



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 19 lutego 2024 r.

Poz. 1506

### UCHWAŁA NR LXXXVI/2600/24 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 Jędrzejowskiej i Kolumny.**

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 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) 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 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890 i 2029), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), Rada Miejska w Łodzi uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1. Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Jędrzejowskiej i Kolumny, wraz z jej integralnymi częściami w postaci:

- 1) rysunku planu wykonanego w skali 1:2 000, 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) krajobrazów kulturowych oraz zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) ustaleń dotyczących wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) dach płaski – dach o spadkach połąci do 15° włącznie;
- 2) elektrownia słoneczna – budowlę będącą instalacją odnawialnych źródeł energii stanowiącą systemy fotowoltaiczne wraz z towarzyszącą infrastrukturą;
- 3) front działki – odcinek granicy działki budowlanej przylegającej do drogi publicznej, drogi wewnętrznej lub innego ciągu komunikacyjnego, z którego odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;
- 4) infrastruktura techniczna – przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 5) linia rozgraniczająca – wyznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, stanowiącą granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) linia zabudowy nieprzekraczalna – linię określającą część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania;
- 7) nadzór archeologiczny – rodzaj badań archeologicznych polegający na obserwacji i analizie nawarstwień w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 8) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze miasta Łodzi;
- 9) przeznaczenie terenu – obiekty budowlane i urządzenia budowlane oraz zagospodarowanie tworzące całość funkcjonalną, określone ustaleniami planu na danym terenie odpowiednio:
  - a) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie, które przeważa na danej działce, przy czym wymóg ten nie obowiązuje w przypadku realizacji dróg wewnętrznych, infrastruktury technicznej i wód powierzchniowych,
  - b) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe na danej działce, a w przypadku dróg wewnętrznych, infrastruktury technicznej i wód powierzchniowych – przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe w danym terenie;
- 10) strefa ochrony archeologicznej – rodzaj strefy konserwatorskiej obejmującej obszar, na którym zlokalizowane są zabytki archeologiczne lub istnieje uzasadnione podejrzenie, że mogą się one na nim znajdować;
- 11) teren – wydzielone liniami rozgraniczającymi nieruchomości lub ich części, oznaczone numerem i symbolem;
- 12) uchwała – niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Łodzi;
- 13) ustawa – ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 14) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 15) wysokość zabudowy – określoną w metrach wysokość obiektu budowlanego mierzoną od najniższego poziomu gruntu w miejscu jego lokalizacji do najwyższego punktu jego konstrukcji, a dla budynków – do najwyższego punktu połąci dachu;
- 16) zabudowa istniejąca – budynek istniejący w dniu wejścia w życie planu, a także budynek posiadający w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

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

## **Rozdział 2.**

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

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

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

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem: dróg, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, melioracji, obiektów mostowych, urządzeń wodnych i zalesień oraz zabudowy systemami fotowoltaicznymi;
- 2) dopuszczenie lokalizacji mikroinstalacji oraz niebędących mikroinstalacją pozostałych instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego, będącymi urządzeniami innymi niż wolnostojące, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii;
- 3) w zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu oraz zieleni:
  - a) nakaz zapewnienia ciągłości korytarza ekologicznego, wskazanego na rysunku planu jako granice zasięgu morfologicznego doliny cieków z Wiskitna w zakresie swobodnego przepływu mas powietrza oraz migracji roślin i zwierząt,
  - b) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień nadwodnych z wyjątkiem działań wynikających z potrzeby zapewnienia przepływu wód powierzchniowych, a także: budowy, odbudowy, utrzymania i remontów lub napraw urządzeń wodnych oraz prawidłowego funkcjonowania istniejącej infrastruktury technicznej;
- 4) w zakresie ochrony wód:
  - a) nakaz utrzymania „Jeziora Wiskitno” i istniejących stawów jako zbiorników otwartych oraz istniejących cieków jako cieków otwartych,
  - b) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie wynikają z działań na rzecz ochrony przyrody albo racjonalnej gospodarki: rolnej, leśnej lub wodnej,
  - c) zakaz wykonywania robót polegających na zasypywaniu i likwidacji: cieków, stawów, „Jeziora Wiskitno” oraz rowów melioracyjnych spełniających rolę odbiorników wód powierzchniowych z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy spowodowanej realizacją celu publicznego,
  - d) nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających wykorzystanie lub retencjonowanie wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do odbiornika na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących: zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków oraz prawa wodnego, a także budownictwa,
  - e) zakaz stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód;
- 5) w zakresie ochrony powierzchni ziemi oraz gospodarki odpadami – nakaz zapewnienia dla nieruchomości miejsca służącego do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących budownictwa oraz dotyczących utrzymania czystości i porządku w Gminie;

- 6) w zakresie ochrony powietrza – zakaz stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy;
- 7) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi – zakaz lokalizacji infrastruktury technicznej, która powoduje przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, określonych w przepisach odrębnych z zakresu środowiska, w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 8) w zakresie ochrony przed hałasem – istniejącą zabudowę mieszkaniową zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi we wskazanych na rysunku planu strefach ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 2) zakaz tworzenia hałd i nasypów we wskazanej na rysunku planu strefie ograniczeń w lokalizacji hałd i nasypów;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu wskazanych na rysunku planu stref kontrolowanych od gazociągów określają przepisy odrębne dotyczące lokalizacji sieci gazowych;
- 4) w przypadku likwidacji infrastruktury, o której mowa w pkt. 1-3, ustalenia dotyczące odpowiednio: strefy ochronnej, strefy kontrolowanej i strefy ograniczeń w lokalizacji hałd i nasypów nie obowiązują;
- 5) granice stref ochronnych związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko dla urządzeń wytwarzających

energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, pokrywają się z liniami rozgraniczającymi terenów: 1PEF-RN-ZN, 2PEF-RN-ZN i 1PEF-RZP;

- 6) wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego - na terenach położonych w sąsiedztwie: linii kolejowych, bocznic kolejowych i przejazdów kolejowych obowiązują ograniczenia w wykonywaniu robót ziemnych - na obszarze oznaczonym na rysunku planu jako strefa od granicy obszaru kolejowego;
- 7) wynikające z przepisów odrębnych z zakresu lotnictwa - cały obszar planu obejmują powierzchnie ograniczające zabudowę (BRA) od lotniczych urządzeń naziemnych (LUN), z wyłączeniami oraz możliwością uzyskania odstępstwa od wymogów dotyczących powierzchni ograniczających zabudowę, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu lotnictwa.

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

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

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

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

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

- 1) podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę – magistrała wodociągowa zlokalizowana wzdłuż ul. gen. Jarosława Dąbrowskiego oraz magistrała „Górna”;
- 2) podstawowy odbiornik ścieków bytowych – kolektor VII;
- 3) podstawowy odbiornik wód opadowych i roztopowych – rzeka Ner, rzeka Olechówka zagospodarowane w miejscu powstawania;
- 4) podstawowe źródła zaopatrzenia w gaz – gazociąg średniego ciśnienia Dn 250 mm biegnący w centralnej części planu oraz gazociąg niskiego ciśnienia Dn 150 mm zlokalizowany w ul. Kolumny;
- 5) podstawowe źródła zaopatrzenia w energię elektryczną – Rejonowy Punkt Zasilania EC-4 110/15 kV.

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

§ 14. W zakresie rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym

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

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

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy lub zieleni naturalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

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

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

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

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

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

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 3 000 m<sup>2</sup>;

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

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

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

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

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

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 3 000 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 70° do 90°.

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

2. Ustala się przeznaczenie terenu – teren lasu.

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

- 1) zagospodarowanie terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie lasów;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) dopuszczenie remontu i przebudowy istniejącej infrastruktury technicznej.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

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

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

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

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

- 1) dopuszczenie remontu i przebudowy;
- 2) dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na następujących warunkach:
  - a) powierzchnia zabudowy:
    - budynków mieszkalnych – maksimum 150 m<sup>2</sup>,
    - budynków gospodarczych i garaży – łącznie maksimum 50 m<sup>2</sup>,
  - b) wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkalnych – maksimum 10,5 m,
    - budynków gospodarczych i garaży – maksimum 4,5 m,
  - c) dachy - płaskie, dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 3) dopuszczenie rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy zagrodowej na następujących warunkach:
  - a) powierzchnia zabudowy:
    - budynków mieszkalnych – maksimum 150 m<sup>2</sup>,
    - budynków: gospodarczych, inwentarskich i garaży – łącznie maksimum 700 m<sup>2</sup>,
  - b) wysokość zabudowy:
    - budynków mieszkalnych – maksimum 10,5 m,
    - budynków: gospodarczych, inwentarskich i garaży – maksimum 8,0 m,
  - c) dachy:
    - budynków mieszkalnych - płaskie, dwu lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
    - budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży - o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji dopuszczenia, o których mowa w pkt. 2 i 3, nie dotyczą budynków oraz części budynków położonych w granicach korytarza ekologicznego, oznaczonego na rysunku planu.

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 3 000 m<sup>2</sup>;



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

**Rozdział 4.  
Przepisy końcowe**

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

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

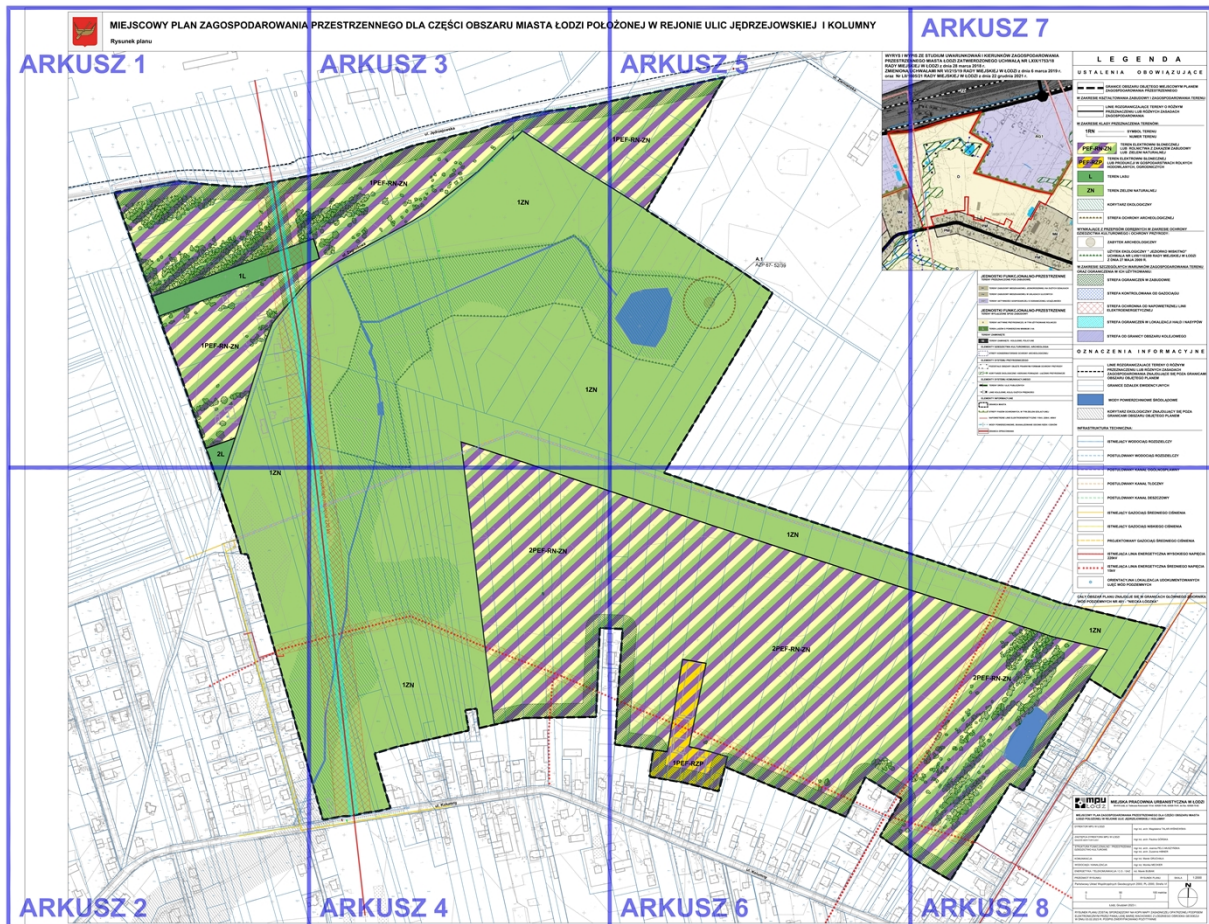
§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

**Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Łodzi**

**Marcin GOŁASZEWSKI**

Załącznik Nr 1  
do uchwały Nr LXXXVI/2600/24  
Rady Miejskiej w Łodzi  
z dnia 17 stycznia 2024 r.

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

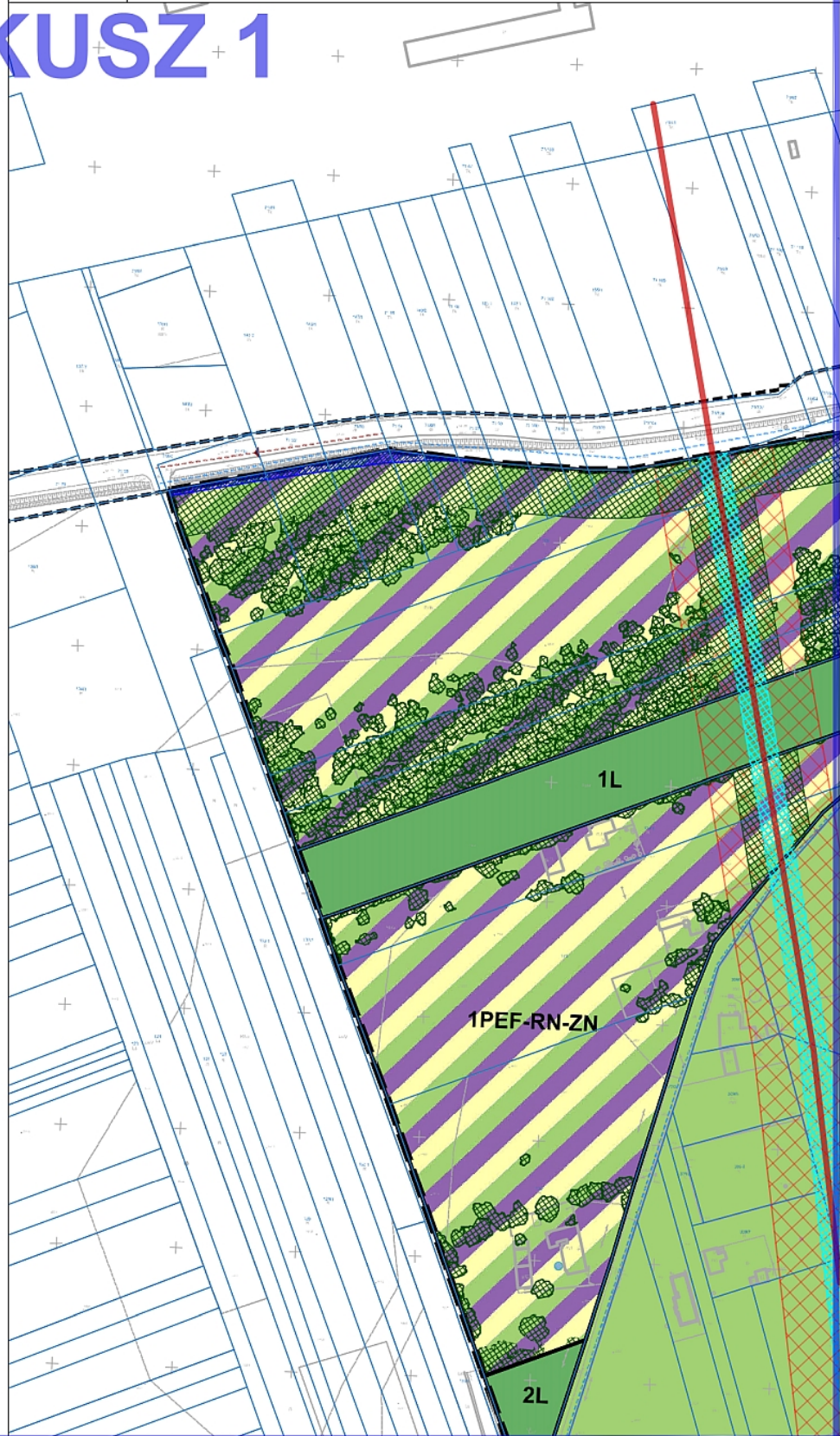


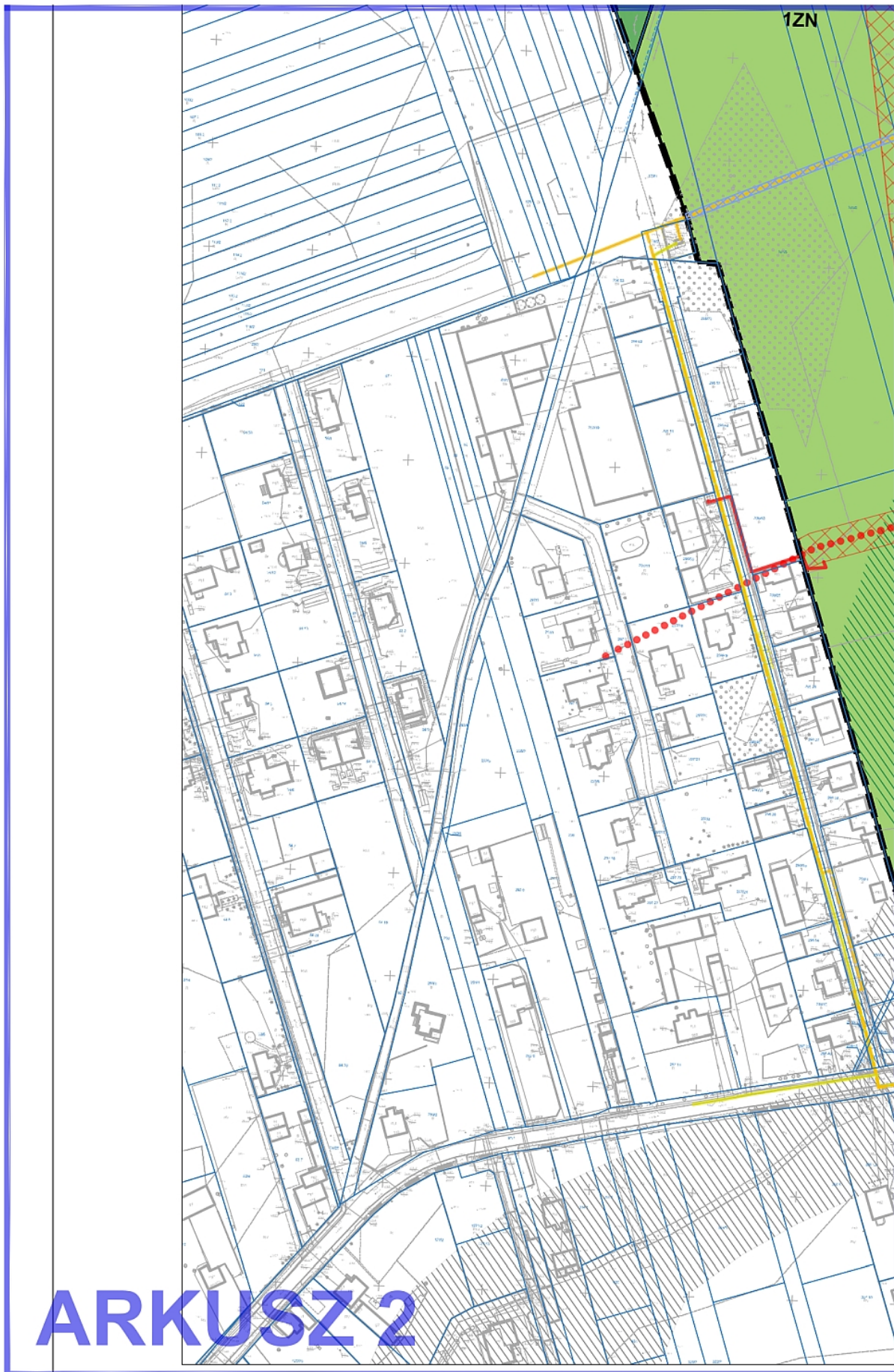


# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA

Rysunek planu

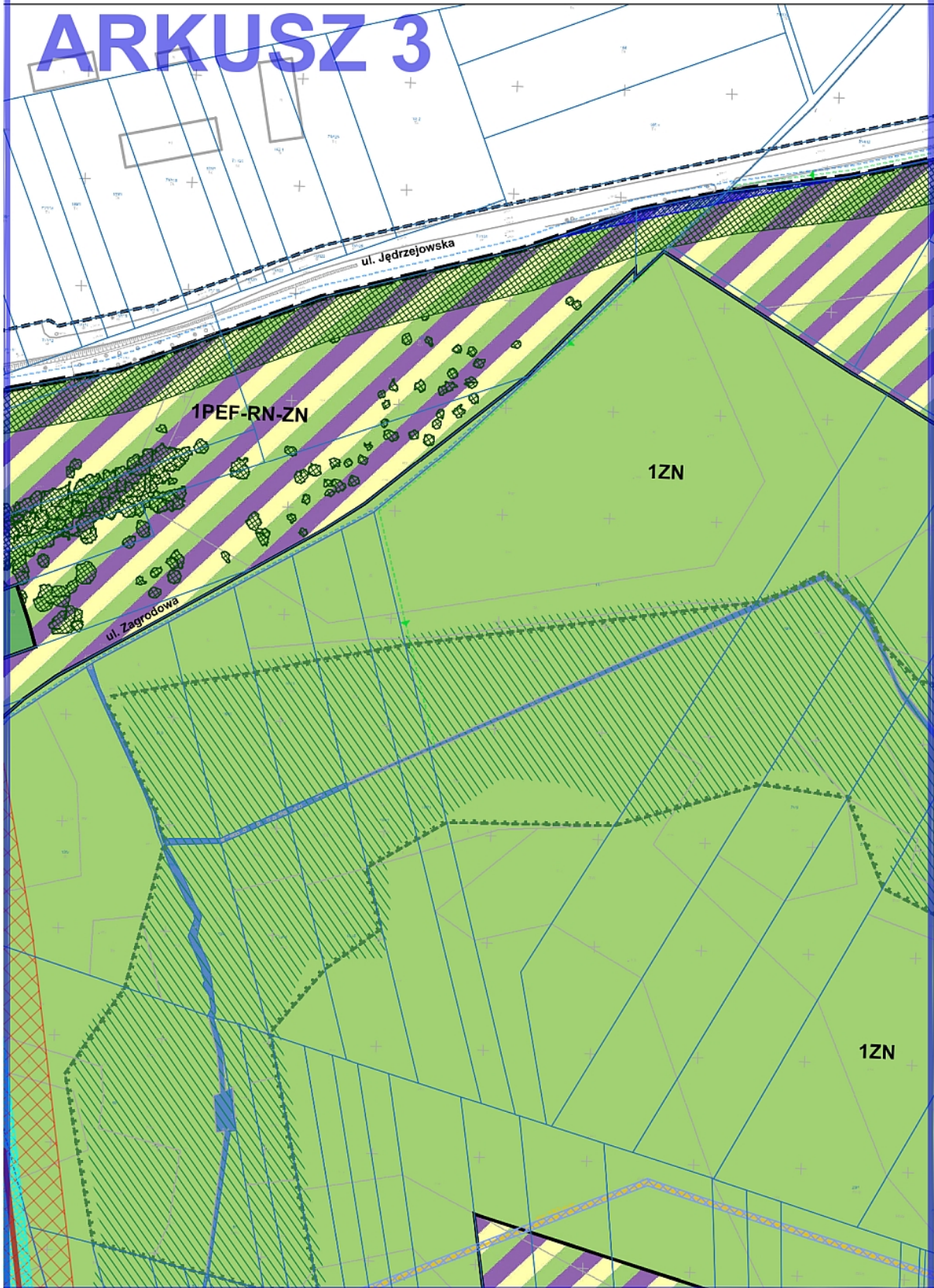
## ARKUSZ 1





PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁODZI POŁC

ARKUSZ 3





# ZONEJ W REJONIE ULIC JĘDRZEJOWSKIEJ I KOLUMNY

## ARKUSZ 5

1PEF-RN-ZN

A.1  
AZP 67-52/39

WRYŚ I WY  
PRZESTRZE  
RADY MIEJS  
ZMIENIONA  
oraz Nr LII/1

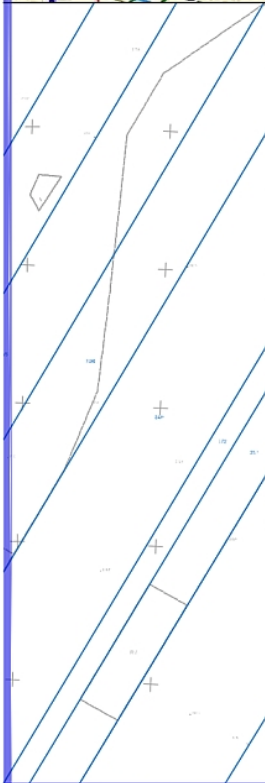






# ARKUSZ 7

PIS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
 NNEGO MIASTA ŁODZI ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR LXIX/1753/18  
 KIEJ W ŁODZI z dnia 28 marca 2018 r.  
 UCHWAŁAMI NR VI/215/19 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI z dnia 6 marca 2019 r.  
 605/21 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI z dnia 22 grudnia 2021 r.



JEDNOSTKI FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ	
M4	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ NA DUŻYCH ODLEGŁOŚCIACH
PM	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ W UKŁADACH ULICOWYCH
AG1	TERENY AKTYWNOŚCI GOSPODARZEJ O OGRANICZONEJ UCIAŁIWOŚCI
JEDNOSTKI FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY	
O	TERENY AKTYWNE PRZYRODNICZO, W TYM UŻYTKOWANE ROLNICZO
3	TEREN LASÓW O POWIERZCHNI MINIMUM 3 HA
TERENY ZAMKNIĘTE	
15	TERENY ZAMKNIĘTE - KOLEJOWE, POLICYJNE
ELEMENTY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO, ARCHEOLOGIA	
STREFY KONSERWATORSKIE OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ	
ELEMENTY SYSTEMU PRZYRODNICZEGO	
POZOSTAŁE OBSZARY OBJĘTE PRAWNYMI FORMAMI OCHRONY PRZYRODY	
KORYTARZE EKOLOGICZNE I KIERUNKI POWIĄZAŃ - ŁĄCZNIKI PRZYRODNICZE	
ELEMENTY SYSTEMU KOMUNIKACYJNEGO	
TERENY DRÓG I ULIC PUBLICZNYCH	
LINE KOLEJOWE, KOLEJ DŁUŻYCH PRĘDKOŚCI	
ELEMENTY INFORMACYJNE	
GRANICA MIASTA	
STREFY PASÓW OCHRONNYCH, W TYM ZIELENI IZOLACYJNEJ	
NAPOWIETRZNE LINE ELEKTROENERGETYCZNE 110kV, 220kV, 400kV	
WODY POWIERZCHNIOWE, SKANALIZOWANE ODCINKI RZEK I CIEKÓW	
GRANICA OPRACOWANIA	

## LEGENDA

### USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

W ZAKRESIE KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

W ZAKRESIE KLASY PRZEZNACZENIA TERENÓW:

1RN SYMBOL TERENU  
 NUMER TERENU

TEREN ELEKTROWNI SŁONECZNEJ LUB ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY LUB ZIELENI NATURALNEJ

TEREN ELEKTROWNI SŁONECZNEJ LUB PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH ROLNYCH HODOWLANYCH, OGRODNICZYCH

TEREN LASU

TEREN ZIELENI NATURALNEJ

KORYTARZ EKOLOGICZNY

STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ

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

ZABYTEK ARCHEOLOGICZNY

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

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

STREFA OGRANICZEŃ W ZABUDOWIE

STREFA KONTROLOWANA OD GAZOCIĄGU

STREFA OCHRONNA OD NAWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ

STREFA OGRANICZEŃ W LOKALIZACJI HAŁD I NASYPÓW

STREFA OD GRANICY OBSZARU KOLEJOWEGO

### OZNACZENIA INFORMACYJNE

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

GRANICE DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH

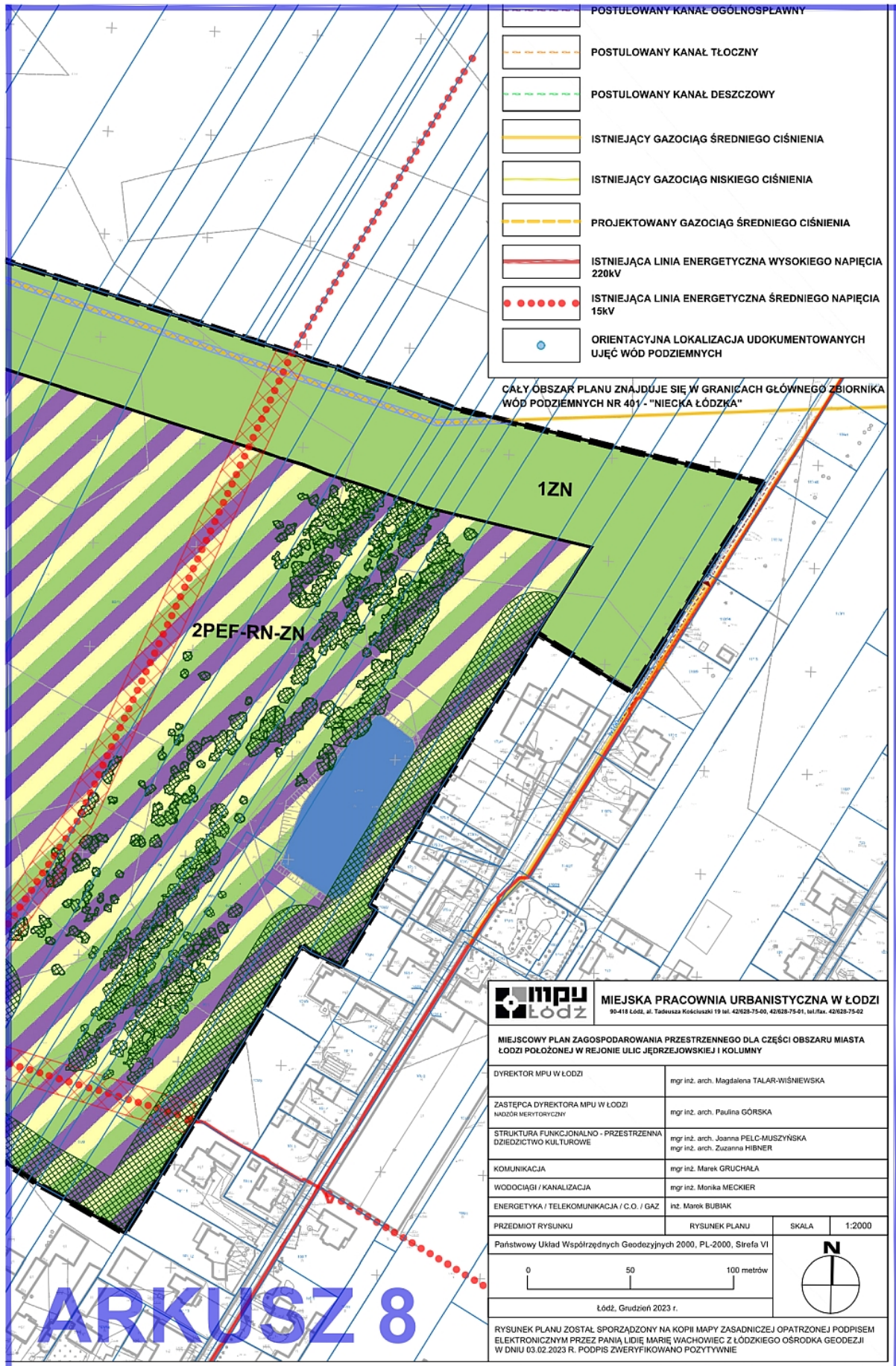
WODY POWIERZCHNIOWE ŚRÓDLĄDOWE

KORYTARZ EKOLOGICZNY ZNAJDUJĄCY SIĘ POZA GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA:

ISTNIEJĄCY WODOCIĄG ROZDZIELCZY

POSTULOWANY WODOCIĄG ROZDZIELCZY



Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr LXXXVI/2600/24  
Rady Miejskiej w Łodzi  
z dnia 17 stycznia 2024 r.

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

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

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

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

#### **Uwaga Nr 1**

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

#### **Treść uwagi:**

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

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

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

*Proponowana uchwała narusza art. 32 ust. 1 Konstytucji RP, poprzez naruszenie zasady równości, przez niekorzystny dla mnie i małżonki sposób przeznaczenia naszej nieruchomości, w sytuacji gdy stopień zróżnicowania nie jest uzasadniony koniecznością ochrony jakiegokolwiek usprawiedliwionego interesu, w szczególności ochrony środowiska i walorów krajobrazowych terenu objętego planem. Zważywszy na fakt, że wszystkie działki leżące przy drodze wewnętrznej (działka drogowa 78/2) będą zabudowane. Część już jest, część właścicieli, właśnie ściga się z czasem w celu uzyskania pozwolenia na budowę. Wprowadzenie miejscowego planu w tej formie, pozbawi nas możliwości korzystania z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym jej przeznaczeniem.”*

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

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

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

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

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

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

**Uwaga Nr 2**

– wpłynęła 27 listopada 2023 r.,

– dotyczy działek nr: 70/1, 71/3, 73/1, 17/1, 19/2, 19/3, 19/4, 21/3, 22/4 w obrębie G-56, przy ulicy Kolumny 424 w Łodzi,

– zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działki nr: 70/1, 71/3, 73/1, 17/1, 19/2, 19/3, 19/4, 21/3, 22/4 w obrębie G-56, są przeznaczone częściowo na tereny:

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

**Treść uwagi:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Do uwagi załączono 3 załączniki:

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

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

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

**Wyjaśnienie:**

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Przedmiotowa nieruchomości położona jest częściowo w obszarze, który w obowiązującym Studium uwarunkowań

i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi (uchwała Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmieniona uchwałami Rady Miejskiej w Łodzi Nr VI/215/19 z dnia 6 marca 2019 r. i Nr LII/1605/21 z dnia 22 grudnia 2021 r.) stanowi strefę terenów wyłączonych spod zabudowy i ujęty jest jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”.

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

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

### **Uwaga Nr 3 [uwaga złożona w 2 egzemplarzach]**

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

### **Treść uwagi:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Do uwagi załączono 2 załączniki:

1. wniosek o przyznanie płatności na rok 2023 [załącznik złożono w 2 egzemplarzach],
2. potwierdzenia płacenie podatków od gruntów rolnych.

**Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.**

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

**Wyjaśnienie:**

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

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

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

Załącznik Nr 3  
do uchwały Nr LXXXVI/2600/24  
Rady Miejskiej w Łodzi  
z dnia 17 stycznia 2024 r.

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

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

- uzbrojenie terenu w sieć wodociągową oraz kanalizację deszczową.

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

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



Załącznik Nr 4

do uchwały Nr LXXXVI/2600/24

Rady Miejskiej w Łodzi

z dnia 17 stycznia 2024 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**