie ulic Sanitariuszek i Łaskowice.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), Rada Miejska w Łodzi

**uchwała, co następuje:**

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

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

- 1) rysunku planu wykonanego w skali 1:1000, stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu, stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik Nr 3 do uchwały.

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

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

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

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych i dóbr kultury współczesnej;
- 2) maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

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

- 1) dach płaski – dach o spadkach połąci do 15° włącznie;

- 2) front działki – odcinek granicy działki budowlanej przylegającej do drogi publicznej lub innego ciągu komunikacyjnego, z którego odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;
  - 3) infrastruktura techniczna – przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;
  - 4) linia rozgraniczająca – wyznaczoną na rysunku planu linię ciągłą stanowiącą granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 5) nadzór archeologiczny – rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
  - 6) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze miasta Łodzi;
  - 7) przeznaczenie terenu – obiekty budowlane i urządzenia budowlane oraz zagospodarowanie tworzące całość funkcjonalną, określone ustaleniami planu na danym terenie odpowiednio:
    - a) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie, które przeważa na danej działce, przy czym wymóg ten nie obowiązuje w przypadku realizacji dróg wewnętrznych, infrastruktury technicznej i wód powierzchniowych,
    - b) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe na działce, a w przypadku dróg wewnętrznych, infrastruktury technicznej i wód powierzchniowych – przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe w danym terenie;
  - 8) strefa ochrony archeologicznej – rodzaj strefy ochrony konserwatorskiej obejmującej obszar, na którym zlokalizowane są zabytki archeologiczne lub istnieje uzasadnione podejrzenie, że mogą się one na nim znajdować;
  - 9) teren – wydzielone liniami rozgraniczającymi nieruchomości lub ich części, oznaczone numerem i symbolem;
  - 10) uchwała – niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Łodzi;
  - 11) ustawa – ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
  - 12) wysokość zabudowy – określoną w metrach wysokość obiektu budowlanego mierzoną od najniższego poziomu gruntu w miejscu jego lokalizacji do najwyższego punktu jego konstrukcji, a dla budynków – do najwyższego punktu połączenia dachu;
  - 13) zabudowa istniejąca – budynek istniejący w dniu wejścia w życie planu, a także budynek posiadający w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.
2. Określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą lub przepisami odrębnymi przywołanymi w treści uchwały, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w tych przepisach, a w przypadku braku definicji – w rozumieniu powszechnym.

## **Rozdział 2**

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

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

- 1) w zakresie kształtowania standardów zagospodarowania i użytkowania terenów:
  - a) zachowanie i ochrona elementów systemu ekologicznego miasta, w tym lasów i korytarzy ekologicznych,
  - b) ochrona walorów krajobrazowych doliny rzeki Ner oraz jej otoczenia,
  - c) ochrona terenów otwartych pełniących funkcję klimatyczno-biologiczną,
  - d) zapewnienie właściwych relacji przestrzennych i środowiskowych w sąsiedztwie inwestycji polegającej na budowie linii kolejowej;
- 2) w zakresie lokalizacji zabudowy – zakaz lokalizacji budynków;

- 3) w zakresie przeznaczenia terenów – zakaz lokalizacji punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu;
- 4) w zakresie wysokości zabudowy – maksimum 25 m, z zastrzeżeniem ustaleń § 11 pkt 2 oraz ustaleń szczegółowych dla terenów zawartych w rozdziale 3.

§ 6. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należą:

- 1) teren drogi zbiorczej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDZ,
  - 2) teren drogi zbiorczej lub komunikacji kolejowej i szynowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDZ-KK,
  - 3) teren drogi dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDD
- polegające na nakazie stosowania zasad uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących:
  - a) dróg,
  - b) infrastruktury kolejowej,
  - c) inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
  - d) melioracji, obiektów mostowych oraz urządzeń wodnych,
  - e) zalesień;
- 2) dopuszczenie lokalizacji mikroinstalacji, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii;
- 3) w zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu oraz zieleni:
  - a) nakaz zapewnienia ciągłości korytarza ekologicznego, wskazanego na rysunku planu, w zakresie swobodnego przepływu mas powietrza oraz migracji roślin i zwierząt,
  - b) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień nadwodnych, z wyjątkiem działań wynikających z potrzeby zapewnienia przepływu wód powierzchniowych, a także budowy, odbudowy, utrzymania i remontów lub napraw urządzeń wodnych oraz prawidłowego funkcjonowania istniejącej infrastruktury technicznej;
- 4) w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków:
  - a) nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez realizację urządzeń infrastruktury technicznej odbioru wód opadowych i roztopowych dla terenów przeznaczonych na cele dróg,
  - b) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych oraz ścieków z terenów sąsiednich na tereny kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;
- 5) w zakresie ochrony wód:
  - a) nakaz utrzymania istniejących cieków jako cieków otwartych,
  - b) nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających wykorzystanie lub retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do odbiornika na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzenia ścieków oraz prawa wodnego, a także budownictwa,
  - c) zakaz:
    - stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód,
    - dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie wynikają z działań na rzecz ochrony przyrody albo racjonalnej gospodarki wodnej,
    - wykonywania robót polegających na zasypywaniu i likwidacji cieków, stawów oraz rowów spełniających rolę odbiorników wód powierzchniowych z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy spowodowanej realizacją inwestycji celu publicznego;

- 6) w zakresie ochrony powierzchni ziemi i gospodarki odpadami:
- nakaz zapewnienia dla nieruchomości miejsca służącego do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących budownictwa oraz dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminie,
  - zakaz dokonywania zmian ukształtowania terenu, które powodowałyby zmianę rzędnej wysokości terenu o więcej niż 0,5 m w stosunku do rodzimego gruntu w granicach korytarza ekologicznego oznaczonego na rysunku planu, z wyjątkiem niwelacji niezbędnych do realizacji inwestycji z zakresu: infrastruktury technicznej, dróg, obiektów mostowych, urządzeń wodnych oraz rekultywacji;
- 7) w zakresie ochrony obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi – na obszarach, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ( $p = 0,2\%$ ):
- zakaz składowania i gromadzenia: ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody,
  - zakaz prowadzenia odzysku i unieszkodliwiania odpadów, w tym ich składowania,
  - w przypadku lokalizacji obiektów budowlanych – nakaz stosowania rozwiązań technicznych zabezpieczających obiekty przed skutkami zalania,
  - dopuszczenie lokalizacji dróg, 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 – nie wskazuje się terenów w granicach planu miejscowego podlegających ochronie akustycznej na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska.

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

- 1) wskazuje się lokalizacje zabytków archeologicznych oznaczonych na rysunku planu i wymienionych w poniższej tabeli, dla których przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmian charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem gruntu wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i prawa budowlanego:

Numer AZP	Numer stanowiska w miejscowości	Miejscowość	Nazwa stanowiska i opis zabytku	Kultura	Chronologia
67-51/144	264	Łódź-Łaskowice	punkt	łużycka	epoka żelaza
			punkt		nowożytność
67-51/118	201	Łódź-Lublinek	punkt	łużycka	epoka żelaza
67-51/114	198	Łódź-Lublinek	osada	poliska	nowożytność
67-51/147	267	Łódź-Lublinek	osada	pomorska	okres lateński
67-51/10	10	Łódź-Lublinek	osada	łużycka	epoka żelaza

- 2) wprowadza się strefę ochrony archeologicznej obejmującą cały obszar planu, w której przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu nakazuje się prowadzenie nadzoru archeologicznego na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków.

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

- 1) granic zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Międzyrzecze Neru i Dobrzyńki” wyznaczonych w uchwale Nr XCI/1602/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 7 lipca 2010 r. w sprawie ustanowienia zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Międzyrzecze Neru i Dobrzyńki” (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 245, poz. 1978), dla którego sposób zagospodarowania i zasady ochrony określa ww. uchwała;
- 2) granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których:
  - a) prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ( $p=10\%$ ),
  - b) prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ( $p=1\%$ )– dla których obowiązują warunki zagospodarowania i zasady ochrony określone w przepisach odrębnych dotyczących ochrony wód i ochrony przed powodzią.

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

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

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

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

- 1) wynikające z przepisów odrębnych dotyczących transportu kolejowego:
  - a) ograniczenia sytuowania budowli i budynków – na obszarze oznaczonym na rysunku planu jako strefa „A”,
  - b) ograniczenia w wykonywaniu robót ziemnych – na obszarze oznaczonym na rysunku planu jako strefa „B”,
  - c) ograniczenia w sytuowaniu drzew i krzewów – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego;
- 2) wynikające z przepisów odrębnych dotyczących prawa lotniczego:
  - a) ograniczenie wysokości obiektów naturalnych i sztucznych, w tym obiektów budowlanych, obejmujące również kominy, anteny oraz inne urządzenia umieszczone na obiekcie, w tym stanowiące inwestycję celu publicznego z zakresu łączności publicznej, ze względu na położenie obszaru planu w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla Portu Lotniczego Łódź im. Władysława Reymonta – na obszarze całego planu,
  - b) zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych – na obszarze całego planu,
  - c) ograniczenie wysokości zabudowy, ze względu na położenie obszaru planu w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę (BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych (LUN) – na części obszaru planu, której granice wskazano na rysunku planu.

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

- 1) układ komunikacyjny służący obsłudze ruchu z terenów przyległych stanowią:
  - a) teren drogi zbiorczej 1KDZ (ul. Sanitariuszek),
  - b) teren drogi zbiorczej lub komunikacji kolejowej i szynowej 1KDZ-KK,
  - c) teren drogi dojazdowej 1KDD (ul. Łaskowice),
  - d) drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu,
  - e) drogi zlokalizowane poza granicą obszaru objętego niniejszym planem;
- 2) połączenie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym zapewniają:
  - a) teren drogi zbiorczej 1KDZ (ul. Sanitariuszek),
  - b) teren drogi zbiorczej lub komunikacji kolejowej i szynowej 1KDZ-KK,
  - c) teren drogi dojazdowej 1KDD (ul. Łaskowice),

d) linia kolejowa w terenach 1KK i 1KDZ-KK.

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

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

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

- 1) podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę – magistrała wodociągowa w ul. Maratońskiej oraz magistrała Górna 10;
- 2) podstawowy odbiornik ścieków – Kolektor Pabianice – GOŚ, Kolektor I;
- 3) podstawowy odbiornik wód opadowych i roztopowych – rzeka Ner, zagospodarowanie w miejscu powstawania;
- 4) podstawowe źródło zaopatrzenia w gaz – gazociąg średniego ciśnienia Dn 225 zlokalizowany w ul. Sanitariuszek;
- 5) podstawowe źródło zaopatrzenia w energię elektryczną – Rejonowy Punkt Zasilania Lublinek 110/115 kV.

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

§ 15. 1. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, które stanowią wskazane na rysunku planu linie rozgraniczające terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 1KDZ-KK i 1KDD – dla terenu drogi zbiorczej, terenu drogi zbiorczej lub komunikacji kolejowej i szynowej oraz terenu drogi dojazdowej.

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

§ 16. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, które stanowią wskazane na rysunku planu linie rozgraniczające terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KK – teren komunikacji kolejowej i szynowej i 1KDZ-KK – teren drogi zbiorczej lub komunikacji kolejowej i szynowej.

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

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

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

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

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- b) teren wód powierzchniowych śródlądowych,
- c) teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami,
- d) teren lasu.

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

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

- 1) dopuszczenie remontu i przebudowy;
- 2) dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na następujących warunkach:
  - a) powierzchnia zabudowy:
    - budynków mieszkalnych – maksimum 150 m<sup>2</sup>,
    - budynków gospodarczych i garaży łącznie – maksimum 50 m<sup>2</sup>,
  - b) wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkalnych – maksimum 10,5 m,
    - budynków gospodarczych i garaży – maksimum 4,5 m,
  - c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz o kącie nachylenia do 45° lub dachy płaskie;
- 3) dopuszczenia, o których mowa w pkt 2, nie dotyczą budynków oraz części budynków położonych w granicach korytarza ekologicznego oznaczonego na rysunku planu.

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

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

§ 19. 1. Dla terenu **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 wód powierzchniowych śródlądowych,
  - c) teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami,
  - d) teren lasu.

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

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

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

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

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

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

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji kolejowej i szynowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

b) teren infrastruktury technicznej z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami.

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

1) zakaz lokalizacji budynków;

2) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 20%.

4. 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 35,0 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 65° do 110°.

§ 22. 1. Dla terenów **1KDZ** i **1KDD** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) dla terenu 1KDZ – teren drogi zbiorczej,

b) dla terenu 1KDD – teren drogi dojazdowej;

2) przeznaczenie uzupełniające – teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami.

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

1) dla terenu 1KDZ (ul. Sanitariuszek):

a) klasę Z – zbiorcza,

b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 15,8 m do 98,3 m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dla terenu 1KDD (ul. Łaskowice):

a) klasę D – dojazdowa,

b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 5,4 m do 12,1 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 23. 1. Dla terenu **1KDZ-KK** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi zbiorczej lub komunikacji kolejowej i szynowej;

2) przeznaczenie uzupełniające – teren infrastruktury technicznej z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami.

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

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

1) klasę Z – zbiorcza;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 84,7 m do 86,3 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Podane szerokości w liniach rozgraniczających nie obejmują lokalnych poszerzeń w rejonie skrzyżowań, zgodnych z rysunkiem planu.

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

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

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.



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

**Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Łodzi**

**Bartosz DOMASZEWICZ**

Projektodawcą jest  
Prezydent Miasta Łodzi

PIERWSZY WICEPREZYDENT  
MIASTA ŁODZI  
*Adam Pastelnik*

DYREKTOR  
DEPARTAMENTU PLANOWANIA  
I ROZWOJU GOSPODARCZEGO

*Robert Kowalik*

p.o. DYREKTORA  
BIURA ARCHITEKTA MIASTA

*Robert Sobański*

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

DYREKTOR  
Miejskiego Biura Architekta Miasta w Łodzi  
*Magdalena Talara Wiśniewska*

Kierownik Zespołu Projektowego Nr 2  
*mgr Barbara Kowalczyk - Danprecht*

*Monika Macudzińska*  
**RADCA PRAWNY  
ŁD-2751**  
Monika Macudzińska

*Hubert Brzezinski*  
**RADCA PRAWNY**  
Hubert Brzezinski  
Łd-M-1557  
23.10.2024r.

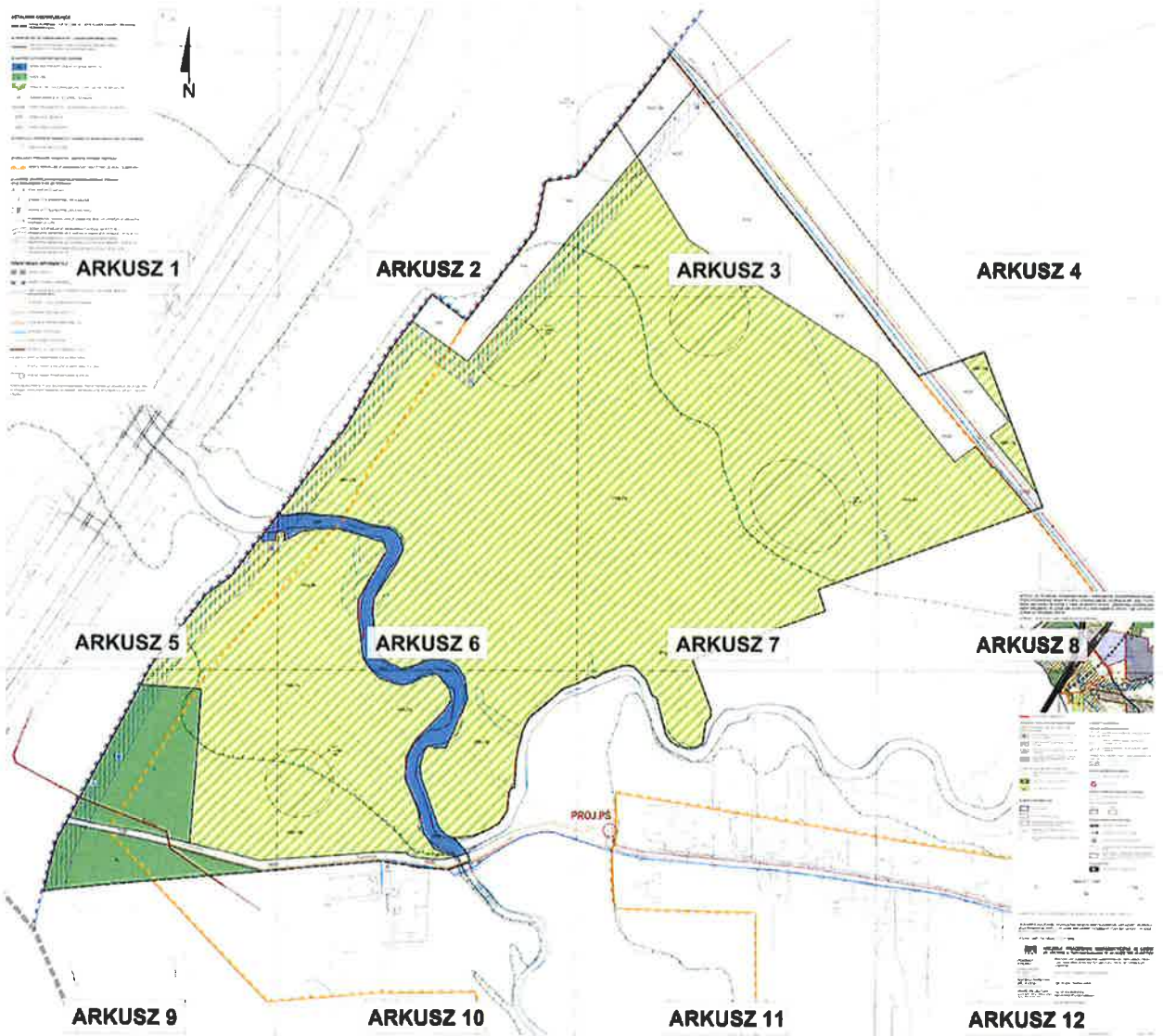
*Tomasz Urtaś*  
**KIEROWNIK  
Oddziału Legistycznego**  
Tomasz Urtaś  
22.10.2024r.

**GŁÓWNY PROJEKTANT**  
*Godos*  
mgr inż. Karolina Godos

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

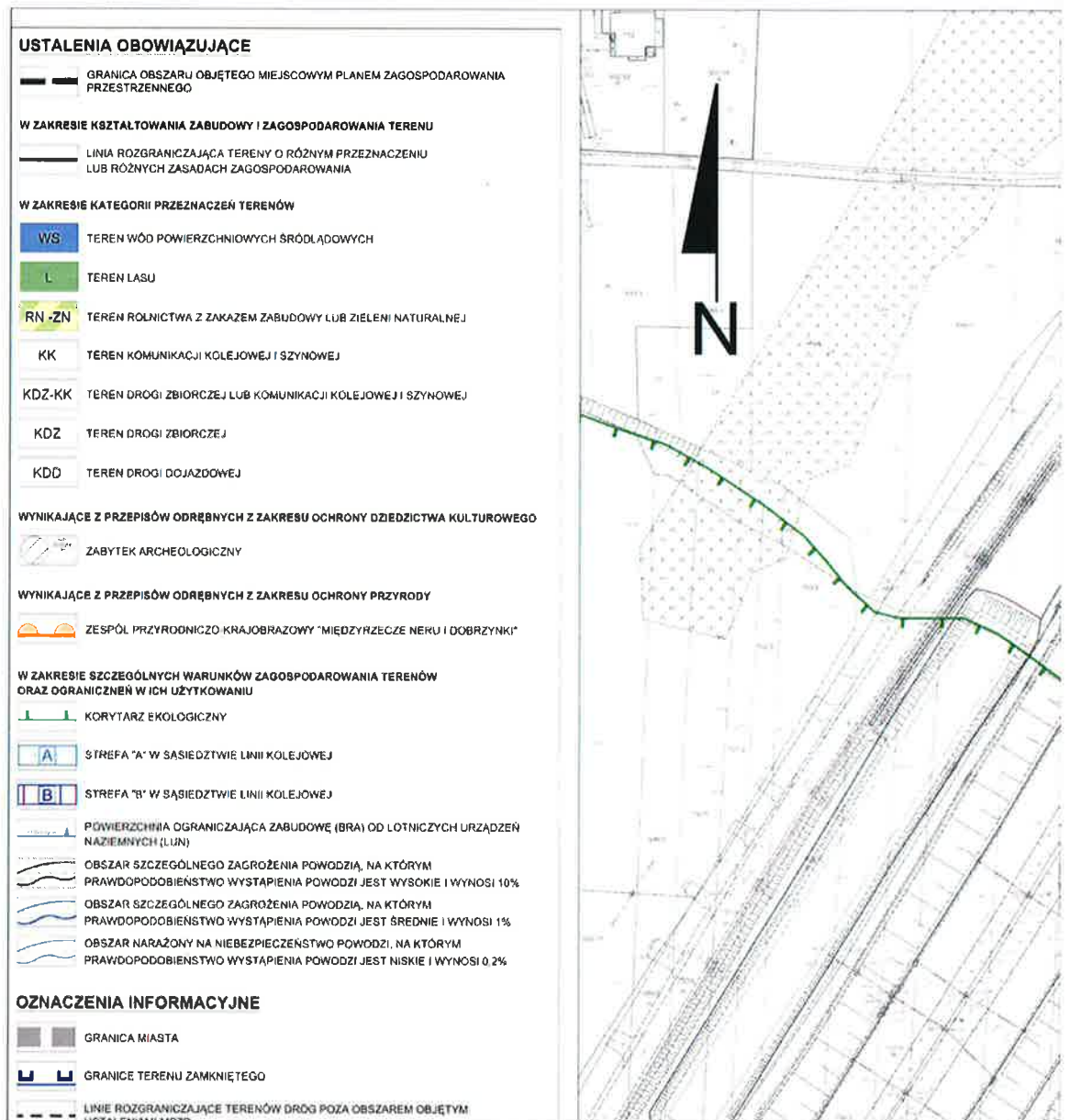
## ARKUSZ ZBIORCZY

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁODZI OBEJMUJĄCEJ DOLINĘ RZEKI NER, POŁOŻONEJ W REJONIE ULIC SANITARUSZEK I ŁASKOWICE



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZE I ŁASKOWICE

## RYSUNEK PLANU

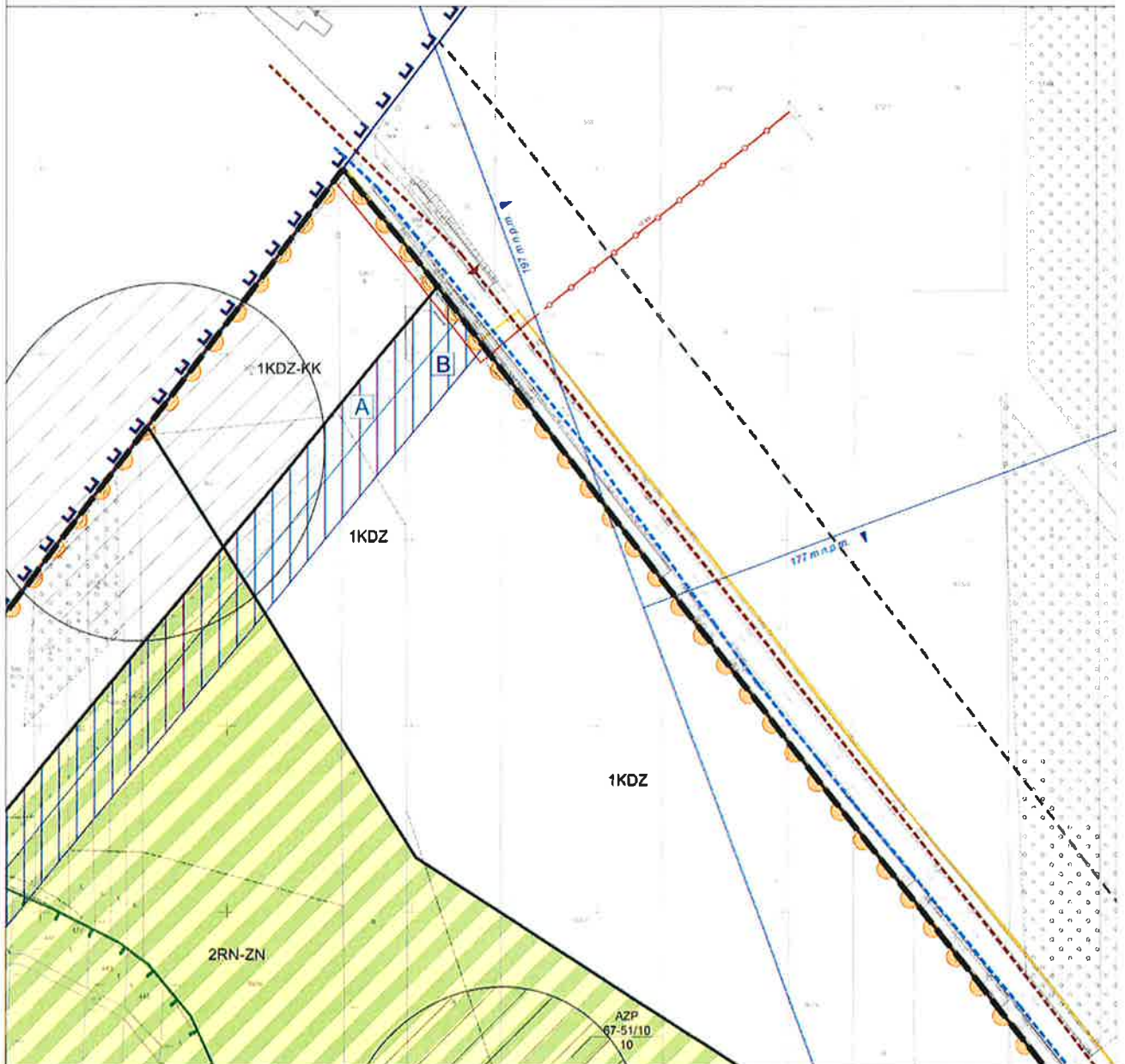




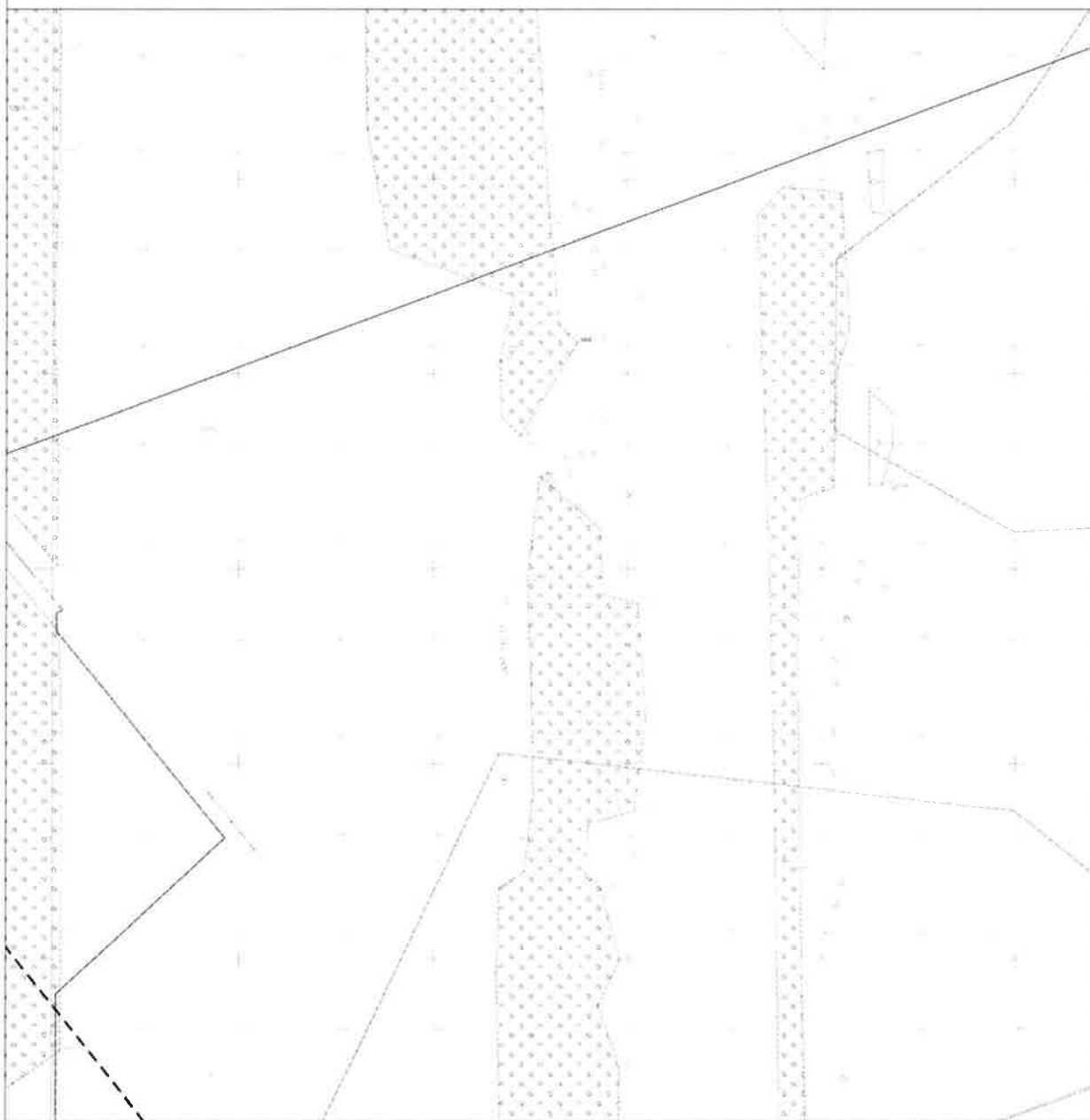
# STRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁODŹ



# ZI OBEJMUJĄCEJ DOLINĘ RZEKI NER, POŁOŻONEJ

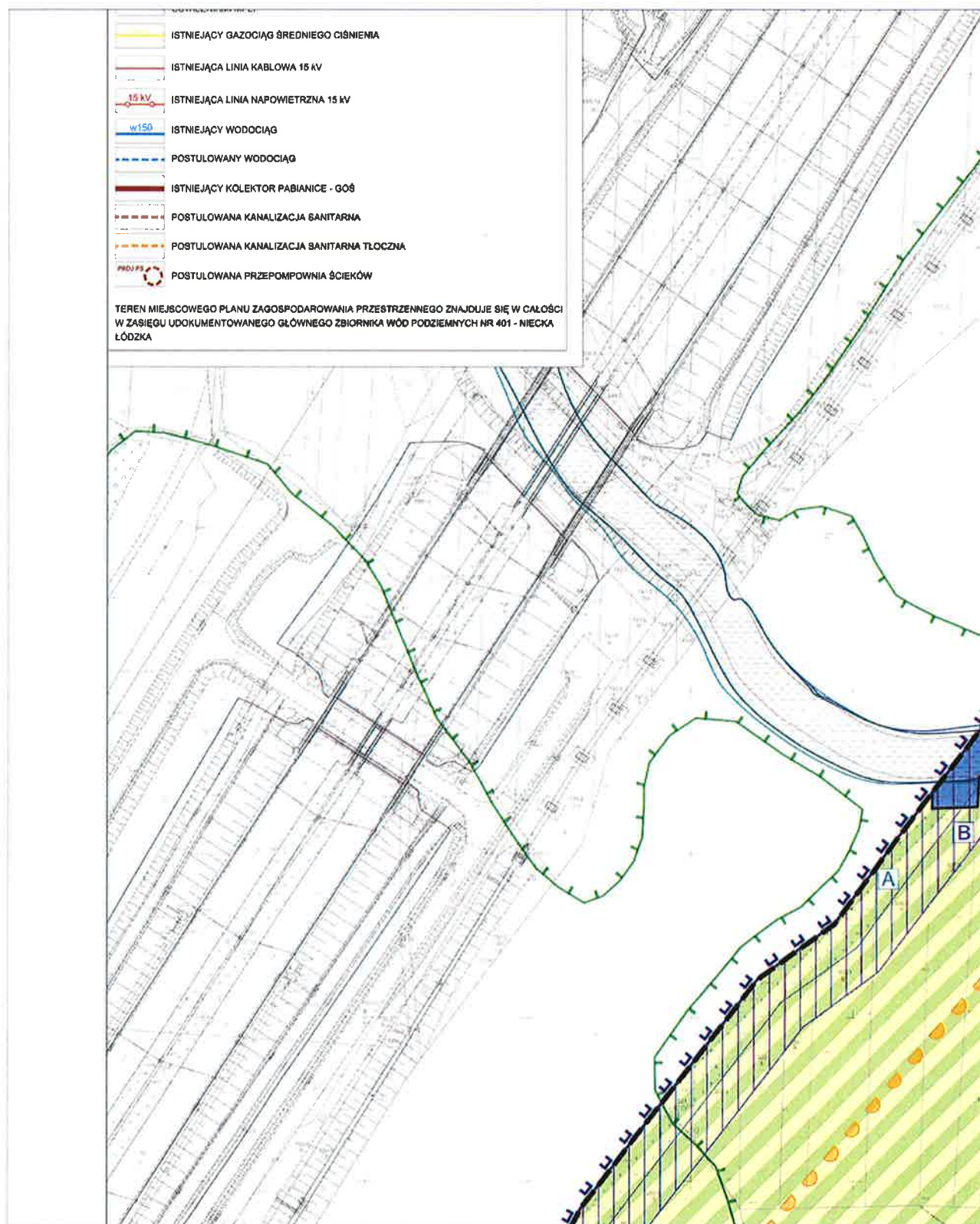


# W REJONIE ULIC SANITARIUSZEK



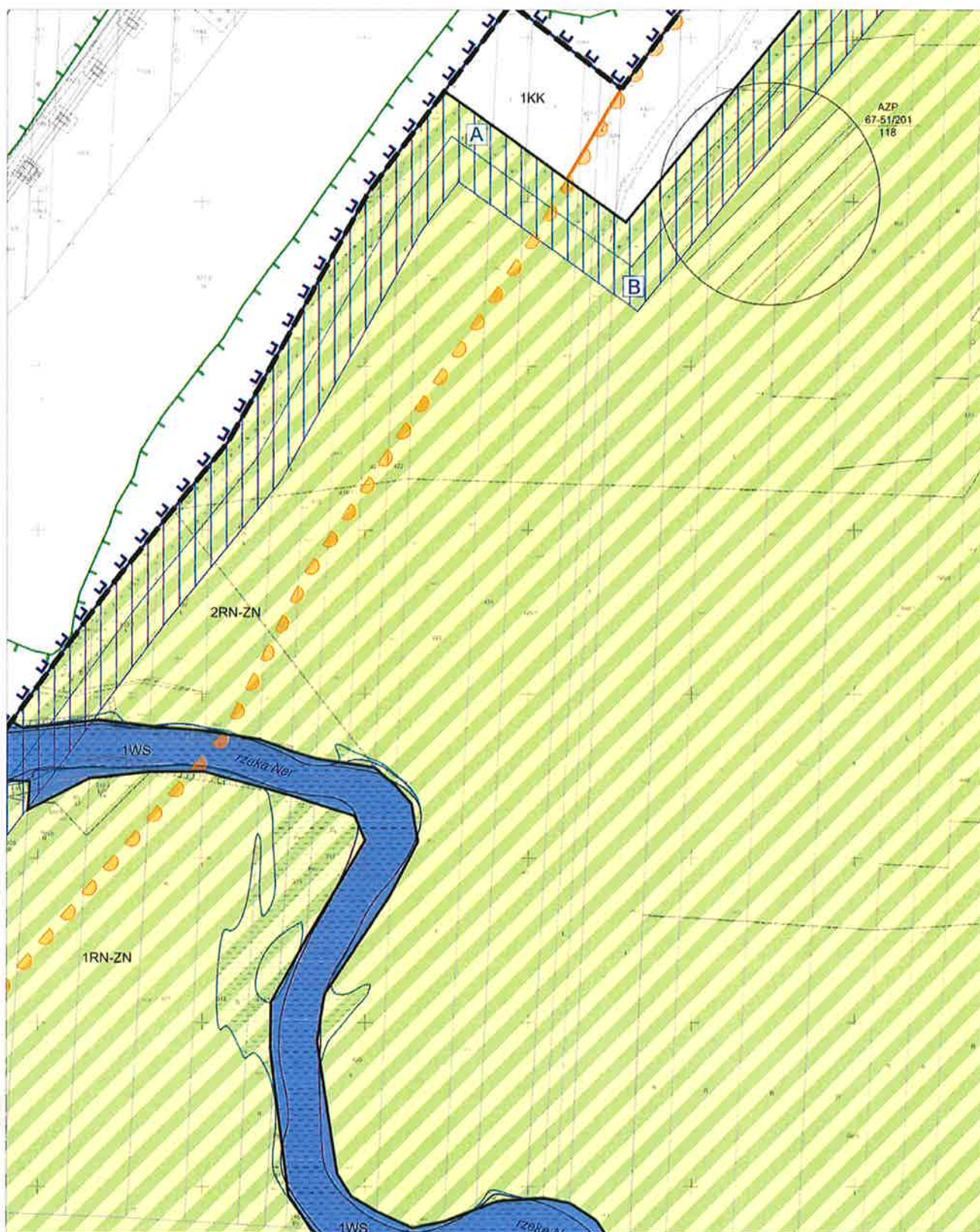


# ARKUSZ 5



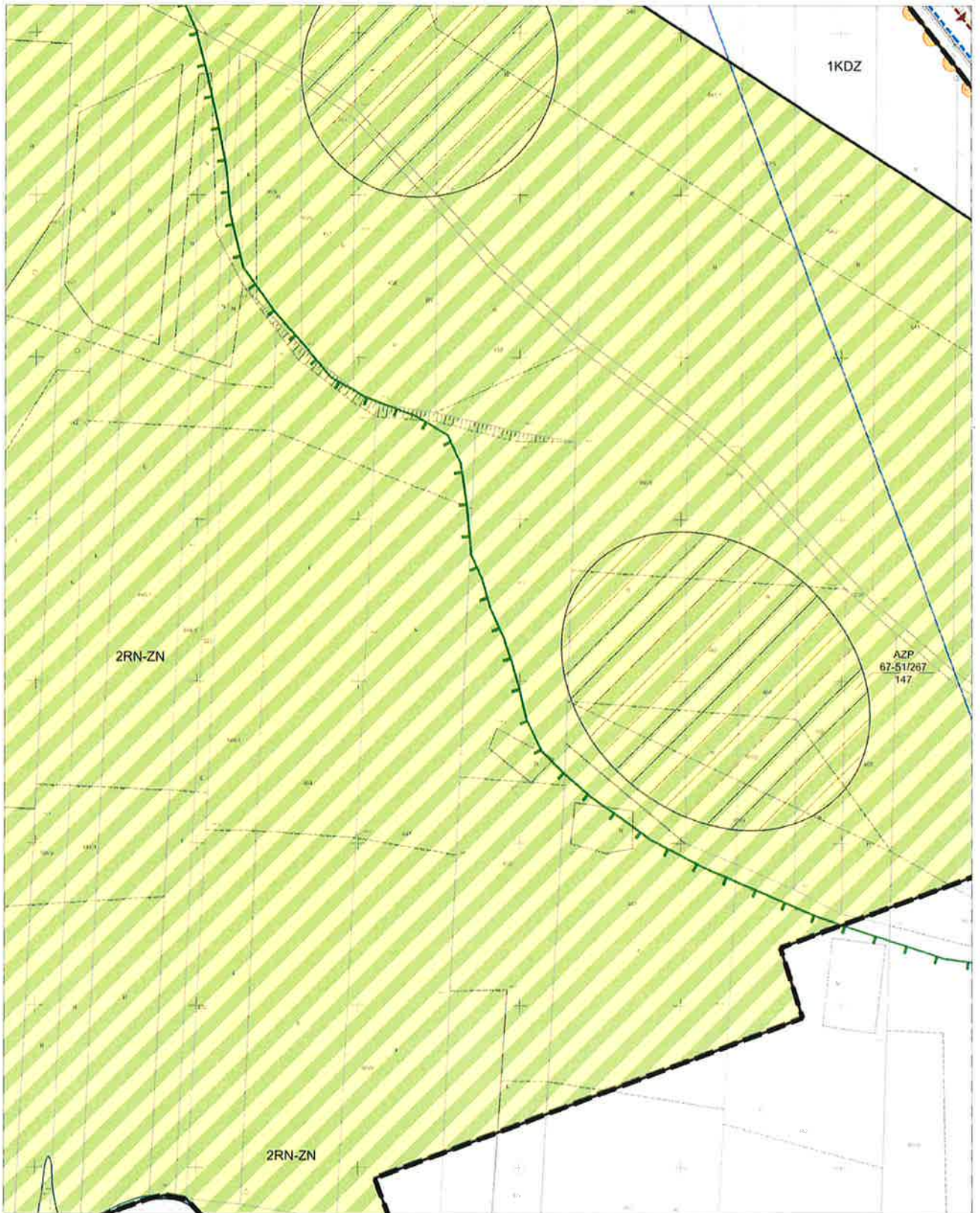


ARKUSZ 6



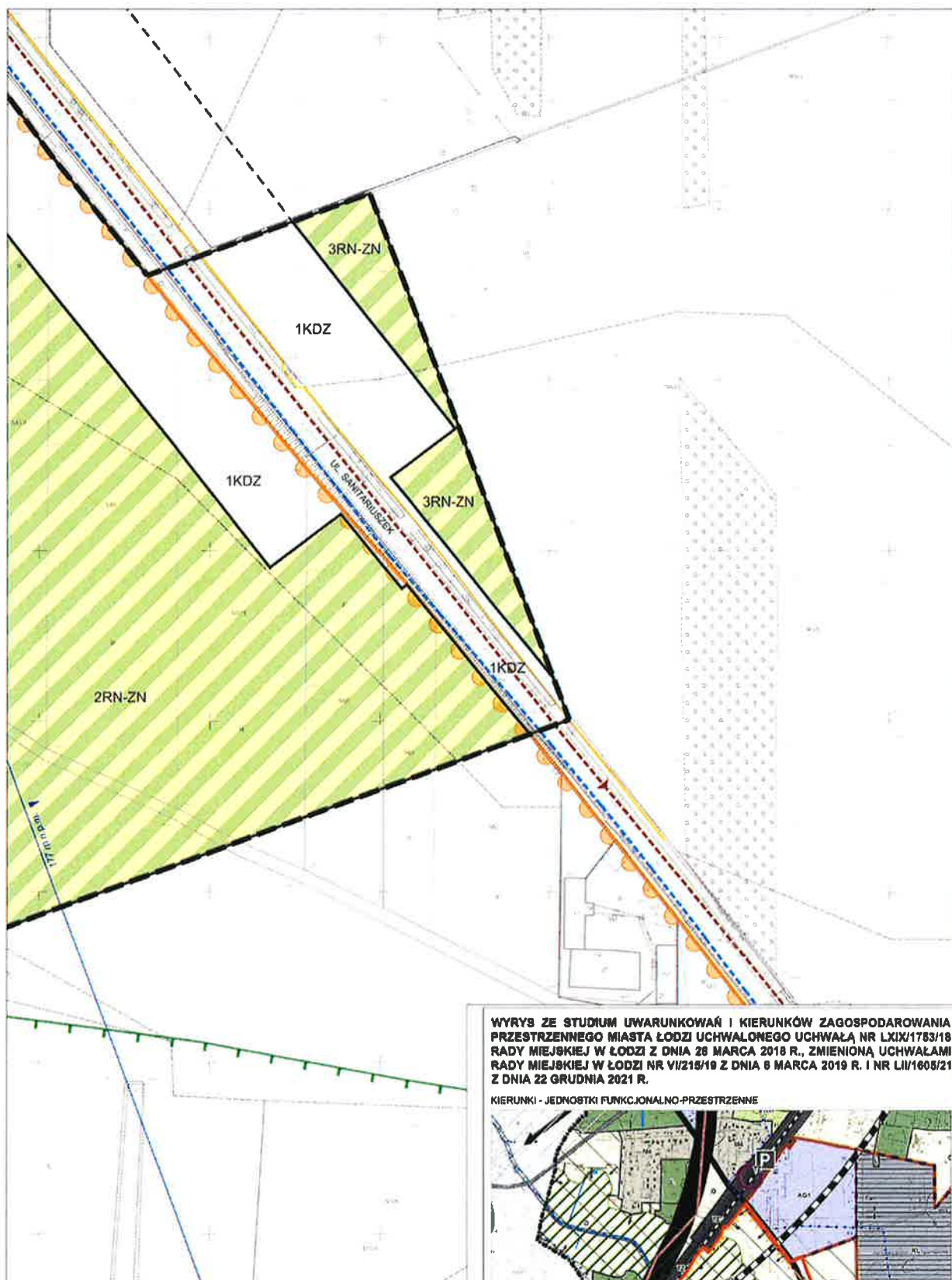


ARKUSZ 7





# ARKUSZ 8

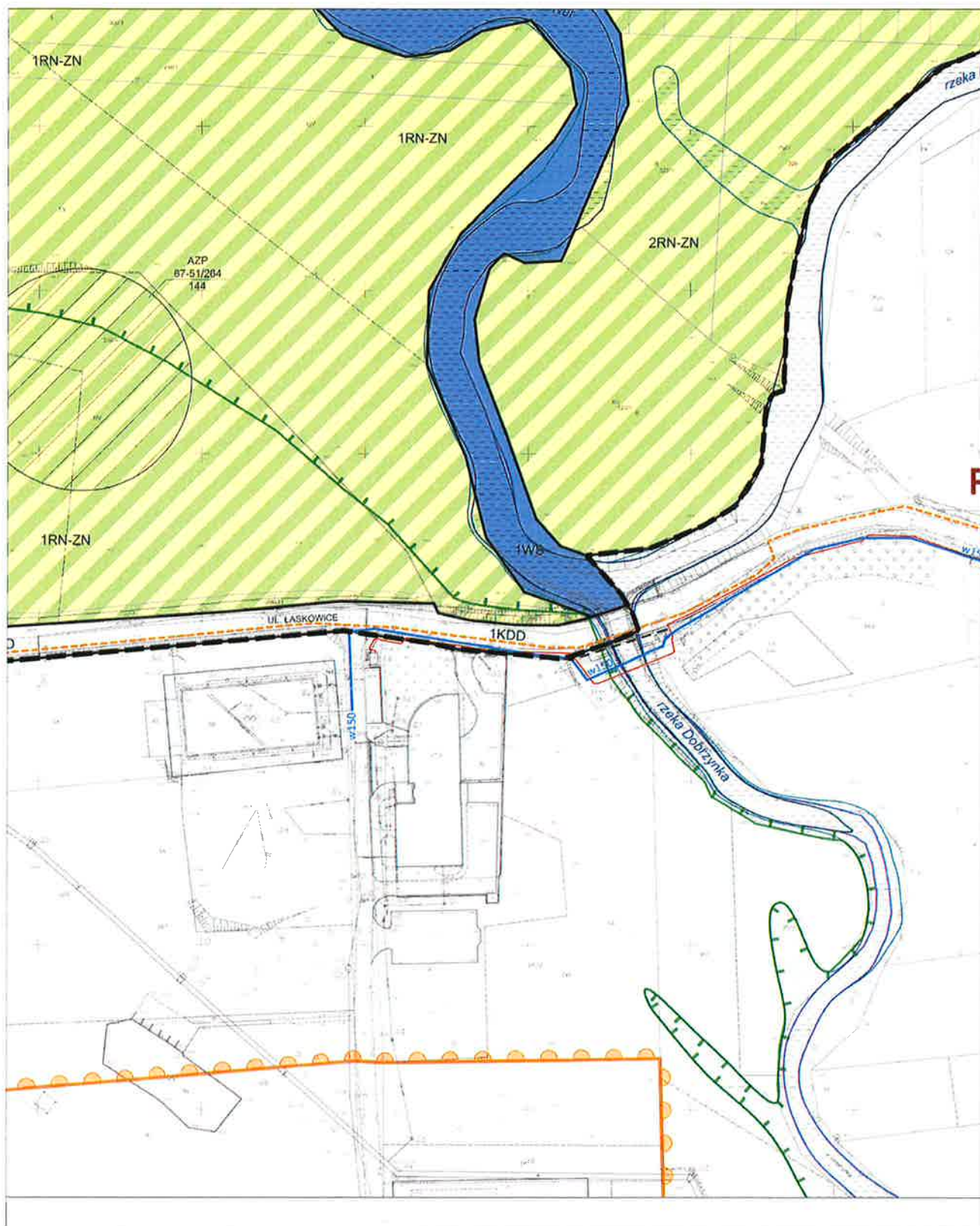


ARKUSZ 9

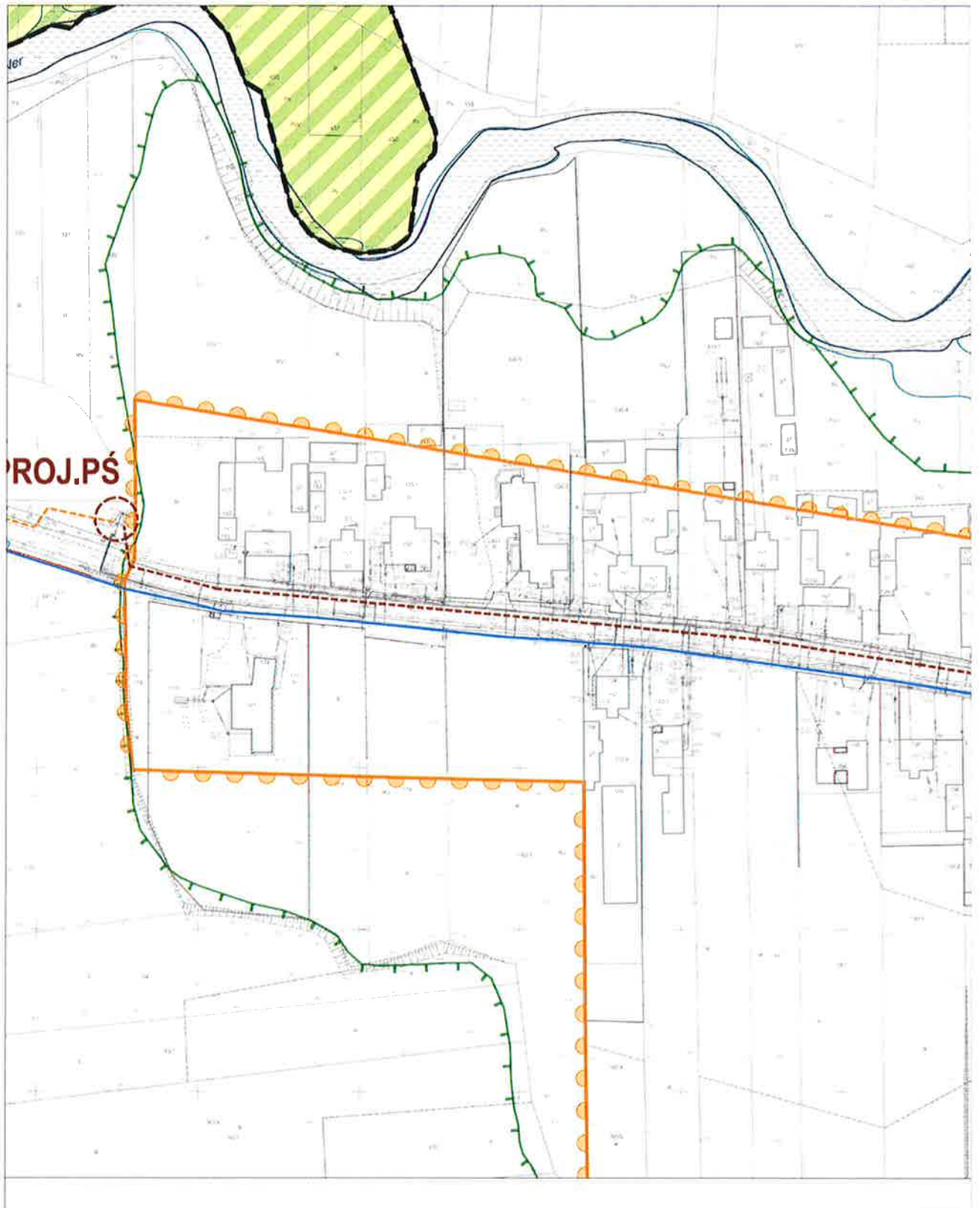




ARKUSZ 10

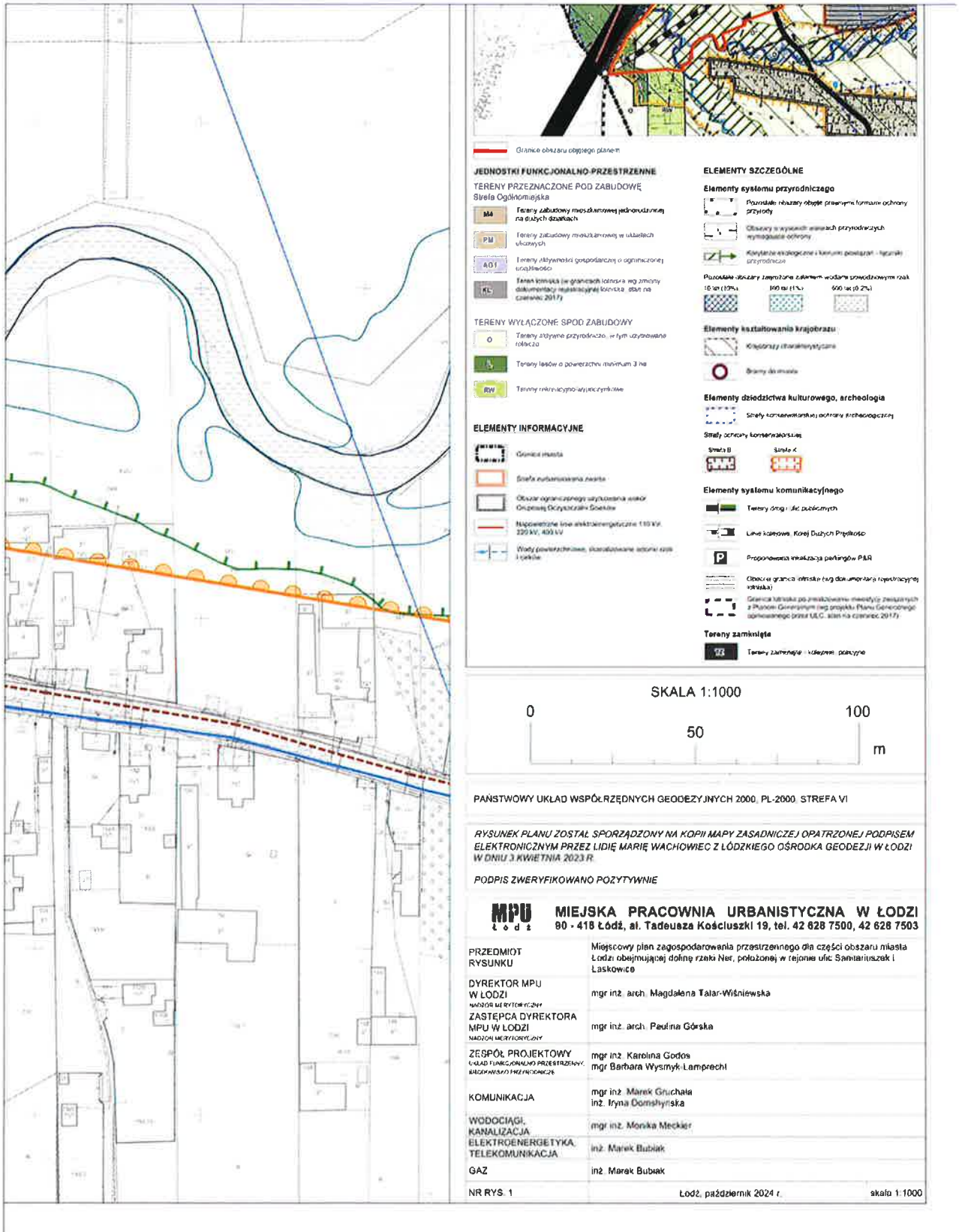


ARKUSZ 11





# ARKUSZ 12



## LEGENDA

### USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

### W ZAKRESIE KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU



LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

### W ZAKRESIE KATEGORII PRZEZNACZEŃ TERENÓW



TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH



TEREN LASU



TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY LUB ZIELENI NATURALNEJ



TEREN KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ I SZYNOWEJ



TEREN DROGI ZBIORCZEJ LUB KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ I SZYNOWEJ



TEREN DROGI ZBIORCZEJ



TEREN DROGI DOJAZDOWEJ

### WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH Z ZAKRESU OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO



ZABYTEK ARCHEOLOGICZNY

### WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH Z ZAKRESU OCHRONY PRZYRODY



ZESPÓŁ PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWY "MIĘDZYRZECZE NERU I DOBRZYŃKI"

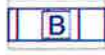
### W ZAKRESIE SZCZEGÓLNYCH WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZEŃ W ICH UŻYTKOWANIU



KORYTARZ EKOLOGICZNY



STREFA "A" W SASIEDZTWIE LINII KOLEJOWEJ



STREFA "B" W SASIEDZTWIE LINII KOLEJOWEJ



POWIERZCHNIA OGRANICZAJĄCA ZABUDOWĘ (BRA) OD LOTNICZYCH URZĄDZEŃ NAZIEMNYCH (LUN)



OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOSI 10%



OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOSI 1%



OBSZAR NARAŻONY NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOSI 0,2%

## OZNACZENIA INFORMACYJNE

	GRANICA MIASTA
	GRANICE TERENU ZAMKNIĘTEGO
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENÓW DRÓG POZA OBSZAREM OBJĘTYM USTALENIAMI MPZP
	ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
	ISTNIEJĄCA LINIA KABLOWA 15 kV
	ISTNIEJĄCA LINIA NAPOWIETRZNA 15 kV
	ISTNIEJĄCY WODOCIĄG
	POSTULOWANY WODOCIĄG
	ISTNIEJĄCY KOLEKTOR PABIANICE - GOŚ
	POSTULOWANA KANALIZACJA SANITARNA
	POSTULOWANA KANALIZACJA SANITARNA TŁOCZNA
	POSTULOWANA PRZEPOMPOWNIA ŚCIEKÓW

TEREN MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZNAJDUJE SIĘ W CAŁOŚCI W ZASIĘGU UDOKUMENTOWANEGO GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 401 - NIECKA ŁÓDZKA



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 obejmującej dolinę rzeki Ner, położonej w rejonie ulic Sanitariuszek i Łaskowice został wyłożony do publicznego wglądu dwukrotnie.

**I. Pierwsze wyłożenie do publicznego wglądu miało miejsce w dniach od 18 stycznia 2024 r. do 8 lutego 2024 r.**

W terminie wyznaczonym do wnoszenia uwag dotyczących projektu planu tj. do dnia 22 lutego 2024 r. nie wpłynęła żadna uwaga.

**II. Drugie wyłożenie do publicznego wglądu miało miejsce w dniach od 12 września 2024 r. do 3 października 2024 r.**

W terminie wyznaczonym do wnoszenia uwag dotyczących projektu planu tj. do dnia 18 października 2024 r. nie wpłynęła żadna uwaga.

**Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Łodzi**

**Bartosz DOMASZEWICZ**

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:

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

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

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

**Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Łodzi**

**Bartosz DOMASZEWICZ**

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

Zalacznik4.gml

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

## Uzasadnienie

### **do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Ner, położonej w rejonie ulic Sanitariuszek i Łaskowice.**

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr LIV/1638/22 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 19 stycznia 2022 r. przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Ner, położonej w rejonie ulic Sanitariuszek i Łaskowice.

Obszar objęty projektem planu miejscowego o powierzchni ok. 36,5 ha położony jest w południowo-zachodniej części miasta, na terenie osiedla Nad Nerem, w rejonie ulic Sanitariuszek i Łaskowice. Obejmuje część doliny rzeki Ner, tereny otwarte oraz lasy.

Granice obszaru objętego planem miejscowym wyznaczają:

- 1) od północy – teren zamknięty – kolejowy, ul. Sanitariuszek;
- 2) od zachodu – teren zamknięty – kolejowy;
- 3) od wschodu: ul. Sanitariuszek, obszar doliny rzeki Ner;
- 4) od południa – ul. Łaskowice.

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. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”, zmienioną uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r. W obowiązującym Studium obszar objęty projektem planu wskazany został jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo – symbol „O” oraz tereny lasów o powierzchni minimum 3 ha – symbol „L”. Główną cechą obszaru objętego opracowaniem jest występowanie doliny rzeki Ner i terenów zieleni naturalnej, które w projekcie planu wskazane zostały do utrzymania i ochrony. Ponadto większość obszaru objęta jest uchwałą Nr XCI/1602/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 7 lipca 2010 r. w sprawie ustanowienia zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Międzyrzecze Neru i Dobrzyńki”.

Teren objęty przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położony jest w granicach występowania stanowisk archeologicznych oraz ze względu na to, iż obszar dorzecza Neru i Dobrzyńki był bogato zasiedlany od czasów pradziejowych wskazano cały projekt planu do objęcia strefą ochrony archeologicznej. W planie miejscowym zostały wprowadzone ustalenia dotyczące realizacji robót ziemnych lub dokonywania zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu i w związku z powyższym prowadzeniem nadzoru archeologicznego na terenie opracowania.

W układzie komunikacyjnym wskazane zostały w projekcie planu tereny dróg publicznych zbiorczej i dojazdowej.

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. Przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zakłada przeciwdziałanie urbanizacji oraz ochronę terenu doliny rzeki Ner porośniętej zielenią naturalną. Projektowany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, regulując zasady zagospodarowania terenów, zapobiega procesom niekontrolowanego rozlewania się zabudowy na terenie doliny rzecznej i terenach przyległych.

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

W projekcie planu nie ustalono szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu wynikających z występowania istniejącej sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej i energetycznej. Podejmując decyzję Prezydent Miasta zważył interes Miasta, gestorów sieci infrastruktury technicznej oraz interesy prywatne właścicieli poszczególnych nieruchomości. Przepis art. 15 ust. 2 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), dalej zwaną „ustawą” w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688) daje organowi planistycznemu upoważnienie do zawarcia w planie miejscowym postanowień, które mogą w konsekwencji w sposób istotny ograniczać lub nawet pozbawić właściciela lub użytkownika wieczystego możliwości wykonywania konstytucyjnie chronionego prawa własności. Jednakże taka poważna ingerencja w prawo własności musi być uzasadniona i proporcjonalna w stosunku do celów, których osiągnięciu ma służyć. Rezygnacja z ww. ustaleń podyktowana jest brakiem powszechnie obowiązujących przepisów prawnych nakazujących wprowadzenie określonych ograniczeń w zagospodarowaniu terenu.

Z analizy parametrów gazociągów występujących na obszarze objętym planem oraz roku ich budowy wynika, że strefy kontrolowane nie występują w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Na potrzeby projektu planu, z Kolejowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej pozyskano mapę zasadniczą dla kolejowego terenu zamkniętego w celu prawidłowego wyznaczenia stref, w których będą obowiązywały ograniczenia w zagospodarowaniu, w związku z przebiegiem linii kolejowej nr 14 Łódź Kaliska – Tuplice, będącej linią kolejową o znaczeniu państwowym. Dodatkowo, z informacji pozyskanych z wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Budowa linii kolejowej nr 85 na odc. Łódź – Sieradz Północny i linii kolejowej nr 86 na odc. Sieradz Północny – Kępno Czernica Wrocławska – Wrocław Główny, odcinek Łódź – Sieradz” złożonego przez Centralny Port Komunikacyjny Sp. z o.o. do Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Łodzi, w projekcie planu miejscowego uwzględniono preferowany przez ww. spółkę wariant przebiegu przedmiotowej inwestycji. Po przeanalizowaniu wszystkich materiałów w projekcie planu w terenach położonych w sąsiedztwie linii kolejowej (kolejowego terenu zamkniętego) oraz terenu kolejowego, oznaczonego na rysunku projektu planu symbolami 1KK oraz 1KDZ-KK, wyznaczono strefy o szerokości 10 m i 20 m, w których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

Obszar objęty przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położony jest w granicach krajobrazów charakterystycznych wyznaczonych w Studium. Ustalenia planu miejscowego nie odnoszą się bezpośrednio do przedmiotowego zagadnienia, ponieważ regulacje w nim zawarte spełniają wymagania określone w Studium tj.: zachowanie ciągłości i spójności przestrzennej krajobrazu otwartego doliny rzeki Ner, jako krajobrazu z zakazem realizacji nowej zabudowy.

Podobnie została potraktowana strefa ochrony konserwatorskiej K – strefa ochrony krajobrazu kulturowego. W planie miejscowym zostały przyjęte takie ustalenia, które zapewniają ochronę obszaru przed urbanizacją.

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

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy. Projekt planu został sporządzony zgodnie z zakresem art. 15 ww. ustawy, uwzględniając wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy.

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

1. W projekcie planu oraz w trakcie procedury jego sporządzania uwzględniono:
  - 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez określenie: linii rozgraniczających, przeznaczenia terenów, zasad zagospodarowania terenów;
  - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe:
    - a) ustalenia dotyczące zagospodarowania terenów, w szczególności terenów: rolnictwa z zakazem zabudowy, zieleni naturalnej i lasów,
    - b) zasady sytuowania infrastruktury technicznej,
    - c) wskazanie obszarów podlegających ochronie, tj. granic Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Międzyrzecze Neru i Dobrzyńki”,
    - d) wskazanie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
  - 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) dopuszczenie lokalizacji mikroinstalacji, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii,
    - c) ustaleń w zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu oraz zieleni,
    - d) ustaleń w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków,
    - e) ustaleń w zakresie ochrony wód,
    - f) ustaleń w zakresie ochrony powierzchni ziemi i gospodarki odpadami,

- g) ustaleń w zakresie ochrony obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi – na obszarach, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ( $p = 0,2\%$ ),
  - h) ustaleń w zakresie ochrony powietrza,
  - i) ustaleń w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi,
  - j) dla gruntów leśnych – przeznaczenia pod teren lasu,
  - k) dla gruntów rolnych – przeznaczenia m. in. pod teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, poprzez określenie zasad ochrony środowiska oraz ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
  - 5) walory ekonomiczne przestrzeni, ustalając przeznaczenia poszczególnych terenów, uwzględniając ich istniejące użytkowanie z zachowaniem wymogów ochrony środowiska, oraz umożliwiając racjonalne zagospodarowanie obszaru poprzez wykorzystanie istniejących elementów wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu;
  - 6) prawo własności poprzez kształtowanie zagospodarowania zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem i w sposób racjonalnie ingerujący w tereny stanowiące własność prywatną, ograniczony do uzasadnionych potrzeb wynikających z interesu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym oraz wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego;
  - 7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa ustalając ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu poprzez określenie maksymalnej wysokości obiektów budowlanych, a także dostosowanie sieci i urządzeń infrastruktury do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń;
  - 8) potrzeby interesu publicznego, wskazując tereny współtworzące system przyrodniczy Miasta, w tym dolinę rzeki Ner, tereny zieleni naturalnej i lasów, do utrzymania i ochrony;
  - 9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz ustalając zasady ich realizacji;
  - 10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informacje na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o:
    - a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu,
    - b) możliwości składania wniosków do planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym na adres Pracowni,
    - c) 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, 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 2024 r. poz. 1112) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W projekcie planu nie uwzględniono wymagań ochrony 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, tj. od 11 kwietnia 2023 r. do 4 maja 2023 r. nie wpłynął żaden wniosek.

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

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

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 18 stycznia 2024 r. do 8 lutego 2024 r. Uwagi można było składać do dnia 22 lutego 2024 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

W związku ze złożeniem przez Centralny Port Komunikacyjny Sp. z o.o. do Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Łodzi wniosku o wydanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla przedsięwzięcia pn. „Budowa linii kolejowej nr 85 na odc. Łódź – Sieradz Północny i linii kolejowej nr 86 na odc. Sieradz Północny – Kępno Czernica Wrocławska – Wrocław Główny, odcinek Łódź – Sieradz”, w projekcie planu miejscowego uwzględniono preferowany przez ww. spółkę wariant przebiegu przedmiotowej inwestycji. W związku z powyższym, projekt planu miejscowego został ponownie uzgodniony i zaopiniowany oraz wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 12 września 2024 r. do 3 października 2024 r. W terminie przewidzianym do składania uwag tj. do dnia 18 października 2024 r. nie wpłynęła żadna uwaga.

Dla potrzeb projektu planu miejscowego, zgodnie z art. 17 pkt 4 ustawy, sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz zgodnie z art. 17 pkt 5 ww. ustawy – prognozę skutków finansowych uchwały.

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 LXXXVIII/2684/24



Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 13 marca 2024 r. W wyniku przeprowadzonej oceny aktualności obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uznane zostało za aktualne. Na obszarze objętym projektem planu w dacie sporządzenia ww. oceny nie obowiązywał miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

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

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

Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu określa potencjalne dochody i wpływy z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Wykonane obliczenia wykazały ujemny wynik finansowy przedsięwzięcia, co oznacza, że wydatki generowane przez nowe zagospodarowanie przewyższają dochody. Największe koszty wiąże się z realizacją inwestycji z zakresu układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej.

Należy jednak mieć na uwadze, że z uwagi na brak wystarczających informacji oraz złożony charakter planowanych inwestycji, wskazany wynik finansowy może ulec zmianie w związku z innym niż przyjęte prawdopodobieństwem realizacji pewnych inwestycji. Oszacowany poziom wyniku finansowego może odbiegać od rzeczywistych przyszłych rezultatów, z uwagi na nieprzewidywalność zachowań inwestorów, poziom cen rynkowych oraz zmienność uwarunkowań w czasie. Opracowana prognoza pokazuje skalę pewnych zjawisk, które mogą wystąpić w konsekwencji uchwalenia planu.

DYREKTOR  
Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi  
*Magdalena Winiarska*  
Magdalena Winiarska

Łódź, dnia 30 października 2024 r.



DFP-Bd-II.3024.168.2024

**Pani**  
**Magdalena Talar-Wiśniewska**  
**Dyrektor**  
**Miejskiej Pracowni**  
**Urbanistycznej w Łodzi**

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

ul. Sienkiewicza 61 A  
90-009 Łódź  
tel.: + 48 42 638 45 28  
fax : + 48 42 638 45 55  
e-mail: w.budzetu@uml.lodz.pl  
www.lodz.pl

W związku z przesłanym do zaopiniowania, przy piśmie znak MPU.ZP2.46.4.2023.BWL.KG z dnia 22 października 2024 r. projektem uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Ner, położonej w rejonie ulic Sanitariuszek i Łaskowice informuje, iż przyjmuję do wiadomości przedstawioną prognozę skutków finansowych.

Z uwagi na fakt, iż skutki finansowe uchwalenia w/w planu stanowią ujemny wynik finansowy na poziomie ok. (-) 3,79 mln zł, wszelkie działania wynikające z realizacji planu powinny być zgłaszane przez merytoryczne jednostki organizacyjne UMŁ z odpowiednim wyprzedzeniem.

*Krzysztof Mączkowski*

**Potwierdzam zgodność kopii wydruku z dokumentem elektronicznym:**

Identyfikator dokumentu	56199.167385.222720
Nazwa dokumentu	Odpowiedź na pismo MPU.pdf
Tytuł dokumentu	
Sygnatura dokumentu	
Data dokumentu	
Skrót dokumentu	01859550432B88C93F0050B42A911B271A6B1236
Wersja dokumentu	1.0
Data podpisu	30.10.2024 09:48:38
Podpisane przez	Krzysztof Arnold Mączkowski Skarbnik Miasta Łodzi
Rodzaj certyfikatu	Certyfikat kwalifikowany podpisu elektronicznego

EZD 3.124.8.8.

Data wydruku: 04.11.2024

Autor wydruku: Godos Karolina (GŁ. PROJEKTANT)