

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

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Łódki, położonej w rejonie ulic: Jarowej, Strykowskiej i Beskidzkiej.

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, 1572, 1907 i 1940) 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, 1907 i 1940), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688 oraz z 2024 r. poz. 1824), Rada Miejska w Łodzi

uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

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

- 1) rysunku planu wykonanego na mapie w skali 1:2000, stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu złożonych w trakcie konsultacji społecznych, 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) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym;
- 3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) dach płaski – dach o spadkach połaci do 15°;
- 2) elektrownia słoneczna – budowla będąca instalacją odnawialnych źródeł energii stanowiąca systemy fotowoltaiczne wraz z towarzyszącą infrastrukturą;

- 3) front działki – odcinek granicy działki budowlanej przylegający do drogi publicznej, drogi wewnętrznej lub innego ciągu komunikacyjnego, z którego odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;
- 4) infrastruktura techniczna – przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 5) linia rozgraniczająca – wyznaczona na rysunku planu linia ciągła, stanowiąca granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) 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;
- 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) 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;
- 10) teren – wydzielone liniami rozgraniczającymi nieruchomości lub ich części, oznaczone numerem i symbolem;
- 11) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Łodzi;
- 12) ustawa – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 13) zabudowa istniejąca – budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

2. Określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą lub przepisami odrębnymi w tym 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 terenów wspierających system ekologiczny miasta,
 - b) ochrona walorów krajobrazowych doliny rzeki Łódki i jej roli klimatyczno-biologicznej;
- 2) w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu – dla budowli określa się maksymalną wysokość zabudowy – 30,0 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:
 - a) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem przedsięwzięć z zakresu:
 - dróg,
 - infrastruktury technicznej,

- urządzeń wodnych, melioracji i obiektów mostowych,
 - zabudowy systemami fotowoltaicznymi,
 - zalesień,
- b) punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji mikroinstalacji oraz niebędących mikroinstalacją pozostałych instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego, będącymi urządzeniami innymi niż wolnostojące, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii;
- 3) w zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu oraz zieleni:
- a) dla obszaru o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych, oznaczonego na rysunku planu, ustala się zakaz:
- wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu i skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów,
 - wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu za wyjątkiem niwelacji niezbędnych do realizacji inwestycji z zakresu: infrastruktury technicznej, dróg, obiektów mostowych, urządzeń wodnych oraz rekultywacji technicznej terenu,
- b) zakazy, o których mowa w lit. a nie dotyczą:
- prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody,
 - zadań z zakresu obronności kraju w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa państwa,
 - likwidowania nagłych zagrożeń bezpieczeństwa powszechnego i prowadzenia akcji ratowniczych,
 - realizacji inwestycji celu publicznego,
- c) nakaz zapewnienia ciągłości korytarza ekologicznego, oznaczonego na rysunku planu, w zakresie swobodnego przepływu mas powietrza oraz migracji roślin i zwierząt,
- d) 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 infrastruktury technicznej;
- 4) w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków – nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających wykorzystanie lub retencjonowanie wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do odbiornika na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków oraz prawa wodnego, a także budownictwa;
- 5) w zakresie ochrony wód:
- a) nakaz utrzymania istniejących cieków jako cieków otwartych,
- b) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie wynikają z działań na rzecz ochrony przyrody albo racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub wodnej,
- c) zakaz wykonywania robót polegających na zasypywaniu i likwidacji cieków wodnych, stawów oraz rowów melioracyjnych spełniających rolę odbiorników wód powierzchniowych, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy spowodowanej realizacją inwestycji celu publicznego,
- d) zakaz stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód;
- 6) w zakresie ochrony powierzchni ziemi oraz gospodarki odpadami – nakaz zapewnienia dla nieruchomości miejsca służącego do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących budownictwa oraz dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminie;
- 7) w zakresie ochrony powietrza – zakaz stosowania źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy;
- 8) w zakresie ochrony przed hałasem:
- a) istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska,

- b) istniejącą zabudowę zagrodową zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny zabudowy zagrodowej” w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 9) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi – zakaz lokalizacji infrastruktury technicznej, która powoduje przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa.

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

- 1) wskazuje się lokalizację zabytku archeologicznego oznaczonego na rysunku planu i wymienionego w poniższej tabeli:

Obszar AZP	Nr stanowiska w miejscowości	Chronologia	Miejscowość
65-52/7	ŁS-1	śląd osadnictwa, późne średniowiecze	Łódź, ul. Strykowska
		śląd osadnictwa, okres pradziejowy	

- 2) na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego, o którym mowa w pkt 1, przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i prawa budowlanego;
- 3) wprowadza się strefę ochrony archeologicznej, oznaczoną na rysunku planu, w której przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków.

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

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

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

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

- 1) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu wskazanych na rysunku planu stref kontrolowanych od gazociągów określają przepisy odrębne dotyczące lokalizacji infrastruktury technicznej gazowej;
- 2) zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi we wskazanych na rysunku planu strefach ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 3) w przypadku likwidacji infrastruktury, o której mowa w pkt 1 i 2, ustalenia dotyczące odpowiednio strefy kontrolowanej oraz strefy ochronnej nie obowiązują;
- 4) wynikające z przepisów odrębnych dotyczących prawa lotniczego – ograniczenie wysokości zabudowy, ze względu na położenie obszaru planu w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę (BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych (LUN) na obszarze całego planu;
- 5) wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego:
- ograniczenie sytuowania budowli i budynków – na obszarze oznaczonym na rysunku planu jako strefa "A",
 - ograniczenie w wykonywaniu robót ziemnych – na obszarze oznaczonym na rysunku planu jako strefa "B",
 - ograniczenie w sytuowaniu drzew i krzewów – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.

§ 10. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – obsługę komunikacyjną oraz połączenie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym stanowią:

- 1) drogi publiczne oraz drogi wewnętrzne położone poza granicami obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu.

§ 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, a także budowę nowych systemów;
- 2) nakaz lokalizacji 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 swoje funkcje.

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

- 1) podstawowe źródła zaopatrzenia w wodę – magistrala wodociągowa biegnąca równolegle do ul. Brzezińskiej oraz magistrala Bałuty 5;
- 2) podstawowy odbiornik ścieków – Kolektor III;
- 3) podstawowy odbiornik wód opadowych i roztopowych – rzeka Łódka;
- 4) podstawowe źródło zaopatrzenia w gaz – gazociąg średniego ciśnienia Dn 400 zlokalizowany w ul. Beskidzkiej;
- 5) podstawowe źródło zaopatrzenia w energię elektryczną – Rejonowy Punkt Zasilania Brzezińska 110/15 kV.

§ 12. 1. Wskazuje się oznaczone na rysunku planu granice terenów zamkniętych.

2. Na terenach przyległych do terenów zamkniętych, o których mowa w ust. 1 obowiązują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, o których mowa w § 9 pkt 5.

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

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1PEF-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 wyłączeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami,
 - c) teren wód powierzchniowych śródlądowych,
 - d) teren lasu.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla elektrowni słonecznej – minimum 50%,
 - b) wysokość zabudowy dla elektrowni słonecznej – maksimum 4,0 m;
- 2) zasady lokalizacji obiektów i funkcji:

- a) dopuszczenie lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych, w tym 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, dla której obowiązuje zakaz lokalizacji systemów fotowoltaicznych,
 - c) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) dla zabudowy istniejącej dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy na następujących warunkach:
- a) powierzchnia zabudowy dla budynków:
 - mieszkalnych – maksimum 150 m²,
 - gospodarczych i garaży w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – łącznie maksimum 50 m²,
 - gospodarczych, inwentarskich i garaży w zabudowie zagrodowej – łącznie maksimum 500 m²,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków:
 - mieszkalnych – 10,5 m,
 - gospodarczych i garaży w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – 4,5 m,
 - gospodarczych, inwentarskich i garaży w zabudowie zagrodowej – 6,0 m,
 - c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz kącie nachylenia do 35° lub dachy płaskie.

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 3000 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 30,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – w zakresie od 60° do 90° z tolerancją 3°.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1RN-ZN, 2RN-ZN, 3RN-ZN i 4RN-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 wyłączeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami,
 - c) teren wód powierzchniowych śródlądowych,
 - d) teren lasu.

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

- 1) zasady lokalizacji obiektów i funkcji – zakaz lokalizacji budynków;
- 2) dla zabudowy istniejącej dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy na następujących warunkach:
 - a) powierzchnia zabudowy dla budynków:
 - mieszkalnych – maksimum 150 m²,
 - gospodarczych i garaży w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – łącznie maksimum 50 m²,
 - gospodarczych, inwentarskich i garaży w zabudowie zagrodowej – łącznie maksimum 500 m²,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy dla budynków:
 - mieszkalnych – 10,5 m,
 - gospodarczych i garaży w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – 4,5 m,
 - gospodarczych, inwentarskich i garaży w zabudowie zagrodowej – 6,0 m,
 - c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz kącie nachylenia do 35° lub dachy płaskie;
- 3) dopuszczenie, o którym mowa w pkt 2, nie dotyczy budynków oraz części budynków znajdujących się w granicach korytarza ekologicznego, oznaczonego na rysunku planu;
- 4) zakaz realizacji zalesień w granicach korytarza ekologicznego, oznaczonego na rysunku planu.

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 3000 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 30,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – w zakresie od 60° do 90° z tolerancją 3°.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 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 mostów.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1L 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 lokalizacji obiektów budowlanych związanych z gospodarką leśną, z wyłączeniem budynków.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

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

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

§ 20. 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

DYREKTOR
Miejskiej Pracowni Urbanistycznej
w Łodzi
Magdalena Kaler-Włoszewska

STARSZY PROJEKTANT

Kępa
mgr Dariusz Kiedrzyński
14.04.2025

Kwer. nał.
RADCA PRAWNY
Kamila Wałęska-Nowak
14.04.2025

[Signature]
KIEROWNIK
mgr inż. arch. Dagny Męksa
14.04.2025

DYREKTOR
DEPARTAMENTU PLANOWANIA
I ROZWOJU GOSPODARCZEGO

[Signature]
Robert Kowalik

p.o. DYREKTORA
BIURA ARCHITEKTA MIASTA

[Signature]
Robert Sobański

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

RADCA PRAWNY

[Signature]
Regina Wojaś
Łd - 940

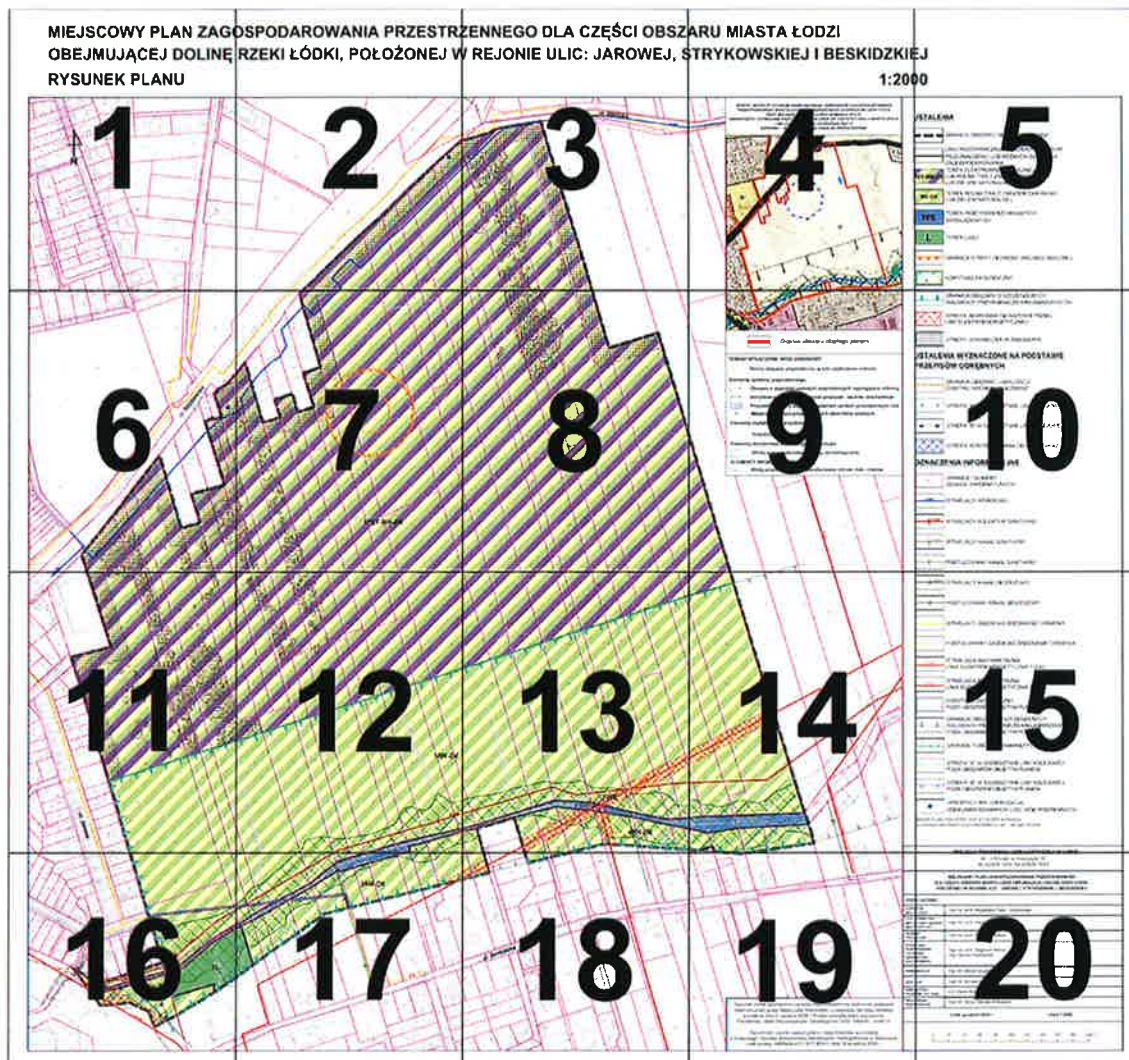
KIEROWNIK
Oddziału Legislacyjnego

[Signature]
Tomasz Urjasz
14.04.2025

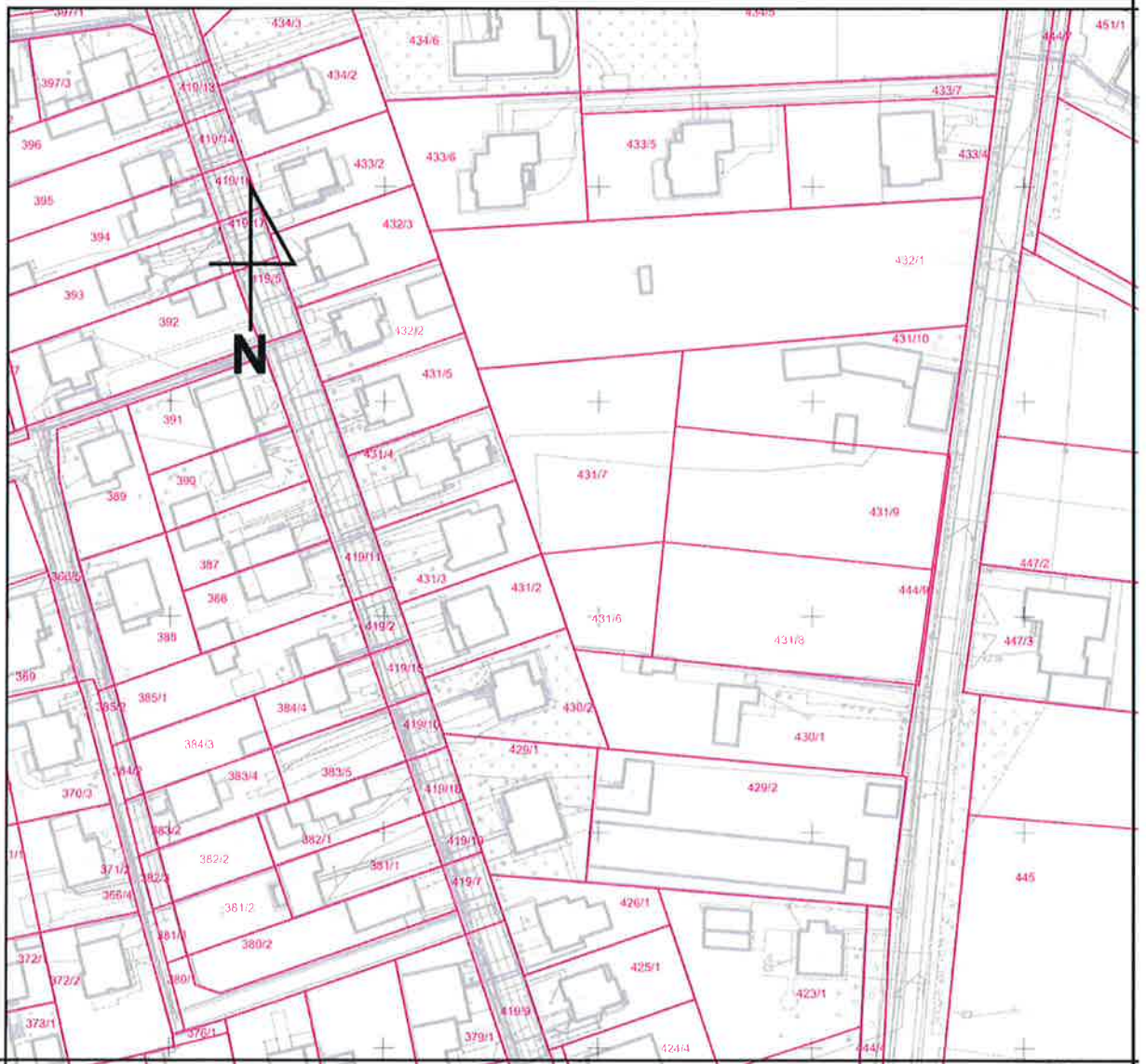
Załącznik Nr 1
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia

Rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:2000

Arkusz zbiorczy z podziałem na arkusze

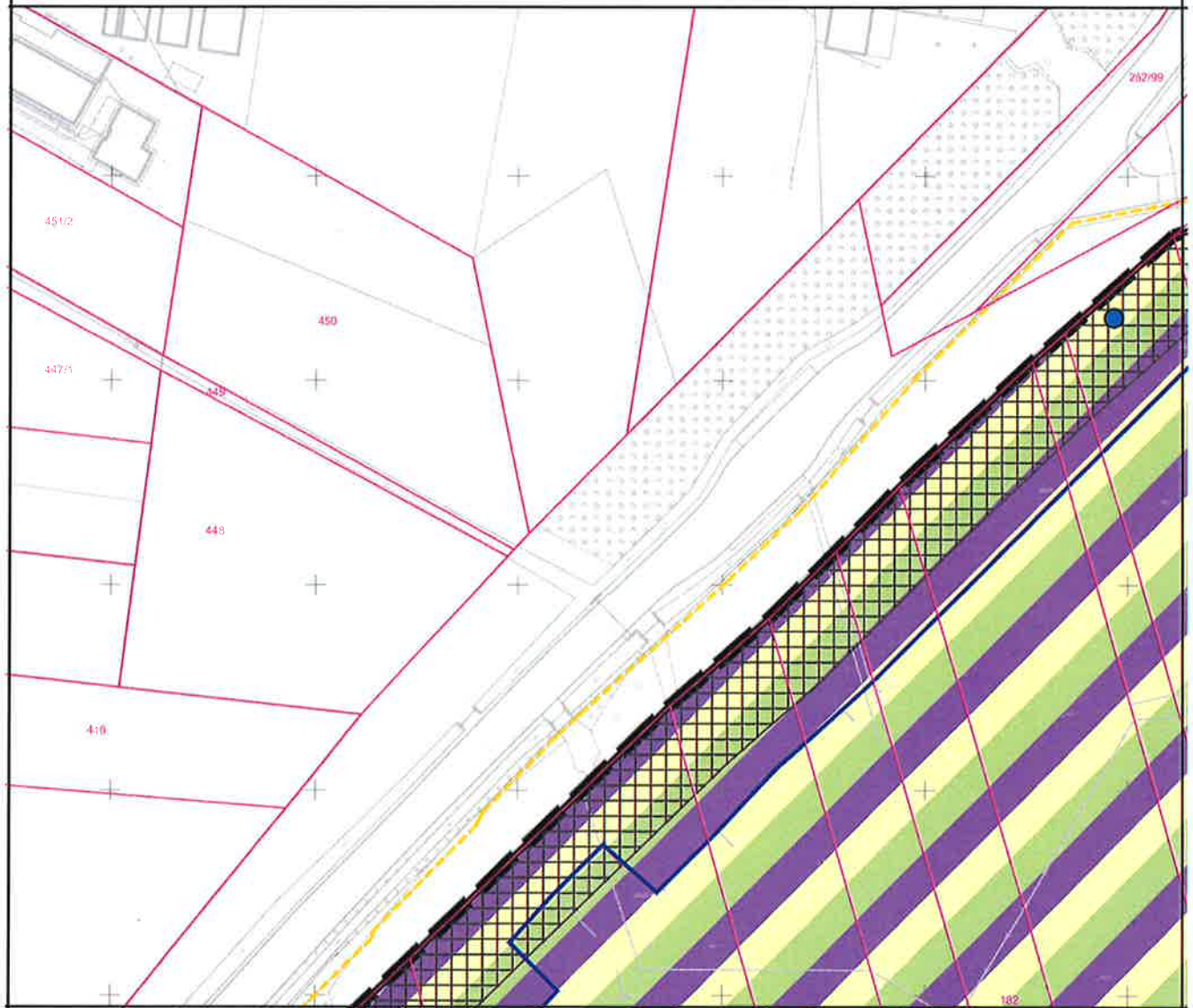


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSZCZENIA OBEJMUJĄCEJ DOLINĘ RYSUNEK PLANU



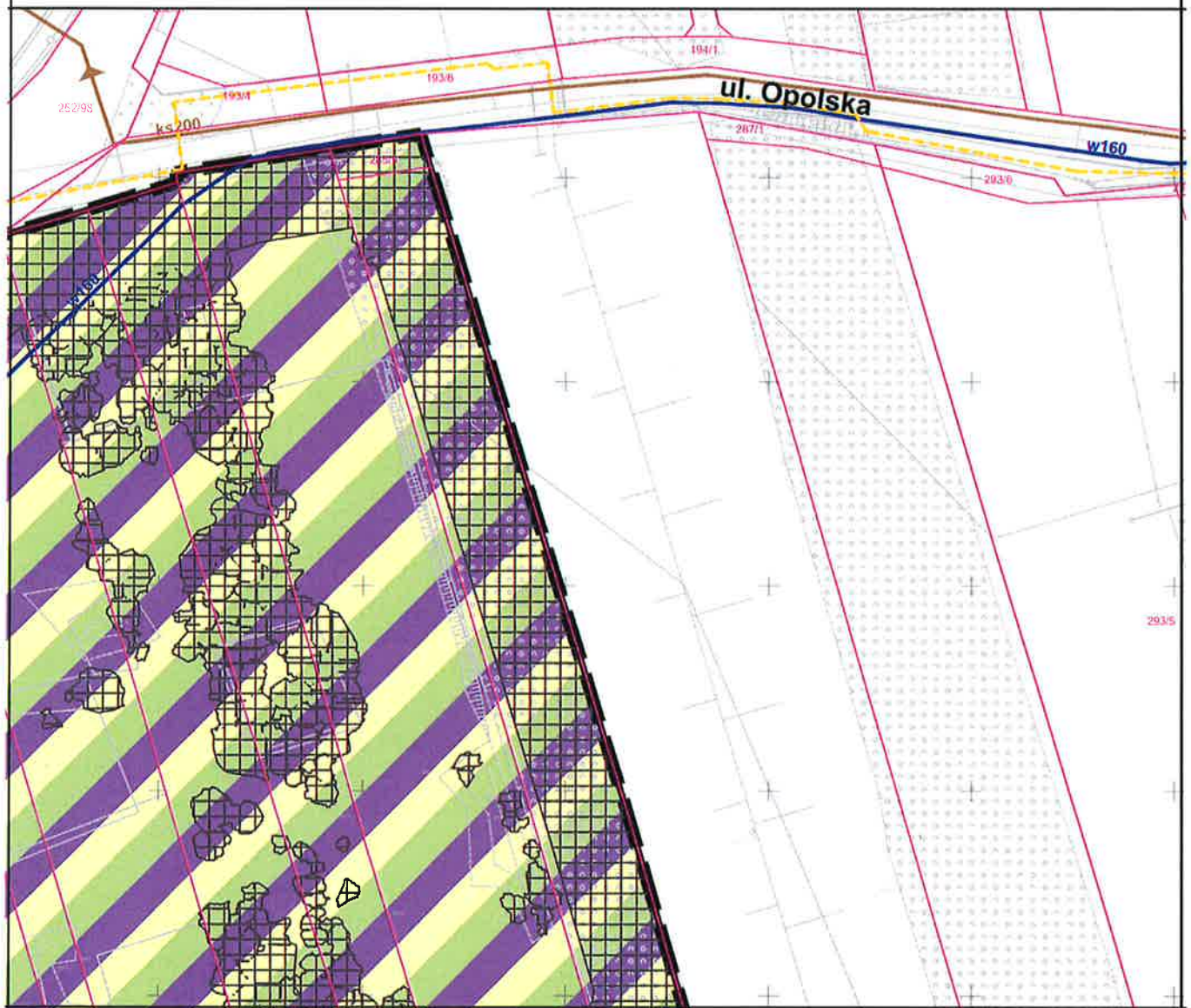
Arkusz 1

OSPODAROWANIA PRZESTRZ RZEKI ŁÓDKI, POŁOŻONEJ W



Arkusz 2

ZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU W REJONIE ULIC: JAROWEJ, S

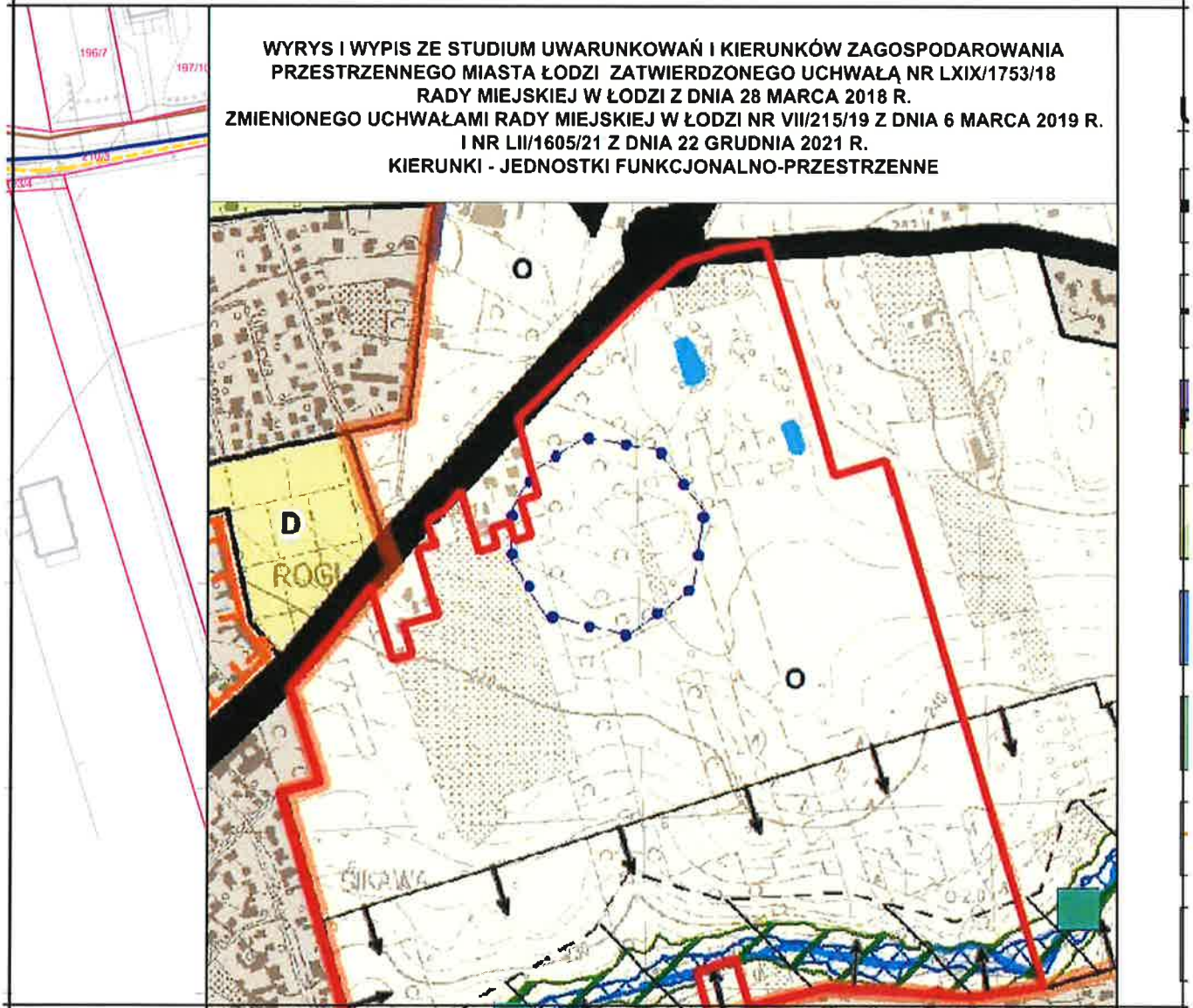


Arkusz 3

PLAN MIASTA ŁÓDZI STRYKOWSKIEJ I BESKIDZKIEJ

1:200

WYRYS I WYPIS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA ŁÓDZI ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR LXIX/1753/18
RADY MIEJSKIEJ W ŁÓDZI Z DNIA 28 MARCA 2018 R.
ZMIENIONEGO UCHWAŁAMI RADY MIEJSKIEJ W ŁÓDZI NR VII/215/19 Z DNIA 6 MARCA 2019 R.
I NR LII/1605/21 Z DNIA 22 GRUDNIA 2021 R.
KIERUNKI - JEDNOSTKI FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE



Arkusz 4

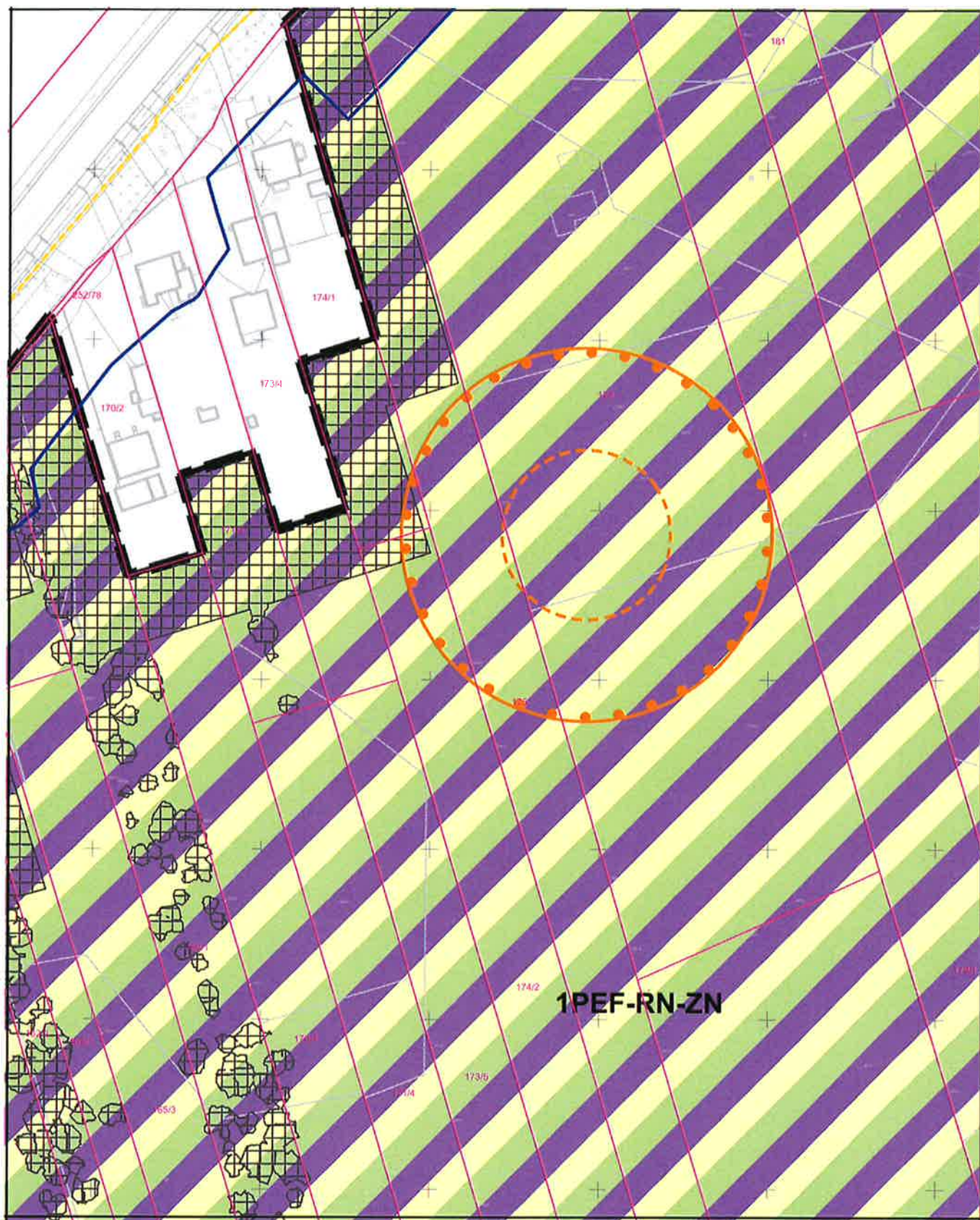
EJ
00

USTALENIA

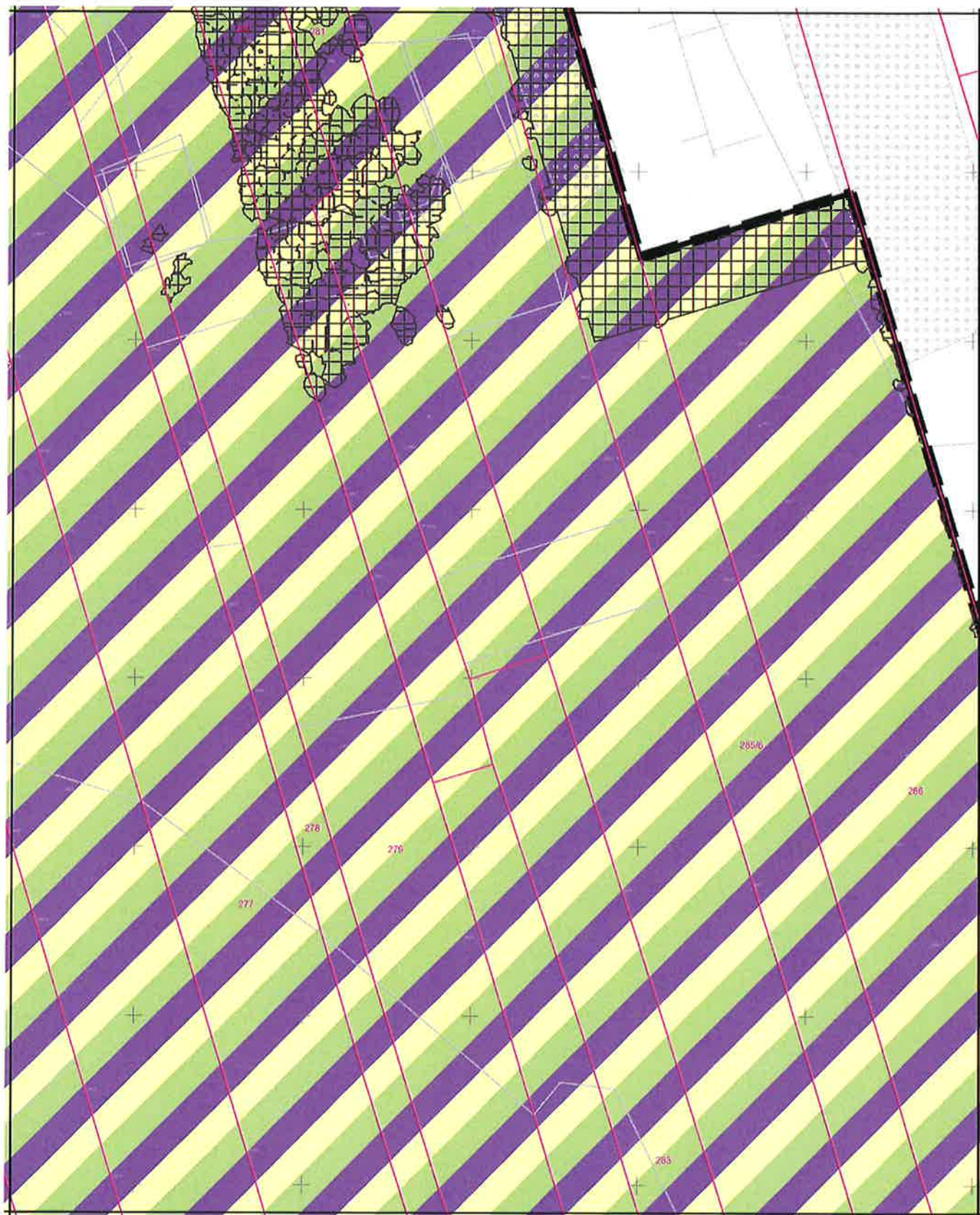
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	TEREN ELEKTROWNI SŁONECZNEJ LUB ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY LUB ZIELENI NATURALNEJ
	TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY LUB ZIELENI NATURALNEJ
	TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
	TEREN LASU
	GRANICA STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
	KORYTARZ EKOLOGICZNY



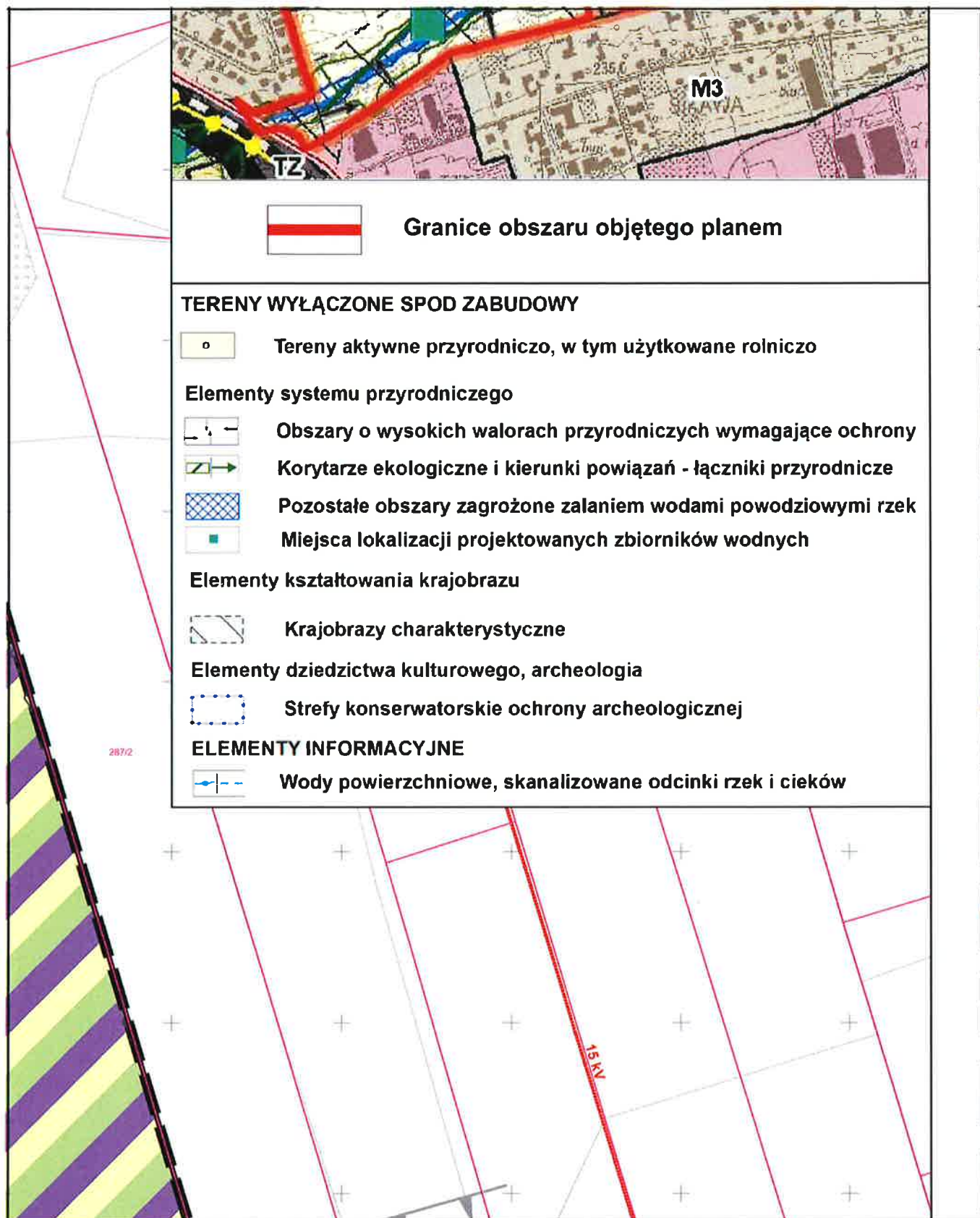
Arkusz 6



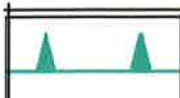
Arkusz 7



Arkusz 8



Arkusz 9



GRANICA OBSZARU O SZCZEGÓLNYCH
WALORACH PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWYCH



STREFA OCHRONNA OD NAPOWIETRZNEJ
LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ

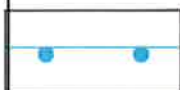


STREFY OGRANICZEŃ W ZABUDOWIE

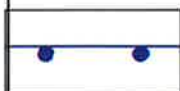
USTALENIA WYZNACZONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH



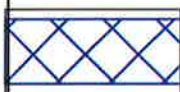
GRANICA OBSZARU LOKALIZACJI
ZABYTKU ARCHEOLOGICZNEGO



STREFA "A" W SĄSIEDZTWIE LINII KOLEJOWEJ

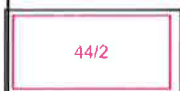


STREFA "B" W SĄSIEDZTWIE LINII KOLEJOWEJ



STREFA KONTROLOWANA OD GAZOCIĄGU

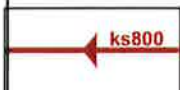
OZNACZENIA INFORMACYJNE



GRANICE I NUMERY
DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH



ISTNIEJĄCY WODOCIĄG



ISTNIEJĄCY KOLEKTOR SANITARNY



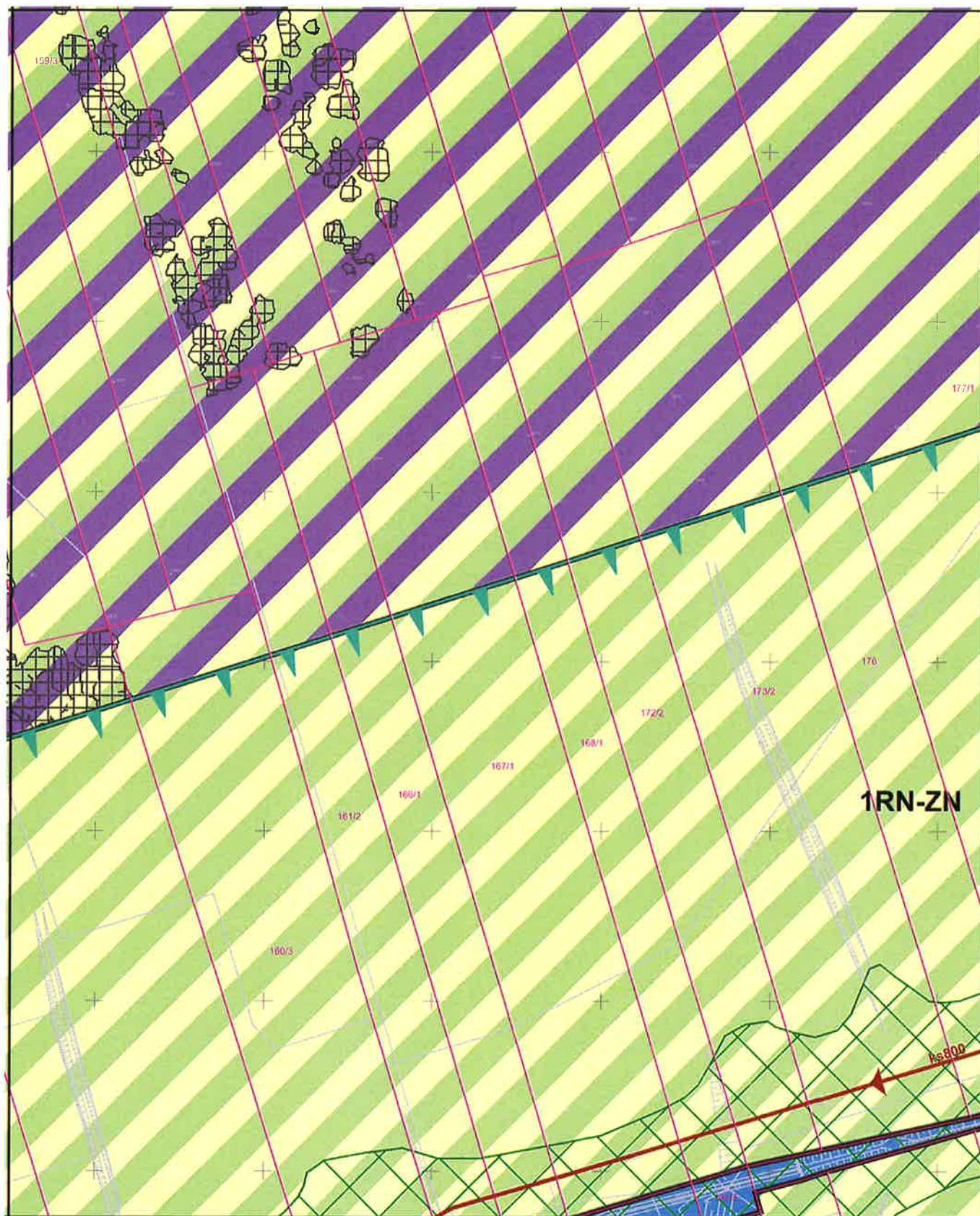
ISTNIEJĄCY KANAŁ SANITARNY



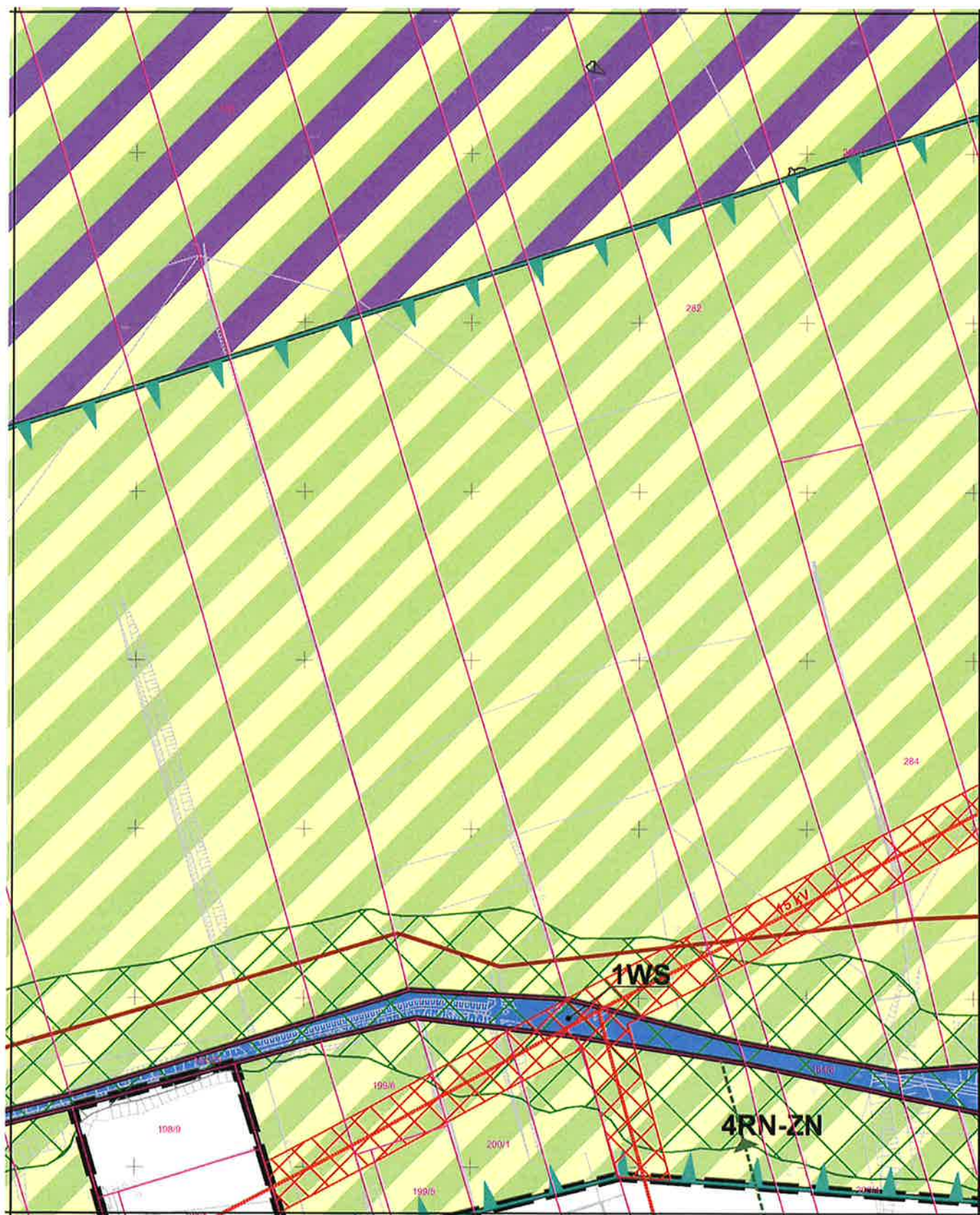
POSTULOWANY KANAŁ SANITARNY



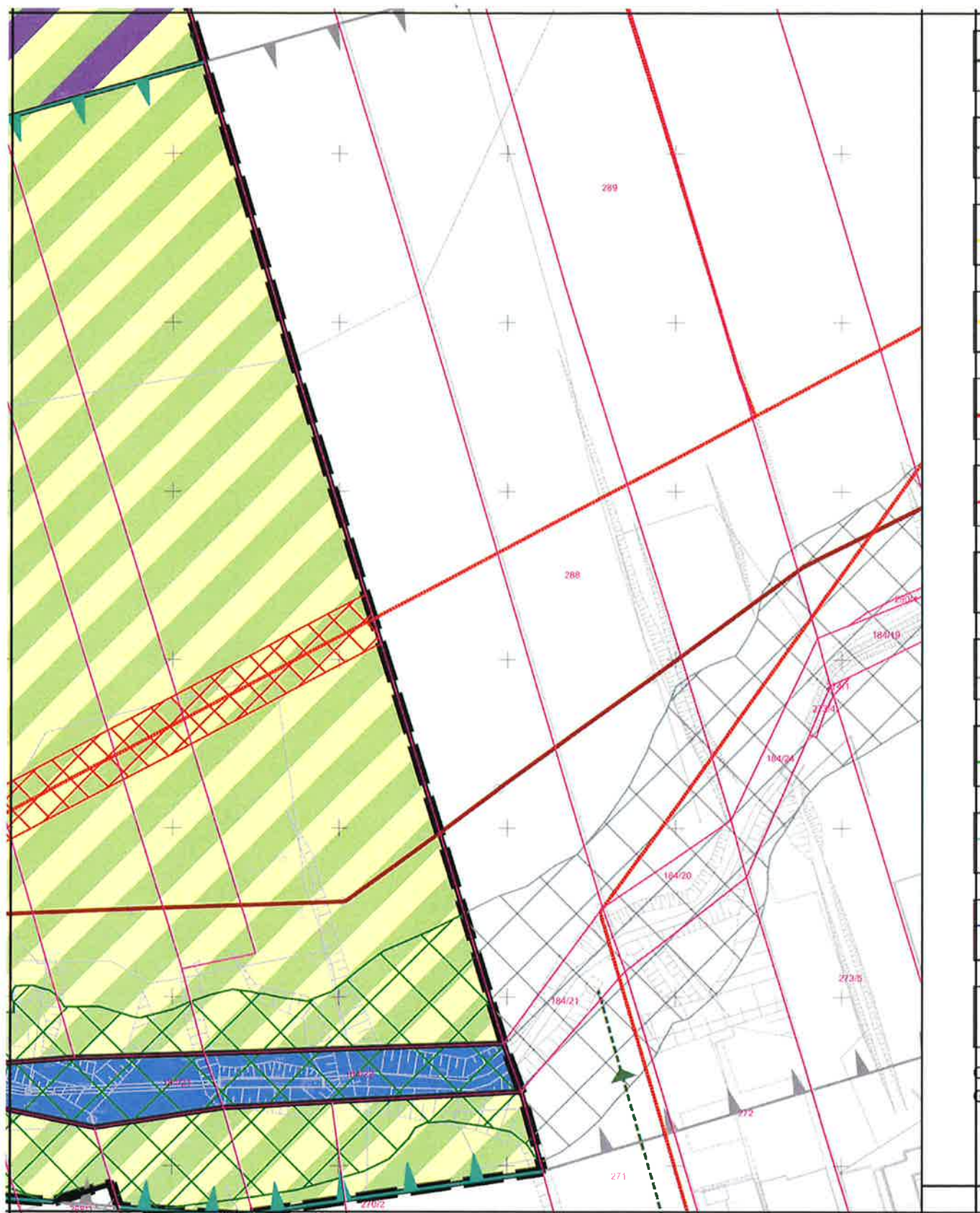
Arkusz 11



Arkusz 12



Arkusz 13

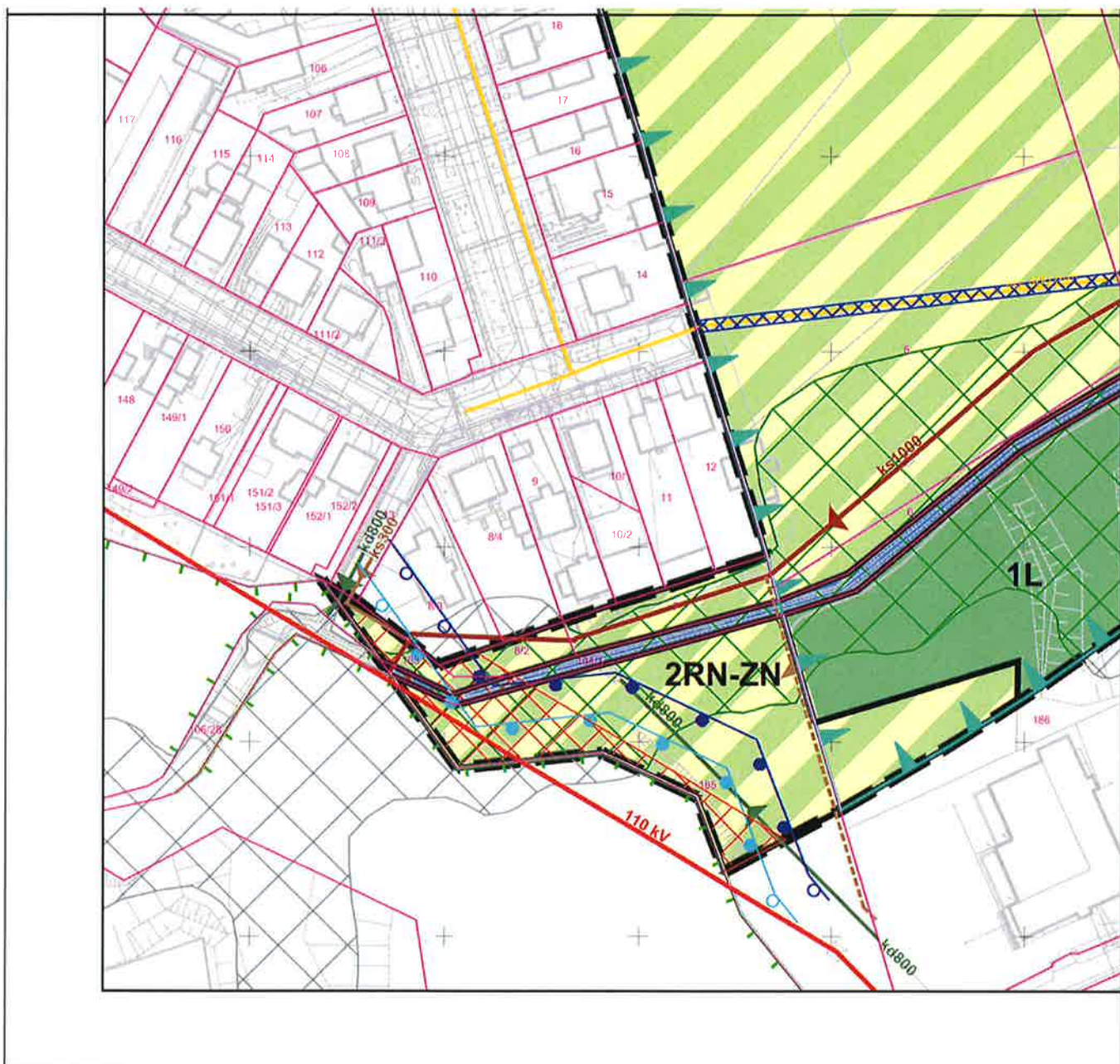


Arkusz 14

	ISTNIEJĄCY KANAŁ DESZCZOWY
	POSTULOWANY KANAŁ DESZCZOWY
	ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
	POSTULOWANY GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
	ISTNIEJĄCA NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 110 kV
	ISTNIEJĄCA NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 15 kV
	KORYTARZ EKOLOGICZNY POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM
	GRANICA OBSZARU O SZCZEGÓLNYCH WALORACH PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWYCH POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM
	GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH
	STREFA "A" W SĄSIEDZTWIE LINII KOLEJOWEJ POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM
	STREFA "B" W SĄSIEDZTWIE LINII KOLEJOWEJ POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM
	ORIENTACYJNA LOKALIZACJA UDOKUMENTOWANYCH UJEĆ WÓD PODZIEMNYCH
OBSZAR PLANU POŁOŻONY JEST W CAŁOŚCI W ZASIĘGU GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH 401 - NIECKA ŁÓDZKA	

MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNA W ŁÓDZI

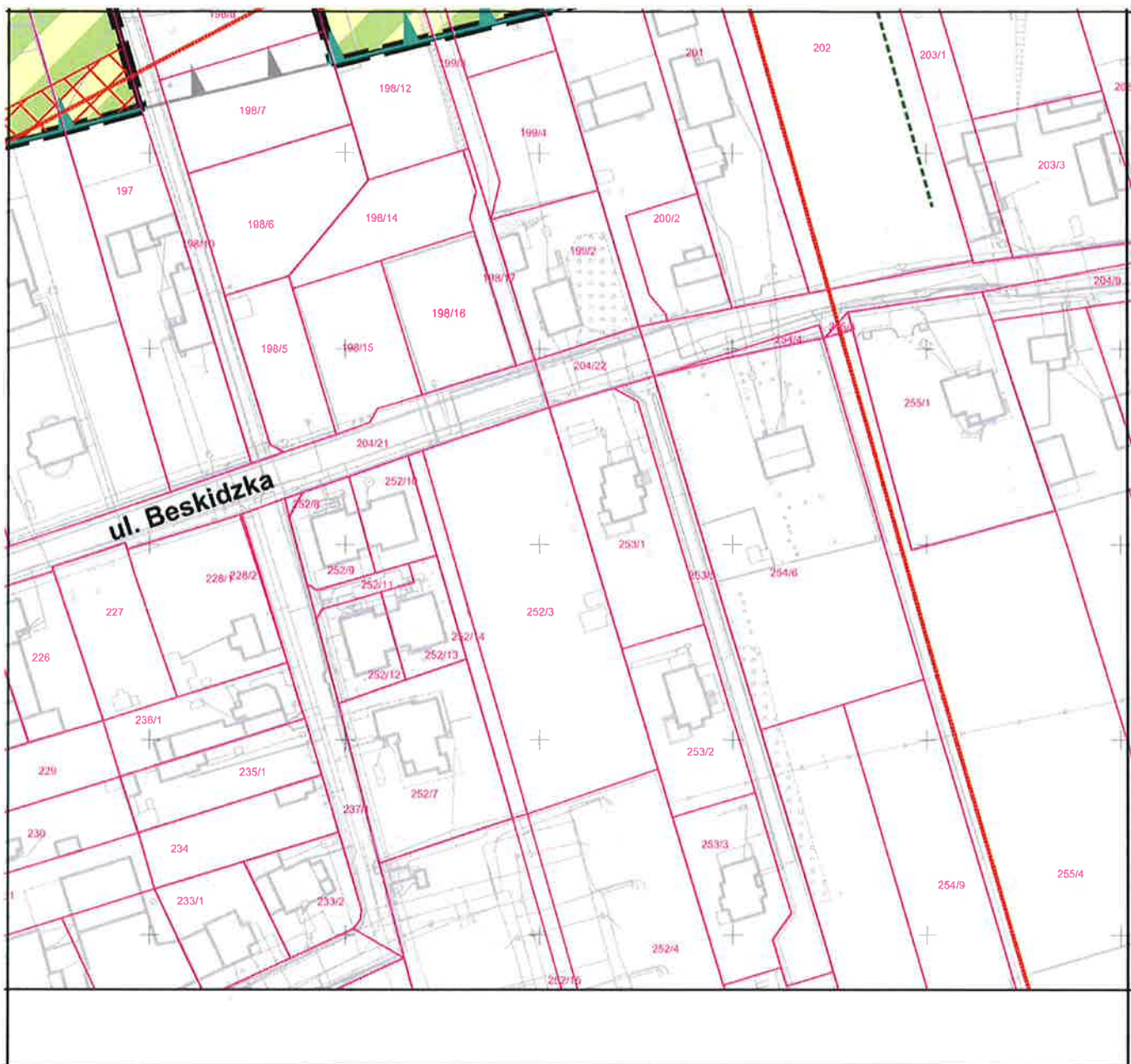
Arkusz 15



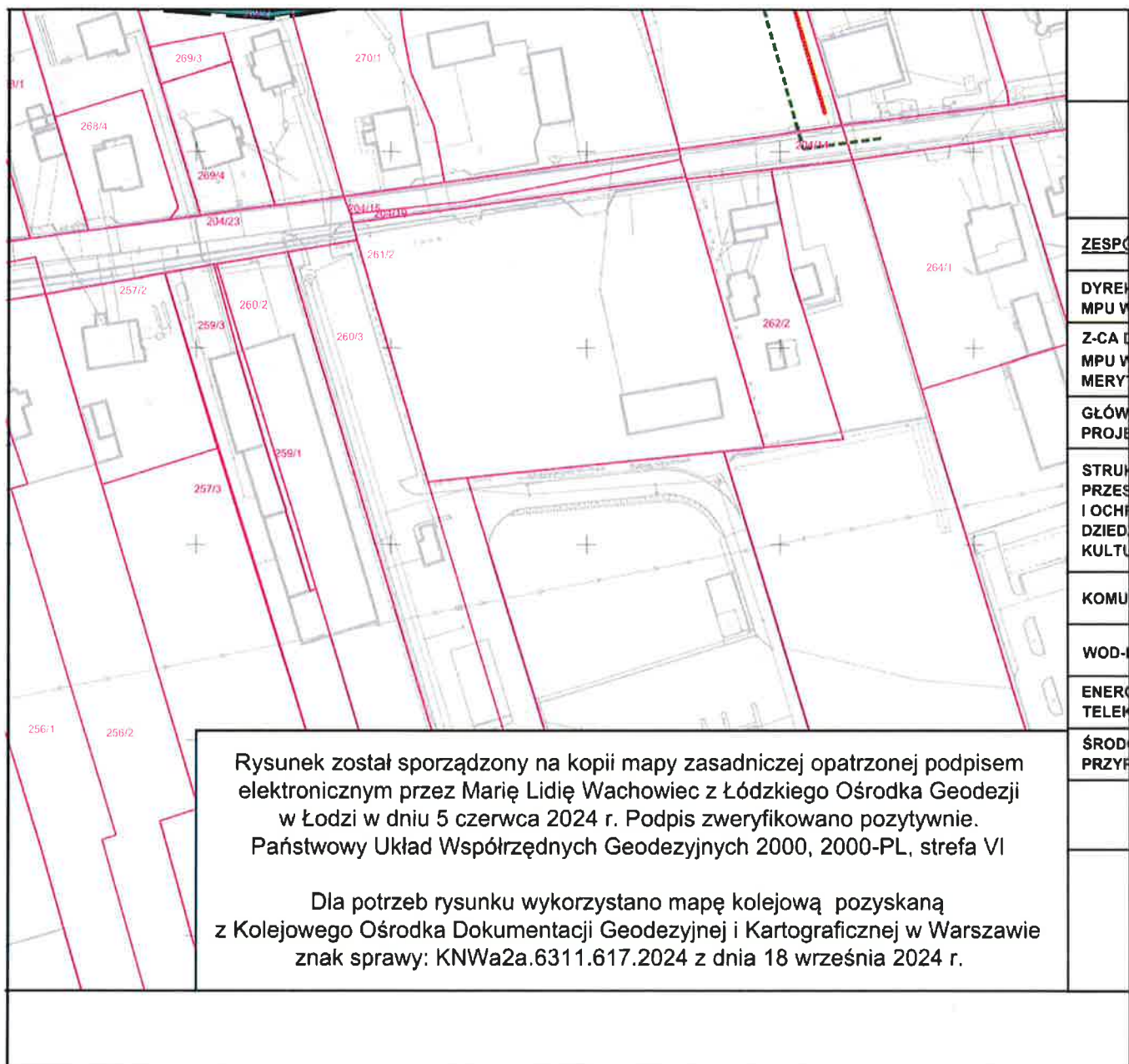
Arkusz 16



Arkusz 17



Arkusz 18

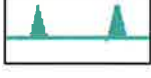


Arkusz 19

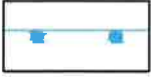
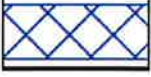
MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNA W ŁODZI 90 - 418 Łódź, al. Kościuszki 19, tel. 42/628-75-00, fax 42/628-75-03	
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁODZI OBEJMUJĄCEJ DOLINĘ RZĘKI ŁÓDKI, POŁOŻONEJ W REJONIE ULIC: JAROWEJ, STRYKOWSKIEJ I BESKIDZKIEJ	
OPŁ. AUTORSKI:	
PROJEKTANT:	mgr inż. arch. Magadlena Talar - Wiśniewska
DYREKTOR W ŁODZI, NADZÓR PROJEKTOWY:	mgr inż. arch. Paulina Górka
PROJEKTANT:	mgr inż. arch. Dagmara Meksa
PROJEKT PRZESTRZENNA ORGANIZACJA MIASTA:	mgr inż. arch. Dagmara Meksa mgr Dariusz Kiedrzyński
PROJEKTACJA:	mgr inż. Marek Gruchała
PROJEKTANT:	mgr inż. Monika Meckier
PROJEKTANT / KOM. / CO / GAZ:	inż. Marek Bubiak
PROJEKTANT PROJEKTOWY:	mgr inż. Anna Olaczek-Wołowska
Łódź, grudzień 2024 r.	
skala 1:2000	

Arkusz 20

USTALENIA

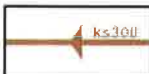
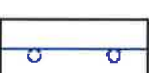
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	TEREN ELEKTROWNI SŁONECZNEJ LUB ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY LUB ZIELENI NATURALNEJ
	TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY LUB ZIELENI NATURALNEJ
	TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
	TEREN LASU
	GRANICA STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
	KORYTARZ EKOLOGICZNY
	GRANICA OBSZARU O SZCZEGÓLNYCH WALORACH PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWYCH
	STREFA OCHRONNA OD NAPOWIERTRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ
	STREFY OGRANICZEŃ W ZABUDOWIE

USTALENIA WYZNACZONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH

	GRANICA OBSZARU LOKALIZACJI ZABYTKU ARCHEOLOGICZNEGO
	STREFA "A" W SĄSIEDZTWIE LINII KOLEJOWEJ
	STREFA "B" W SĄSIEDZTWIE LINII KOLEJOWEJ
	STREFA KONTROLOWANA OD GAZOCIĄGU

Legenda rysunku

OZNACZENIA INFORMACYJNE

	GRANICE I NUMERY DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH
	ISTNIEJĄCY WODOCIĄG
	ISTNIEJĄCY KOLEKTOR SANITARNY
	ISTNIEJĄCY KANAŁ SANITARNY
	POSTULOWANY KANAŁ SANITARNY
	ISTNIEJĄCY KANAŁ DESZCZOWY
	POSTULOWANY KANAŁ DESZCZOWY
	ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
	POSTULOWANY GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
	ISTNIEJĄCA NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 110 kV
	ISTNIEJĄCA NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 15 kV
	KORYTARZ EKOLOGICZNY POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM
	GRANICA OBSZARU O SZCZEGÓLNYCH WALORACH PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWYCH POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM
	GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH
	STREFA "A" W SĄSIEDZTWIE LINII KOLEJOWEJ POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM
	STREFA "B" W SĄSIEDZTWIE LINII KOLEJOWEJ POZA OBSZAREM OBJĘTYM PLANEM
	ORIENTACYJNA LOKALIZACJA UDOKUMENTOWANYCH UJEĆ WÓD PODZIEMNYCH

OBSZAR PLANU POŁOŻONY JEST W CAŁOŚCI W ZASIĘGU
GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH 401 - NIECKA ŁÓDZKA

Legenda rysunku

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu złożonych w trakcie konsultacji społecznych.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Łódki, położonej w rejonie ulic: Jarowej, Strykowskiej i Beskidzkiej został poddany konsultacjom społecznym w okresie od 28 stycznia do 25 lutego 2025 r.

W terminie wyznaczonym do wnoszenia uwag, tj. do 25 lutego 2025 r., wpłynęły 3 uwagi. Złożone uwagi zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji.

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

Uwaga nr 1

- wpłynęła 17 lutego 2025 r.,
- dotyczy terenu oznaczonego na rysunku projektu planu symbolem 1PEF-RN-ZN.

Treść uwagi:

„Jako współwłaścicielka działki sąsiadującej z obszarem objętym przystąpieniem do planu zagospodarowania przestrzennego 373 wyrażam swój sprzeciw przeciwko przeznaczeniu obszaru oznaczonego jako 1 PEF-RN ZN pod budowę elektrowni słonecznej. Takie instalacje są szkodliwe dla najbliższego otoczenia, generując hałas, psując walory estetyczne terenu oraz stwarzając zagrożenie pożarowe dla najbliższej okolicy. Bezpośrednio przekłada się to na zmniejszenie jakości życia osób żyjących w najbliższym sąsiedztwie oraz obniżenie wartości sąsiadujących działek. Dystans oddzielający zabudowania od terenu elektrowni słonecznej wynosi aktualnie 20m, co jest odległością zbyt małą, sugeruję dystans minimum 200m oraz oddzielenie terenu elektrowni od zabudowań szerokim pasem zieleni.”

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Uzasadnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688 oraz z 2024 r. poz. 1824), „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Nieruchomości objęte planem położone są w obszarze, który 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. stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Z uwagi na powyższe oraz na to, że dla jednostki „O” Studium dopuszcza również przekształcenie gruntów rolnych w tereny produkcji energii m. in. z promieniowania słonecznego, nieruchomości położone poza wskazanym w Studium obszarem o wysokich walorach przyrodniczych, pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju nowej zabudowy i przeznaczono w projekcie planu na teren elektrowni słonecznej lub

rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej. O przeznaczenie obszaru objętego planem pod inwestycje fotowoltaiczne wnoszono we wnioskach po przystąpieniu do sporządzania planu.

Projekt planu wraz ze sporządzoną dla jego potrzeb prognozą oddziaływania na środowisko został pozytywnie zaopiniowany przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi oraz przez jednostki wojewódzkiej i powiatowej Inspekcji Sanitarnej w zakresie m.in. potencjalnych skutków oddziaływania realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, w tym ludzi. W związku z powyższym nie znajduje uzasadnienia poszerzanie stref ograniczeń w zabudowie wskazanych w terenie o symbolu 1PEF-RN-ZN.

Uwaga nr 2

- wpłynęła 25 lutego 2025 r.,
- dotyczy działki nr 174/1 w obrębie W-6.

Treść uwagi:

„Proponowany plan miejscowego zagospodarowania przestrzennego zakłada przeznaczenie obszaru 1PEF- RN-ZN jako terenu elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej. W obszarze tym uwzględniono część działki 174/1, której jestem współwłaścicielką. Dla działki 174/1 została wydana decyzja nr DPRG-UA-IX.1892.2020 o warunkach zabudowy dopuszczająca inwestycję mieszkaniową jednorodzinną w obrębie działki. Wnioskuje o utrzymanie w planie zagospodarowania istniejącej decyzji o warunkach zabudowy dla działki 174/1 zezwalającej na zabudowę jednorodzinną i rezygnację z zakwalifikowania części działki 174/1 jako terenu elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej. Proponowane przeznaczenie terenu sąsiadującego z działką 174/1 oznaczonego jako 1PEF-RN-ZN dopuszcza stworzenie na tym obszarze elektrowni słonecznej. Istniejące w Polsce elektrownie słoneczne są zlokalizowane poza obszarami miejskimi, a co najważniejsze poza obszarami mieszkalnymi. Proponowane przeznaczenie tego terenu na obszar elektrowni słonecznej w bezpośrednim sąsiedztwie z zabudową mieszkalną jest moim zdaniem nieodpowiednie. Zlokalizowanie w tym obszarze elektrowni słonecznej wpłynie na obniżenie wartości działki 174/1, której jestem współwłaścicielką. Dodatkowo, przeznaczenie tego terenu na elektrownie słoneczną będzie miało negatywny wpływ na walory krajobrazowe tego obszaru oraz zaburzy istniejącą estetykę terenów mieszkalnych. Co więcej, potencjalne inwestycje fotowoltaiczne przyczynią się do hałasu w strefie mieszkalnej ze względu na konieczność zbudowania infrastruktury towarzyszącej instalacji fotowoltaicznej takiej jak na przykład stacje transformatorowe. Dodatkowo, w obszarze 1PER-RN-ZN nie znajduje się linia elektroenergetyczna, która mogłaby służyć jako przyłącze do potencjalnej inwestycji fotowoltaicznej. Na podstawie przedstawionych powyżej argumentów wnioskuje o rezygnację z przeznaczenia terenu 1PEF-RN-ZN jako terenu elektrowni słonecznej. W przypadku odmowy zmiany przeznaczenia terenu 1PER-RN-ZN wnioskuje o oddalenie terenu elektrowni słonecznej od istniejących działek mieszkalnych o odległość minimum 200 m.”

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Uzasadnienie:

Uwzględnienie uwagi w zakresie dotyczącym północnego fragmentu działki nr 174/1 nie jest możliwe ze względów formalnych – ww. fragment działki położony jest poza granicami obszaru projektu planu.

W zakresie przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową fragmentu działki położonego w granicach projektu planu należy zaznaczyć, że zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”.

Przedmiotowa działka położona jest w obszarze, który 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. stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”.

Z uwagi na powyższe oraz na to, że dla jednostki „O” Studium dopuszcza również przekształcenie gruntów rolnych w tereny produkcji energii m. in. z promieniowania słonecznego, przedmiotowy fragment działki oraz pozostałe nieruchomości położone poza wskazanym w Studium obszarem o wysokich walorach przyrodniczych, pozostawiono w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju nowej zabudowy i przeznaczono w projekcie planu na teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej. O przeznaczenie obszaru objętego planem pod inwestycje fotowoltaiczne wnoszono we wnioskach po przystąpieniu do sporządzania planu.

Projekt planu wraz ze sporządzoną dla jego potrzeb prognozą oddziaływania na środowisko został pozytywnie zaopiniowany przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi oraz przez jednostki wojewódzkiej i powiatowej Inspekcji Sanitarnej w zakresie m.in. potencjalnych skutków oddziaływania realizacji ustaleń projektu planu na środowisko, w tym ludzi. W związku z powyższym nie znajduje uzasadnienia poszerzanie stref ograniczeń w zabudowie wskazanych w terenie o symbolu IPEF-RN-ZN.

Wyjaśnienia wymaga również fakt, że plan miejscowy sporządzany jest w innym trybie niż ustalone są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, które wydawane są w formie decyzji. Przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zobowiązują do wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w każdym przypadku, jeśli spełnione są warunki określone w ww. ustawie, niezależnie od ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w tym dotyczących wyłączenia terenów spod zabudowy. Tym samym decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu nie zawsze stoją w zgodzie z kompleksową polityką przestrzenną gminy (wyrażoną w dokumencie studium i planie miejscowym), a zainicjowane w ostatnich latach, w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy, procesy budowlane pozostają w sprzeczności z ustalonymi dla przedmiotowego obszaru kierunkami polityki przestrzennej w obowiązującym Studium.

Uwaga nr 3

- wpłynęła 25 lutego 2025 r.,
- dotyczy działki nr 174/1 w obrębie W-6.

Treść uwagi:

„Dla działki nr 174/1 wydano decyzję o warunkach zabudowy dla inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego co nie zostało uwzględnione w proponowanym planie. Wnioskuję razem ze współwłaścicielami o uwzględnienie wydanych warunków zabudowy w m.p.z.p. Propozycja aby stworzyć farmę fotowoltaiczną nie jest do zaakceptowania ze względu na teren miejski i mieszkalny, utratę walorów krajobrazowych doliny rzeki Łódki, utratę wartości działki.”

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Uzasadnienie:

Uwzględnienie uwagi w zakresie dotyczącym północnego fragmentu działki nr 174/1 nie jest możliwe ze względów formalnych – ww. fragment działki położony jest poza granicami obszaru projektu planu.

W zakresie przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową fragmentu działki objętego granicami projektu planu należy zaznaczyć, że zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Przedmiotowa działka położona jest w obszarze, który 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. stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”.

Z uwagi na powyższe oraz na to, że dla jednostki „O” Studium dopuszcza przekształcenie gruntów rolnych w tereny produkcji energii m. in. z promieniowania słonecznego, powyższą nieruchomość przeznaczono w projekcie planu na teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

Wyjaśnienia wymaga fakt, że plan miejscowy sporządzany jest w innym trybie niż ustalane są warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, które wydawane są w formie decyzji. Przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zobowiązują do wydania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w każdym przypadku, jeśli spełnione są warunki określone w ww. ustawie, niezależnie od ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w tym dotyczących wyłączenia terenów spod zabudowy. Tym samym decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu nie zawsze stoją w zgodzie z kompleksową polityką przestrzenną gminy (wyrażoną w dokumencie studium i planie miejscowym), a zainicjowane w ostatnich latach, w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy, procesy budowlane pozostają w sprzeczności z ustalonymi dla przedmiotowego obszaru kierunkami polityki przestrzennej w obowiązującym Studium.

**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 budowa sieci infrastruktury technicznej (kanalizacja sanitarna i deszczowa).

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

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

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Bartosz DOMASZEWICZ

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia r.
Zalacznik4.gml

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

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Łódki, położonej w rejonie ulic: Jarowej, Strykowskiej i Beskidzkiej.

Projekt planu (wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko”) został opracowany na podstawie uchwały Nr II/35/24 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 22 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Łódki, położonej w rejonie ulic: Jarowej, Strykowskiej i Beskidzkiej.

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 obowiązującym 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. Powierzchnia obszaru objętego ustaleniami planu wynosi około 60 ha.

Obszar objęty planem stanowi część osiedla Dolina Łódki oraz w niewielkim fragmencie część osiedli: Stoki-Sikawa-Podgórze oraz Julianów-Marysin-Rogi. W granicach obszaru znajdują się przede wszystkim tereny użytkowane rolniczo, las, zadrzewienia oraz pojedyncze zabudowania. Południową część obszaru objętego planem przecina równoleżnikowo dolina rzeki Łódki, stanowiąca jeden z najważniejszych korytarzy ekologicznych miasta, a także obszar o wysokich walorach przyrodniczych wymagający ochrony.

Celem prac planistycznych jest ochrona krajobrazów otwartych, użytkowanych rolniczo, gruntów leśnych oraz zadrzewień.

Projekt przedstawionej uchwały jest zgodny z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi”.

Według ustaleń Studium, obszar objęty planem, znajduje się w jednostkach: tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo (O). Dla terenów aktywnych przyrodniczo, w tym użytkowanych rolniczo (O) dopuszczalne przeznaczenie to: tereny rolne, rekreacyjno-wypoczynkowe, ogrodów działkowych oraz eksploatacji powierzchniowej kopalin. Ponadto Studium dopuszcza również z ograniczeniami przeznaczenie na: tereny zabudowy związanej z produkcją rolną (wyłącznie w zakresie obiektów istniejących z możliwością rozbudowy istniejących siedlisk) oraz tereny zabudowy mieszkaniowej (wyłącznie w granicach istniejącego zainwestowania). Studium wskazuje również korytarz ekologiczny wzdłuż rzeki Łódki mający swoją kontynuację zarówno w kierunku wschodnim, jak i zachodnim. Ponadto przewidziano na tym obszarze lokalizację zbiornika wodnego. Południowa część obszaru objętego planem znajduje się w granicach obszaru o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych.

Rysunek planu stanowiący Załącznik Nr 1 do uchwały wykonano w skali 1:2000 na kopii mapy zasadniczej.

Dla potrzeb projektu planu wykorzystano, oprócz mapy zasadniczej uzyskanej z Łódzkiego Ośrodka Geodezji, mapę kolejową pozyskaną z Kolejowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Warszawie znak sprawy: KNWa2a.6311.617.2024 z dnia 18 września 2024 r. Dowody ich pozyskania zostaną dołączone do dokumentacji formalno-prawnej planu.

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940) oraz w związku z art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688 oraz z 2024 r. poz. 1824). Projekt planu został sporządzony zgodnie z zakresem art. 15 ustawy z dnia 27 marca

2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględniając wymogi wynikające z art. 2-4 ww. ustawy.

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

1. W projekcie planu oraz w trakcie procedury jego sporządzania uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, potrzeby zrównoważonego rozwoju oraz walory architektoniczne i krajobrazowe poprzez: określenie przeznaczenia terenów spójnego z polityką przestrzenną Miasta wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, precyzując założenia urbanistyczne dla jego funkcjonowania oraz szanując warunki krajobrazowe i środowiskowe (tereny otwarte, korytarz ekologiczny, obszar o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych, teren lasu, teren wód powierzchniowych śródlądowych) oraz ochronę krajobrazu poprzez zakaz zabudowy w terenach RN-ZN i w terenie L (w granicach którego dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych związanych z gospodarką leśną, z wyłączeniem budynków) oraz wprowadzenie zasad ochrony i kształtowania krajobrazu;

2) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez zidentyfikowanie istniejącego zasobu tych wartości oraz wyznaczenie strefy ochrony konserwatorskiej;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, zmniejszenia podatności na zmiany klimatu oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez ustalenie ograniczeń i nakazów w zakresie wykorzystywania terenów, w tym zakazu zabudowy w terenach RN-ZN i L (w granicach którego dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych związanych z gospodarką leśną, z wyłączeniem budynków), ustalenia chroniące tereny otwarte oraz cenne przyrodniczo (rolne i zieleni naturalnej, lasu oraz wód powierzchniowych śródlądowych), ustalenie przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych w sposób chroniący je przed zagospodarowaniem na cele nierolnicze i nieleśne, określenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla elektrowni słonecznej w granicach terenu PEF-RN-ZN, umożliwienie realizacji inwestycji z zakresu odnawialnych źródeł energii – elektrowni słonecznych – w granicach terenu elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej, a także niewprowadzenie zakazu, o którym mowa w art. 15 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411) poprzez określenie zasad ochrony środowiska i zasad dla przestrzeni publicznych.

W projekcie planu, w bezpośrednim sąsiedztwie terenu lasu o symbolu L, wyznaczono tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej o symbolu RN-ZN, w granicach których zlokalizowana jest istniejąca zabudowa. Projekt planu zakłada jej rozbudowę na podstawie parametrów wskazanych w ustaleniach szczegółowych przedmiotowej uchwały. Odległość sytuowania zabudowy od terenów leśnych wynika bezpośrednio z przepisów odrębnych z zakresu budownictwa (rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie). Od przepisów powyższych, po stronie inwestora, istnieje możliwość ubiegania się o odstępstwo. Należy również zaznaczyć, że zasady techniki prawodawczej nie dopuszczają powtarzania przepisów obowiązujących aktów normatywnych wyższego rzędu, dlatego plan miejscowy nie reguluje możliwości lokalizacji zabudowy w sąsiedztwie lasu.

W projekcie planu nie ustalono szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w użytkowaniu wynikających z występowania istniejącej sieci wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej. 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 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;

5) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez przeznaczenie: na tereny rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej w celu ochrony gruntów użytkowanych rolniczo; na teren lasu w celu ochrony gruntów leśnych oraz na teren wód powierzchniowych śródlądowych w celu ochrony rzeki Łódki, a także poprzez umożliwienie realizacji inwestycji z zakresu odnawialnych źródeł energii - elektrowni słonecznych - w granicach terenu elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej;

6) prawo własności poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, uzasadniony potrzebami interesu publicznego oraz wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego, możliwie w najmniejszym stopniu ingerujący w przeznaczenie gruntów stanowiące własność prywatną;

7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa poprzez:

- uwzględnienie powierzchni ograniczającej zabudowę (BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych (LUN), zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu lotnictwa,

- ustalenie maksymalnej wysokości obiektów budowlanych na 30,0 m, a tym samym zakaz realizacji obiektów stanowiących przeszkody lotnicze;

8) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;

9) potrzeby interesu publicznego poprzez wskazanie terenów współtworzących system przyrodniczy Miasta, w tym dolinę rzeki Łódki, teren lasu, do utrzymania i ochrony, dopuszczenie możliwości realizacji zbiornika wodnego (retencyjnego) w terenach RN-ZN, wskazanego w Studium;

10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:

- podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia dokumentu i zbieraniu wniosków, a także rozpoczęciu konsultacji społecznych, spotkaniu otwartym, dyżurach projektanta i zbieraniu uwag zgodnie z wymogami przepisów ustawy oraz 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, 1881 i 1940) w formie ogłoszeń w prasie, ogłoszeń zawieszonych na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonych na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi,

- umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu,

- bieżące informowanie osób zainteresowanych o prowadzonych pracach projektowych oraz udostępnianie dokumentacji prac planistycznych przez Miejską Pracownię Urbanistyczną w Łodzi;

11) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska poprzez ograniczenie możliwości zabudowy, poprzez zakaz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dróg, infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych, melioracji, obiektów mostowych, zabudowy systemami fotowoltaicznymi i zalesień oraz przez zakaz lokalizacji punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu;

12) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej w rozwoju produkcji rolniczej poprzez utrzymanie i ochronę terenów użytkowanych rolniczo i wyznaczenie terenów rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej.

Plan miejscowy nie ma wpływu na uwzględnienie w nim pozostałych wymagań, waleń i potrzeb, które uwzględnia się zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

3. Projekt planu nie dopuszcza możliwości sytuowania nowej zabudowy.

Fakt ten nie wpływa na transportochłonność układu przestrzennego oraz na możliwości wykorzystania transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

II. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Łodzi.

Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjęta uchwałą Nr LXXXVIII/2684/24 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 13 marca 2024 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi nie precyzuje potrzeby aktualizacji ustaleń Studium w odniesieniu do obszaru objętego projektem planu. Pogłębiona analiza nastąpi podczas prac nad sporządzeniem planu ogólnego miasta Łodzi. W związku z powyższym projekt planu nie jest niezgodny z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności Studium.

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

Analiza wpływu ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, określa potencjalne dochody i wydatki z tytułu uchwalenia planu miejscowego. Wykonane obliczenia wykazały ujemny wynik finansowy przedsięwzięcia, co oznacza, że wydatki generowane przez nowe zagospodarowanie przewyższają dochody. Prognozowane koszty wynikają z realizacji inwestycji z zakresu 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 analiza pokazuje skalę pewnych zjawisk, które mogą wystąpić w konsekwencji uchwalenia planu.

DYREKTOR
Miejskiej Pracowni Urbanistycznej
w Łodzi
Magdalena Tala-Wisniewska

Łódź, dnia 23 kwietnia 2025 r.



DFP-Bd-II.3024.54.2025

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.ZP4.46.4.2024.DM.DK z dnia 15 kwietnia 2025 r. projektem uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Łodzi położonej obejmującej dolinę rzeki Łódki, położonej w rejonie ulic: Jarowej, Strykowskiej i Beskidzkiej Wydział Budżetu informuje, iż przyjmuje do wiadomości przedstawioną prognozę skutków finansowych.

Z uwagi na fakt, iż skutki finansowe uchwalenia w/w planu stanowią ujemny wynik finansowy na poziomie ok. (-) 237 tys. zł, wszelkie działania wynikające z realizacji planu powinny być zgłaszane przez merytoryczne jednostki organizacyjne UMŁ z odpowiednim wyprzedzeniem.

Z-CA DYREKTORA
WYDZIAŁU BUDŻETU

Małgorzata Domańska

