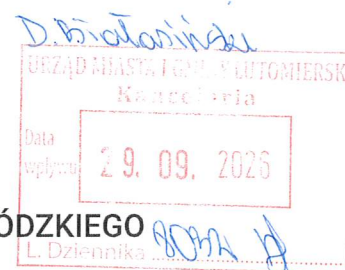


Data wysłania : 29.09.2026

Numer sprawy : BPRWŁ.ZP.406.11.2025



Od: BIURO PLANOWANIA REGIONALNEGO WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO
<AE:PL-29491-29315-VBTUR-20>

Do:
URZĄD MIASTA I GMINY LUTOMIERSK
<AE:PL-83534-65722-REJEW-33>

odpowieź na pismo znak: 6720.1.2024

Załączniki:

1. 29.09.2026_ZP.406.11.2025_LUTOMIERSK_gm_opinia-sig.pdf



Zarząd Województwa Łódzkiego

al. Piłsudskiego 8, 90-051 Łódź, tel. /+48/ 42 663 30 60, e-mail: info@lodzkie.pl

Łódź, dnia 29.09.2026 r.

BPRWŁ.ZP.406.11.2025

Pan

Jarosław Dębski

Burmistrz Miasta i Gminy Lutomiersk

Dotyczy: projektu planu ogólnego gminy Lutomiersk - pismo znak: 6720.1.2024 z dnia 15.09.2026r.

Działając na podstawie art. 13i ust. 3 pkt 5 lit. a tiret dziewiętnaste i dwudzieste oraz art. 24 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) **Zarząd Województwa Łódzkiego opiniuje projekt Planu Ogólnego Gminy Lutomiersk:**

1. **pozytywnie** – w zakresie zadań samorządu województwa;
2. **pozytywnie** – w zakresie uwzględnienia ustaleń zawartych w „Planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego oraz Planie zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Łodzi”;
3. **pozytywnie z uwagami** – w zakresie uwzględnienia rekomendacji i wniosków zawartych w Audycie krajobrazowym województwa łódzkiego.

ad 3.

ANALIZA:

W opinii Zarządu Województwa Łódzkiego wyrażonej w piśmie znak BPRWŁ.ZP. 406.11.2025, z 15.06. 2026 r. odniesiono się do ustaleń zawartych w projekcie POG, dotyczących obszarów znajdujących się w granicach krajobrazów, dla których w obowiązującym Audycie krajobrazowym województwa łódzkiego (AKWŁ) określono rekomendacje i wnioski w zakresie kształtowania i ochrony krajobrazów, w tym:

- **krajobrazów priorytetowych:**

- o **10-318.19-28 Dolina Neru** (Łódź-Lutomiersk-Poddębice) - podtyp 2a,
- o **10-318.19-96 Kazimierz nad Nerem** – krajobraz miasteczka, w obrębie którego wyznaczono obszar zabudowany odznaczający się lokalną formą architektoniczną [LFA] - podtyp 9a;

- **krajobrazów w granicach form ochrony przyrody** wyszczególnionych w art. 38a. ustawy

- o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:
- o **rezerwat przyrody Jodły Oleśnickie** (10-318.19-78),
- o **rezerwat przyrody Mianów** (10-318.19-78),
- o **Puczniewski OCHK** (10-318.19-28, 10-318.19-78, 10-318.19-119, 10-318.19-129, 10-318.19-132),

a także innych cennych obszarów wyznaczonych w granicach gminy w ramach rekomendacji i wniosków dotyczących form ochrony przyrody i zabytków (C.I.), odpowiednio:

- ✓ wskazanych do objęcia formą ochrony zabytków: Zespół 200-letnich stodoł - proponowany wpis do rejestru zabytków (w krajobrazie 10-318.19-96);

- ✓ rekomendowanych do uzupełnienia stanu wiedzy i przeprowadzenia analiz w kierunku możliwości:
 - objęcia formą ochrony przyrody zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody - proponowane OCHK: Doliny Neru i Puczniewsko-Grotnicki - jako elementy docelowego Regionalnego Systemu Obszarów Chronionych, w myśl zapisów Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego 2030+ oraz Strategii Rozwoju Województwa Łódzkiego 2030;
 - wzmocnienia obszarowej ochrony prawnej w ramach form ochrony przewidzianych ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami - proponowane: "Wioska Lutomiersk" (obszar o treściach archeologicznych), Kazimierz nad Nerem (układ przestrzenny).

W powyższej opinii zgłoszono zastrzeżenia w stosunku ustaleń zawartych w projekcie planu ogólnego, odnoszących się do stref zlokalizowanych w krajobrazach w granicach parku krajobrazowego, dotyczących:

- zasadności wyznaczenia niektórych stref, lub ich projektowanego zasięgu (zwłaszcza w obrębie doliny rzeki lub w otwartym krajobrazie poza zwartymi strukturami osadniczymi), przeszacowanej wartości maksymalnej wysokości zabudowy (zwłaszcza w odniesieniu do stref SR) oraz niedoszacowanej wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (zwłaszcza w odniesieniu do stref SN, w tym wyznaczonych w zasięgu doliny rzeki).

W związku z powyższym Burmistrz Miasta i Gminy Lutomiersk, pismem znak: 6720.1.2024, z dnia 15 września 2026 r., wystąpił o ponowne zaopiniowanie projektu planu ogólnego, załączając wyjaśnienia dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag (w części przypadków z uzasadnieniem).

W oparciu o analizę skorygowanego projektu planu ustalono, że w odniesieniu do znacznej liczby postulatów uwzględniono w nim w całości lub w części wnioskowaną korektę. Tym niemniej w pierwotnej formule pozostało kilka zakwestionowanych ustaleń dotyczących stref, dla których wnioskowano wprowadzenie zmian w zakresie ustaleń - odpowiednio:

- strefa **321SJ** (poprzednio 318SJ) - **korekty zasięgu** (do granic istniejących siedlisk), **poprzez** wyłączenie z niej terenów w zasięgu części dz. 161,162,163 (w mpzp **R**) oraz części działek 181 i 182 (w mpzp symbolem **RŁ**), w których proponuje się obniżyć wartość maksymalnej wysokości zabudowy do **7m** (ze względu na ochronę walorów widokowych)_Ad 8,
- strefa **30SN** (poprzednio 27SN) - **zwiększenia** wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do **90%** (ze względu na bliskość terenów zalewowych)_Ad 11,
- strefa **32SN** (poprzednio 29SN) - **zwiększenia** wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do **90%** (ze względu na charakter pokrycia terenu: łąka, zadrzewienia, zbiornik wodny)_Ad 12,
- strefa **88SU** (poprzednio 13SU) - **redukcji** zasięgu strefy poprzez wykluczenie z niej dz. 188 (którą proponuje się **włączyć** do **51SO**)_Ad 14,
- strefa **89SU** (poprzednio 67SU) - **redukcji** zasięgu strefy poprzez wykluczenie z niej terenu nadrzecznego (który proponuje się **włączyć** do **45SO**)_Ad 15,
- strefa **10SR** (poprzednio 10SR) - **odstąpienia** od wyznaczenia strefy i włączenia do 46SO (ze względu na lokalizację poza zwartą strukturą osadniczą, w niezabudowanym terenie otwartym o charakterze łąkowym, w mpzp **RŁ** - z zakazem zabudowy)_Ad 24.

WNIOSKI:

Dokument uwzględnia aspekty krajobrazowe, z pewnymi ograniczeniami mającymi źródło w ustaleniach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Mając na uwadze powyższe uznano sposób realizacji większości postulatów zawartych w opinii do projektu POG za właściwy w kontekście ustaleń audytu krajobrazowego.

Natomiast w dalszym ciągu **zastrzeżenia** w kontekście zgodności z rekomendacjami dotyczącymi: wykluczenia lokalizacji zabudowy przeskalowanej pod względem powierzchni lub wysokości, dążenia do zapewnienia jak największego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz niewprowadzania elementów naruszających walory widokowo-kompozycyjne krajobrazu (w tym zabudowy dysharmonijnej, ograniczającej lub przesłaniającej otwarcia widokowe) oraz ograniczenia skali zabudowy i zasięgu jej rozprzestrzeniania się - **budzą ustalenia wyszczególnione powyżej.**

UZASADNIENIE:

Mając na względzie argumenty przedstawione w uzasadnieniu dotyczącym sposobu rozpatrzenia uwag i postulowanych zmian wyrażonych w opinii Zarządu Województwa Łódzkiego, organ opiniujący zweryfikował swoje stanowisko i odstąpił od niektórych wniosków, jednocześnie podtrzymując część postulatów wyrażonych w ww. opinii, które uznano za istotne dla zapewnienia właściwego kształtowania krajobrazu i ochrony walorów krajobrazowych obszaru.

KONKLUZJA:

W związku z powyższym w celu zapewnienia zgodności projektu dokumentu z zapisami AKWŁ, w odniesieniu do stref położonych w granicach krajobrazów, dla których w audycie krajobrazowym określono rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazów, **podtrzymuje się konieczność wniesienia korekty** do projektu planu ogólnego w następującym zakresie:

- strefa **321SJ** (poprzednio 318SJ) – **ograniczenie zasięgu strefy**, poprzez wyłączenie z niej terenów w obrębie części dz. 161,162,163 (w mpzp teren **R**) - ze względu na ochronę walorów widokowych zabytkowego klasztoru,
- strefa **30SN** (poprzednio 27SN) - **zwiększenia** wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do **90%** - ze względu na bliskość terenów zalewowych (ewentualnie dopuszcza się podział strefy, poprzez wyodrębnienie ptn. części obszaru, dla której należy ustalić postulowaną wyższą wartość wskaźnika, w pozostałej części pozostawiając go na poziomie projektowanym);
- strefa **32SN** (poprzednio 29SN) - **zwiększenia** wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do **90%** - ze względu na charakter pokrycia terenu: łąka, zadrzewienia, zbiornik wodny (dopuszcza się podział strefy, poprzez wyodrębnienie ptn. części obszaru, dla której należy ustalić postulowaną wyższą wartość wskaźnika, w pozostałej części pozostawiając go na poziomie projektowanym);
- strefa **88SU** (poprzednio 13SU) – dla strefy w **zredukowanym** zasięgu sugeruje się podział poprzez wydzielenie odrębnej jednostki w zasięgu dz. 188, dla której który proponuje się **zmniejszenie maksymalnej wysokości zabudowy do 9 m i zwiększenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do 40%** - ze względu na ochronę walorów doliny rzecznej,
- strefa **89SU** (poprzednio 67SU) – podtrzymuje się postulat dotyczący konieczności **redukcji** zasięgu strefy w celu wykluczenia możliwości rozwoju zabudowy w terenie nadrzecznym – ze względu na ochronę walorów doliny rzecznej m.in. estetyczno-widokowych (panorama Lutomska z widokiem na zabytkowy klasztor),
- strefa **10SR** – **zmniejszenie maksymalnej wysokości zabudowy do 10 m i zwiększenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do 60%** - ze względu na lokalizację poza zwartą strukturą osadniczą, w niezabudowanym terenie otwartym o charakterze łąkowym (w granicy z lokalnym ciekim).

Z upoważnienia Zarządu Województwa Łódzkiego

Marcin Pawlak
Dyrektor Biura Planowania Regionalnego
Województwa Łódzkiego