



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 22 maja 2025 r.

Poz. 5570

UCHWAŁA NR XVI/412/25 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI

z dnia 16 kwietnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie doliny rzeki Bałutki, ulic Żubardzkiej i gen. Kazimierza Pułaskiego.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688), 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 doliny rzeki Bałutki, ulic Żubardzkiej i gen. Kazimierza Pułaskiego, 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 złożonych w trakcie konsultacji społecznych, stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego załącznik Nr 3 do uchwały.

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

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

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

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym 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 lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, 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) front działki – odcinek granicy działki budowlanej przylegający do drogi publicznej, drogi wewnętrznej lub innego ciągu komunikacyjnego, z którego odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;
- 3) infrastruktura techniczna – przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 4) linia rozgraniczająca – wyznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, stanowiącą granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze miasta Łodzi;
- 6) 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;
- 7) system NCS – system opisu barw publikowany w formie wzorników kolorów, gdzie 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 koloru neutralnego – N;
- 8) teren – wydzielone liniami rozgraniczającymi nieruchomości lub ich części, oznaczone numerem i symbolem;
- 9) uchwała – niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Łodzi;
- 10) ustawa – ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 11) 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 istniejących elementów systemu przyrodniczego, w tym ochrona walorów krajobrazowych doliny rzeki Bałutki oraz jej otoczenia;
- 2) w zakresie przeznaczenia terenu – zakaz lokalizacji punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu;
- 3) w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy dla budowli – maksimum 30,0 m,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy dla kondygnacji podziemnych – 0,0;
- 4) w zakresie kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych elewacji i dachów budynków:
 - a) nakaz stosowania nie więcej niż trzech materiałów wykończeniowych dla ścian spośród: tynku, betonu architektonicznego, ceramiki budowlanej, włókno-cementu, metalu, szkła bezbarwnego,
 - b) nakaz stosowania nie więcej niż trzech kolorów dla ścian spośród:
 - naturalnej kolorystyki 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)	Gama barw
NCS S	maks. 40	maks. 20	od G30Y do G90Y, Y, od Y10R do Y80R	neutralne, biele, szarości, ugry, przełamane róże, oliwkowe zielenie
	45 lub 50	maks. 10		
	maks. 75	maks. 02	pełny zakres	neutralne, biele, szarości, grafity

- c) dla dachów innych niż płaskie – nakaz stosowania pokrycia wyłącznie w naturalnym kolorze materiału lub ceglastym, brązowym, szarym, grafitowym lub czarnym;
- 5) w zakresie lokalizowania obiektów i urządzeń technicznych:
 - a) zakaz umieszczania na elewacjach frontowych elementów technicznego wyposażenia budynków, z wyjątkiem skrzynek przyłączy oraz instalacji służących iluminacji budynków lub zapewnieniu bezpieczeństwa,
 - b) 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 następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem: dróg, obiektów mostowych, urządzeń wodnych i inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu oraz zieleni:
 - a) nakaz zapewnienia ciągłości korytarza ekologicznego, wskazanego na rysunku planu jako granice zasięgu morfologicznego doliny rzeki Bałutki 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;
- 3) w zakresie gospodarki wodnej oraz gospodarki odpadami – nakaz:

- a) stosowania rozwiązań umożliwiających wykorzystanie lub retencjonowanie 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 odprowadzenia ścieków, prawa wodnego, a także budownictwa,
 - b) prowadzenia gospodarki odpadami poprzez miejski system gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w Gminie;
- 4) w zakresie ochrony wód:
- a) nakaz utrzymania rzeki Bałutki jako cieku otwartego,
 - b) zakaz:
 - dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie wynikają z działań na rzecz ochrony przyrody albo gospodarki wodnej,
 - wykonywania robót polegających na zasypywaniu i likwidacji rzeki Bałutki, spełniającej rolę odbiornika wód powierzchniowych, z dopuszczeniem jego remontu, przebudowy i rozbudowy,
 - stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód;
- 5) w zakresie odnawialnych źródeł energii dopuszczenie lokalizacji:
- a) mikroinstalacji oraz niebędących mikroinstalacją pozostałych instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii, zamontowanych na budynku;
 - b) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy większej niż moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii, zamontowanych na budynku, z wyłączeniem energii wiatru;
- 6) w zakresie ochrony powierzchni ziemi – zakaz dokonywania zmian ukształtowania terenu, które powodowałyby zmianę rzędnej wysokości terenu o więcej niż 0,5 m w stosunku do rodzimego gruntu w granicach zasięgu morfologicznego doliny rzeki Bałutki, za wyjątkiem niwelacji niezbędnych do realizacji inwestycji z zakresu: infrastruktury technicznej, dróg, obiektów mostowych oraz urządzeń wodnych;
- 7) w zakresie ochrony obszarów zagrożonych zalaniem wodami rzeki Bałutki, wskazanych na rysunku planu:
- a) zakaz składowania i gromadzenia: ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów,
 - b) dopuszczenie lokalizacji: dróg, ciągów pieszych, dróg rowerowych, infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych lub obiektów mostowych;
- 8) w zakresie ochrony powietrza – zakaz stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy;
- 9) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi – zakaz lokalizacji infrastruktury technicznej, 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;
- 10) w zakresie ochrony przed hałasem – istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zlokalizowaną w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem ZN zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.
- § 7. 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.

§ 8. 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) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu wskazanych na rysunku planu stref kontrolowanych od gazociągów określają przepisy odrębne dotyczące lokalizacji sieci gazowych;
- 3) w przypadku likwidacji infrastruktury, o której mowa w pkt. 1-2, ustalenia dotyczące odpowiednio strefy ochronnej i strefy kontrolowanej nie obowiązują.

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

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

§ 10. 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 pomiędzy ul. Żubardzką a ul. gen. Kazimierza Pułaskiego;
- 2) podstawowy odbiornik ścieków bytowych – kolektor IV;
- 3) podstawowy odbiornik wód opadowych i roztopowych – rzeka Bałutka, zagospodarowanie w miejscu powstawania;
- 4) podstawowe źródło zaopatrzenia w gaz – gazociąg niskiego ciśnienia Dn 200 mm zlokalizowany w ul. Żubardzkiej;
- 5) podstawowe źródła zaopatrzenia w ciepło systemowe – rurociągi wody gorącej 2 x Dn 125 biegnące wzdłuż północnej granicy planu;
- 6) podstawowe źródła zaopatrzenia w energię elektryczną - Rejonowe Punkty Zasilania Żubardź 110/15 kV oraz EC-3 110/15 kV.

§ 11. 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**

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren wód powierzchniowych śródlądowych;

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

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

§ 13. 1. Dla terenów **1ZN** i **2ZN** 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.

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

1) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 80%;

2) zakaz lokalizacji budynków.

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 m²,

- budynków gospodarczych i garaży – łącznie maksimum 50,0 m²,

b) wysokość zabudowy:

- budynków mieszkalnych – maksimum 10,5 m,

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

c) dachy - dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45° lub dachy płaskie.

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

1) powierzchnię działki – minimum 3 000 m²;

2) szerokość frontu działki – minimum 50,0 m;

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

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

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

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

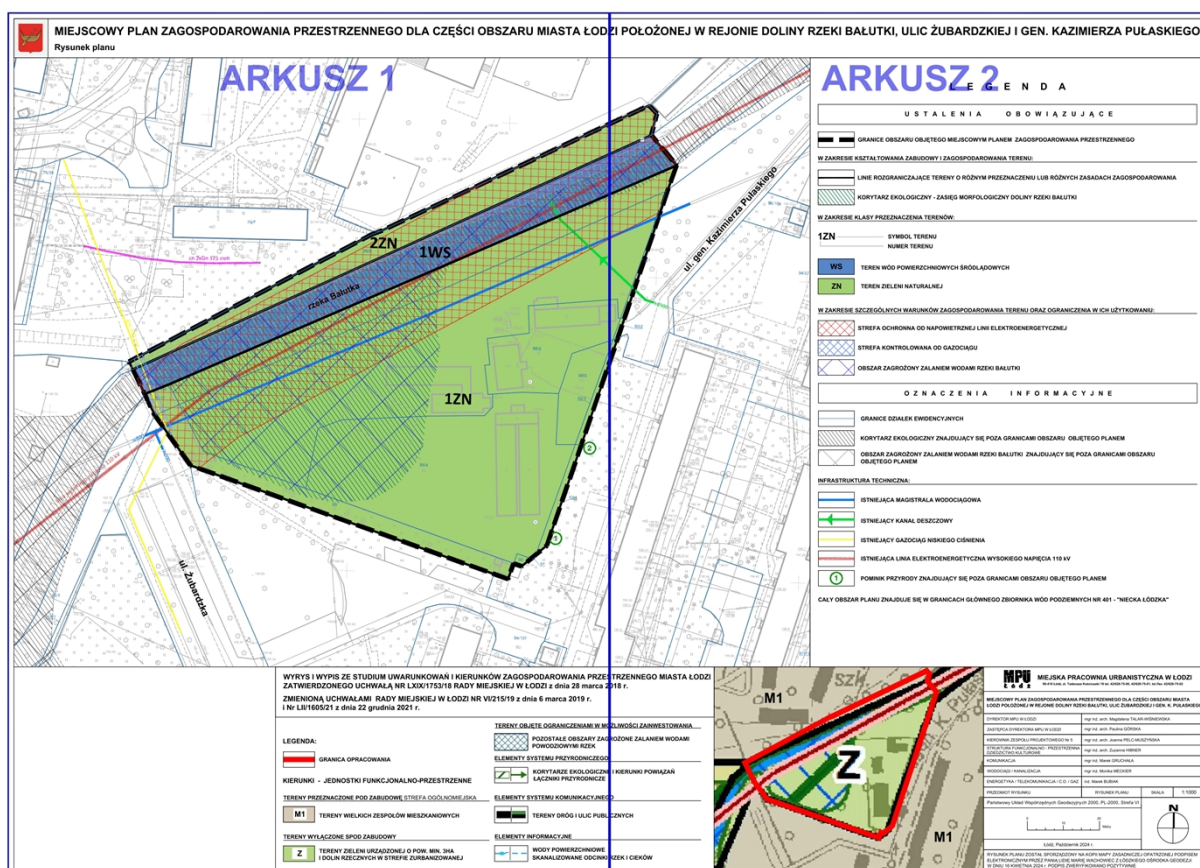
§ 16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

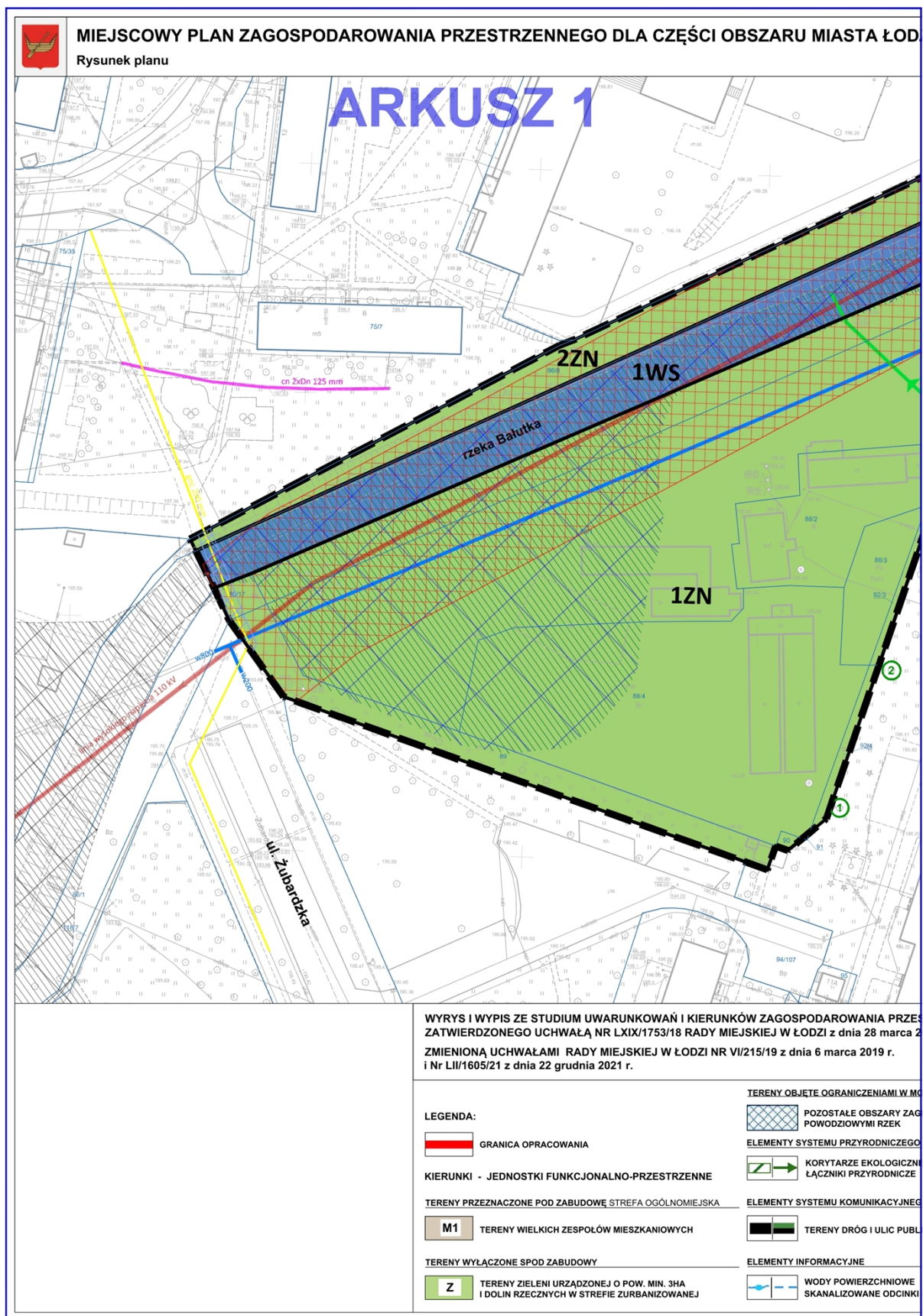
**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Bartosz DOMASZEWICZ

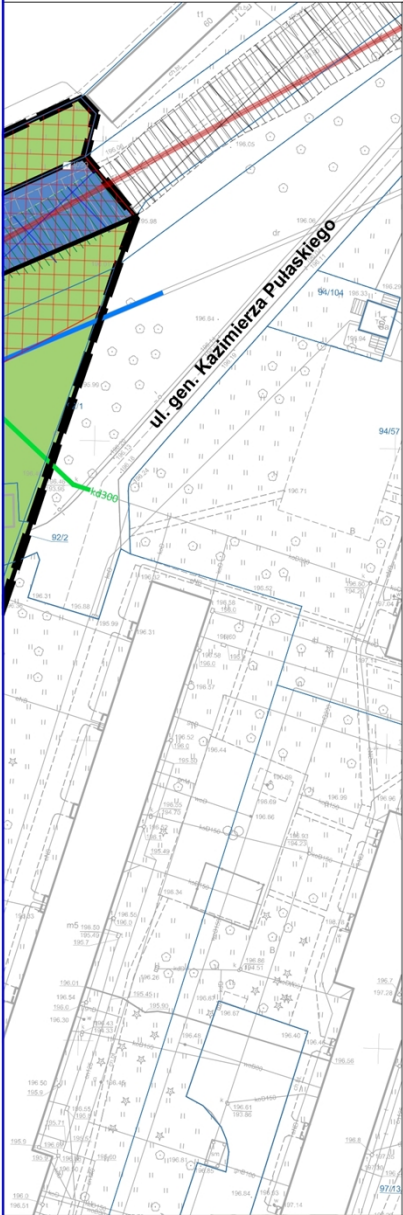
Załącznik Nr 1
do uchwały Nr XVI/412/25
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 16 kwietnia 2025 r.

Rysunek planu dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie doliny rzeki Balutki, ulic Żubardzkiej i gen. Kazimierza Pułaskiego.





ZI POŁOŻONEJ W REJONIE DOLINY RZEKI BAŁUTKI, ULIC ŻUBARDZKIEJ I GEN. KAZIMIERZA PUŁASKIEGO



ARKUSZ 2

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
- KORYTARZ EKOLOGICZNY - ZASIĘG MORFOLOGICZNY DOLINY RZEKI BAŁUTKI
- W ZAKRESIE KLASY PRZEZNACZENIA TERENÓW:
- 1ZN

SYMBOL TERENU
- NUMER TERENU
- WS

TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
- ZN

TEREN ZIELENI NATURALNEJ
- W ZAKRESIE SZCZEGÓLNYCH WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU:
- STREFA OCHRONNA OD NAPIĘTRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ
- STREFA KONTROLOWANA OD GAZOCIĄGU
- OBSZAR ZAGROŻONY ZALANIEM WODAMI RZEKI BAŁUTKI

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- GRANICE DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH
- KORYTARZ EKOLOGICZNY ZNAJDUJĄCY SIĘ POZA GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- OBSZAR ZAGROŻONY ZALANIEM WODAMI RZEKI BAŁUTKI ZNAJDUJĄCY SIĘ POZA GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- INFRASTRUKTURA TECHNICZNA:
- ISTNIEJĄCA MAGISTRALA WODOCIĄGOWA
- ISTNIEJĄCY KANAŁ DESZCZOWY
- ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG NISKIEGO CIŚNIENIA
- ISTNIEJĄCA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV
- 1

POMNIK PRZYRODY ZNAJDUJĄCY SIĘ POZA GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

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

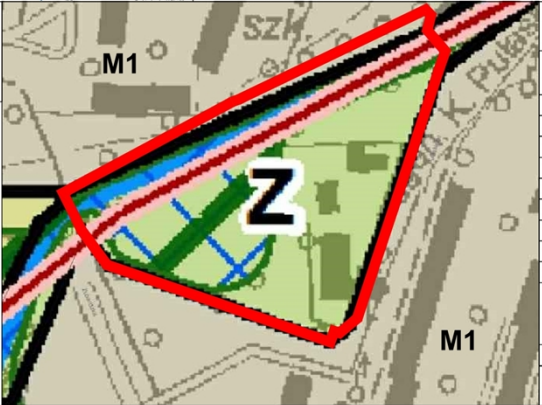
PRZESTRZENNEGO MIASTA ŁÓDZI
2018 r.

WZROSTU ZAINWESTOWANIA
WZROSTU ZALANIEM WODAMI

WZROSTU KIERUNKI POWIĄZAŃ

WZROSTU CZYNYCH

WZROSTU RZEK I CIEKÓW



MPU
ŁÓDŹ

MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNA W ŁÓDZI
90-415 ŁÓDŹ, ul. Tadeusza Kościuszki 19 tel. 42628-75-00, 42628-75-01, tel/fax. 42628-75-02

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA
ŁÓDZI POŁOŻONEJ W REJONIE DOLINY RZEKI BAŁUTKI, ULIC ŻUBARDZKIEJ I GEN. K. PUŁASKIEGO

DYREKTOR MPU W ŁÓDZI

mgr inż. arch. Magdalena TALAR-WISNIEWSKA

ZASTĘPCA DYREKTORA MPU W ŁÓDZI

mgr inż. arch. Paulina GÓRSKA

KIEROWNIK ZESPOŁU PROJEKTOWEGO Nr 5

mgr inż. arch. Joanna PELC-MUSZYŃSKA

STRUKTURA FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNA
DZIEDZICTWO KULTUROWE

mgr inż. arch. Zuzanna HIBNER

KOMUNIKACJA

mgr inż. Marek GRUCHAŁA

WODOCIĄGI / KANALIZACJA

mgr inż. Monika MECKIER

ENERGETYKA / TELEKOMUNIKACJA / C.O. / GAZ

inż. Marek BUBIAK

PRZEDMIOT RYSUNKU

RYSUNEK PLANU

Państwowy Układ Współrzędnych Geodezyjnych 2000, PL-2000, Strefa VI

Skala: 1:1000

0 10 20 Metry

Łódź, Październik 2024 r.

RYSUNEK PLANU ZOSTAŁ SPORZĄDZONY NA KOPII MAPY ZASADNICZEJ OPATRZONEJ PODPISEM
ELEKTRONICZNYM PRZEZ PANIĄ LIDIĘ MARIĘ WACHOWIEC Z ŁÓDZKIEGO OŚRODKA GEODEZJI
W DNIU 16 KWIEŹNIA 2024 r. PODPIS ZWERYFIKOWANO POZYTYWNE

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVI/412/25

Rady Miejskiej w Łodzi

z dnia 16 kwietnia 2025 r.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie doliny rzeki Bałutki, ulic Żubardzkiej i gen. Kazimierza Pułaskiego, został poddany konsultacjom społecznym w okresie od dnia 7 stycznia 2025 r. do dnia 4 lutego 2025 r.

W terminie wyznaczonym do wnoszenia uwag, tj. do dnia 4 lutego 2025 r. wpłynęły 2 uwagi. Złożone uwagi zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji.

Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu. Żadna z uwag nie została uwzględniona. Rada Miejska w Łodzi postanawia przyjąć następujący sposób rozpatrzenia.

Uwaga nr 1

- wpłynęła 30 stycznia 2025 r.,
- dotyczy działek nr: 88/4, 90 i 92/4, w obrębie B-44.

Treść uwagi:

„Jako właściciel nieruchomości gruntowej położonej przy ul. Pułaskiego 14 (działki o nr Ewidencyjnych: 88/4, 90 i 92/4 obręb ewidencyjny B-44 od w dn. 16.03.2023 zawarłem notarialnie umowę przedwstępną sprzedaży w/w nieruchomości. W związku z tym wnoszę o ustalenie warunków zabudowy zgodnie ze złożonym przez nabywcę wnioskiem (...). Moja nieruchomość to działka o pow. 3 350 m kwadratowych z przeznaczeniem budowlanym, na której nie ma już wody w studni i usychają rośliny, nawet dawna rzeczka Bałutka znajdująca się nieopodal wyschła i jest sklasyfikowana jako: rów. Obok znajduje się podobna (ok. 2 x większa) działka z budynkiem mieszkalnym i gospodarczym, obie działki są ogrodzone bez możliwości wstępu osób postronnych. Działki znajdują się w środku osiedla i otoczone są blokami, parkingami, chodnikami, ulicami itp... więc tzw „teren zielony” o znikomej powierzchni, na który nikt poza właścicielami nie będzie miał wstępu raczej się nie sprawdzi. Działka, którą odziedziczyłem po moim Ojcu ma przeznaczenie budowlane, wobec braku możliwości samodzielnego zrealizowania takiej inwestycji podjąłem decyzję o sprzedaży klientowi, w celu wybudowania budynku wielorodzinnego, po zrealizowaniu takiej inwestycji teren będzie służył mieszkańcom, zostanie zagospodarowany, zyska nowe drzewa, krzewy, trawniki, które będą na bieżąco pielęgnowane itp., a ja pozyskam środki na zrealizowanie planów w innej lokalizacji. W przypadku niezrealizowania sprzedaży z powodu braku ustalenia warunków zabudowy zgodnie ze złożonym przez nabywcę wnioskiem i utworzenia na terenie mojej nieruchomości terenów zielonych będę występował o wysokie odszkodowanie ze względu na utratę wartości oraz brak możliwości swobodnego dysponowania moją nieruchomością. Dodam, że do decyzji o sprzedaży i podpisania umowy przedwstępnej doszło w czasie, w którym nie było mowy o ewentualnym tworzeniu terenów zielonych na terenie mojej nieruchomości.”,

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Uzasadnienie:

Projekt planu miejscowego sporządzany jest w oparciu o obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalone 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.

Działki nr 88/4, 90 i 92/4, w obrębie B-44, których dotyczy uwaga, znajdujące się w granicach obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia planu, zlokalizowane są w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „Z” (tereny zieleni urządzonej o powierzchni min. 3ha i dolin rzecznych w strefie zurbanizowanej).

Dopuszczenie możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 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 obszarów dopełniających system przyrodniczy Miasta, pełniących rolę klimatyczno-biologiczną, w tym przypadku ochrona doliny rzecznej w strefie zurbanizowanej.

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 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.

Jednocześnie, należy zauważyć, że wejście w życie planu miejscowego nie powoduje wygaśnięcia ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia budowy. Realizacja przedsięwzięcia budowlanego w oparciu o takie pozwolenie lub zgłoszenie jest możliwa.

Należy również dodać, że status posiadania nieruchomości nie jest tożsamy z prawem do swobodnego, nieograniczonego sposobu jej zagospodarowania, w tym z prawem do zabudowy. Zgodnie z art. 6 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, „ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności”, 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 5 lutego 2025 r. [data stempla pocztowego – 4 lutego 2025 r.],
- dotyczy działek nr: 88/1, 88/2 i 92/2, w obrębie B-44.

Treść uwagi:

„W odniesieniu do projektu planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie doliny rzeki Bałutki, ulic Żubardzkiej i gen. Kazimierza Pułaskiego w odniesieniu do:

- dz. ew. 88/1, obręb 8-44, miasto Łódź (identyfikator: 106102_9.0044.88/1),
- dz. ew. 88/2, obręb B-44, miasto Łódź (identyfikator: 106102_9.0044.88/2),
- dz. ew. 92/2, obręb B-44, miasto Łódź (identyfikator: 106102_9.0044.92/2).

składa się uwagę poniższej treści.

1. *Wnioskuję się o wyłączenie z zasięgu obszaru objętego projektem planu ww. działek ewidencyjnych celem uniknięcia roszczeń odszkodowawczych na gruncie art. 36 u.p.z.p. w związku z wydaną dla tych działek ostateczną, prawomocną decyzją WZ.*

2. *Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględniania uwagi w pkt. 1 wnioskuję się o ustalenie dla ww. działek ewidencyjnych:*

- a) *przeznaczenia podstawowego MN-U (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług)*
- b) *wysokość zabudowy (budynek): 8m,*
- c) *udział powierzchni zabudowy: 0,09,*
- d) *nadziemna intensywność zabudowy: 0, 15,*
- e) *minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,70.*

3. Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt. 1 i 2 wnioskuję się o przededagowanie §13 ust. 4 pkt 2 lit. a tekstu projektu planu do postaci wykluczającej wątpliwości Interpretacyjne, tj.:

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

(...)

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

warunkach:

a) powierzchnia zabudowy:

- budynków mieszkalnych - rozbudowa o maksimum 150 m²,
- budynków gospodarczych- rozbudowa o maksimum 50,0 m²,
- garaży - rozbudowa o maksimum 50,0 m²"

4. Usunięcie z tekstu projektu planu ustaleń pozbawionych podstawy prawnej:

- a) § 4 pkt 7 oraz § 5 pkt 4 lit. b tiret drugie tekstu projektu planu w części w jakiej odwołują się do systemu NCS,
- b) § 5 pkt 5 lit. a tekstu projektu planu,
- c) § 5 pkt 5 lit. b tekstu projektu planu,
- d) § 6 pkt 3 lit. a tekstu projektu planu,
- e) § 6 pkt 4 lit. b tiret trzecie tekstu projektu planu,
- f) § 10 ust. 1 pkt 2 tekstu projektu planu.

5. Doprowadzenie:

- a) sformułowań użytych w tekście projektu planu do spójności z prawem wodnym',
- b) rysunku i tekstu projektu planu do zgodności z aktualnymi mapami szczególnego zagrożenia powodzią.

6. Usunięcie z rysunku planu, jako nieistniejącego, korytarza ekologicznego oraz w związku z powyższym stosowne przededagowanie § 6 pkt 2 lit. a tekstu projektu planu.

Uzasadnienie poszczególnych punktów przedstawiono w załączniku do niniejszej uwagi.",

Do uwagi załączono uzasadnienie wraz z 6 załącznikami graficznymi.

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Uzasadnienie:

Projekt planu miejscowego sporządzany jest w oparciu o obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalone 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.

Działki nr: 88/1, 88/2 i 92/2, w obrębie B-44, których dotyczy uwaga, znajdujące się w granicach obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia planu, zlokalizowane są w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „Z” (tereny zieleni urządzonej o powierzchni min. 3ha i dolin rzecznych w strefie zurbanizowanej).

Dopuszczenie możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej 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 obszarów dopełniających system przyrodniczy Miasta, pełniących rolę klimatyczno-biologiczną, w tym przypadku ochrona doliny rzecznej w strefie zurbanizowanej.

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 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.

Jednocześnie, należy zauważyć, że wejście w życie planu miejscowego nie powoduje wygaśnięcia ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia budowy. Realizacja przedsięwzięcia budowlanego w oparciu o takie pozwolenie lub zgłoszenie jest możliwa.

Ponadto wskazać należy, że art. 35 ww. ustawy, *„tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem”*, łącznie z proponowanym w projekcie planu katalogiem możliwych działań budowlanych dla zabudowy istniejącej, zdefiniowanej w projekcie planu, jako *„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 (...)”* stanowią gwarant możliwości zachowania, kontynuacji i rozwoju istniejącej zabudowy jednorodzinnej i usługowej.

Wskazane w projekcie planu parametry rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie pozostawiają wątpliwości interpretacyjnej, wskazując jednoznacznie maksymalną wartość powierzchni zabudowy do jakiej dopuszczono rozbudowę budynków, odpowiednio, budynków mieszkalnych – maksimum 150 m², budynków gospodarczych i garaży – łącznie maksimum 50,0 m².

Wyjaśnić ponadto należy, że projekt planu miejscowego sporządza się w oparciu o rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 2404), które określa, że ustalenia części tekstowej projektu planu miejscowego formułuje się zgodnie z wymogami m.in. w zakresie ustaleń dotyczących: zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, a także zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Ww. rozporządzenie stanowi podstawę prawną dla ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dodatkowo zauważyć należy, że zagadnienie montażu znaków i sygnałów drogowych, niezależnie od ustaleń planu miejscowego, regulują przepisy odrębne, w tym zakresie między innymi ustawa z dnia 20 czerwca 1997 r. Prawo o ruchu drogowym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1251) wraz ze stosownymi rozporządzeniami. Projekt planu miejscowego ustala w tym zakresie jedynie dopuszczenie, nie zaś nakaz montażu takich znaków i sygnałów.

Obszar objęty projektem planu nie znajduje się w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, zatem na rysunku projektu planu oraz w tekście projektu planu nie wskazano ww. zagrożeń. Sformułowania użyte w tekście projektu planu nie są sprzeczne z ustawą z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087, 1089, 1473 oraz z 2025 r. poz. 216), gdyż w projekcie planu wskazano, w ślad za ustaleniami Studium *„obszar zagrożony zalaniem wodami rzeki Bałutki”*.

Korytarz ekologiczny został wyznaczony na rysunku projektu planu w zasięgu morfologicznym doliny rzecznej, w ślad za ustaleniami wskazanymi w Studium. Dokument Studium wyznacza korytarz ekologiczny w całym przebiegu doliny cieku Bałutki, a nie jedynie w granicach obszaru objętego projektem planu. Celem planu miejscowego jest zabezpieczenie przebiegu i ciągłości korytarza ekologicznego wskazanego w ustaleniach obowiązującego Studium.

Pozostałe wątki wskazane w uwadze wykraczają poza zakres merytoryczny planu miejscowego.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVI/412/25

Rady Miejskiej w Łodzi

z dnia 16 kwietnia 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.

Ustalenia planu miejscowego nie obejmują realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej będących zadaniami własnymi Gminy.

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr XVI/412/25
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 16 kwietnia 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