



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 23 kwietnia 2025 r.

Poz. 4505

Podpisany przez:
Katarzyna Maria Andraszczyk
Data: 23.04.2025 13:13:40



UCHWAŁA NR XV/380/25 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI

z dnia 12 marca 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Tadeusza Sołtyka, Pienistej i Laskowickiej.

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 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 oraz z 2024 r. poz. 1824), Rada Miejska w Łodzi **uchwała, co następuje:**

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Tadeusza Sołtyka, Pienistej i Laskowickiej, zwanego dalej „planem”, wraz z jej integralnymi częściami w postaci:

- 1) rysunku planu wykonanego w skali 1:1 000, stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu, stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik Nr 3 do uchwały.

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

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

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

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) 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;

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

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

- 1) dach płaski – dach o spadkach połąci do 15°;
- 2) elektrownia słoneczna – budowlę będącą instalacją odnawialnych źródeł energii stanowiącą systemy fotowoltaiczne wraz z towarzyszącą infrastrukturą;
- 3) front działki – odcinek granicy działki budowlanej przylegający do drogi publicznej lub innego ciągu komunikacyjnego, z którego odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;
- 4) handel wielkopowierzchniowy – handel realizowany w obiekcie handlowym o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²;
- 5) infrastruktura techniczna – przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 6) linia rozgraniczająca – wyznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, stanowiącą granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach i warunkach zagospodarowania;
- 7) linia zabudowy nieprzekraczalna – wyznaczoną na rysunku planu linię określającą część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który to zakaz nie dotyczy:
 - a) elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie,
 - b) elementów nadwieszów, takich jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu,
 - c) ogniomurów, podpór konstrukcyjnych,
 - d) podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem,
 - e) zewnętrznych warstw izolacji termicznej, okładzin oraz zewnętrznych elementów komunikacji pionowej, takich jak klatki schodowe i szyby windowe – wyłącznie w przypadku budynków istniejących;
- 8) podniesienie standardów jakości użytkowania – działania budowlane przy budynkach istniejących obejmujące dobudowę ciągów komunikacji pionowej lub łączników pomiędzy budynkami;
- 9) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązującego na obszarze miasta Łodzi;
- 10) 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;
- 11) system NCS – system opisu barw publikowany w formie wzorników kolorów; oznaczenie koloru składa się z: napisu „NCS S”, czterech cyfr, z których pierwsze dwie oznaczają procentową zawartość czerni, kolejne dwie – poziom chromatyczności oraz, po myślniku, symbolu koloru oznaczającego procentową zawartość kolorów (żółtego – Y, czerwonego – R, niebieskiego – B, zielonego – G) lub kolor neutralny – N;
- 12) teren – wydzielone liniami rozgraniczającymi nieruchomości lub ich części, oznaczone numerem i symbolem;
- 13) uchwała – niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Łodzi;
- 14) ustawa – ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

- 15) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 16) wskaźnik powierzchni zabudowy – udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty pionowe części nadziemnych wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;
- 17) wysokość zabudowy – określoną w metrach wysokość mierzoną:
 - a) dla budynków – od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do najwyższego punktu dachu,
 - b) dla pozostałych obiektów budowlanych – od najniższego poziomu gruntu w miejscu jego lokalizacji do najwyższego punktu konstrukcji;
- 18) 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;
- 19) zieleń izolacyjna – wielopiętrowe skupiska drzew i krzewów wraz z obszarem, na którym występują i pozostałymi składnikami szaty roślinnej tego obszaru, stanowiące izolację akustyczną i widokową;
- 20) zielony dach – dach o powierzchni zapewniającej naturalną roślinność wieloletnią.

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

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

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

- 1) w zakresie kształtowania standardów zagospodarowania i użytkowania terenów:
 - a) potrzebę wyznaczenia nowych terenów inwestycyjnych na rozwój funkcji produkcyjnej, magazynowej i usługowej,
 - b) zapewnienie właściwych relacji przestrzennych pomiędzy terenami przeznaczonymi pod zabudowę związaną z rozwojem aktywności gospodarczej a terenami sąsiednimi, szczególnie z obszarem Portu Lotniczego Łódź,
 - c) zachowanie ciągłości przyrodniczej w obszarze planu i jego otoczeniu, w szczególności na styku terenów mieszkaniowych i terenów aktywności gospodarczej, poprzez zapewnienie strefy zieleni i ochronę istniejących gruntów leśnych;
- 2) w zakresie lokalizacji zabudowy:
 - a) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych w terenach od 1U-P do 6U-P i 1U-P-KL,
 - b) zakaz lokalizacji:
 - obiektów handlu wielkopowierzchniowego,
 - składowisk odpadów,
 - elektrowni wiatrowych,
 - elektrowni słonecznych, z dopuszczeniem ich lokalizacji w terenach 5U-P i 6U-P,
 - mikroinstalacji wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii, z dopuszczeniem ich lokalizacji w terenach: 5U-P, 6U-P, KDZ, KDL, KDD, KP i ZP,
 - zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży, szpitali i domów pomocy społecznej - zaliczonych do terenów chronionych akustycznie, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska,

- c) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, zlokalizowanej w części poza liniami zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy i nadbudowy do parametrów określonych w planie oraz rozbudowy uwzględniającej wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy, a także wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania;
- 3) w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy:
- a) dla budowli określa się maksymalną wysokość zabudowy – 30 m, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 9 pkt 4,
- b) w obszarze, dla którego obowiązuje, wyznaczona na rysunku planu, powierzchnia ograniczająca przeszkody wokół lotniska Pienista „10”, określa się maksymalną wysokość zabudowy – 10 m,
- c) w obszarze, dla którego obowiązuje, wyznaczona na rysunku planu, powierzchnia ograniczająca przeszkody wokół lotniska Pienista „20”, określa się maksymalną wysokość zabudowy – 20 m,
- d) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a niespełniającej wymagań określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów – przekraczającej maksymalną intensywność zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy lub maksymalną wysokość zabudowy lub nieosiągającej minimalnej intensywności zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy oraz wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania, bez konieczności osiągnięcia parametrów określonych w planie,
- e) dopuszczenie zachowania kształtu dachu, niezgodnego z parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych, w przypadku prowadzenia robót budowlanych polegających na rozbudowie zabudowy istniejącej;
- 4) w zakresie kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych elewacji i dachów dla budynków:
- a) nakaz stosowania nie więcej niż trzech materiałów wykończeniowych dla ścian spośród: betonu architektonicznego, ceramiki budowlanej, drewna, kamienia naturalnego, metalu, tynku, szkła, włókno-cementu, urządzeń fotowoltaicznych,
- b) nakaz stosowania nie więcej niż trzech kolorów dla ścian spośród:
- naturalnej kolorystyki zastosowanych materiałów wykończeniowych,
 - dla powierzchni malowanych lub struktur barwionych – odpowiadających w systemie NCS barwom o oznaczeniu z zakresu podanego w tabeli:
- | System i edycja | Zawartość czerni (dwie pierwsze cyfry) | Poziom chromatyczności (dwie kolejne cyfry) | Symbol koloru (po myślniku) | Gamy barw |
|-----------------|--|---|-----------------------------|-------------------------------------|
| NCS S | maks. 60 | maks. 02 | Y, N, G | neutralne, biele, szarości, grafity |
- c) dla dachów innych niż płaskie – nakaz stosowania pokrycia wyłącznie w postaci:
- blachy dachowej lub materiału bitumicznego w kolorze ceglastym, brązowym, szarym, grafitowym, czarnym lub naturalnym,
 - dachówki w kolorze ceglastym, brązowym, szarym, grafitowym lub czarnym,
 - szkła,
 - urządzeń fotowoltaicznych,
 - zielonego dachu;
- 5) w zakresie lokalizowania obiektów i urządzeń technicznych – dopuszczenie zakładania na obiektach budowlanych usytuowanych przy granicy z terenami dróg publicznych znaków i sygnałów drogowych lub innych urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, urządzeń służących do zapewnienia bezpieczeństwa

publicznego, a także urządzeń niezbędnych do korzystania z nich, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

§ 6. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) wyznacza się układ przestrzeni publicznych, do którego należą:
 - a) tereny komunikacji drogowej publicznej: KDZ, KDL i KDD,
 - b) teren komunikacji pieszo-rowerowej KP,
 - c) tereny zieleni urządzonej ZP;
- 2) nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do 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 wynikające z potrzeb ochrony środowiska:

- 1) zakaz lokalizacji:
 - a) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska,
 - b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących: infrastruktury technicznej, dróg, infrastruktury kolejowej oraz lotniska;
- 2) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni oraz ochrony i kształtowania krajobrazu – nakaz kształtowania zieleni w formie zieleni izolacyjnej w terenach 1ZP i 2ZP;
- 3) w zakresie ochrony powietrza – zakaz stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy;
- 4) w zakresie ochrony wód:
 - a) nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających wykorzystanie lub retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do odbiornika na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzenia ścieków oraz prawa wodnego, a także budownictwa,
 - b) zakaz stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód;
- 5) w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami – nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez:
 - a) doprowadzenie infrastruktury technicznej kanalizacji deszczowej do terenu przeznaczonego na cele zabudowy oraz retencjonowanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, z dopuszczeniem odprowadzania ich do odbiornika na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków oraz prawa wodnego, a także budownictwa,
 - b) realizację urządzeń infrastruktury technicznej odbioru wód opadowych i roztopowych dla terenów przeznaczonych na cele dróg,
 - c) prowadzenie gospodarki odpadami poprzez miejski system gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminie;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną zlokalizowaną w terenach 1U-P i 1ZP zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego”, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska,
 - b) istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zlokalizowaną w terenach: 5U-P, 6U-P i 2ZP zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;

- 7) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi – zakaz lokalizacji infrastruktury technicznej, która powoduje przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa.

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

- 1) nie wyznacza się granic obszarów określonych w przepisach odrębnych wymagających obowiązkowego przeprowadzania scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, dokonywanego na wniosek, określono w ustaleniach szczegółowych dla terenów zawartych w rozdziale 3.

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

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

- 1) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu wskazanej na rysunku planu strefy kontrolowanej od gazociągu określają przepisy odrębne dotyczące lokalizacji infrastruktury technicznej gazowej;
- 2) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi we wskazanej na rysunku planu strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej;
- 3) w przypadku likwidacji infrastruktury, o której mowa w pkt. 1 i 2, zakazy dotyczące odpowiednio strefy kontrolowanej i ochronnej nie obowiązują;
- 4) 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 umieszczane na obiekcie, w tym stanowiące inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, ze względu na:
 - położenie obszaru planu w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla Portu Lotniczego Łódź – na obszarze całego planu,
 - położenie obszaru planu w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody wokół lotniska Pienista – na części obszaru planu, w granicach wskazanych na rysunku planu,
 - b) ograniczenie wysokości zabudowy, ze względu na położenie obszaru planu w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę (BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych (LUN) – na obszarze całego planu,
 - c) zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych – na obszarze całego planu,
 - d) zakaz lokalizacji obiektów mogących powodować zakłócenia działania lotniczych urządzeń naziemnych (LUN) ze względu na materiał, z którego będą wykonane lub promieniowanie, jakie będą emitować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu lotnictwa – na części obszaru planu, w granicach wskazanych na rysunku planu;
- 5) granice stref ochronnych związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW pokrywają się z liniami rozgraniczającymi tereny od 1U-P do 6U-P i 1U-P-KL;
- 6) zakaz stosowania zewnętrznych urządzeń oświetleniowych będących źródłem uciążliwości dla terenów sąsiednich.

§ 10. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługi komunikacyjnej terenów przyległych – układ komunikacyjny obszaru objętego planem, służący obsłudze ruchu z terenów przyległych oraz połączenie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym stanowią:

- 1) tereny dróg zbiorczych – 1KDZ, 2KDZ i 3KDZ;
- 2) teren drogi lokalnej – 1KDL;
- 3) teren drogi dojazdowej – 1KDD;
- 4) drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu.

§ 11. 1. Ustala się liczbę miejsc do parkowania dla samochodów dotyczącą nowoprojektowanych budynków lub ich części:

- 1) dla zakładów produkcyjnych, składów i magazynów – minimum 15 miejsc parkingowych na każdych 100 zatrudnionych;
- 2) dla usług – 1 miejsce parkingowe na każde 60 m² powierzchni obiektów usługowych.

2. Wymaganą liczbę miejsc do parkowania dla samochodów należy określać:

- 1) proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej i zaokrąglać w górę do kolejnej liczby całkowitej;
- 2) poprzez sumowanie łącznej minimalnej liczby miejsc parkingowych dla równoczesnego użytkowania dla obiektów wielofunkcyjnych, zgodnie z wymogami określonymi w ust. 1.

3. Na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 miejsc do parkowania, minimum 4% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym, z zastrzeżeniem dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu, dla których minimalną liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określają przepisy odrębne dotyczące dróg publicznych.

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

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

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

- 1) podstawowy element zaopatrzenia w wodę – magistrala wodociągowa zlokalizowana w ulicach Obywatelskiej i Maratońskiej;
- 2) podstawowy odbiornik ścieków bytowych – kolektor I;
- 3) podstawowe odbiorniki wód opadowych i roztopowych: rzeka Karolewka, rzeka Jasień i rzeka Ner;
- 4) podstawowe źródło zaopatrzenia w gaz – gazociąg średniego ciśnienia Dn 63 zlokalizowany w ul. Laskowickiej;
- 5) podstawowe źródła zaopatrzenia w energię elektryczną – Rejonowe Punkty Zasilania Ruda 110/15 kV oraz Retkinia 110/15 kV;
- 6) podstawowe źródła zaopatrzenia w ciepło systemowe – magistrale wody gorącej 2xDn 300 zlokalizowane na północ od ul. Tadeusza Sołtyka oraz rurociągi wody gorącej 2xDn 200 i 2xDn 150 zlokalizowane w ul. Pienistej oraz na południe od ul. Pienistej.

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

- 1) komunikacji drogowej publicznej: 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 1KDL i 1KDD – dla dróg publicznych;

- 2) komunikacji pieszo-rowerowej 1KP – dla publicznie dostępnego samorządowego ciągu pieszego i drogi rowerowej;
- 3) zieleni urządzonej od 1ZP do 4ZP – dla publicznie dostępnych samorządowych terenów zieleni urządzonej.

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

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

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 15. 1. Dla terenów **od 1U-P do 4U-P** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren usług (z wykluczeniem terenów: usług handlu wielkopowierzchniowego, usług zdrowia i pomocy społecznej oraz usług edukacji) lub produkcji (z wykluczeniem terenów elektrowni wiatrowej, elektrowni słonecznej i przemysłu portowego);
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren komunikacji lotniczej,
 - c) teren obsługi komunikacji,
 - d) teren infrastruktury technicznej z wykluczeniem terenu składowiska odpadów.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 60%,
 - b) intensywność zabudowy:
 - kondygnacji nadziemnych – minimum – 0,001, maksimum – 1,2,
 - kondygnacji podziemnych – maksimum 0,5,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 5%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – maksimum 21,0 m z dopuszczeniem lokalnych przewyższeń do 25,0 m na obszarze stanowiącym do 30% powierzchni zabudowy,
 - b) geometria dachów – dachy płaskie z dopuszczeniem innych form wynikających z technologii lub funkcji budynków;
- 3) zasady lokalizacji obiektów i funkcji:
 - a) zakaz składowania materiałów opałowch i sypkich na otwartych placach magazynowych,
 - b) dopuszczenie lokalizacji budynków portierni, obiektów dla potrzeb służb ochrony terenu oraz kontenerowych stacji transformatorowych o powierzchni zabudowy maksimum 20 m² i wysokości maksimum 4,0 m, poza wyznaczonymi liniami zabudowy.

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 2 000 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 60° do 90°.

§ 16. 1. Dla terenów **5U-P i 6U-P** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren usług (z wykluczeniem terenów: usług handlu wielkopowierzchniowego, usług zdrowia i pomocy społecznej oraz usług edukacji) lub produkcji (z wykluczeniem terenów elektrowni wiatrowej i przemysłu portowego);
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - b) teren komunikacji lotniczej,
 - c) teren obsługi komunikacji,
 - d) teren infrastruktury technicznej z wykluczeniem terenu składowiska odpadów.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 60%,
 - b) intensywność zabudowy:
 - kondygnacji nadziemnych – minimum – 0,001, maksimum – 1,2,
 - kondygnacji podziemnych – maksimum 0,5,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 5%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – maksimum 21,0 m z dopuszczeniem lokalnych przewyższeń do 25,0 m na obszarze stanowiącym do 30% powierzchni zabudowy,
 - b) geometria dachów – dachy płaskie z dopuszczeniem innych form wynikających z technologii lub funkcji budynków;
- 3) zasady lokalizacji obiektów i funkcji:
 - a) zakaz składowania materiałów opałowych i sypkich na otwartych placach magazynowych,
 - b) dopuszczenie lokalizacji budynków portierni, obiektów dla potrzeb służb ochrony terenu oraz kontenerowych stacji transformatorowych o powierzchni zabudowy maksimum 20 m² i wysokości maksimum 4,0 m, poza wyznaczonymi liniami zabudowy.

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 2 000 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 60° do 90°.

§ 17. 1. Dla terenu **1U-P-KL** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren usług (z wykluczeniem terenów: usług handlu wielkopowierzchniowego, usług zdrowia i pomocy społecznej oraz usług edukacji) lub produkcji (z wykluczeniem terenów elektrowni wiatrowej, elektrowni słonecznej i przemysłu portowego) lub komunikacji lotniczej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,

- b) teren obsługi komunikacji,
- c) teren infrastruktury technicznej z wykluczeniem terenu składowiska odpadów.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 60%,
- b) intensywność zabudowy:
 - kondygnacji nadziemnych – minimum – 0,001, maksimum – 1,2,
 - kondygnacji podziemnych – maksimum 0,5,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 5%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy – maksimum 21,0 m z dopuszczeniem lokalnych przewyższeń do 25,0 m na obszarze stanowiącym do 30% powierzchni zabudowy,
- b) geometria dachów – dachy płaskie z dopuszczeniem innych form wynikających z technologii lub funkcji budynków;

3) zasady lokalizacji obiektów i funkcji:

- a) zakaz składowania materiałów opałowych i sypkich na otwartych placach magazynowych,
- b) dopuszczenie lokalizacji budynków portierni, obiektów dla potrzeb służb ochrony terenu oraz kontenerowych stacji transformatorowych o powierzchni zabudowy maksimum 20 m² i wysokości maksimum 4,0 m, poza wyznaczonymi liniami zabudowy.

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 2 000 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 60° do 90°.

§ 18. 1. Dla terenów od **1L do 22L** 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) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) dopuszczenie remontu i przebudowy istniejącej infrastruktury technicznej.

§ 19. 1. Dla terenów od **1ZP do 4ZP** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

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

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

- 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 80%;
- 2) zakaz lokalizacji budynków.

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 1 000 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 10,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90° z tolerancją 2°.

§ 20. 1. Dla terenów od **1KDZ do 3KDZ, 1KDL i 1KDD** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) 1KDZ, 2KDZ i 3KDZ – teren drogi zbiorczej,
 - b) 1KDL – teren drogi lokalnej,
 - c) 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 – szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 18,0 m do 28,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla terenu 2KDZ (ulica Tadeusza Sołtyka) – szerokość w liniach rozgraniczających części terenu pod pas drogowy ulicy zawarty w granicach obszaru objętego planem zmienną od 0,0 m do 6,9 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla terenu 3KDZ (ulica Denna) – szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 14,2 m do 28,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla terenu 1KDL (ulica gen. Stanisława Maczka) – szerokość w liniach rozgraniczających 24,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla terenu 1KDD - szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 8,5 m do 12,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Podane szerokości w liniach rozgraniczających nie obejmują lokalnych poszerzeń i narożnych ściąg linii rozgraniczających przy łukach drogi i skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 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 szerokość w liniach rozgraniczających 3,9 m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

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

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

§ 24. Tracą moc uchwały Rady Miejskiej w Łodzi:

- 1) Nr LXXXVI/2606/24 z dnia 17 stycznia 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Pienistej, gen. Stanisława Maczka i Tadeusza Sołtyka (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 1753),
- 2) Nr LXXIV/1746/02 z dnia 20 lutego 2002 r. zmieniająca miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi dla części obszaru miasta położonej w rejonie Lublinka (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 63, poz. 1327)
 - w częściach odnoszących się do obszaru objętego ustaleniami uchwały.

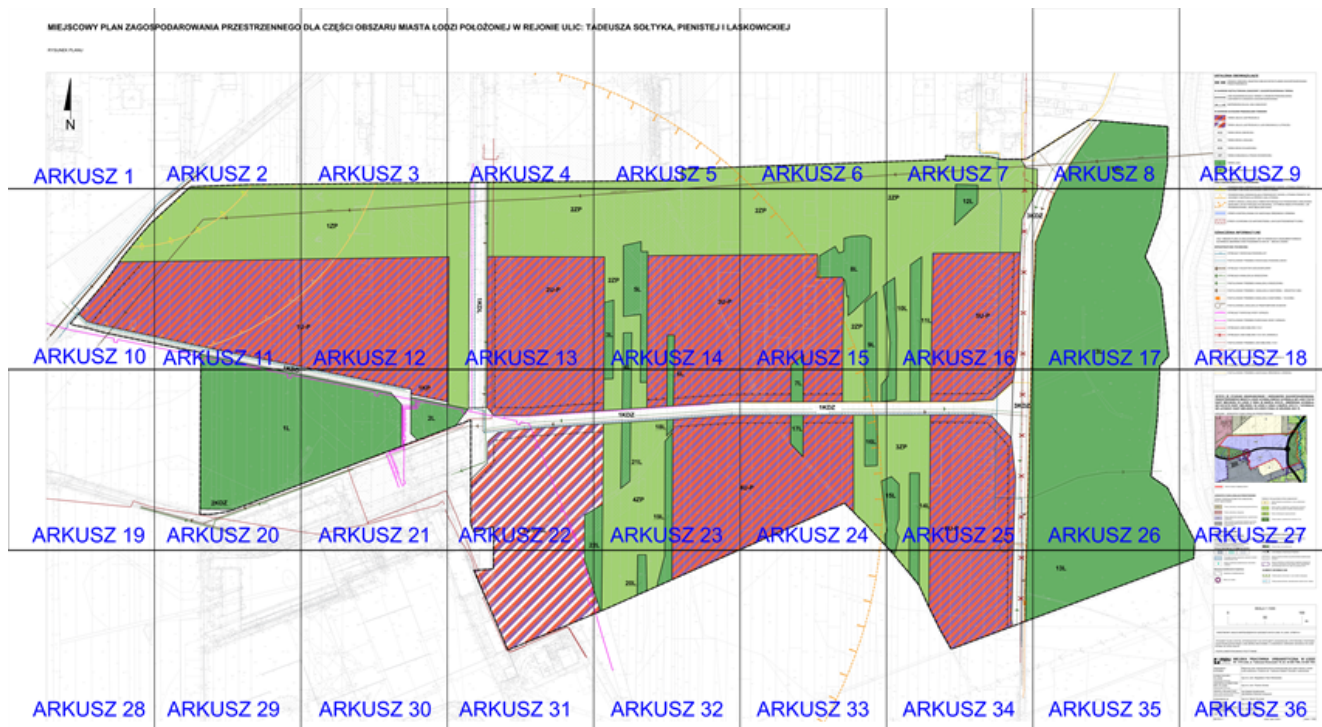
§ 25. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Bartosz DOMASZEWICZ

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XV/380/25
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 12 marca 2025 r.

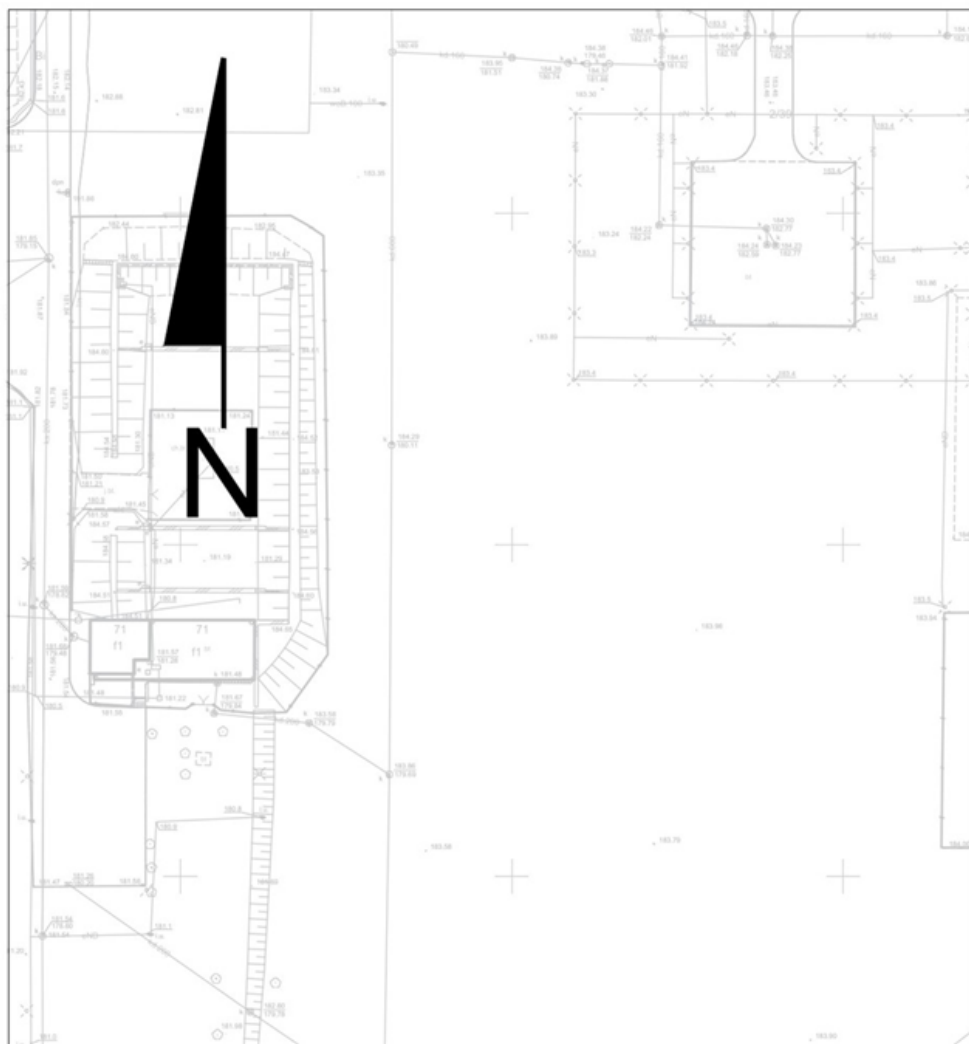
ARKUSZ ZBIORCZY



ARKUSZ 1

MIEJSCOWY PLAN ZAGOS

RYSUNEK PLANU



PODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

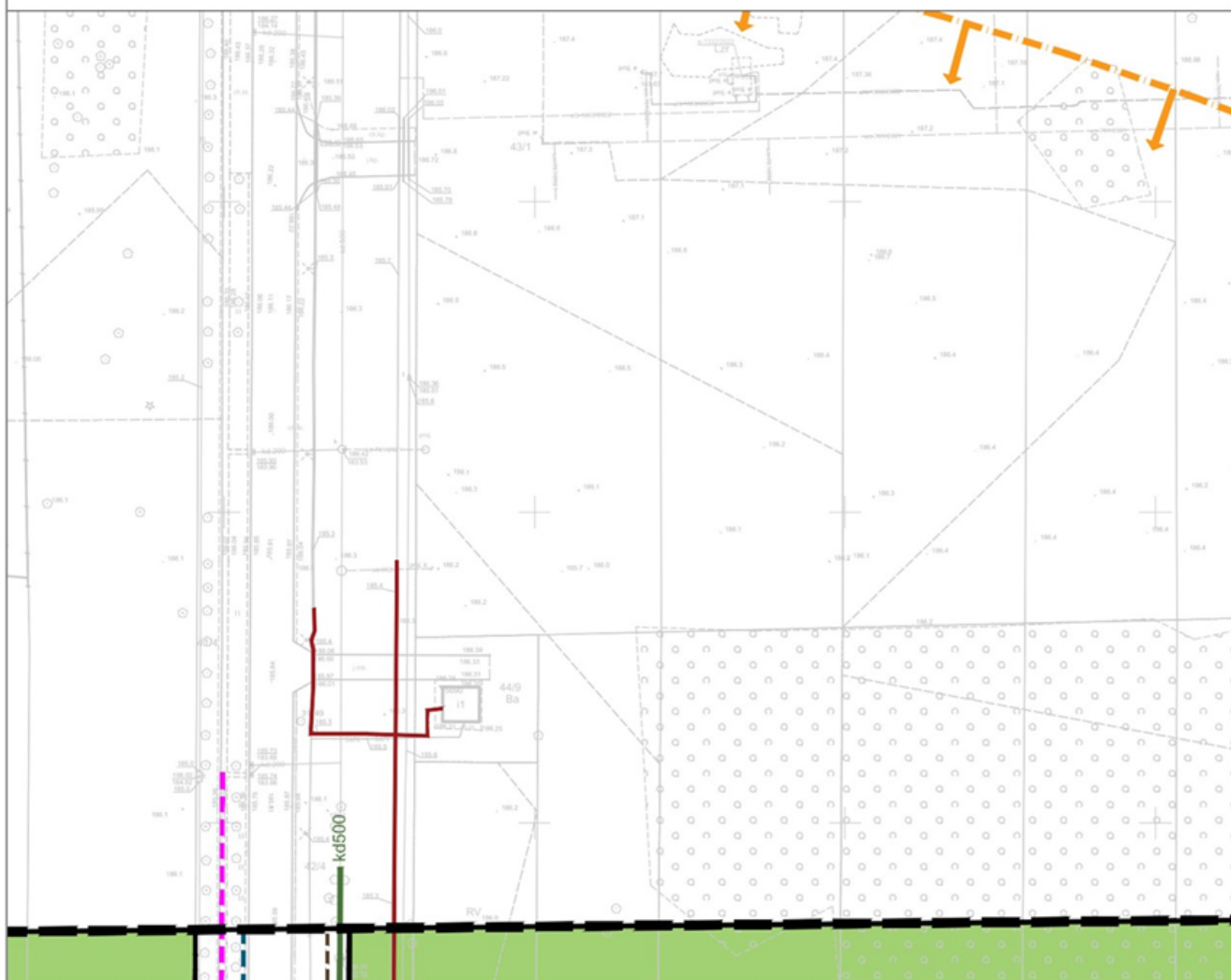


ARKUSZ 3

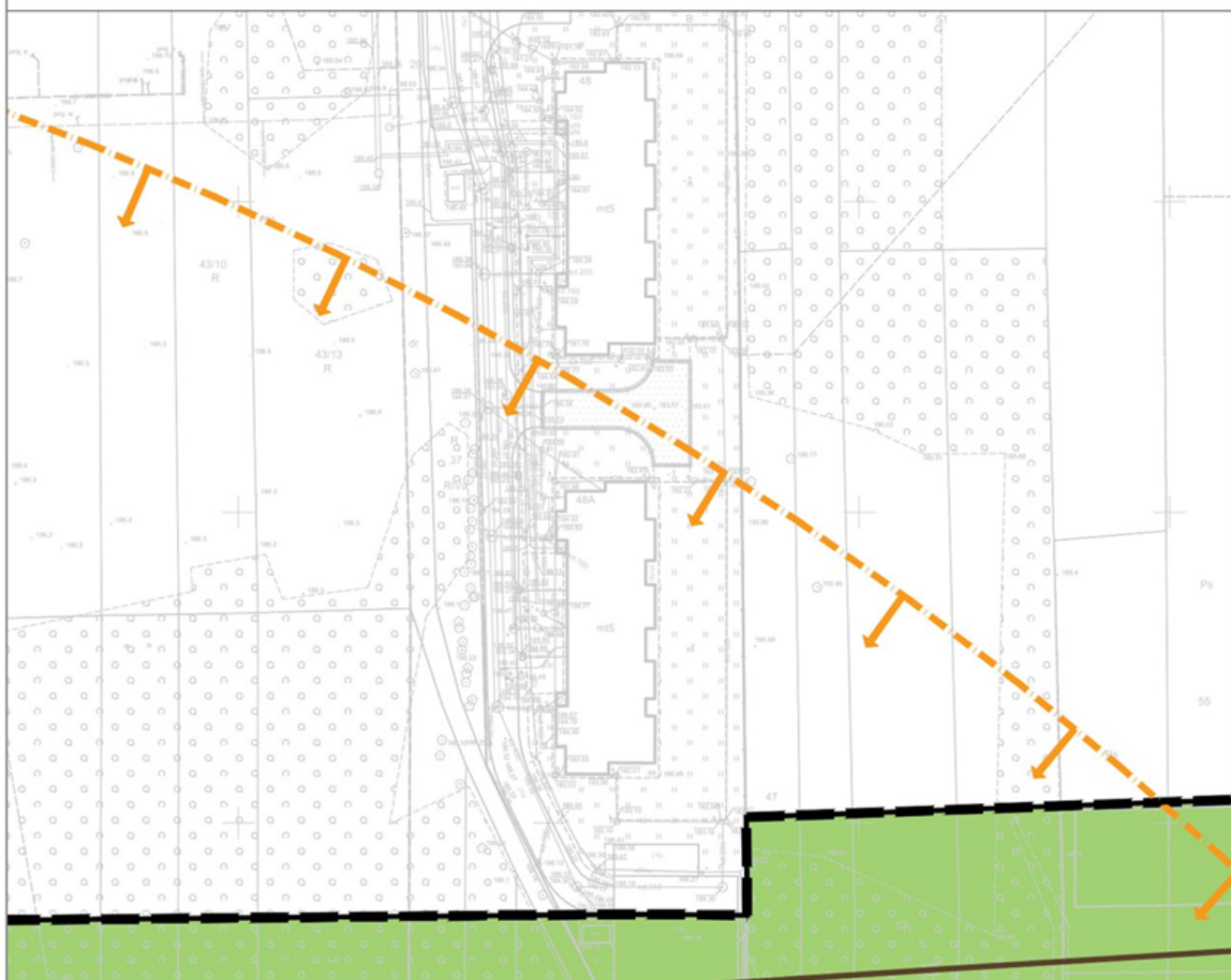
DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁÓDŹ



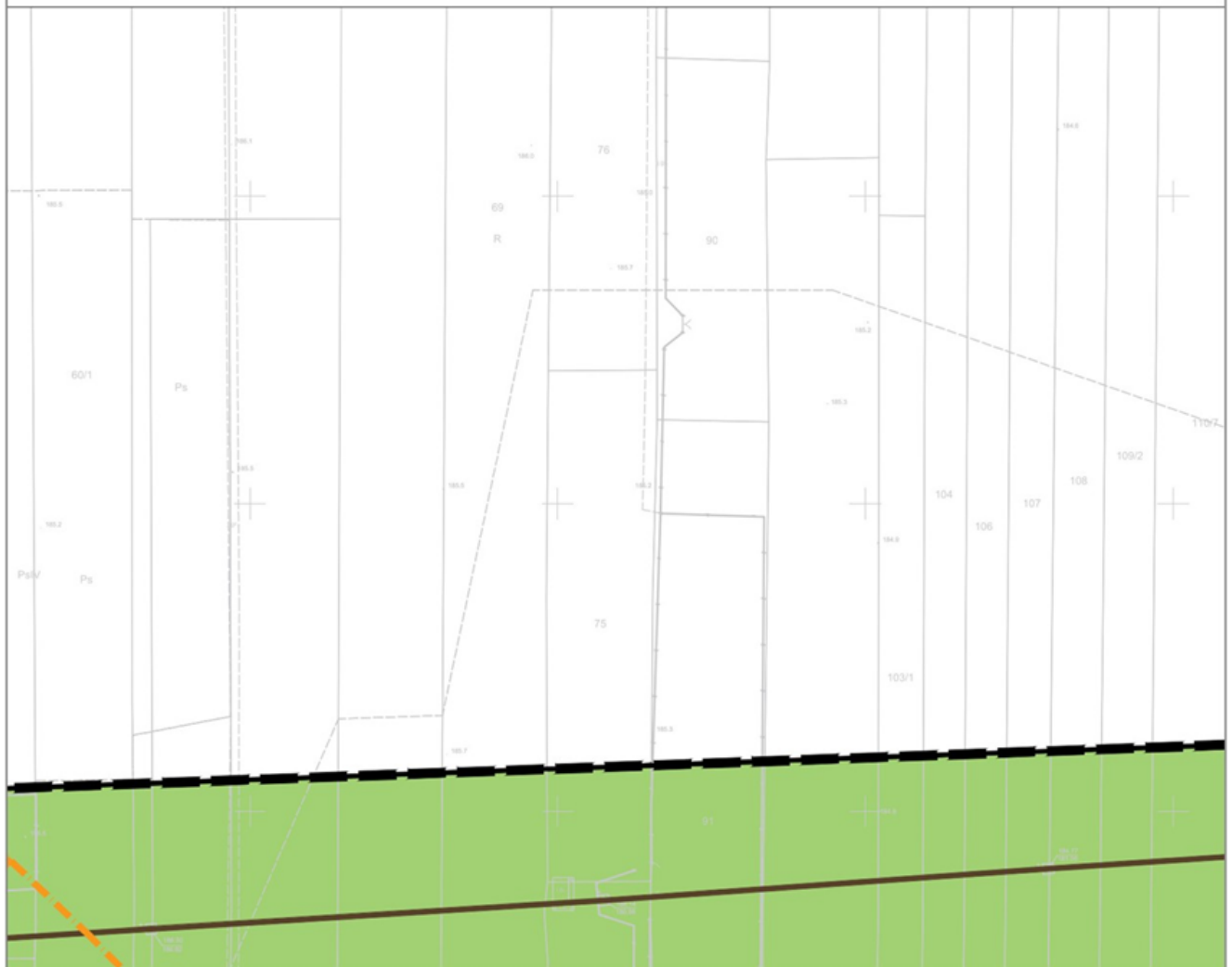
POZI POŁOŻONEJ W REJONIE ULIC: TA



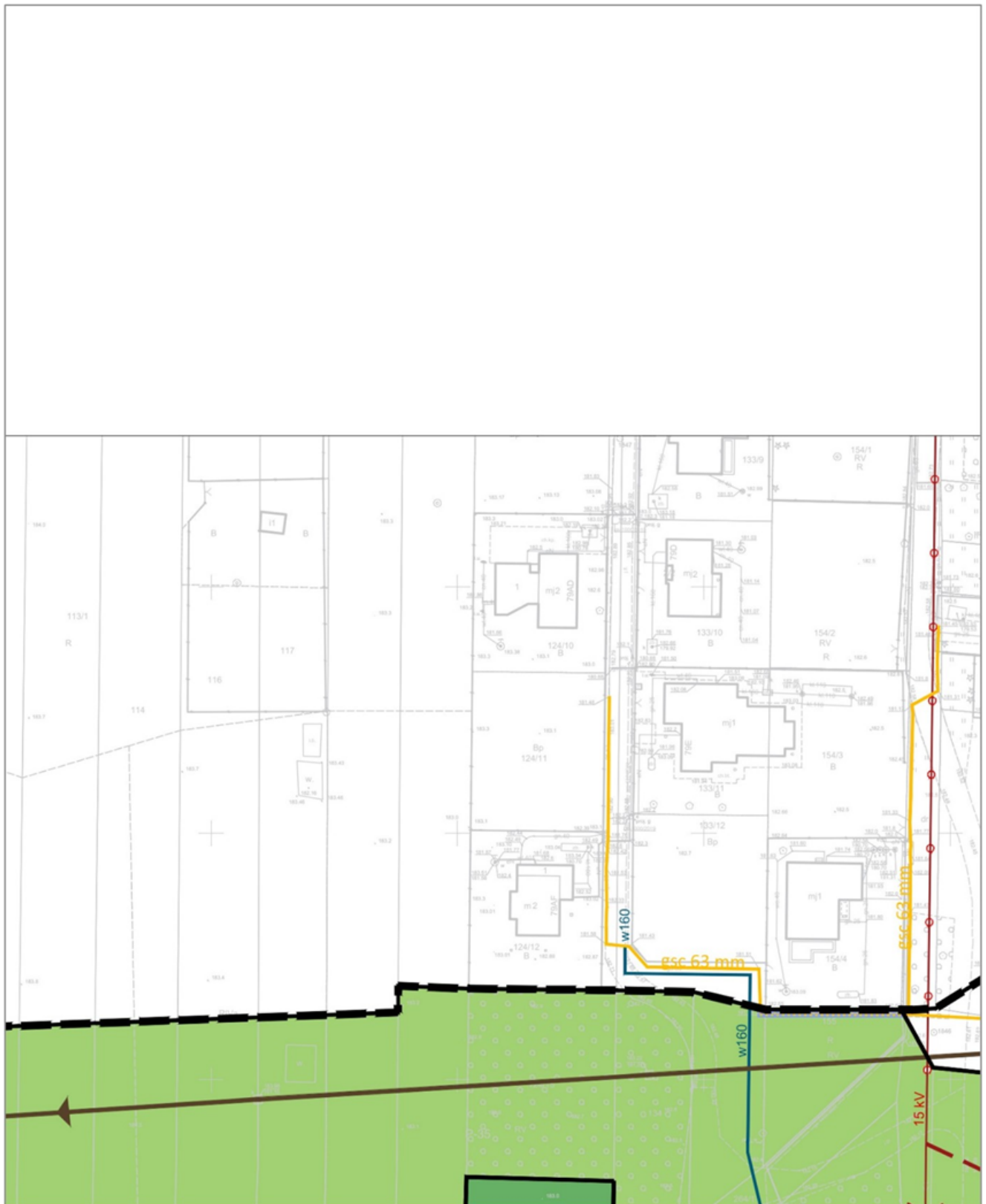
MADEUSZA SOŁTYKA, PIENISTEJ I LAS



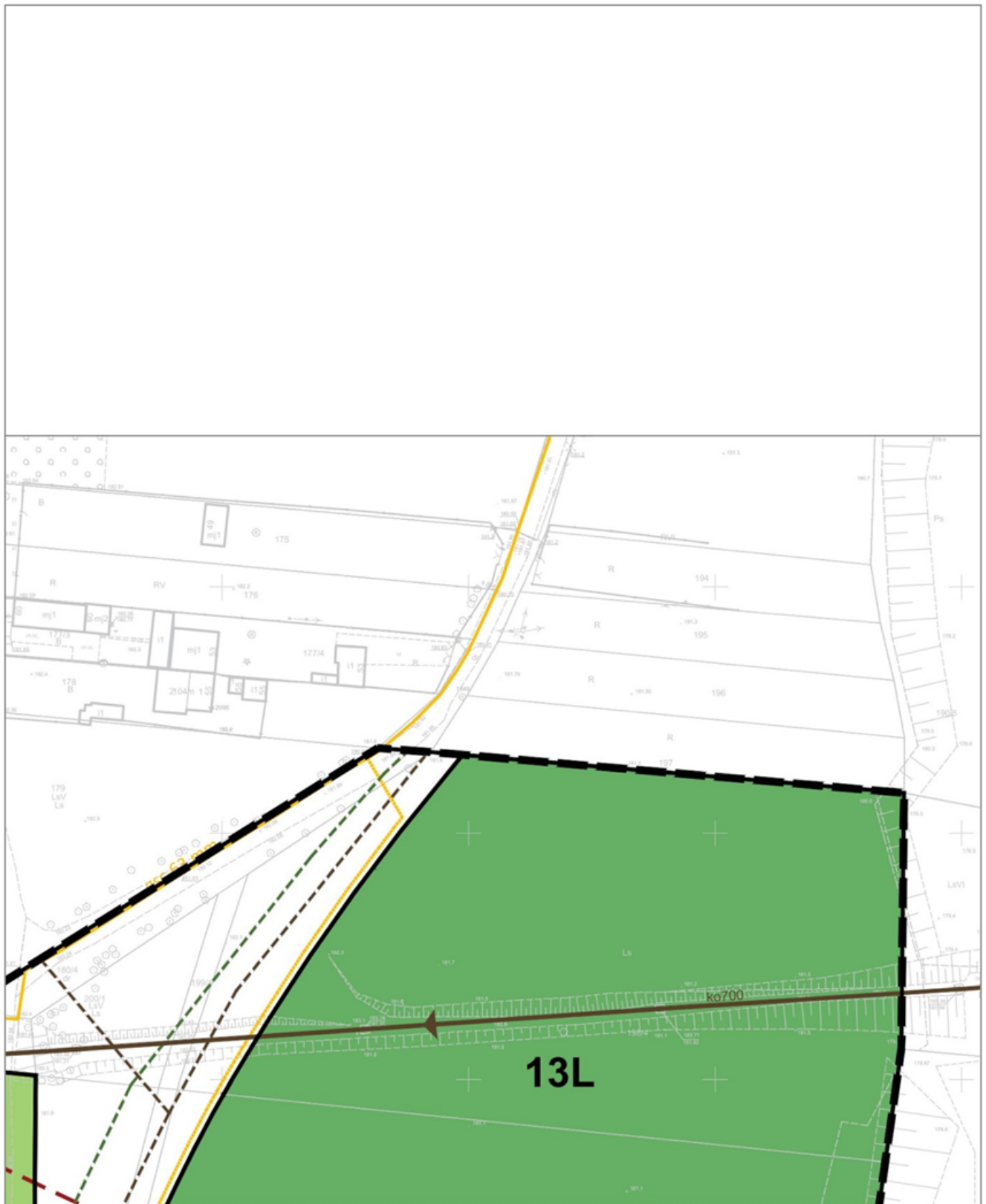
ARKUSZ 6

SKOWICKIEJ

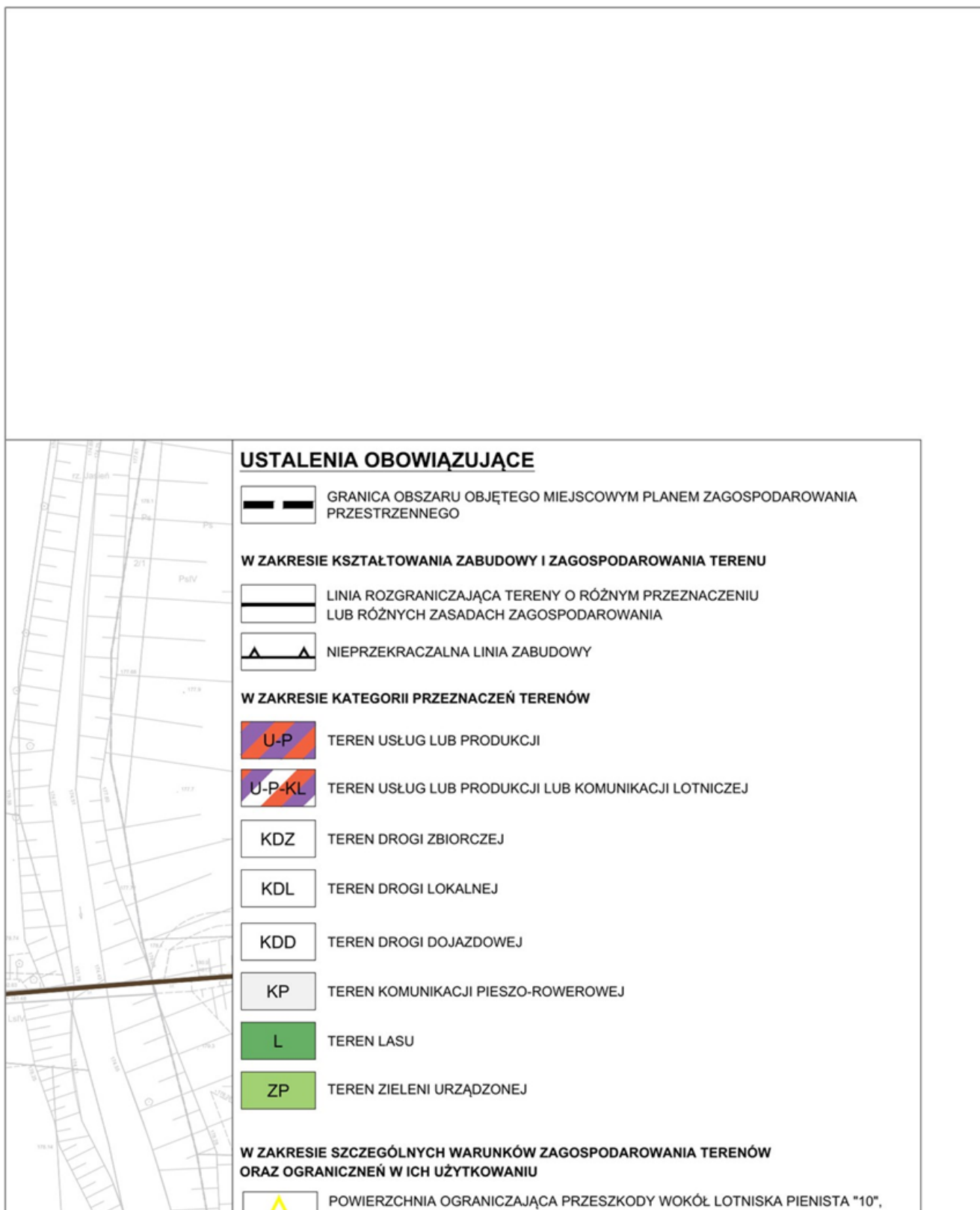
ARKUSZ 7



ARKUSZ 8



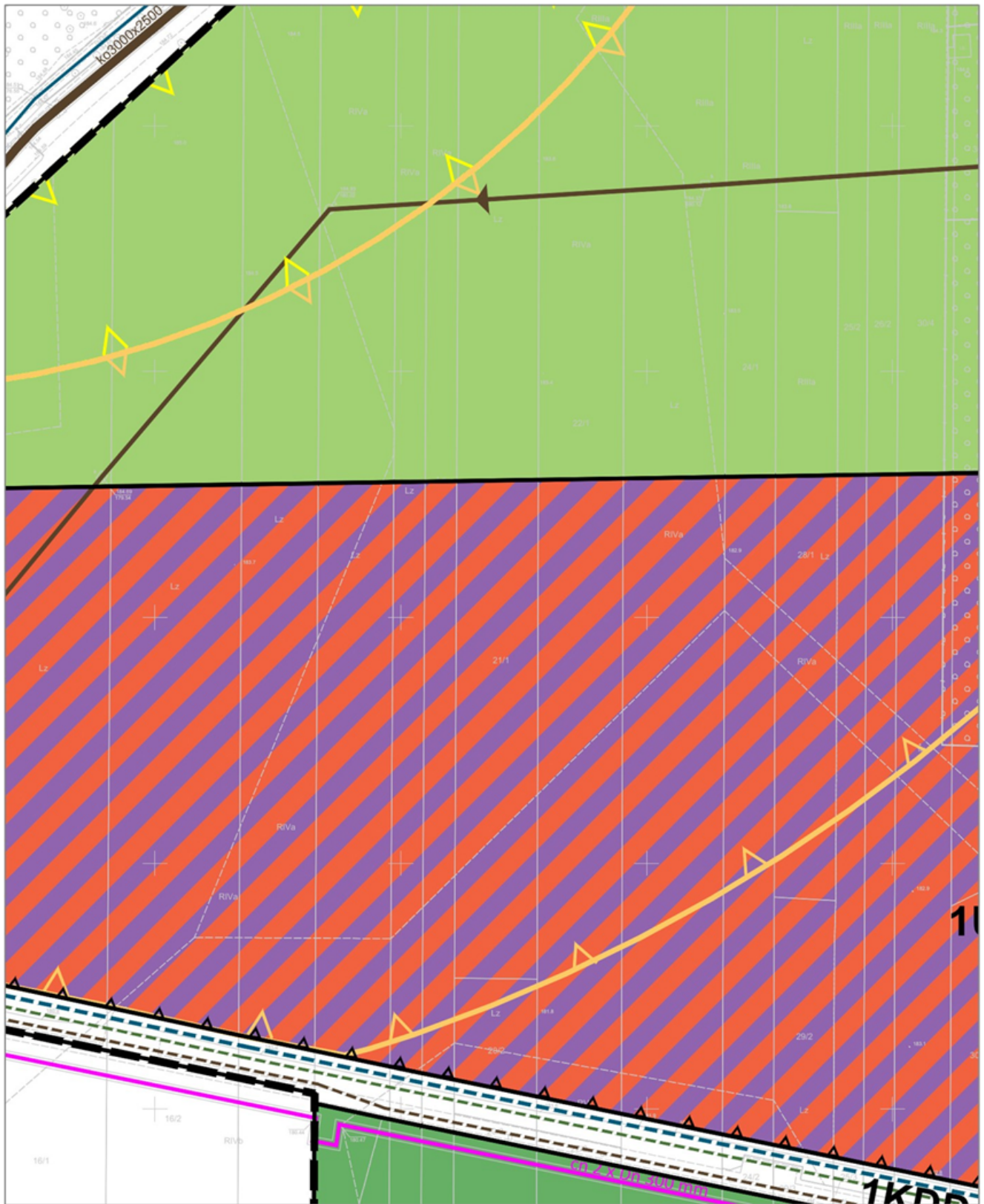
ARKUSZ 9



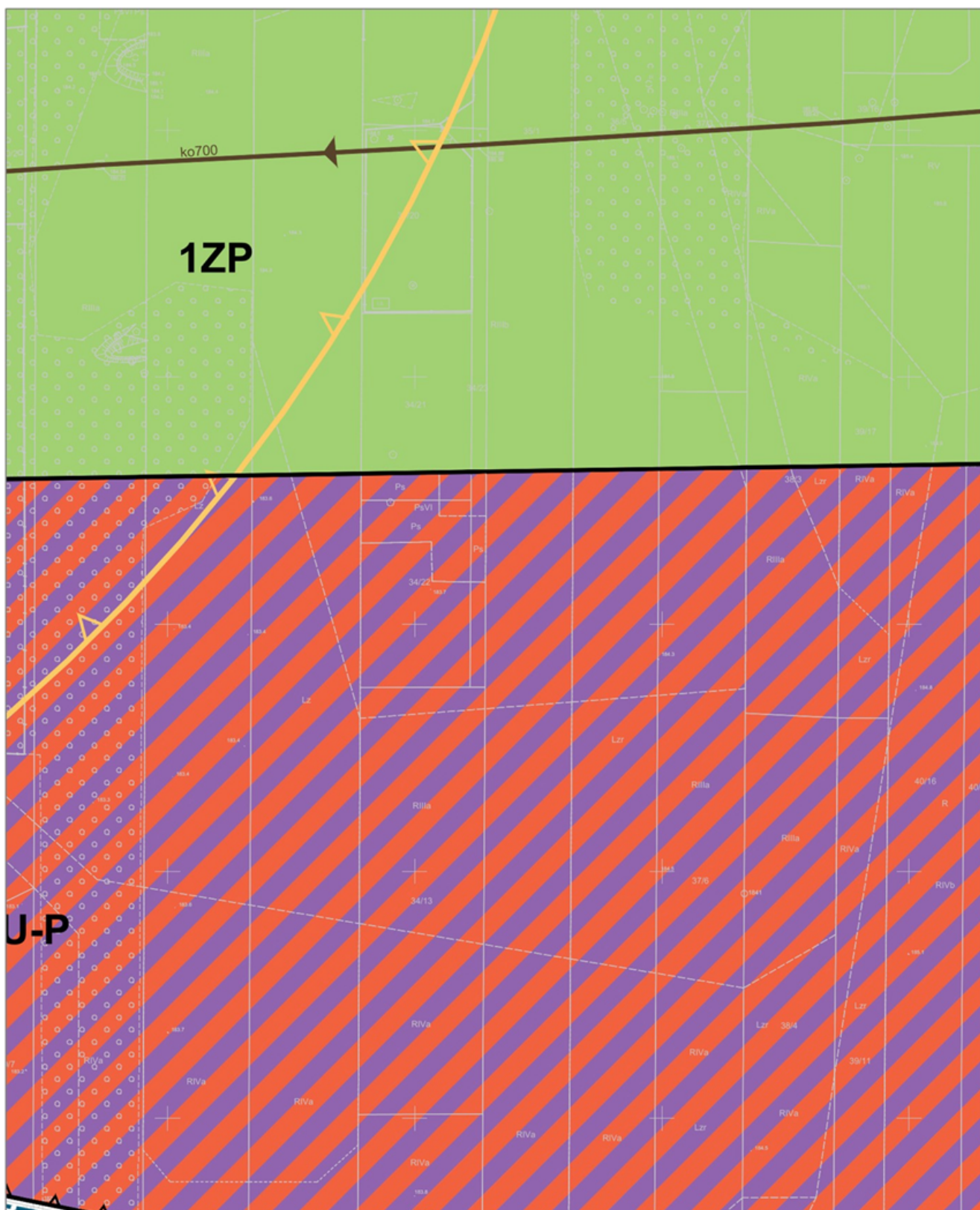
ARKUSZ 10



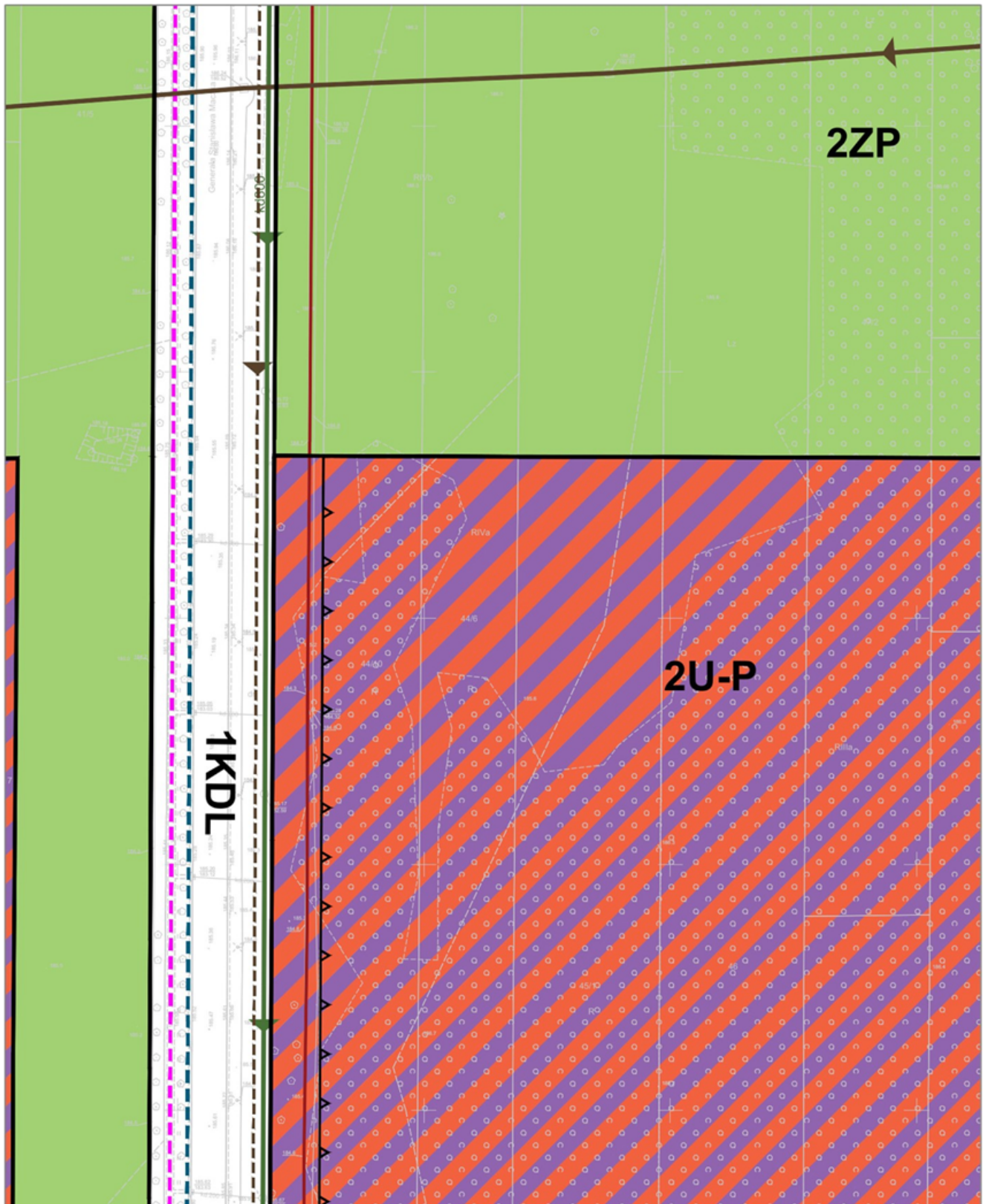
ARKUSZ 11



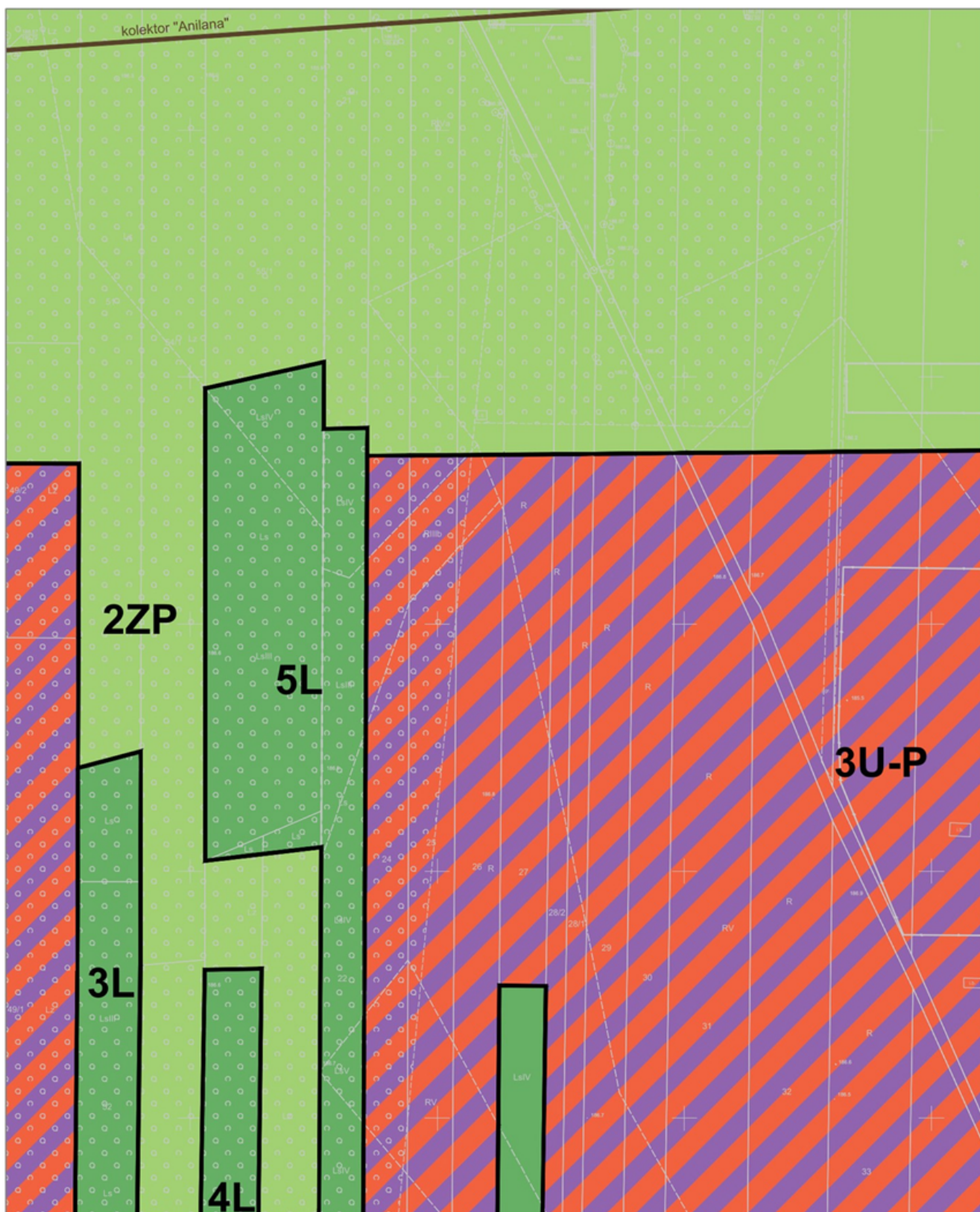
ARKUSZ 12



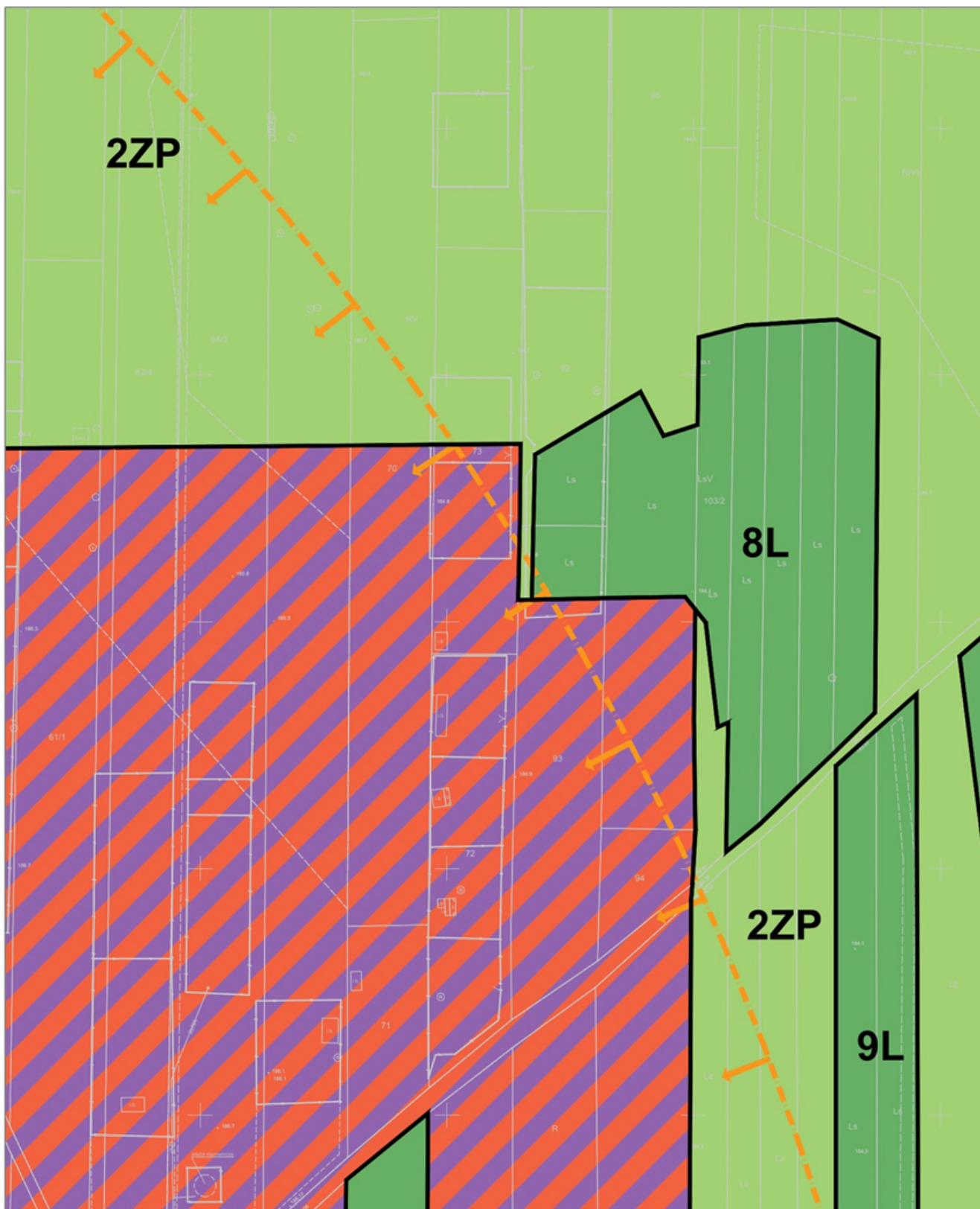
ARKUSZ 13



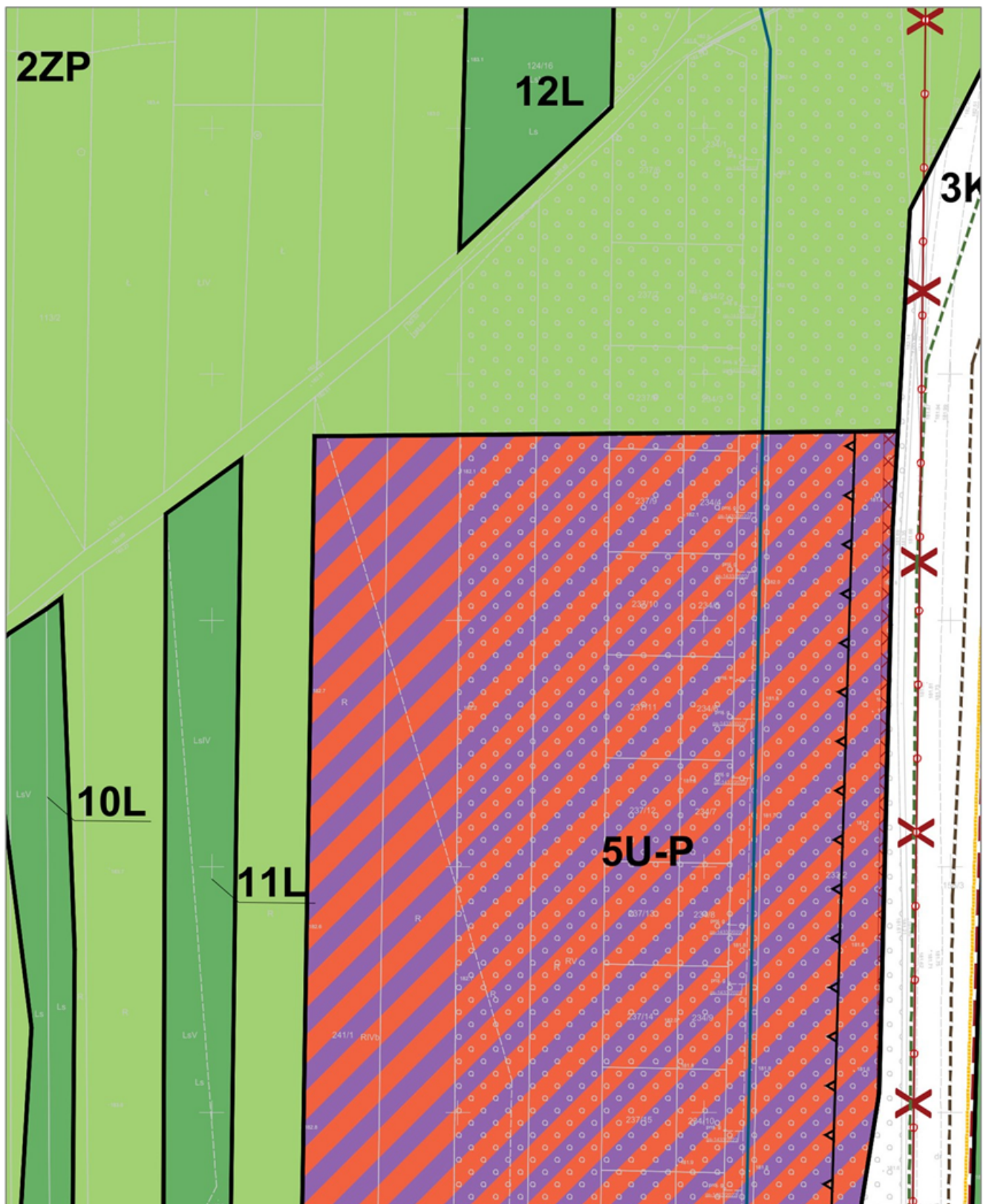
ARKUSZ 14



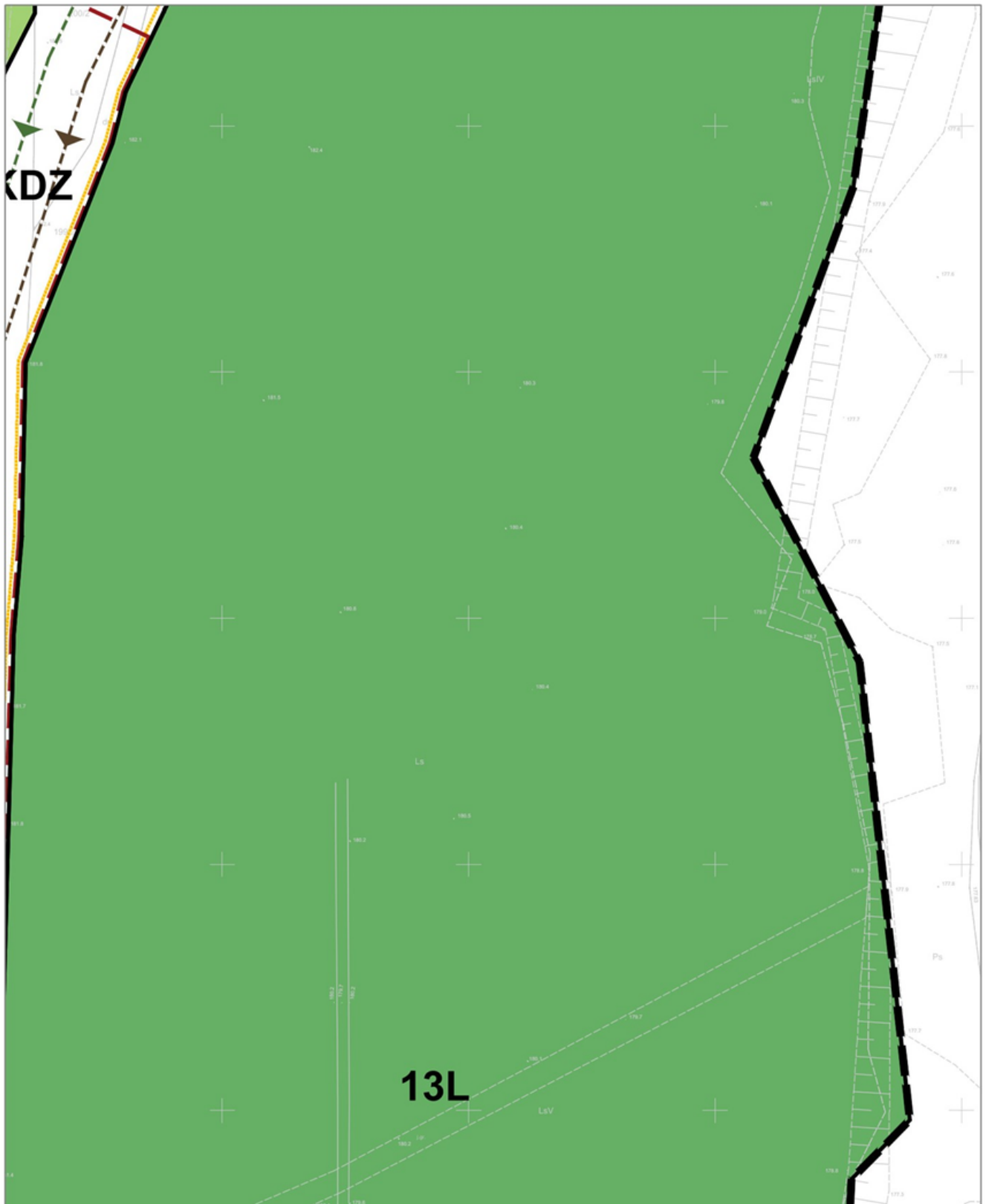
ARKUSZ 15



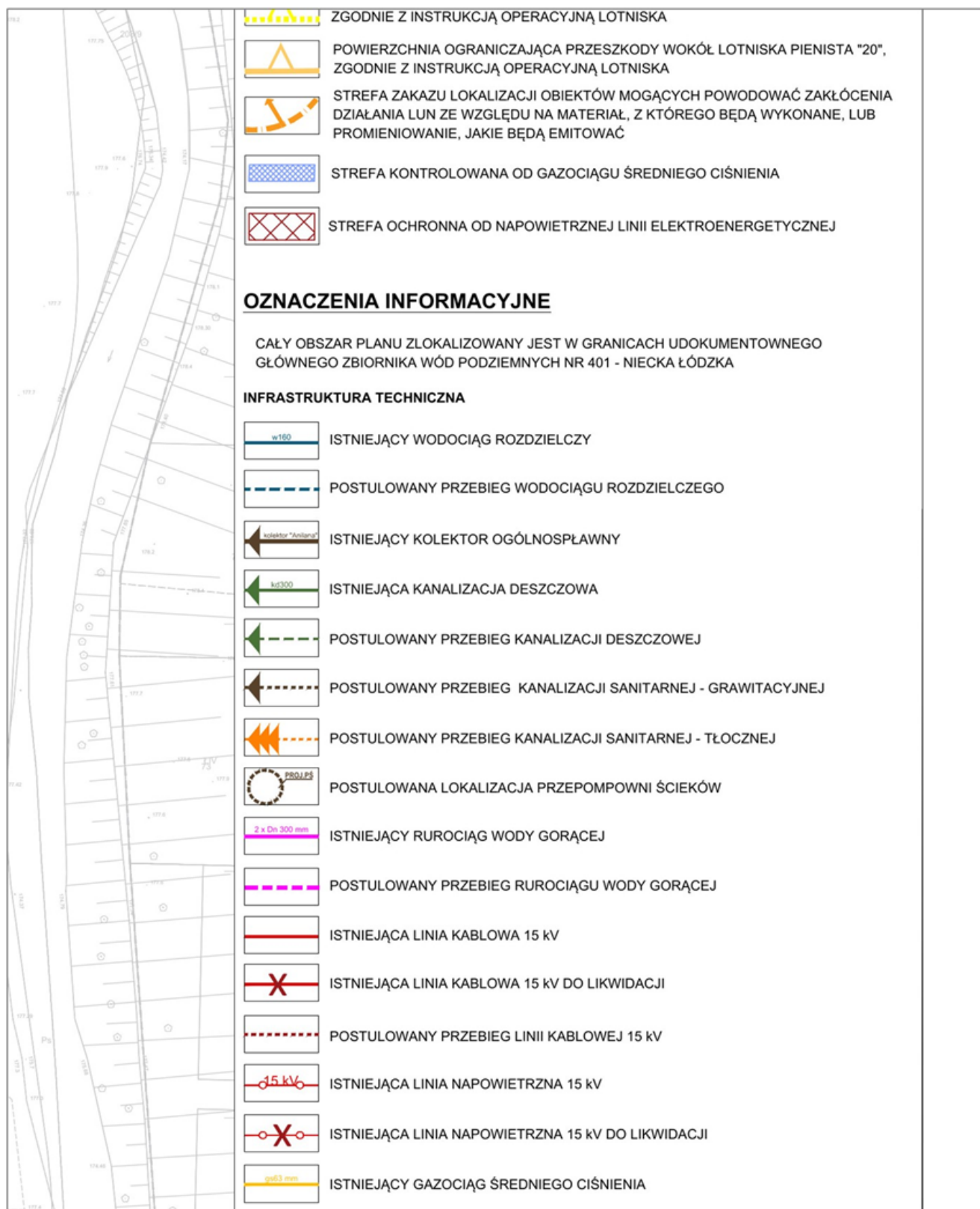
ARKUSZ 16



ARKUSZ 17



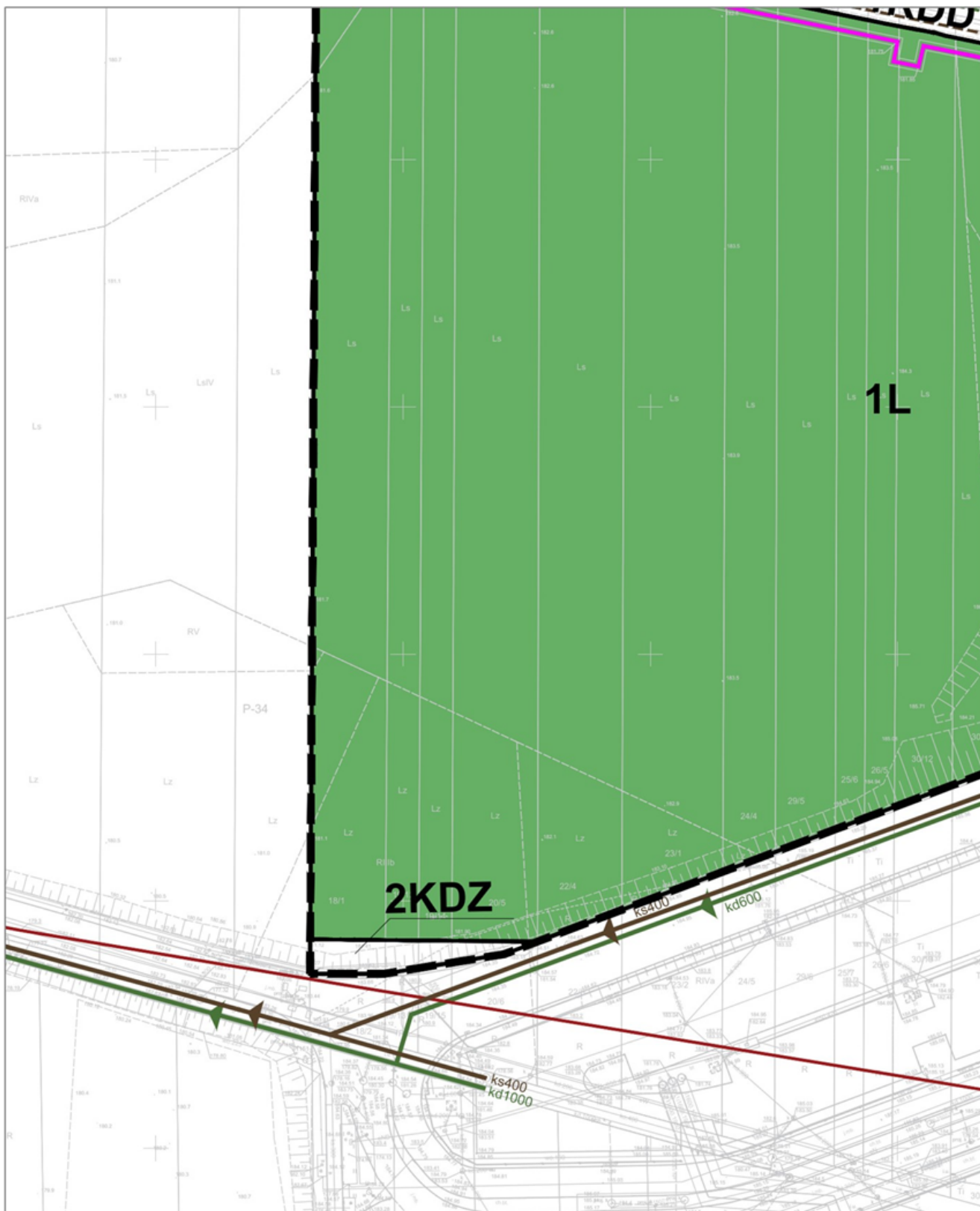
ARKUSZ 18



ARKUSZ 19

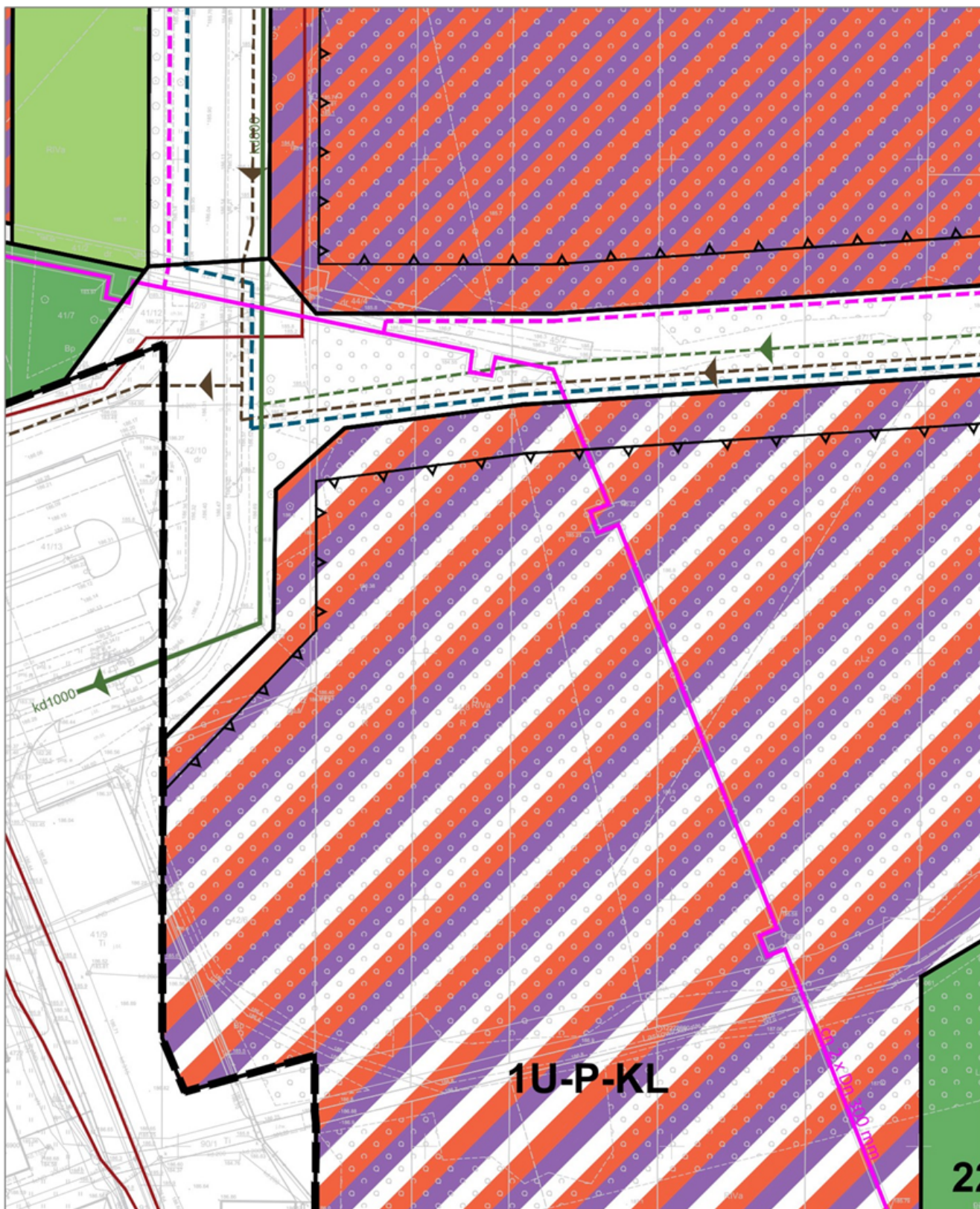


ARKUSZ 20

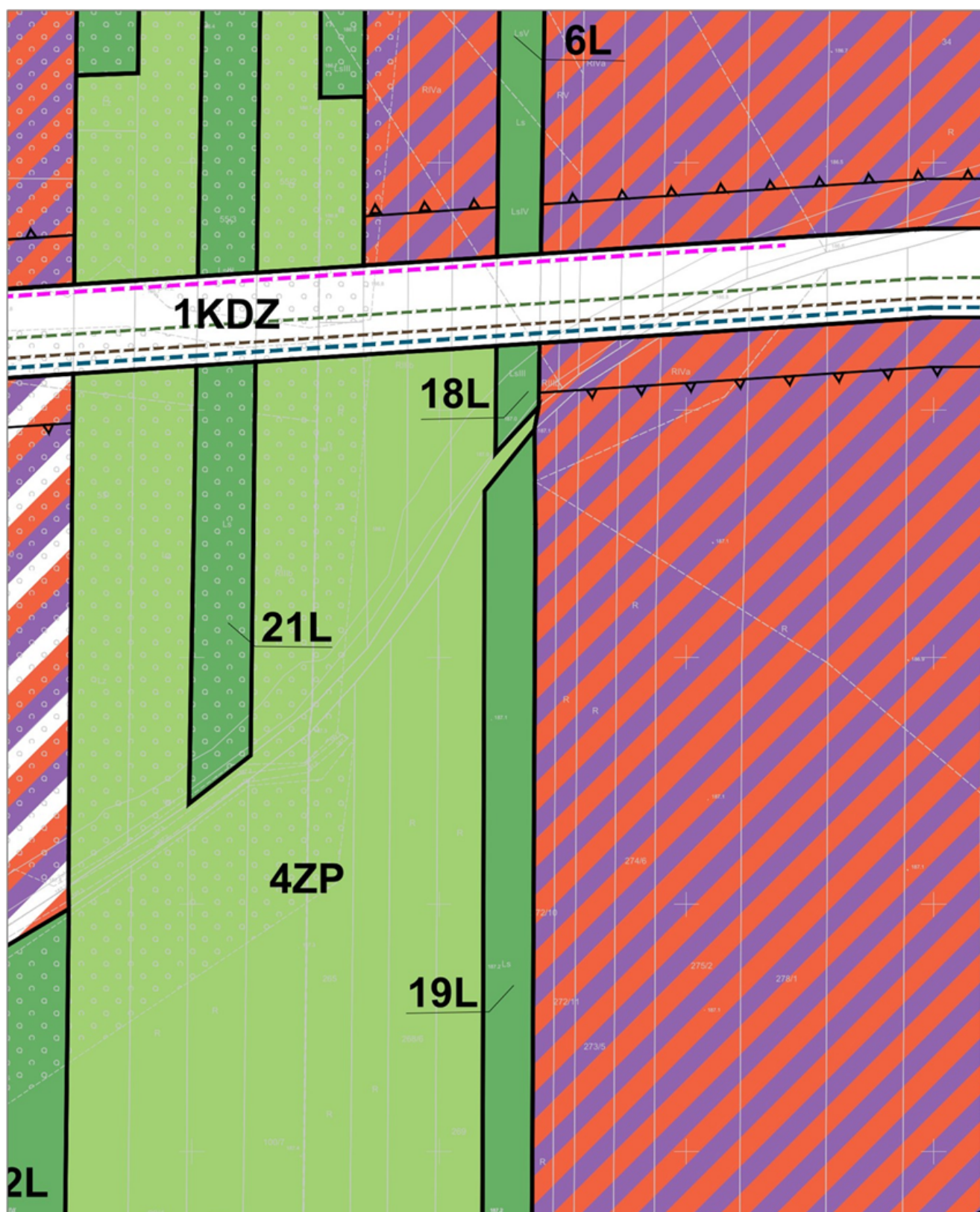


Technical drawing of a sewerage network plan. The drawing shows a green area labeled '1KP' and a grey area labeled '2L'. The green area contains a network of sewer lines with labels such as 'cn 2 x Dn 150 mm' and 'cn 2 x Dn 80 mm'. A red line indicates a boundary or specific sewer line. The drawing is labeled '1KP' and '2L'.

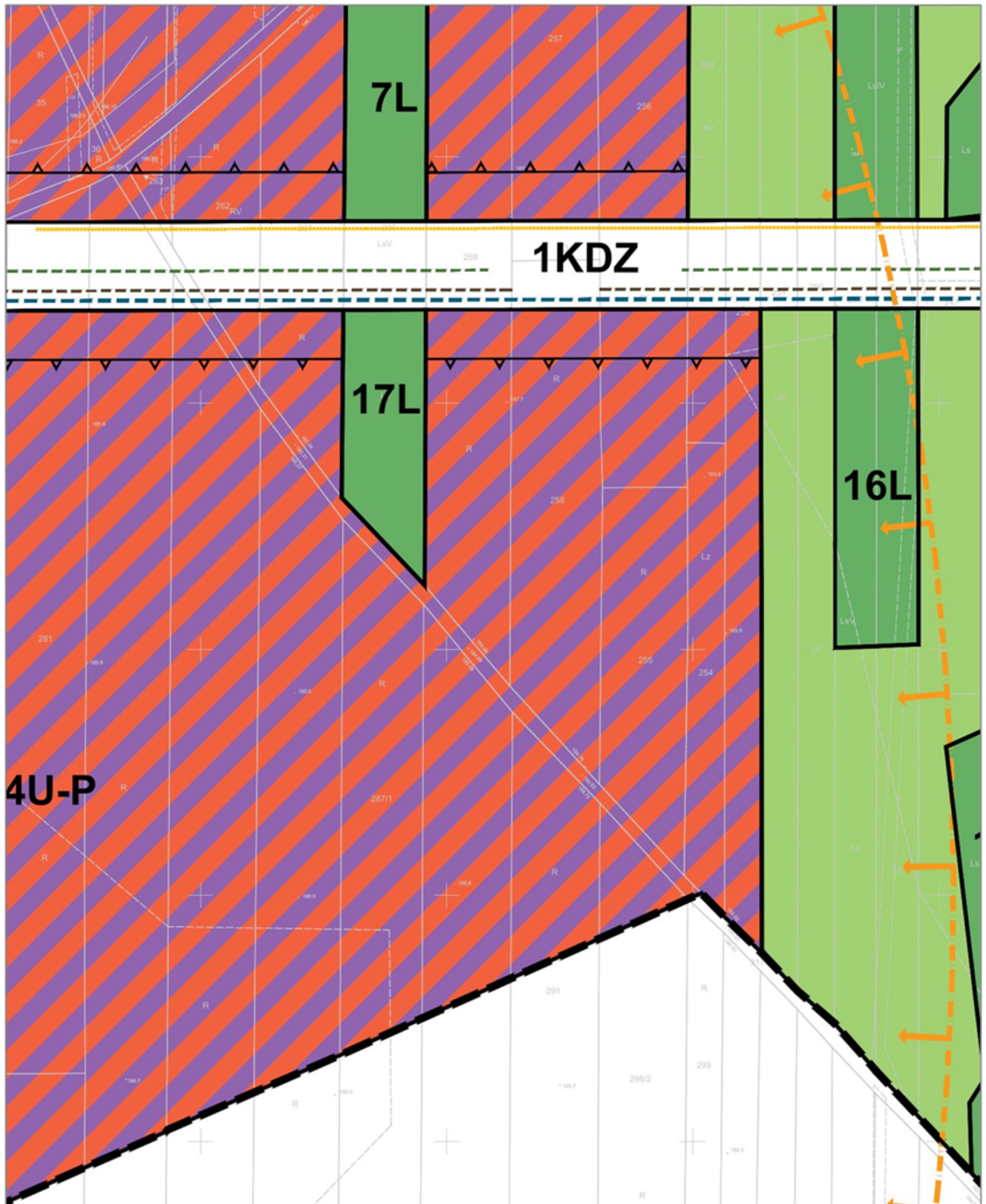
ARKUSZ 22



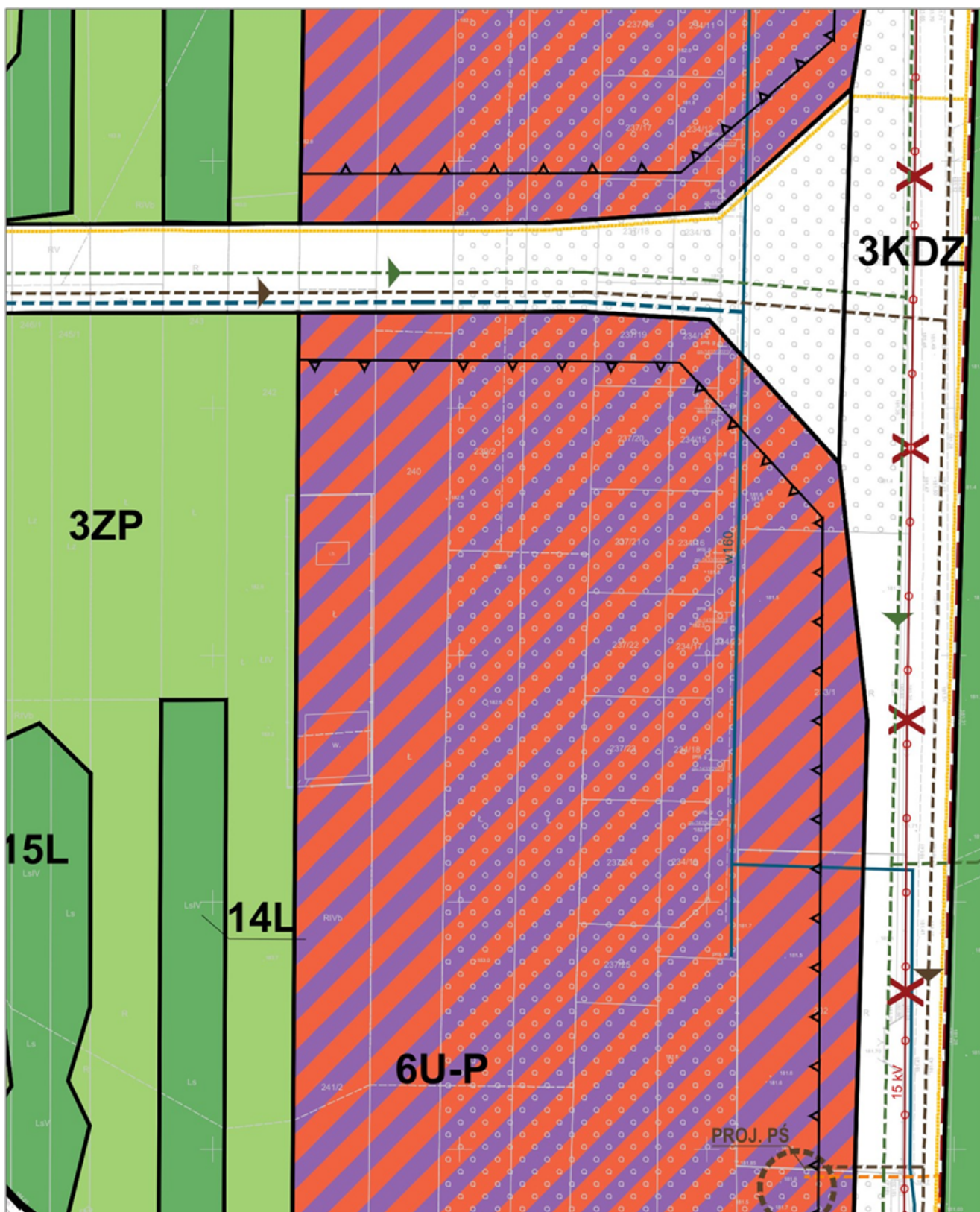
ARKUSZ 23



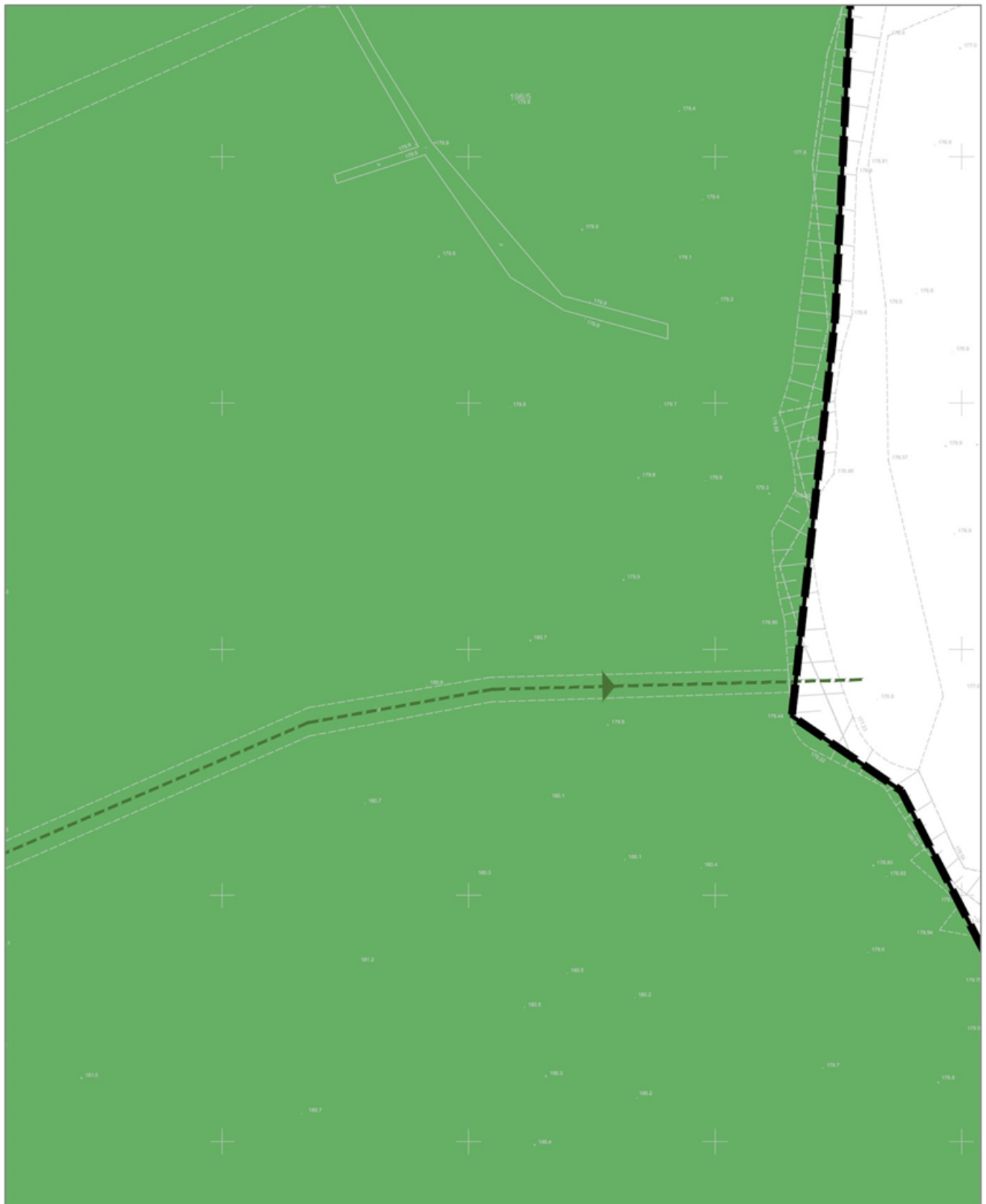
ARKUSZ 24



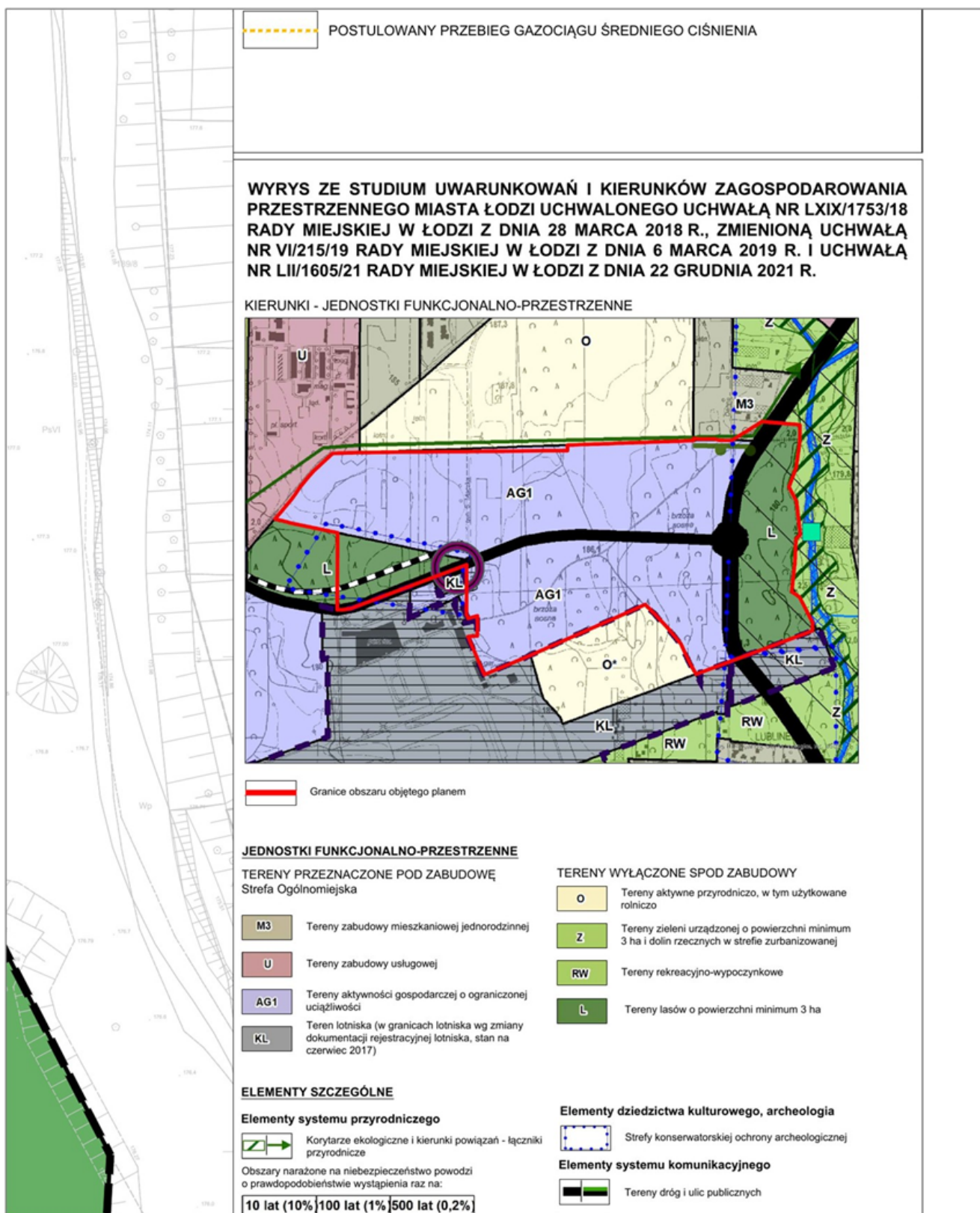
ARKUSZ 25



ARKUSZ 26



ARKUSZ 27



ARKUSZ 28

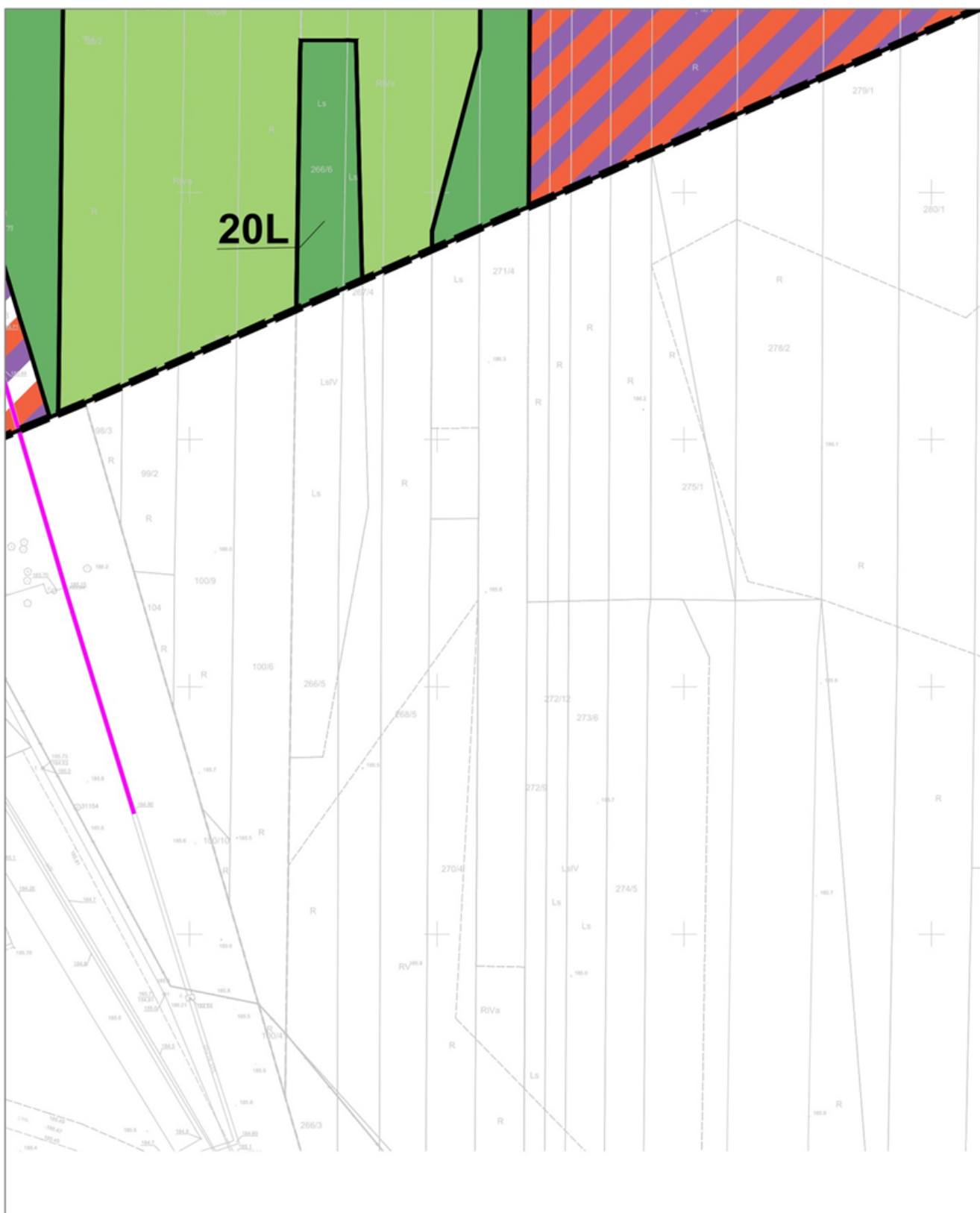
ARKUSZ 29

ARKUSZ 30

ARKUSZ 31



ARKUSZ 32

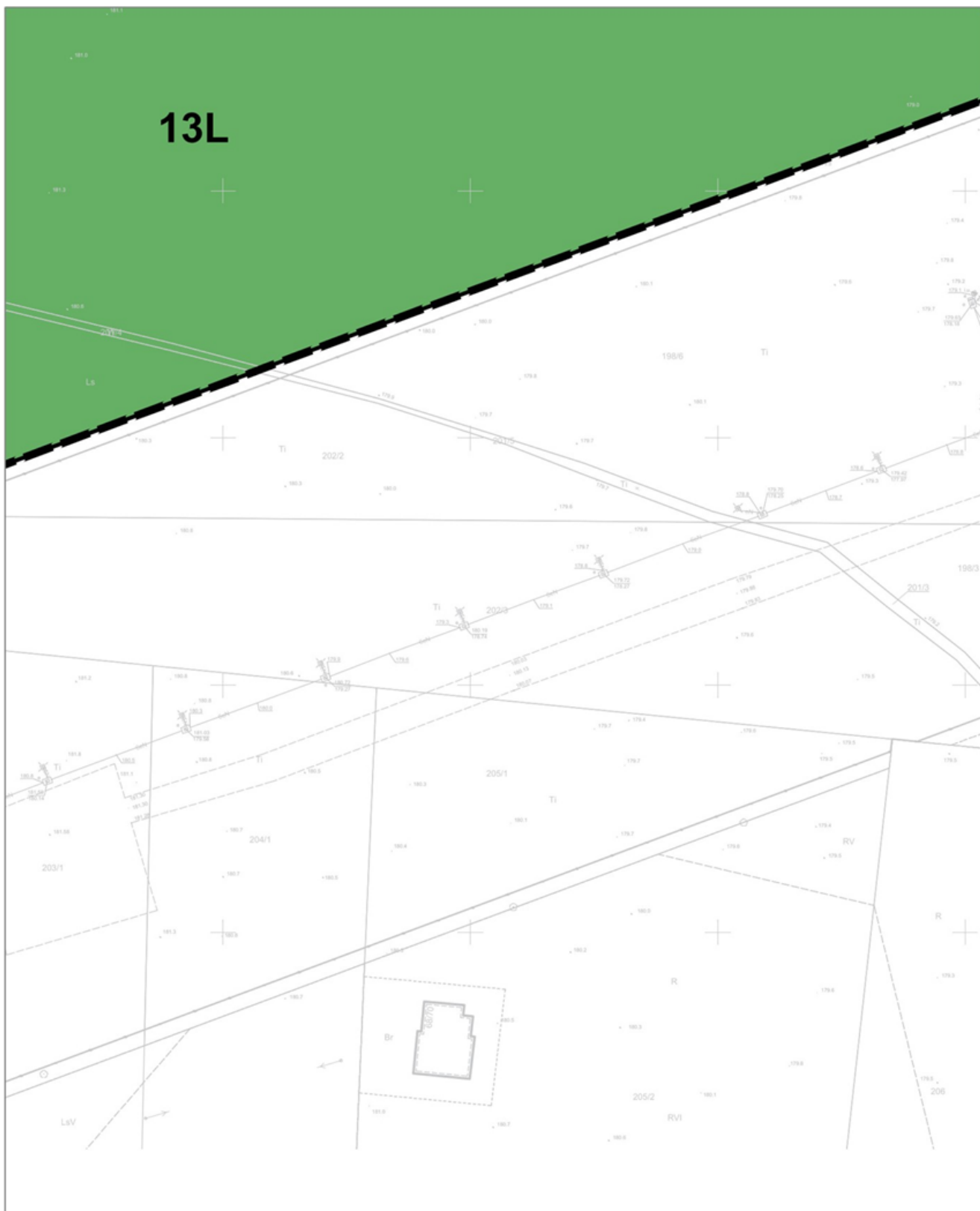


ARKUSZ 33

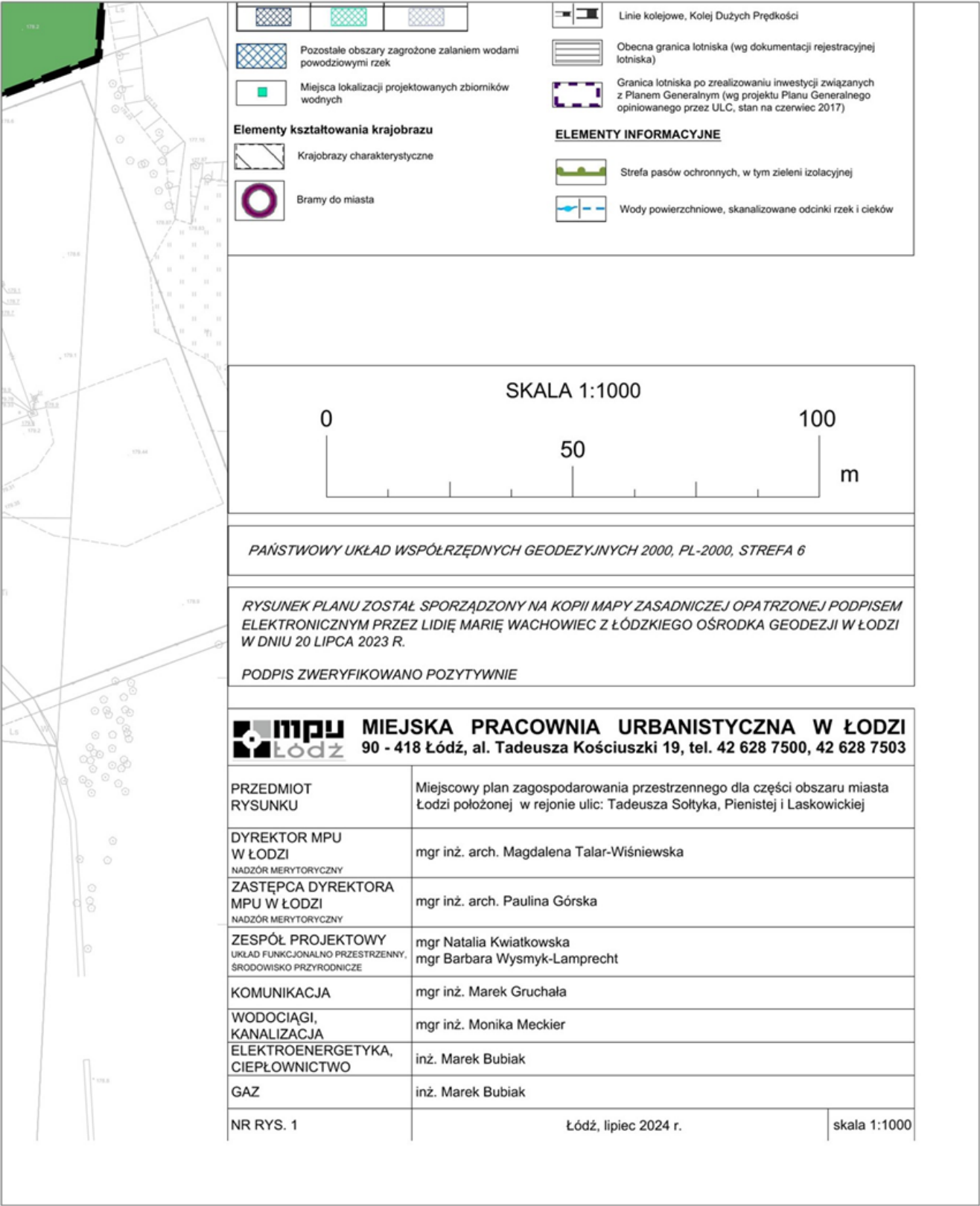
ARKUSZ 34



ARKUSZ 35



ARKUSZ 36



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XV/380/25

Rady Miejskiej w Łodzi

z dnia 12 marca 2025 r.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Tadeusza Sołtyka, Pienistej i Laskowickiej został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 25 listopada 2024 r. do 16 grudnia 2024 r.

W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 31 grudnia 2024 r., wpłynęło 26 uwag. Złożone uwagi zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji.

Prezydent Miasta Łodzi rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, zgodnie z przywoływanymi w wyjaśnieniach aktami prawnymi w ich brzmieniu na dzień podpisania zarządzenia. Uwagi nie zostały uwzględnione.

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

Uwagi Nr: 1, 2, 3, 18 i 19 posiadają taki sam zakres merytoryczny i zostały rozpatrzone wspólnie

- wpłynęły: 18 grudnia 2024 r. – uwagi nr 1, 2 i 3, 21 grudnia 2024 r. – uwaga nr 18, 26 grudnia 2024 r. – uwaga nr 19,

- dotyczą działek nr: 5/1, 5/2, 5/3, 5/4, 5/5, 5/6, 5/7, 5/8, i 5/9 w obrębie P-33.

Treść uwagi:

„Zwracam się z uprzejmą prośbą o uwzględnienie w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru w rejonie ulic Tadeusza Sołtyka, Pienistej i Laskowickiej (Przystąpienie nr 286) działek zadrzewionych położonych w Łodzi przy ul. Pienistej, w obrębie P-33 o numerach ewidencyjnych:

106104_9.0033.5/1,

106104_9.0033.5/2,

106104_9.0033.5/3,

106104_9.0033.5/4,

106104_9.0033.5/5,

106104_9.0033.5/6,

106104_9.0033.5/7,

106104_9.0033.5/8,

106104_9.0033.5/9.

Wnioskuje o objęcie tych działek w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako park leśny "Zielony Lublinek".

Uzasadnienie:

Działki te, o powierzchni ponad 3,1 ha, są całkowicie zadrzewione i stanowią cenny obszar zieleni miejskiej. Zgodnie ze "Strategią zazieleniania Łodzi do 2030 roku z perspektywą do 2050 roku", jednym z głównych celów jest zwiększenie ilości i funkcjonalności zieleni na terenie miasta. Realizacja tego celu ma przyczynić się do osiągnięcia przez m. Łódź neutralności klimatycznej, poprawy jakości życia mieszkańców oraz podniesienia atrakcyjności miasta. Tereny zielone, takie jak zadrzewione działki, przynoszą szereg korzyści, w tym zmniejszenie zanieczyszczenia powietrza, redukcję hałasu, ochronę przed ekstremalnymi zjawiskami pogodowymi oraz zapewnienie mieszkańcom bliskiego kontaktu z naturą. Zadrzewione działki wpisują się

w cele strategiczne miasta, takie jak zwiększenie dostępu do zieleni dla mieszkańców oraz poprawa jakości życia w centralnej części miasta. Zadrzewione działki stanowią cenny rezerwuar bioróżnorodności, zapewniając siedliska dla wielu gatunków roślin i zwierząt. Ich zachowanie jest kluczowe dla utrzymania różnorodności biologicznej w mieście. Tereny te pełnią również ważną funkcję społeczną, będąc miejscem rekreacji i wypoczynku dla mieszkańców. W bezpośrednim sąsiedztwie przedmiotowych działek znajduje się park leśny "Zielony Lublinek". Objęcie zadrzewionych działek w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako park leśny "Zielony Lublinek" pozwoli na stworzenie spójnego i rozległego kompleksu zieleni, który będzie służył mieszkańcom Łodzi oraz przyczyni się do ochrony lokalnej bioróżnorodności. Właścicielem działek o ww. numerach ewidencyjnych jest Gmina Miasto Łódź.

Podstawy prawne:

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: Art. 17 pkt 11: Przewiduje możliwość składania uwag do projektu planu miejscowego przez osoby zainteresowane.

Art. 18: Określa tryb rozpatrywania uwag przez organ sporządzający plan.

Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej:

Art. 74 ust. 1: Nakłada na władze publiczne obowiązek prowadzenia polityki zapewniającej bezpieczeństwo ekologiczne współczesnym i przyszłym pokoleniom.

Art. 86: Każdy jest obowiązany do dbałości o stan środowiska i ponosi odpowiedzialność za spowodowane przez siebie jego pogorszenie.

Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw:

Art. 8c i art. 18 ust. 2: Określają zasady składania uwag do projektu planu miejscowego.

Art. 67 ust. 3 pkt 4: Umożliwia składanie uwag do Prezydenta Miasta Łodzi w terminie do dnia 31 grudnia 2024 r.

W związku z powyższym, wnoszę o objęcie przedmiotowych terenów zielonych – wyżej wymienionych zadrzewionych działek, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Tadeusza Sołtyka, Pienistej i Laskowickiej, jako park leśny "Zielony Lublinek". Taki krok pozwoli na trwale zabezpieczenie tych terenów przed sprzedażą i zabudową, a także przyczyni się do realizacji celów strategicznych miasta w zakresie ochrony środowiska i zrównoważonego rozwoju."

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienie:

Wskazane w uwagach działki znajdują się poza obszarem objętym projektem planu. Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagi może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu. Wątki poruszane w uwagach nie dotyczą ustaleń projektu planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu i nie mogą być uwzględnione.

Uwagi Nr: 4 - 17 posiadają taki sam zakres merytoryczny i zostały rozpatrzone wspólnie

- wpłynęły: 18 grudnia 2024 r. – uwaga nr 4 i 20 grudnia 2024 r. – uwagi nr 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 i 17,

- dotyczą całego obszaru planu.

Treść uwagi:

„Wnioski od mieszkańców Osiedla Lublinek-Pienista:

1. **Parametry wysokości** hal/ budynków magazynowych, usługowych, produkcyjnych - zmiana z 21 metrów z przewyższeniami do 25 metrów na 10 metrów z przewyższeniami do 15 metrów (architektura krajobrazu).

2. Uwzględnienie **niższych parametrów hałasu, ochrony akustycznej** ze względu na okoliczną zabudowę jedno- i wielorodzinną. Dodatkowo ograniczenie hałasu podczas ciszy nocnej 22:00-6:00.

"Emisja hałasu przemysłowego (związanego z możliwą działalnością produkcyjną) oddziaływanie negatywne, o zmiennym dobowym natężeniu, występujące w perspektywie długoterminowej, wpływające na zdrowie ludzi oraz faunę obszaru. Źródłem tego rodzaju oddziaływania będą urządzenia i instalacje funkcjonujące na terenach zabudowy usługowej lub produkcyjnej. W projekcie planu nie wskazano terenów w całości objętych ochroną akustyczną, ale istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i jednorodzinną zaliczono do terenów podlegających ochronie akustycznej, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska, jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” (w terenach 5U-P, 6U-P i 2ZP) ora z „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej” (w terenach 1U-P i 1ZP)" - źródło: "Prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta położonej w rejonie ulic: Tadeusza Sołtyka, Pienistej i Laskowickiej", październik 2024, s. 44.

"Emisja hałasu komunikacyjnego - oddziaływanie o zmiennym dobowym natężeniu, występujące w perspektywie długoterminowej, wpływające na zdrowie ludzi oraz faunę obszaru; źródłem tego rodzaju oddziaływania będzie ruch samochodowy, którego natężenie wzrośnie wraz z realizacją nowego zagospodarowania obszaru i nowych dróg" - źródło: "Prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta położonej w rejonie ulic: Tadeusza Sołtyka, Pienistej i Laskowickiej", październik 2024, s. 44.

3. Parametry emisji sztucznego światła zewnętrznego - ograniczenie oświetlenia budynków magazynowych, usługowych i produkcyjnych do minimum w porze nocnej.

"Emisja sztucznego światła - zanieczyszczenie światłem, związane z zabudową usługową lub produkcyjną oraz obsługą komunikacyjną terenów - oddziaływanie negatywne stale (w porze nocnej), bezpośrednie, długoterminowe, wpływające na zdrowie ludzi oraz faunę, a pośrednio także na rośliny. U ludzi zmiana naturalnego rytmu dobowego powoduje zakłócenia w funkcjonowaniu zegara biologicznego (hamowanie uwalniania melatoniny), co prowadzi do nasilenia problemów zdrowotnych. Zmiana reżimu światła naturalnego wpływa na funkcjonowanie ekosystemów oraz biologię i ekologię poszczególnych gatunków zwierząt, zwłaszcza nocnych, poprzez drastyczne ograniczenie czasu ich aktywności. Wpływa na orientację w przestrzeni (zagrożenie dla ptaków przemieszczających się nocą), zdobywanie pożywienia, zachowania reprodukcyjne, przy czym znaczenie ma zarówno intensywność światła, jak i jego spektrum (długość fali, nie tylko tych postrzeganych przez człowieka)." - źródło: "Prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta położonej w rejonie ulic: Tadeusza Sołtyka, Pienistej i Laskowickiej", październik 2024, s. 46.

4. Wskaźnik powierzchni zabudowy działki - udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty pionowe części nadziemnych wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej - w wysokości: maksimum 60%. Wniosek o zmianę

z maksymalnego 60% na maksymalny 45%, dodatkowo parkingi warto zrealizować w formie przepuszczalnej powierzchni, kostki ażurowej - ze względu na podmokły teren i potrzebę realizację większej absorpcji wody.

"(...) Ustalenia projektu planu, określające przeznaczenie terenów i wskaźniki ich zagospodarowania, zakładają zwiększenie powierzchni możliwej do zainwestowania, wiążące się z uszczelnieniem powierzchni. Tym samym ograniczona zostanie możliwość naturalnej retencji wód, a wzrośnie zagrożenie lokalnymi podtopieniami i zalewaniem terenów niżej położonych - źródło: "Prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta położonej w rejonie ulic: Tadeusza Sołtyka, Pienistej i Laskowickiej", październik 2024, s. 24.

"Znaczne ruchy mas ziemnych na obszarze terenu budowy mogą mieć istotny wpływ na przemieszczanie się wód opadowych i ich niekontrolowany spływ na nieruchomości graniczące z terenem budowy. Takie niekontrolowane działanie może prowadzić nie tylko do podtopienia sąsiedniej nieruchomości, ale w skrajnych przypadkach nawet doprowadzić do całkowitego jej zniszczenia. Zgodnie z Ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska powierzchnia ziemi, którą charakteryzuje ukształtowanie terenu, gleba, ziemia oraz wody gruntowe i powierzchniowe, podlega ochronie prawnej. Zatem każde niekontrolowane działanie polegające na wyrównywaniu naturalnego ukształtowania terenu może zostać zaliczone do ruchów masowych ziemi, co w świetle obowiązującej ustawy o ochronie środowiska, jest zakazane. Niwelacja terenu dokonana poprzez uzupełnienie ubytków na gruncie dodatkowymi masami ziemnymi może skutkować zachwianiem stosunków wodnych. Należy w tym miejscu zwrócić uwagę na art. 234 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, zgodnie z którym właściciel gruntu nie może: zmieniać kierunku i natężenia odpływu znajdujących się

na jego gruncie wód opadowych lub roztopowych ani kierunku odpływu ze źródeł ze - szkodą dla gruntów sąsiednich; odprowadzać wód oraz wprowadzać ścieków na grunty sąsiednie."- źródło: "Prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta położonej w rejonie ulic: Tadeusza Sołtyka, Pienistej i Laskowickiej", październik 2024, s. 26.

5. Prośba o wskazanie **dopuszczonych rodzajów działalności gospodarczej na terenie przystąpienia 286 MPZP** - według kodów działalności gospodarczej w obszarach 1U-P, 2U-P, 3U-P, 4U-P, 5U-P, 6U-P.

6. **Eliminacja produkcji z obszaru przystąpienia 286 MPZP** ze względu na: hałas, ścieki produkcyjne, gazy, zanieczyszczenie wody.

7. **Parametr zagrożenia zalaniem, podtopieniami:** "Obszar objęty opracowaniem położony jest w zlewni rzek Jasień (wraz z Karolewką) i Ner, zatem cieki te stanowią podstawowe odbiorniki wód opadowych i roztopowych. Ustalenia projektu planu, określające przeznaczenie terenów i wskaźniki zagospodarowania, dla znacznej części obszaru zakładają drastyczną zmianę sposobu użytkowania terenu w stosunku do wcześniejszego - rolniczego, wiążącą się ze znacznym uszczelnieniem powierzchni. Tym samym znacząco ograniczona zostanie możliwość naturalnej retencji wód, a wzrośnie zagrożenie lokalnymi podtopieniami i zalewaniem terenów niżej położonych." - źródło: "Prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta położonej w rejonie ulic: Tadeusza Sołtyka, Pienistej i Laskowickiej", październik 2024, s. 44.

W jaki sposób będzie odprowadzany nadmiar wody? Teren objęty przystąpieniem 286 MPZP znajduje się w zlewni rzek Jasień (wraz z Karolewką) i Ner, teren gliniasty i podmokły, aktualnie drzewostan absorbuje wodę. Gdzie będą znajdowały się zbiorniki retencyjne na nadmiar wody i w jaki sposób będzie zabezpieczona okoliczna zabudowa jedno- i wielorodzinna przed przesiąkaniem terenu, przed zalaniem i podtopieniami, ewentualnymi osuwiskami terenu? Czy koryto rzeki Jasień będzie pogłębione by przyjąć 42% wody z terenu przystąpienia 286 MPZP? Wniosek o szczegółową analizę hydrologiczną Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska dla terenu przystąpienia 286 MPZP i jego wpływ na teren objęty przystąpieniem oraz graniczące tereny i zabudowę jednorodzinną (z piwnicami) i wielorodzinną (z parkingami podziemnymi, komórkami lokatorskimi, rozdzielniami prądu).

8. **Parametry powietrzne i odorowe** - zablokowanie ruchu powietrza przez wysokie budynki/hale 21 metrów z przewyższeniami do 25 metrów - brak wymiany powietrza dla osiedli Lublinka i Retkini, sąsiedztwo składowiska balastu, sortownia odpadów itd. konieczność udrożnienia korytarzy powietrznych i wymiany powietrza.

"Przeznaczenie tak dużego terenu otwartego pod tereny aktywności gospodarczej (tereny usług lub produkcji lub - dla 1U-P-KL - także komunikacji lotniczej) oraz ustanowienie wskaźnika powierzchni zabudowy dla tych terenów na poziomie maksimum 60%, wraz z dopuszczalną wysokością zabudowy do 21 m (miejscami do 25 m), będzie miało wpływ nie tylko na przepływ mas powietrza na danym terenie, ale również na przewietrzanie miasta. W pracy pt. „Wyznaczanie korytarzy przewietrzających przy użyciu metody morfometrycznej dla wybranego fragmentu miasta Łodzi” wyznaczone zostały za pomocą metody morfometrycznej korytarze przewietrzające w zachodnich obszarach Łodzi. Analizowany obszar w ww. opracowaniu praktycznie w całości został wyznaczony jako korytarz przewietrzający. Realizacja ustaleń omawianego planu - zmiana sposobu użytkowania terenu - wpłynie na wzrost temperatury, wilgotności, pogorszenie się czystości mas powietrza oraz możliwość ich przepływu. Sytuacja ta może powodować intensyfikację występowania zjawiska, jakim jest miejska wyspa ciepła, na pozostałych terenach miasta. Przeznaczenie terenów aktywnych przyrodniczo na cele związane z aktywnością gospodarczą zmniejszy drożność korytarza przewietrzającego i stworzy zwartą barierę architektoniczną dla napływających mas powietrza. Również obowiązujące Studium (2018) porusza kwestię związaną z zabudowywaniem korytarzy przewietrzających miasto Łódź cyt. "W Łodzi na przestrzeni ostatnich 20 lat zjawisko suburbanizacji ma charakter wyjątkowo chaotyczny i degradujący dla środowiska przyrodniczego i krajobrazu. Zabudowywane są tereny otwarte, doliny rzeczne, korytarze przewietrzające, otuliny kompleksów leśnych." Jak można zauważyć, w tym przypadku projekt planu nie stanowi wyjątku. Należy jednak zaznaczyć, że Studium w swoich zapisach jest niespójne, ponieważ przeznaczenie, jakie w nim wyznaczono dla analizowanego obszaru, to w zdecydowanej większości tereny aktywności gospodarczej (o ograniczonej uciążliwości), czyli tereny intensywnie zabudowane." - źródło: "Prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta położonej w rejonie ulic: Tadeusza Sołtyka, Pienistej i Laskowickiej", październik 2024, s. 31-32.

9. Rozważenie **większego udziału farm fotowoltaicznych** zamiast hal/ budynków magazynowych, usługowych i produkcyjnych.

10. **Zmiana przeznaczenia podstawowego drogi 3KDZ** w części od skrzyżowania 1KDZ z 3KDZ do ulicy Laskowickiej wraz z jej wlotem - na typ drogi lokalnej KDL ze względu na istniejące i rozbudowywane osiedla jednorodzinne na tym terenie. Wnioskujemy, by wlot do drogi był pod kątem 90 stopni jako typ drogi KDL na dotychczasowym skrzyżowaniu (czyli ulica Denna z ulicą Laskowicką) - taki sam jaki jest aktualnie na skrzyżowaniu ulicy Dennej z ulicą Prądyńskiego. "W prognozie wskazano, iż realizacja ustaleń omawianego projektu planu spowoduje szereg negatywnych oddziaływań na środowisko: (...) - emisję hałasu komunikacyjnego; (...) - możliwość wystąpienia konfliktów społecznych." - źródło: "Prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta położonej w rejonie ulic: Tadeusza Sołtyka, Pienistej i Laskowickiej", październik 2024, s. 61."

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienie:

Ad. 1. Uwaga nieuwzględniona. Przyjęte w projekcie planu wskaźniki zagospodarowania są kontynuacją istniejącej polityki przestrzennej zawartej w obowiązującym planie miejscowym oraz 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. Obszar wskazany w uwadze zlokalizowany jest częściowo w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – uchwała Nr LXXXVI/2606/24 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 17 stycznia 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Pienistej, gen. Stanisława Maczka i Tadeusza Sołtyka (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 1753), który zgodnie z wytycznymi Studium, ustala wysokość zabudowy w terenach usług lub produkcji – maksimum 21,0 m z dopuszczeniem lokalnych przewyższeń do 25,0 m na obszarze stanowiącym do 30% powierzchni zabudowy (z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych z zakresu lotnictwa).

Ad. 2. Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54, 834, 1089, 1222, 1847, 1853, 1881, 1914, 1940 i 1946) „przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się tereny, o których mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1” tj. m.in. tereny zagospodarowane pod zabudowę mieszkaniową. W projekcie planu, w § 7 ust. 6 lit. a i b, uwzględniono obowiązek ochrony akustycznej dla wskazanych w ww. ustawie terenów. Ponadto projekt planu, w sąsiedztwie istniejących osiedli mieszkaniowych, zakłada realizację zieleni o charakterze izolacyjnym stanowiącą m.in. izolację akustyczną.

Postulat zawarty w uwadze, dotyczący ograniczenia hałasu podczas ciszy nocnej, nie stanowi ustaleń planu miejscowego, w związku z czym nie może zostać uwzględniony.

Ad. 3. Uwaga nieuwzględniona. W projekcie planu w § 9 pkt 6 ustalono zakaz stosowania zewnętrznych urządzeń oświetleniowych będących źródłem uciążliwości dla terenów sąsiednich.

Ad. 4. Uwaga nieuwzględniona. Przyjęte w projekcie planu wskaźniki zagospodarowania są kontynuacją istniejącej polityki przestrzennej zawartej w obowiązującym planie miejscowym oraz 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. Obszar wskazany w uwadze zlokalizowany jest częściowo w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – uchwała Nr LXXXVI/2606/24 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 17 stycznia 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Pienistej, gen. Stanisława Maczka i Tadeusza Sołtyka, który również ustala wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 60%. Ponadto w projekcie planu wyznaczono maksymalny możliwy zasięg terenów zieleni zapewniający minimalizację skutków urbanizacji tego obszaru i gwarantujący zapewnienie absorpcji części wód opadowych i roztopowych.

Ad. 5. Uwaga nieuwzględniona. Określenia przeznaczeń terenu stosowane w projekcie planu miejscowego muszą być zgodne z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie

wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 2404). Wnioskowane przeznaczenie terenu „według kodów działalności gospodarczej” nie zostało ujęte w katalogu przeznaczeń zawartym w załączniku nr 1 do rozporządzenia – „symbole, nazwy i oznaczenia graficzne dotyczące przeznaczenia terenów stosowane w projekcie planu miejscowego”, w związku z czym nie może zostać uwzględnione.

Ad. 6. Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z 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. przeważająca część obszaru opracowania planu miejscowego położona jest w jednostce funkcjonalno-przestrzennej oznaczonej symbolem AG1 – tereny aktywności gospodarczej o ograniczonej uciążliwości dla której ustalono przeznaczenie dopuszczalne: tereny zabudowy przemysłowej, usługowej, składy, magazyny, centra logistyczne, tereny obsługi komunikacji o znaczeniu ponadlokalnym. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Projekt planu, zgodnie z zapisami Studium ustala lokalizację terenów usług lub produkcji, przy jednoczesnym zapewnieniu konieczności uwzględnienia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Zasady te zostały zawarte w § 7 projektu planu. Ponadto w projekcie planu wyznaczono maksymalny możliwy zasięg terenów zieleni zapewniający minimalizację skutków urbanizacji tego obszaru. Należy również zaznaczyć, że obszar wskazany w uwadze zlokalizowany jest częściowo w granicach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – uchwała Nr LXXXVI/2606/24 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 17 stycznia 2024 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Pienistej, gen. Stanisława Maczka i Tadeusza Sołtyka, który również ustala na tym obszarze lokalizację terenów usług lub produkcji. Przyjęte w projekcie planu rozwiązania są więc kontynuacją istniejącej polityki przestrzennej zawartej w obu ww. dokumentach.

Ad. 7. Uwaga nieuwzględniona. Zaprojektowane w projekcie planu tereny zieleni rozdzielają wyznaczone w planie strefy usług lub produkcji, dzieląc je na obszary o mniejszym oddziaływaniu oraz umożliwiając retencję części wód opadowych i roztopowych. Warto również zaznaczyć, że na tereny zieleni wyznaczone w planie składają się lasy – tereny chronione na podstawie przepisów odrębnych oraz tereny zieleni urządzonej, wskazane w projekcie planu jako tereny przestrzeni publicznych, co gwarantuje zachowanie i utrwalenie tych obszarów jako biologicznie czynnych, minimalizujących skutki planowanej urbanizacji. Pozostałe wątki poruszane w pkt 7 uwagi wykraczają poza zakres ustaleń projektu planu miejscowego i nie mogą być uwzględnione. Plan miejscowy nie reguluje szczegółowo sposobu odprowadzania i retencji wód. Zadanie to, zgodnie z przepisami odrębnymi, jest realizowane przez poszczególnych inwestorów na etapie przygotowania inwestycji.

Ad. 8. Uwaga nieuwzględniona. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Przeważająca część obszaru opracowania planu miejscowego, w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.), znajduje się w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „AG1” obejmującej „tereny aktywności gospodarczej o ograniczonej uciążliwości”. Jednocześnie Studium wskazuje, że w każdej z jednostek funkcjonalno-przestrzennych dopuszcza się dopełnienie struktury funkcjonalnej obszaru m.in. terenami przestrzeni publicznych, zieleni i lasów. W wyniku pierwszego opiniowania i uzgadniania projektu planu, strefa zieleni w projekcie została znacznie poszerzona, tym samym wprowadzone zostały rozwiązania mające na celu minimalizację skutków urbanizacji tego obszaru. W przedmiotowym projekcie planu tereny zieleni (lasy oraz tereny zieleni urządzonej) stanowią obecnie ponad 50% powierzchni całego obszaru objętego opracowaniem. Ponadto zaproponowany w planie układ terenów zieleni wpisuje się w system przyrodniczy, zapewniając utrzymanie ich ciągłości i możliwość przewietrzania tej części miasta. Warto zaznaczyć, że zaprojektowane tereny zieleni rozdzielają wyznaczone w planie strefy przemysłowe, dzieląc je na obszary o mniejszym oddziaływaniu. Ponadto na tereny zieleni wyznaczone w planie składają się lasy – tereny chronione na

podstawie przepisów odrębnych oraz tereny zieleni urządzonej, wskazane w projekcie jako tereny przestrzeni publicznych, co gwarantuje zachowanie i utrwalenie tych obszarów jako biologicznie czynnych.

Pozostałe wątki poruszane w pkt. 8 uwagi wykraczają poza zakres ustaleń projektu planu miejscowego i nie mogą być uwzględnione.

Ad. 9. Uwaga nieuwzględniona. Projekt planu został poddany opiniowaniu i uzgodnieniu przez właściwe organy w trybie art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Możliwość lokalizacji farm fotowoltaicznych na obszarze planu, z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo z Portem Lotniczym Łódź, została ograniczona zgodnie z wytycznymi Urzędu Lotnictwa Cywilnego i przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego.

Ad. 10. Uwaga nieuwzględniona. Projektowana droga 3KDZ jest częścią systemu komunikacyjnego miasta o charakterze ponadlokalnym, ujętym m.in. 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. Docelowo, razem z projektowaną w planie drogą 1KDZ, stanowić ma m.in. jeden z dojazdów do Portu Lotniczego Łódź, jak również zapewnić połączenie między istniejącymi osiedlami oraz zagwarantować odciążenie ul. Pienistej z ruchu ponadlokalnego, zapewniając tym samym wzrost jakości życia mieszkańców okolicznych osiedli zabudowy wielorodzinnej. Rozwiązanie przyjęte w projekcie planu w maksymalnym stopniu wykorzystuje istniejące korytarze drogowe, co przekłada się na optymalizację kosztów i minimalizację skutków środowiskowych. Proponowany w uwadze wariant drogi jest niekorzystny z punktu widzenia ekologii i ochrony przyrody w tym rejonie – wymagałby dwukrotnego przejścia przez dolinę rzeczną w bardzo bliskiej odległości oraz powodował konieczność dokonania znacznie większej ingerencji w istniejący teren lasu. Ponadto jest niezgodny z polityką przestrzenną miasta i stoi w sprzeczności z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym uchwałą Nr LXXIII/2194/23 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 15 marca 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Jasień, położonej w rejonie ulic Lazurkowej i gen. Ignacego Prądzyńskiego (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 3009).

Uwaga Nr 20

- wpłynęła 30 grudnia 2024 r.,
- dotyczy działki nr 53 w obrębie P-35.

Treść uwagi:

„Niniejszym jako Właściciele działki P35-53 o pow. 4333m² (nr 106104 9.035.53) znajdującej się w części w obrębie AG1 objętej przystąpieniem nr 286 wnioskujemy o uwzględnienie naszych uwag dot. umieszczenia Parku Leśnego przechodzącego dokładnie przez środkową część m.in. naszej działki dzieląc ją na 3 części, w której górna część pozostaje w strefie O, środkowa miałaby być Parkiem Leśnym a dolna pozostawałaby w strefie AG1 co jest niefortunną ideą.

Działka nr 53 posiada dostęp do drogi dojazdowej tylko w dolnej części a więc takowy podział uniemożliwiłby dojazd do największej części naszej działki znajdującej się w górnym obszarze powodując jej bezużyteczność i bezwartościowość (przez Park nie da się przejeżdżać pojazdami nie łamiąc przepisów prawa). Znaczącym o ile nie kluczowym aspektem jest wielokrotne obniżenie wartości zarówno działki bez dojazdu w górnej strefie jak w przypadku przyjęcia idei Parku Leśnego także na pozostałym jej terenie.

Nadmieniamy, że działka nr 53 ma charakter rolny jak większość działek sąsiednich (o szerokości nie przekraczającej 20 metrów), a więc zgodnie z obowiązującymi przepisami w niektórych przypadkach niemożliwy jest ich podział.

Ustanowienie Parku leśnego w proponowanej formie w obszarze gdzie działki prywatne mieszają się z działkami gminnymi godzi w podstawowe prawo własności dlatego słusznym rozwiązaniem jest odkup własności prywatnej po cenach rynkowych ze strefy AG1, w której na chwilę obecną się one znajdują lub jak wnioskowaliśmy od początku zamiana naszej działki na inną lub inne usytuowane w pobliżu o podobnej wartości. Biorąc pod uwagę dotychczasową korespondencję liczymy na uczciwe działania Urzędu Miasta Łodzi oraz Pani Prezydent w tym temacie. Oczywiście alternatywnym rozwiązaniem jest odstąpienie od pomysłu Parku Leśnego.

Wnioskujemy ponadto aby w strefie AG1 uwzględnić możliwie jak najwyższy współczynnik zabudowy pozwalający na wznoszenie budynków o możliwie największej powierzchni oraz o możliwość wycinki drzew ją uniemożliwiających (oczywiście nie dotyczy pomników przyrody) na terenie AG1, a więc poza strefą zieloną.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Przedmiotowa nieruchomości, 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., znajduje się w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „AG1” obejmującej „tereny aktywności gospodarczej o ograniczonej uciążliwości”. Jednocześnie Studium wskazuje, że w każdej z jednostek funkcjonalno-przestrzennych dopuszcza się dopełnienie struktury funkcjonalnej obszaru m.in. terenami przestrzeni publicznych, zieleni i lasów. Zasięg terenów zieleni urządzonej wyznaczony w projekcie planu miejscowego jest zgodny z uchwałą Nr LXXXVI/2588/24 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 17 stycznia 2024 r. w sprawie uznania terenu zieleni usytuowanego przy ul. gen. Stanisława Maczka w Łodzi za park gminny oraz ustalenia kierunku działania Prezydenta Miasta Łodzi (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego poz. 1098). Zgodnie z treścią uchwały, część przedmiotowej działki, włączona została w granice proponowanego terenu zieleni urządzonej, co stanowi realizację jednego z celów planu tj. zachowanie ciągłości przyrodniczej w obszarze planu i jego otoczeniu, w szczególności na styku terenów mieszkaniowych i terenów aktywności gospodarczej, poprzez zapewnienie strefy zieleni i ochronę istniejących gruntów leśnych.

Przyjęte w projekcie planu wskaźniki zagospodarowania są kontynuacją istniejącej polityki przestrzennej, określonej m.in. w obowiązującym Studium.

Należy dodać, że część działki nr 53 znajduje się poza obszarem objętym planem.

Pozostałe wątki poruszane w uwadze wykraczają poza zakres ustaleń projektu planu miejscowego i nie mogą być uwzględnione.

Uwaga Nr 21 (złożona w dwóch egzemplarzach)

- wpłynęła 30 grudnia 2024 r.,
- dotyczy działek nr 64/2, 64/3, 237/4 i 262 w obrębie P-35.

Treść uwagi:

„Decyzja Rady Miejskiej w Łodzi podjęta w dniu 28.08.2024r dotyczącej powstania parku Lotnika na terenie sąsiadującym z Portem Lotniczym im. Władysława Reymonta w Łodzi pozbawia mnie jako właściciela w/w działek do dysponowania swoją własnością. W związku z powyższym proszę o wykupienie gruntów będących moją własnością po cenie rynkowej. Działki 64/2 i 64/3 znajdują się między gruntami będącymi własnością miasta, co umożliwia utworzenie większego pasa zieleni a spacerowiczów nie zainteresuje czyje są działki. Różnorodność drzew rosnących na moich działkach a są to sosny, świerki, modrzewie, dęby, brzozy i jałowce po uporządkowaniu terenu może stanowić atrakcyjną przyrodniczo aleję wiodącą od ulicy Pienistej w kierunku ulicy Laskowickiej, gdzie teren jest bardziej niedostępny i zakrzaczony. Jak wynika z moich obserwacji to droga wydeptana i wyjeżdżona między tymi działkami jest bardzo uczęszczanym miejscem spacerów, biegów, jazdy na rowerach dla okolicznych mieszkańców. (...)”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Zasięg terenów zieleni urządzonej wyznaczony w projekcie planu miejscowego jest zgodny z uchwałą Nr LXXXVI/2588/24 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 17 stycznia 2024 r. w sprawie uznania terenu zieleni

usytuowanego przy ul. gen. Stanisława Maczka w Łodzi za park gminny oraz ustalenia kierunku działania Prezydenta Miasta Łodzi. Zgodnie z treścią uchwały, część przedmiotowej działki, włączona została w granice proponowanego terenu zieleni urządzonej.

Prawo własności do nieruchomości nie jest tożsame z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania i zabudowania. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, co oznacza, że zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości może być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwagi może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu. Pozostałe wątki poruszane w uwadze wykraczają poza zakres ustaleń projektu planu miejscowego i nie mogą być uwzględnione.

Należy dodać, że działki nr 64/2 i 237/4 oraz część działki nr 64/3 znajdują się poza obszarem objętym planem.

Uwaga Nr 22

- wpłynęła 31 grudnia 2024 r.,
- dotyczy działki nr 37/6 w obrębie P-34.

Treść uwagi:

„W nawiązaniu do przedstawionego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwracam się z wnioskiem o dokonanie zmiany w zakresie przebiegu projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 1KDD. Zaprojektowana droga, mająca zapewnić dostęp z ulicy Sołtyka do terenów usługowo-produkcyjnych IUP, została poprowadzona przez tereny leśne, pas sieci ciepłowniczej oraz tereny usługowe, w tym działkę nr 37/6, której właścicielem jest reprezentowana przeze mnie spółka.

Uzasadnienie wniosku:

1. Kolizja z planowaną inwestycją

Projektowana droga 1KDD obejmuje działkę nr 37/6, na której spółka planuje realizację zabudowy handlowo-usługowej. Aktualnie inwestycja znajduje się na zaawansowanym etapie projektowania oraz negocjacji z przyszłymi najemcami lokali. Przebieg drogi w obecnym kształcie znacząco ogranicza możliwość realizacji tej inwestycji, zarówno w kontekście planowanej zabudowy, jak i wewnętrznej komunikacji na terenie nieruchomości.

2. Dotychczas poniesione nakłady

Spółka poniosła już znaczące nakłady na prace projektowe i koncepcyjne związane z zagospodarowaniem działki nr 37/6. Wprowadzenie drogi w proponowanym kształcie wymagałoby przeprojektowania inwestycji, co wiązałoby się z dodatkowymi kosztami oraz stratami finansowymi wynikającymi z ograniczenia możliwości zabudowy i wykorzystania potencjału nieruchomości.

3. Brak podstaw w uchwalonym planie i studium

Uchwalony obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie przewidywał drogi w tym miejscu. Również obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie narzucało konieczności wprowadzenia takiego rozwiązania.

4. Dobra współpraca i inne nieruchomości

Informuję, że jestem również właścicielem działek nr 38/10 oraz 37/8, na których częściowo planowana jest ta sama droga. W odniesieniu do tych działek, w ramach dobrej współpracy, nie zgłaszam uwag ani roszczeń.

Wniosek

Wnoszę o zmianę położenia projektowanej drogi 1KDD w taki sposób, aby zapewnienie dostępu do terenów usługowo-produkcyjnych IUP odbywało się bez ingerencji w teren działki nr 37/6. Jestem przekonany, że zaproponowana zmiana jest możliwa do wprowadzenia i nie naruszy ogólnych założeń planu. (...)”.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

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

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem o charakterze strategicznym określającym kierunki rozwoju systemów komunikacji. 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., określony został podstawowy układ drogowy o charakterze ponadlokalnym, na który składają się drogi klasy zbiorczej i wyższe. Jednocześnie Studium wskazuje, że w każdej z jednostek funkcjonalno-przestrzennych dopuszcza się dopełnienie struktury funkcjonalnej obszaru m.in. terenami komunikacji i infrastruktury technicznej. Wyznaczona w projekcie planu droga 1KDD posiada klasę drogi dojazdowej i służy poprawie możliwości obsługi komunikacyjnej terenu 1U-P. Jej przebieg w maksymalnym stopniu wykorzystuje istniejące użytki drogowe oraz istniejący korytarz infrastruktury technicznej, co przekłada się na optymalizację kosztów i minimalizację skutków środowiskowych.

Należy również dodać, że prawo własności do nieruchomości nie jest tożsame z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania i zabudowania. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, co oznacza, że zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości może być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym.

Uwaga Nr 23

- wpłynęła 31 grudnia 2024 r.,
- dotyczy działek: od nr 237/6 do nr 237/26 i od nr 234/1 do nr 234/20 oraz działek nr: 238/1, i 239/2, w obrębie P-35, oznaczonych w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu jako teren 5U-P oraz działek 242, 243 oraz 244, w obrębie P-35.

Treść uwagi:

„W związku z zakwalifikowaniem działek od nr P35-237/6 do nr P35-237/26 oraz działek od nr P35-234/1 do nr P35-234/20 jako tereny usług lub produkcji (teren oznaczony na mapie jako 5U-P) w tworzonego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego jako właściciele działek nr P35-237/13 i P35-234/8 niniejszym wnosimy o zmianę przeznaczenia terenu w/w działek na teren pod zabudowę jednorodzinna.

My oraz pozostali Właściciele działek posiadają aktualne, ważne pozwolenia na budowę domów jednorodzinnych. Część domów już powstała lub jest w fazie budowy. Doprowadzono prąd, wodociąg i gazociąg do niniejszych działek. Zakwalifikowanie tych działek jako tereny usług lub produkcji utworzy fikcję na tym terenie, a dodatkowo znacznie obniży wartość tychże działek w przypadku chęci ich sprzedaży. Uważamy powyższy stan rzeczy jako niedopuszczalny.

Właściciele ponieśli bardzo duże koszty zakupu działek i budowy domów. Żaden z właścicieli 20 działek nie wyburzy domu jednorodzinnego, żeby przedmiotowe działki mogły służyć pod zabudowę usługową lub produkcyjną. Dodatkowo takie zakwalifikowanie terenu uniemożliwi nam właścicielom uzyskanie pozwolenia na budowę budynków gospodarczych, pozwolenia na rozbudowę domów itp. w przyszłości.

Dodatkowo wnoszę o zmianę przeznaczenia działek nr P35-238/1, P35-239/2 oraz P35- 233/2 na tereny lasu lub tereny zieleni urządzonej, aby utworzyć swoisty bufor zieleni dla nowo utworzonego osiedla domów jednorodzinnych. Ewentualnie zamiennie dla powyższych 3 działek można zakwalifikować działki nr P35-242, P35-243 i P35-244 na tereny usług lub produkcji.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.**Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.****Wyjaśnienie:**

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

odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)). Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Przedmiotowe nieruchomości, 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., znajdują się w jednostce funkcjonalno-przestrzennej oznaczonej symbolem AG1 – tereny aktywności gospodarczej o ograniczonej uciążliwości dla której ustalono przeznaczenie dopuszczalne: tereny zabudowy przemysłowej, usługowej, składy, magazyny, centra logistyczne, tereny obsługi komunikacji o znaczeniu ponadlokalnym i wykluczają możliwość wyznaczania terenów mieszkaniowych. Wobec powyższego przeznaczenie wnioskowanych działek w projekcie planu pod funkcję mieszkaniową jednorodzinną byłoby sprzeczne z ustaleniami Studium.

Ponadto, 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, będących podstawą do wydania pozwoleń na budowę. 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. 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.

Zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia projektu planu nie ograniczają wykorzystywania terenu w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem. W ramach wykorzystywania terenów w sposób dotychczasowy dopuszcza się przebudowę lub remont istniejących obiektów budowlanych oraz montaż urządzeń, niepowodujące zmiany sposobu ich użytkowania zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2024 r. poz. 725, 834, 1222, 1847 i 1881).

Studium wskazuje, że w każdej z jednostek funkcjonalno-przestrzennych dopuszcza się dopełnienie struktury funkcjonalnej obszaru m.in. terenami przestrzeni publicznych, zieleni i lasów. Zasięg terenów zieleni urządzonej wyznaczony w projekcie planu miejscowego jest zgodny z uchwałą Nr LXXXVI/2588/24 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 17 stycznia 2024 r. w sprawie uznania terenu zieleni usytuowanego przy ul. gen. Stanisława Maczka w Łodzi za park gminny oraz ustalenia kierunku działania Prezydenta Miasta Łodzi. Dwie działki z trzech wskazanych w uwadze do zmiany przeznaczenia z zieleni na cele usług lub produkcji i zostały uznane za park gminny (dotyczy działek nr 243 i 244). Proponowana w uwadze zamiana działek na tereny usług lub produkcji stałaby w sprzeczności z zapisami ww. uchwały. Z kolei przeznaczenie całej powierzchni działek nr: 238/1, 239/2 i 233/2 na tereny lasu lub tereny zieleni urządzonej istotnie ograniczyłoby możliwość realizacji jednego z podstawowych celów planu tj. wyznaczeniu nowych terenów inwestycyjnych dla rozwoju usług lub produkcji.

Uwaga Nr 24

- wpłynęła 31 grudnia 2024 r.,
- dotyczy działki nr 61/1 w obrębie P-35.

Treść uwagi:

„Projekt MPZP przewiduje w północnej części działki nr 61/1 teren zieleni urządzonej, co stoi w sprzeczności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, w którym to dokumencie cała powierzchnia działki przeznaczona jest pod tereny aktywności gospodarczej. Wymiary niniejszej działki nie pozwalają na podział, który byłby konieczny w celu realizacji obu kategorii przeznaczenia wskazanych w projekcie MPZP.

Wnoszę o przeznaczenie całego terenu działki nr 61/1 na tereny usług lub produkcji.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Przedmiotowa nieruchomości, 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., znajduje się w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „AG1” obejmującej „tereny aktywności gospodarczej o ograniczonej uciążliwości”. Jednocześnie Studium wskazuje, że w każdej z jednostek funkcjonalno-przestrzennych dopuszcza się dopełnienie struktury funkcjonalnej obszaru m.in. terenami przestrzeni publicznych, zieleni i lasów. Zasięg terenów zieleni urządzonej wyznaczony w projekcie planu miejscowego jest zgodny z uchwałą Nr LXXXVI/2588/24 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 17 stycznia 2024 r. w sprawie uznania terenu zieleni usytuowanego przy ul. gen. Stanisława Maczka w Łodzi za park gminny oraz ustalenia kierunku działania Prezydenta Miasta Łodzi. Zgodnie z treścią uchwały, część przedmiotowej działki, włączona została w granice proponowanego terenu zieleni urządzonej, co stanowi realizację jednego z celów planu tj. zachowanie ciągłości przyrodniczej w obszarze planu i jego otoczeniu, w szczególności na styku terenów mieszkaniowych i terenów aktywności gospodarczej, poprzez zapewnienie strefy zieleni i ochronę istniejących gruntów leśnych.

Uwaga Nr 25

- wpłynęła 31 grudnia 2024 r.,
- dotyczy działek: od nr 237/6 do nr 237/26 i od nr 234/1 do nr 234/20 oraz działek nr: 238/1, i 239/2, w obrębie P-35, oznaczonych w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu jako teren 5U-P oraz działek 242, 243 oraz 244, w obrębie P-35.

Treść uwagi:

W związku z zakwalifikowaniem działek od nr P35-237/6 do nr P35-237/26 oraz działek od nr P35-234/1 do nr P35-234/20 jako tereny usług lub produkcji (teren oznaczony na mapie jako 5U-P) w tworzonego Miejscowego Planie Zagospodarowania Przestrzennego jako właściciel działek nr P35-237/12 i P35-234/7 niniejszym wnoszę o zmianę przeznaczenia terenu w/w działek na teren pod zabudowę jednorodzinną.

My oraz pozostali Właściciele działek posiadają aktualne, ważne pozwolenia na budowę domów jednorodzinnych. Część domów już powstała lub jest w fazie budowy. Doprowadzono prąd, wodociąg i gazociąg do niniejszych działek. Zakwalifikowanie tych działek jako tereny usług lub produkcji utworzy fikcję na tym terenie, a dodatkowo znacznie obniży wartość tychże działek w przypadku chęci ich sprzedaży. Uważamy powyższy stan rzeczy jako niedopuszczalny.

Właściciele ponieśli bardzo duże koszty zakupu działek i budowy domów. Żaden z właścicieli 20 działek nie wyburzy domu jednorodzinnego, żeby przedmiotowe działki mogły służyć pod zabudowę usługową lub produkcyjną. Dodatkowo takie zakwalifikowanie terenu uniemożliwi nam właścicielom uzyskanie pozwolenia na budowę budynków gospodarczych, pozwolenia na rozbudowę domów itp. w przyszłości.

Dodatkowo wnoszę o zmianę przeznaczenia działek nr P35-238/1, P35-239/2 oraz P35-233/2 na tereny lasu lub tereny zieleni urządzonej, aby utworzyć swoisty bufor zieleni dla nowo utworzonego osiedla domów jednorodzinnych. Ewentualnie zamiennie dla powyższych 3 działek można zakwalifikować działki nr P35-242, P35-243 i P35-244 na tereny usług lub produkcji.

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Przedmiotowe nieruchomości, 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., znajdują się w jednostce funkcjonalno-przestrzennej oznaczonej symbolem AG1 – tereny aktywności gospodarczej o ograniczonej uciążliwości dla której ustalono przeznaczenie dopuszczalne: tereny zabudowy przemysłowej, usługowej, składy, magazyny, centra logistyczne, tereny obsługi komunikacji o znaczeniu ponadlokalnym i wykluczają możliwość wyznaczania terenów mieszkaniowych. Wobec powyższego przeznaczenie wnioskowanych działek w projekcie planu pod funkcję mieszkaniową jednorodzinną byłoby sprzeczne z ustaleniami Studium.

Ponadto, 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, będących podstawą do wydania pozwoleń na budowę. 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. 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.

Zgodnie z art. 35 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia projektu planu nie ograniczają wykorzystywania terenu w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania, zgodnie z tym planem. W ramach wykorzystywania terenów w sposób dotychczasowy dopuszcza się przebudowę lub remont istniejących obiektów budowlanych oraz montaż urządzeń, niepowodujące zmiany sposobu ich użytkowania zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane.

Studium wskazuje, że w każdej z jednostek funkcjonalno-przestrzennych dopuszcza się dopełnienie struktury funkcjonalnej obszaru m.in. terenami przestrzeni publicznych, zieleni i lasów. Zasięg terenów zieleni urządzonej wyznaczony w projekcie planu miejscowego jest zgodny z uchwałą Nr LXXXVI/2588/24 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 17 stycznia 2024 r. w sprawie uznania terenu zieleni usytuowanego przy ul. gen. Stanisława Maczka w Łodzi za park gminny oraz ustalenia kierunku działania Prezydenta Miasta Łodzi. Dwie działki z trzech wskazanych w uwadze do zmiany przeznaczenia z zieleni na cele usług lub produkcji i zostały uznane za park gminny (dotyczy działek nr 243 i 244). Proponowana w uwadze zamiana działek na tereny usług lub produkcji stałaby w sprzeczności z zapisami ww. uchwały. Z kolei przeznaczenie całej powierzchni działek nr: 238/1, 239/2 i 233/2 na tereny lasu lub tereny zieleni urządzonej istotnie ograniczyłoby możliwość realizacji jednego z podstawowych celów planu tj. wyznaczeniu nowych terenów inwestycyjnych dla rozwoju usług lub produkcji.

Uwaga Nr 26

- wpłynęła 2 stycznia 2025 r. (data stempla pocztowego 30.12.2024 r.),
- dotyczy działek nr 62/3 i 62/4 w obrębie P-35 przy ul. Laskowickiej i ul. Pienistej.

Treść uwagi:

„Nie wyrażam zgody na dysponowanie przez Urząd Miasta Łodzi moją prywatną własnością i przeznaczenie w/w nieruchomości pod tak zwane „tereny zielone”. Jednocześnie wnoszę, w razie braku cofnięcia decyzji, o wykupienie terenów będących przedmiotem sprawy, przez Urząd Miasta Łodzi, po cenach rynkowych.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Przedmiotowa nieruchomość, 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., znajduje się w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „AG1” obejmującej „tereny aktywności gospodarczej o ograniczonej uciążliwości”. Jednocześnie Studium wskazuje, że w każdej z jednostek funkcjonalno-przestrzennych dopuszcza się dopełnienie struktury funkcjonalnej obszaru m.in. terenami przestrzeni publicznych, zieleni i lasów. Zasięg terenów zieleni urządzonej wyznaczony w projekcie planu miejscowego jest zgodny z uchwałą Nr LXXXVI/2588/24 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 17 stycznia 2024 r. w sprawie uznania terenu zieleni usytuowanego przy ul. gen. Stanisława Maczka w Łodzi za park gminny oraz ustalenia kierunku działania Prezydenta Miasta Łodzi. Zgodnie z treścią uchwały, część przedmiotowej działki, włączona została w granice proponowanego terenu zieleni urządzonej, co stanowi realizację jednego z celów planu tj. zachowanie ciągłości przyrodniczej w obszarze planu i jego otoczeniu, w szczególności na styku terenów mieszkaniowych i terenów aktywności gospodarczej, poprzez zapewnienie strefy zieleni i ochronę istniejących gruntów leśnych.

Prawo własności do nieruchomości nie jest tożsame z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania i zabudowania. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, co oznacza, że zagospodarowanie terenu przez osobę posiadającą tytuł prawny do nieruchomości może być realizowane zgodnie z warunkami ustalonymi w planie miejscowym.

Pozostałe poruszane w uwadze wątki wykraczają poza zakres ustaleń projektu planu miejscowego i nie mogą być uwzględnione.

Należy dodać, że część działek nr 62/3 i 62/4 znajduje się poza obszarem objętym planem.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XV/380/25

Rady Miejskiej w Łodzi

z dnia 12 marca 2025 r.

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

Do zadań z zakresu infrastruktury technicznej będących zadaniami własnymi Gminy należy:

- budowa dróg publicznych, w tym: jezdni, dróg dla pieszych i rowerów, chodników oraz oświetlenia ulicznego,
- budowa sieci infrastruktury technicznej (wodociąg, kanalizacja sanitarna, kanalizacja 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.

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr XV/380/25
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 12 marca 2025 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę