



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 19 lutego 2024 r.

Poz. 1505

UCHWAŁA NR LXXXVI/2605/24 RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI

z dnia 17 stycznia 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Olechówki, położonej w rejonie ulic: Rzgowskiej, Świętego Wojciecha, Nadwodnej, Bałtyckiej, Zygmunta 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, 2029 i 2739) 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. z 2023 r. 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 obejmującej dolinę rzeki Olechówki, położonej w rejonie ulic: Rzgowskiej, Świętego Wojciecha, Nadwodnej, Bałtyckiej, Zygmunta 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) zasad ochrony krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

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

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

- 1) dach płaski - dach o spadkach połaci do 15°;
- 2) front działki - odcinek granicy działki budowlanej przylegający do drogi publicznej lub innego ciągu komunikacyjnego, z którego odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;
- 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) linia zabudowy nieprzekraczalna - wyznaczoną na rysunku planu linię określającą część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który to zakaz nie dotyczy:
 - a) elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie,
 - b) elementów nadwieszzeń, takich jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu,
 - c) ogniomuru, podpory konstrukcyjnej,
 - d) tarasów, werand i ogrodów zimowych,
 - e) podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem,
 - f) izolacji termicznej, okładzin oraz zewnętrznych elementów komunikacji pionowej, takich jak klatki schodowe i szyby windowe - wyłącznie w przypadku zabudowy istniejącej;
- 6) nadzór archeologiczny - rodzaj badań archeologicznych polegających 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;
- 7) podniesienie standardów jakości użytkowania - działania budowlane w budynkach istniejących obejmujące: dobudowę ciągów komunikacji pionowej, łączników pomiędzy budynkami, tarasów, werand, ogrodów zimowych;
- 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 ochrony konserwatorskiej obejmującej obszar, na którym zlokalizowane są zabytki archeologiczne lub istnieje uzasadnione podejrzenie, że mogą się one na nim znajdować;
- 11) system NCS - system opisu barw publikowany w formie wzorników kolorów; oznaczenie koloru składa się z: napisu „NCS S”, czterech cyfr, z których pierwsze dwie oznaczają procentową zawartość czerni, kolejne dwie - poziom chromatyczności oraz, po myślniku, symbolu koloru oznaczającego procentową zawartość kolorów (żółtego - Y, czerwonego - R, niebieskiego - B, zielonego - G) lub kolor neutralny - N;
- 12) teren - wydzielone liniami rozgraniczającymi nieruchomości lub ich części, oznaczony numerem i symbolem;
- 13) uchwałą - niniejszą uchwałą Rady Miejskiej w Łodzi;

- 14) ustawa - ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 15) usługi handlu wielkopowierzchniowego - usługi handlu w obiektach o powierzchni sprzedaży równej 1 000 m² i wyższej;
- 16) usługi uciążliwe - działalność usługową powodującą przekroczenie standardów jakości środowiska obowiązujących dla przeznaczenia terenu;
- 17) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 18) wskaźnik powierzchni zabudowy – udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;
- 19) 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 dachu;
- 20) zabudowa frontowa - zabudowę lokalizowaną na działce budowlanej od strony przestrzeni publicznej, która nie obejmuje wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;
- 21) 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. 1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w zakresie kształtowania standardów zagospodarowania i użytkowania terenów:
 - a) zabezpieczenie korytarza komunikacyjnego dla realizacji projektowanego fragmentu ulicy Konstytucyjnej,
 - b) zachowanie i ochrona terenów wspierających system ekologiczny Miasta,
 - c) zapewnienie właściwych relacji przestrzennych i środowiskowych pomiędzy terenami przeznaczonymi pod zabudowę a terenami otwartymi, aktywnymi przyrodniczo;
- 2) w zakresie przeznaczenia terenów zakaz lokalizacji:
 - a) usług uciążliwych,
 - b) punktów zbierania i przetwarzania odpadów, w tym złomu;
- 3) w zakresie lokalizacji zabudowy:
 - a) zakaz lokalizacji zabudowy innej niż frontowa w odległości mniejszej niż:
 - 10,0 m od linii zabudowy wyznaczonej od strony przestrzeni publicznej w terenach MNW-U i U,
 - 5,0 m od linii zabudowy wyznaczonej od strony przestrzeni publicznej w terenach MNW,
 - b) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych z wyłączeniem obiektów dopuszczonych w przestrzeniach publicznych,
 - c) zakaz sytuowania budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od niej, za wyjątkiem sytuacji określonych w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa,
 - d) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, zlokalizowanej:

- w całości poza liniami zabudowy - dopuszczenie wyłącznie remontu lub przebudowy oraz wykonywania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania,
- w części poza liniami zabudowy - dopuszczenie remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy bez konieczności sytuowania jej w linii zabudowy;

4) w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy:

- a) dla obiektów budowlanych niewskazanych w ustaleniach szczegółowych dla terenów, określa się maksymalną wysokość zabudowy - 35,0 m,
- b) intensywność zabudowy określona w ustaleniach szczegółowych dla terenów, zawartych w rozdziale 3, dotyczy kondygnacji nadziemnych, dla kondygnacji podziemnych dopuszczenie maksymalnej intensywności zabudowy wynoszącej 0,3,
- c) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a niespełniającej wskaźników i parametrów określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów:
 - przekraczającej maksymalną intensywność zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy lub maksymalną wysokość zabudowy - dopuszczenie remontu, przebudowy oraz wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania,
 - nieosiągającej minimalnej intensywności - dopuszczenie remontu, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy oraz wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania, bez konieczności osiągnięcia minimalnych parametrów określonych w planie;

5) w zakresie kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych elewacji i dachów budynków:

- a) nakaz stosowania nie więcej niż trzech materiałów wykończeniowych dla ścian spośród:

tytku, kamienia, betonu architektonicznego, metalu, włókno-cementu, ceramiki budowlanej, drewna i szkła,

- 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)	Opis barw
NCS S	maks. 40	maks. 20	od G30Y do G90Y, Y, od Y10R do Y80R	neutralne, biele, szarości, ugry, przełamane róże, oliwkowe zielenie
	maks. 50	maks. 10		
	maks. 75	maks. 02	pełny zakres	neutralne, biele, szarości, grafity

- c) dopuszczenie stosowania innych materiałów wykończeniowych i kolorów dla ścian niż wymienione w lit. a i b w przypadku barw zastrzeżonych dla podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą w terenie,

- d) dla dachów innych niż płaskie - nakaz stosowania pokrycia wyłącznie w kolorze ceglastym, brązowym, szarym, grafitowym, czarnym lub naturalnym kolorze materiału;

6) w zakresie lokalizowania obiektów i urządzeń technicznych:

- a) zakaz umieszczania na elewacjach frontowych elementów technicznego wyposażenia budynków, takich jak: klimatyzatory, anteny, przewody kominowe, za wyjątkiem instalacji służących iluminacji budynków,

- b) zakaz umieszczania na połaciach dachowych położonych od strony terenów dróg publicznych urządzeń technicznych służących wentylacji i klimatyzacji, masztów telekomunikacyjnych i anten,
- c) dopuszczenie umieszczania na elewacjach frontowych skrzynek przyłączy infrastruktury technicznej, a skrzynek przyłączy gazowych również na ogrodzeniach, wyłącznie jako wbudowanych w ścianę lub ogrodzenie,
- d) 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, z wyjątkiem: dróg, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, urządzeń wodnych, obiektów mostowych, budowli przeciwpowodziowych oraz piętrzących wodę, wylesień, zalesień;
- 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 Olechówki, umożliwiającego migrację roślin i zwierząt i swobodny przepływ mas powietrza,
 - b) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień nadwodnych za 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 i odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami - nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez:
 - a) doprowadzenie infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacji sanitarnej do wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy,
 - b) doprowadzenie infrastruktury technicznej kanalizacji deszczowej do terenów przeznaczonych na cele zabudowy i dróg oraz retencjonowanie i zagospodarowanie 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;
 - c) prowadzenie 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) zakaz stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód,
 - b) nakaz utrzymania rzeki Olechówki jako cieku otwartego, z dopuszczeniem przeprowadzenia jej renaturyzacji;
- 5) w zakresie ochrony obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi - na obszarach, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ($p = 0,2\%$):
 - a) zakaz gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody oraz prowadzenia przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania,
 - b) dopuszczenie lokalizacji: małej architektury, dróg, ciągów pieszych lub dróg rowerowych, infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych lub obiektów mostowych, zgodnie z ustaleniami planu;
- 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 tereny MNW i MNW-U oraz istniejąca zabudowa mieszkaniowa w terenach ZN zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 9) w zakresie odnawialnych źródeł energii dopuszczenie lokalizacji:

- a) urządzeń wykorzystujących energię inną niż energia wiatru, o mocy większej niż moc mikroinstalacji, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii, na terenach 1MNW-U i 1U,
- b) mikroinstalacji oraz niebędących mikroinstalacją pozostałych instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego, będących urządzeniami innymi niż wolnostojące, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii.

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

- 1) wskazuje się lokalizacje zabytków archeologicznych oznaczonych na rysunku planu i wymienionych w poniższej tabeli, dla których przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmian charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i prawa budowlanego:

Numer AZP	Miejscowość	Nazwa stanowiska i opis zabytku	Kultura	Chronologia
67-52/5	Łódź - Józefów	osada	przeworska, łużycka	IVEB
67-52/3	Łódź - Józefów	osada	łużycka	IVEB, XII w., XIII w.
67-52/4	Łódź - Józefów	osada	łużycka	VEB/HACD
67-52/7	Łódź - Józefów	śląd os.	łużycka	nieokreślona

- 2) wprowadza się strefę ochrony archeologicznej 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. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) wskazuje się na rysunku planu granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których:
- a) prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ($p=10\%$),
- b) prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ($p=1\%$);
- 2) ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych oraz zmiany ukształtowania terenu w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią z wyłączeniem infrastruktury technicznej i dróg publicznych;
- 3) obowiązuje sposób zagospodarowania terenów w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony wód oraz ochrony przed powodzią.

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

- 1) wyznacza się układ przestrzeni publicznych, do których należą:
- a) tereny komunikacji drogowej publicznej: 1KDG, 1KDZ, 1KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD i 7KDD,
- b) tereny zieleni urządzonej 1ZP i 2ZP;
- 2) nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami;

- 3) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych towarzyszących wydarzeniom plenerowym w terenach 1ZP i 2ZP, demontowanych po zakończeniu wydarzenia.

§ 10. 1. W zakresie zasad i warunków 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 w rozdziale 3.

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

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

- 1) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu wskazanych na rysunku planu stref kontrolowanych od gazociągów określają przepisy odrębne dotyczące lokalizacji infrastruktury technicznej gazowej;
- 2) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi we wskazanych na rysunku planu strefach ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 3) w przypadku likwidacji infrastruktury, o której mowa w pkt. 1 i 2, ustalenia dotyczące odpowiednio strefy kontrolowanej oraz strefy ochronnej nie obowiązują;
- 4) w strefie od lotniska wskazanej na rysunku planu, zakaz budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego.

§ 12. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) drogi zapewniające połączenie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym:
 - a) teren drogi głównej - 1KDG,
 - b) teren drogi zbiorczej - 1KDZ;
- 2) drogi stanowiące lokalny układ komunikacyjny:
 - a) teren drogi lokalnej - 1KDL,
 - b) tereny dróg dojazdowych: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD i 7KDD;
- 3) drogi wewnętrzne niewyznaczone na rysunku planu.

§ 13. 1. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania:

- 1) dla samochodów osobowych:
 - a) dla mieszkań - 1 miejsce parkingowe na każde mieszkanie,
 - b) dla usług - 1 miejsce parkingowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej;
 - 2) w przypadku zabudowy istniejącej, rozbudowy i nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania nie stosuje się wymogów określonych w pkt. 1 i ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów osobowych - z zachowaniem co najmniej istniejącej liczby miejsc do parkowania.
2. Wymaganą liczbę miejsc do parkowania dla samochodów osobowych należy określać:
- 1) proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej i zaokrągląc w górę do kolejnej liczby całkowitej;
 - 2) poprzez sumowanie minimalnych liczb miejsc do parkowania wymaganych dla poszczególnych części budynków wielofunkcyjnych.

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

§ 14. 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 oraz rozbudowywanej infrastruktury technicznej jako podziemnej, z wyłączeniem elementów infrastruktury technicznej, które jedynie jako nadziemne mogą pełnić swoją funkcję oraz stacji transformatorowych.

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

- 1) podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę - magistrale wodociągowe biegnące przez obszar planu;
- 2) podstawowy odbiornik ścieków bytowych - Kolektor VII;
- 3) podstawowy odbiornik wód opadowych i roztopowych - rzeka Olechówka;
- 4) podstawowy element zaopatrzenia w gaz - gazociąg średniego ciśnienia Dn 350 zlokalizowany w ul. Małego Rycerza oraz Dn 100 zlokalizowany w ul. Rolniczej;
- 5) podstawowy element zaopatrzenia w ciepło systemowe - rurociągi wody gorącej 2xDn 800 zlokalizowane w rejonie ul. Chłodnikowej i ul. Ideowej;
- 6) podstawowe źródło zaopatrzenia w energię elektryczną - Rejonowe Punkty Zasilania Komorniki 110/15 kV oraz Lodowa 110/15 kV.

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

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

- 1) 1KDG, 1KDZ, 1KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD i 7KDD – komunikacji drogowej publicznej;
- 2) 1ZP i 2ZP – zieleni urządzonej.

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

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe dla terenów

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren usług, z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - c) 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 30%,
 - b) intensywność zabudowy - minimum 0,05, maksimum 0,5,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 40%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych - maksimum 10,5 m,
 - budynków gospodarczych i garaży - maksimum 5,0 m,
 - b) geometria dachów:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,
 - budynków gospodarczych i garaży - dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji - dopuszczenie lokalizacji funkcji usługowych wyłącznie w bryle budynku mieszkalnego.

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

- 1) powierzchnię działki - minimum 500 m²;
- 2) szerokość frontu działki - minimum 20 m;
- 3) kąt położenia działki w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°.

§ 18. 1. Dla terenu **1MNW-U** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 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 30%,
 - b) intensywność zabudowy - minimum 0,03, maksimum 0,4,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 40%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych - maksimum 10,5 m,
 - budynków gospodarczych i garaży - maksimum 5,0 m,
 - b) geometria dachów:

- budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,
- budynków gospodarczych i garaży - dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie.

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

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

§ 19. 1. Dla terenu **IU** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren usług, z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 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 40%,
 - b) intensywność zabudowy - minimum 0,03, maksimum 0,3,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 30%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - budynków usługowych - maksimum 10,5 m,
 - budynków gospodarczych i garaży - maksimum 5,0 m,
 - b) geometria dachów:
 - budynków usługowych - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,
 - budynków gospodarczych i garaży - dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie.

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

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

§ 20. 1. Dla terenów: **II**, **2I**, **3I** i **4I** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren infrastruktury technicznej z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) teren zieleni naturalnej,
- b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

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 20%,
- b) intensywność zabudowy - minimum 0,02, maksimum 0,2,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla terenów: 1I, 2I i 3I - minimum 50%,
 - dla terenu 4I – minimum 20%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy dla budynków - maksimum 5,0 m,
- b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45° lub dachy płaskie.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji – dopuszczenie lokalizacji budynków w nieprzekraczalnych liniach zabudowy, które stanowią linie rozgraniczające terenów.

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

1) powierzchnię działki:

- a) dla terenu 1I - minimum 2 000 m²,
- b) dla terenu 2I - minimum 400 m²,
- c) dla terenu 3I - minimum 2 500 m²,
- d) dla terenu 4I - minimum 5 000 m²;

2) szerokość frontu działki - minimum 30 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - do 90°.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - teren zieleni urządzonej (Park Chojeński);

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) teren wód powierzchniowych śródlądowych,
- b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
- c) 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) zakaz lokalizacji budynków;

2) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 70%;

3) dopuszczenie lokalizacji obiektów sanitarnych wyłącznie o powierzchni zabudowy pojedynczego obiektu do 20 m², wysokości maksimum 3 m i dachem płaskim, dla których nieprzekraczalną linię zabudowy stanowią linie rozgraniczające terenów 1ZP i 2ZP;

4) dopuszczenie realizacji urządzeń wodnych.

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

- 1) powierzchnię działki - minimum 5 000 m²;
- 2) szerokość frontu działki - minimum 50,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 80° do 90°.

§ 22. 1. Dla terenów: **1WS, 2WS i 3WS** 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 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.

§ 23. 1. Dla terenów: **1L, 2L, 3L i 4L** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie podstawowe - teren lasu.

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

- 1) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych;
- 3) dopuszczenie remontu i przebudowy istniejącej infrastruktury.

§ 24. 1. Dla terenów: **1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN i 6ZN** 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 wód powierzchniowych śródlądowych,
 - b) teren zieleni urządzonej,
 - c) teren lasu,
 - d) teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - e) 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) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 80%;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) 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 m²,

- b) wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych - maksimum 10,5 m,
 - budynków gospodarczych i garaży - maksimum 5,0 m,
- c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° lub dachy płaskie;
- 4) dopuszczenie, o którym mowa w pkt. 3, nie dotyczy budynków oraz części budynków położonych w granicach korytarza ekologicznego - zasięgu morfologicznego doliny rzeki Olechówki, oznaczonego na rysunku planu, dla których dopuszcza się wyłącznie remont i przebudowę;
- 5) dopuszczenie realizacji urządzeń wodnych;
- 6) zakaz wprowadzania zalesień w granicach korytarza ekologicznego - zasięgu morfologicznego doliny rzeki Olechówki, oznaczonego na rysunku planu.

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

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren parkingu;
- 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:

- 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej- minimum 10%;
- 2) zakaz lokalizacji budynków.

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

- 1) powierzchnię działki - minimum 100 m²;
- 2) szerokość frontu działki - minimum 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 70° do 90°.

§ 26. 1. Dla terenów komunikacji drogowej publicznej: **1KDG, 1KDZ, 1KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD i 7KDD** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) 1KDG - teren drogi głównej,
 - b) 1KDZ - teren drogi zbiorczej,
 - c) 1KDL - teren drogi lokalnej,
 - d) 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD i 7KDD - tereny dróg dojazdowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - teren infrastruktury technicznej – z wykluczeniem terenów: magazynu gazu, obsługi produktów naftowych i gospodarowania odpadami.

3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych ustala się:

- 1) dla terenu **1KDG**:
 - a) klasę G - główna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 22,6 m do 49 m, bez uwzględnienia poszerzeń i narożnych ścięć linii rozgraniczających przy łukach drogi oraz skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) dla terenu **1KDZ**:
 - a) klasę Z - zbiorcza,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 20,0 m do 33,9 m, bez uwzględnienia poszerzeń i narożnych ściąg linii rozgraniczających przy łukach drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla terenu **1KDL**:
 - a) klasę L - lokalna,
 - b) szerokość pomiędzy granicą obszaru objętego planem a północną linią rozgraniczającą zmienną od 10,8 m do 16,8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla terenu **1KDD**:
 - a) klasę D - dojazdowa,
 - b) szerokość fragmentu ulicy pomiędzy granicą obszaru objętego planem a południową linią rozgraniczającą zmienną od 5,9 m do 6,2 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) dla terenu **2KDD**:
 - a) klasę D - dojazdowa,
 - b) szerokość fragmentu ulicy pomiędzy granicą obszaru objętego planem a południową linią rozgraniczającą zmienną od 0,0 m do 6,3 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dla terenu **3KDD**:
 - a) klasę D - dojazdowa,
 - b) szerokość fragmentu ulicy pomiędzy granicą obszaru objętego planem a południową linią rozgraniczającą zmienną od 11,1 m do 12,8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) dla terenu **4KDD**:
 - a) klasę D - dojazdowa,
 - b) szerokość fragmentu ulicy pomiędzy granicą obszaru objętego planem a południową linią rozgraniczającą zmienną od 0,0 m do 3,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) dla terenu **5KDD**:
 - a) klasę D - dojazdowa,
 - b) szerokość fragmentu ulicy pomiędzy granicą obszaru objętego planem a południową linią rozgraniczającą zmienną od 0,0 m do 2,9 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) dla terenu **6KDD**:
 - a) klasę D - dojazdowa,
 - b) szerokość fragmentu ulicy pomiędzy granicą obszaru objętego planem a południową linią rozgraniczającą zmienną od 5,3 m do 15,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) dla terenu **7KDD**:
 - a) klasę D - dojazdowa,
 - b) szerokość fragmentu ulicy pomiędzy granicą obszaru objętego planem a zachodnią linią rozgraniczającą zmienną od 0,0 m do 5,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

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

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

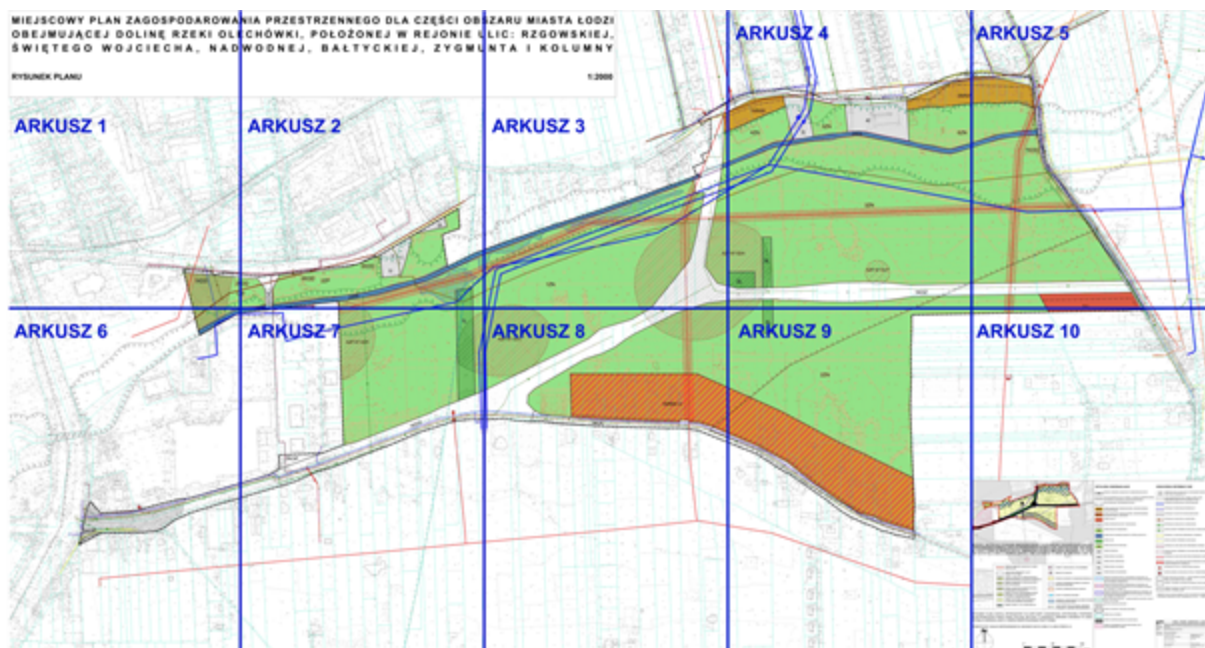
§ 29. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Marcin GOŁASZEWSKI

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr LXXXVI/2605/24
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 17 stycznia 2024 r.

ARKUSZ ZBIORCZY



ARKUSZ 1

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWA OBEJMUJĄCEJ DOLINĘ RZEKI OLE ŚWIĘTEGO WOJCIECHA, NAD

RYSUNEK PLANU

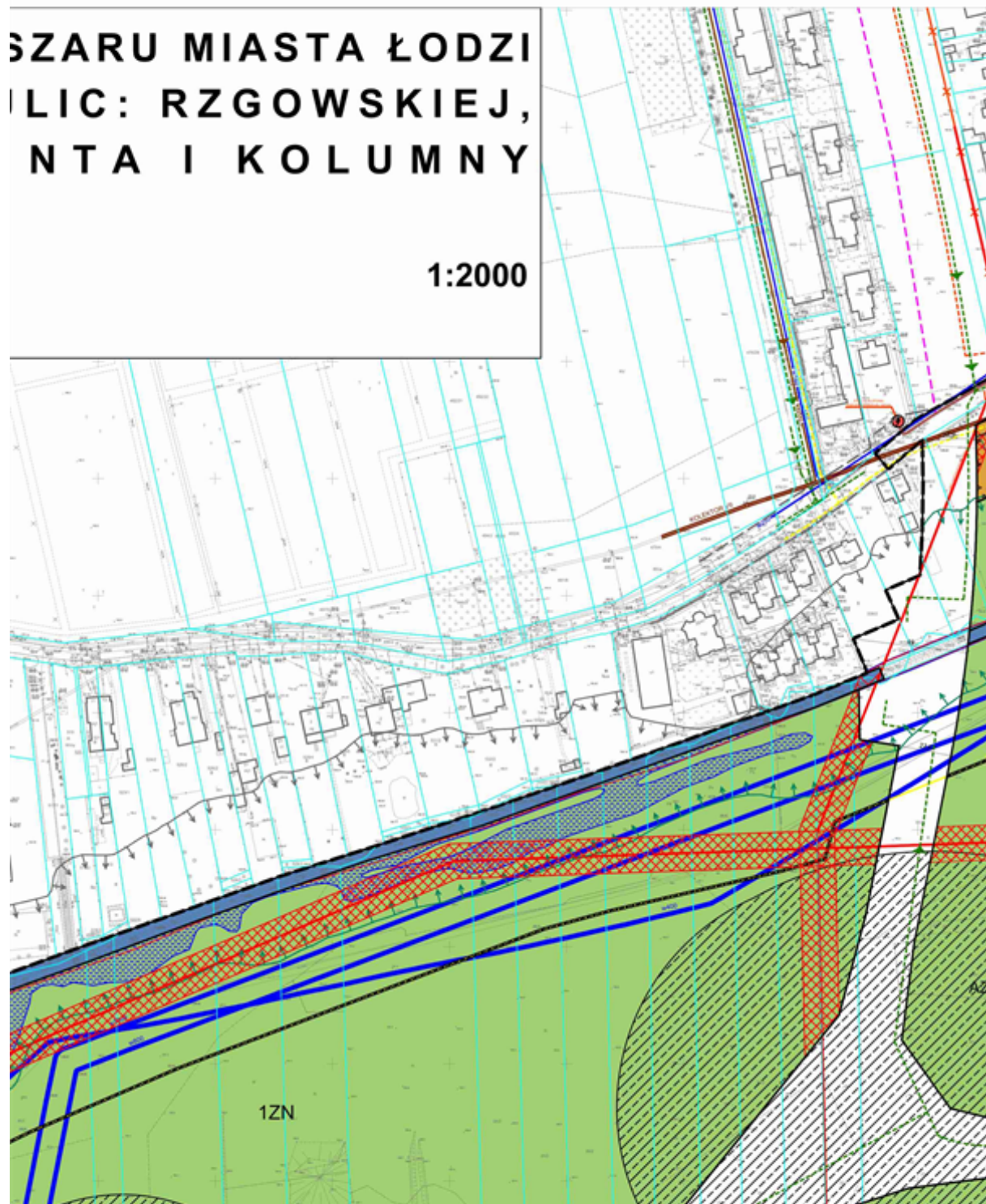


ARKUSZ 2

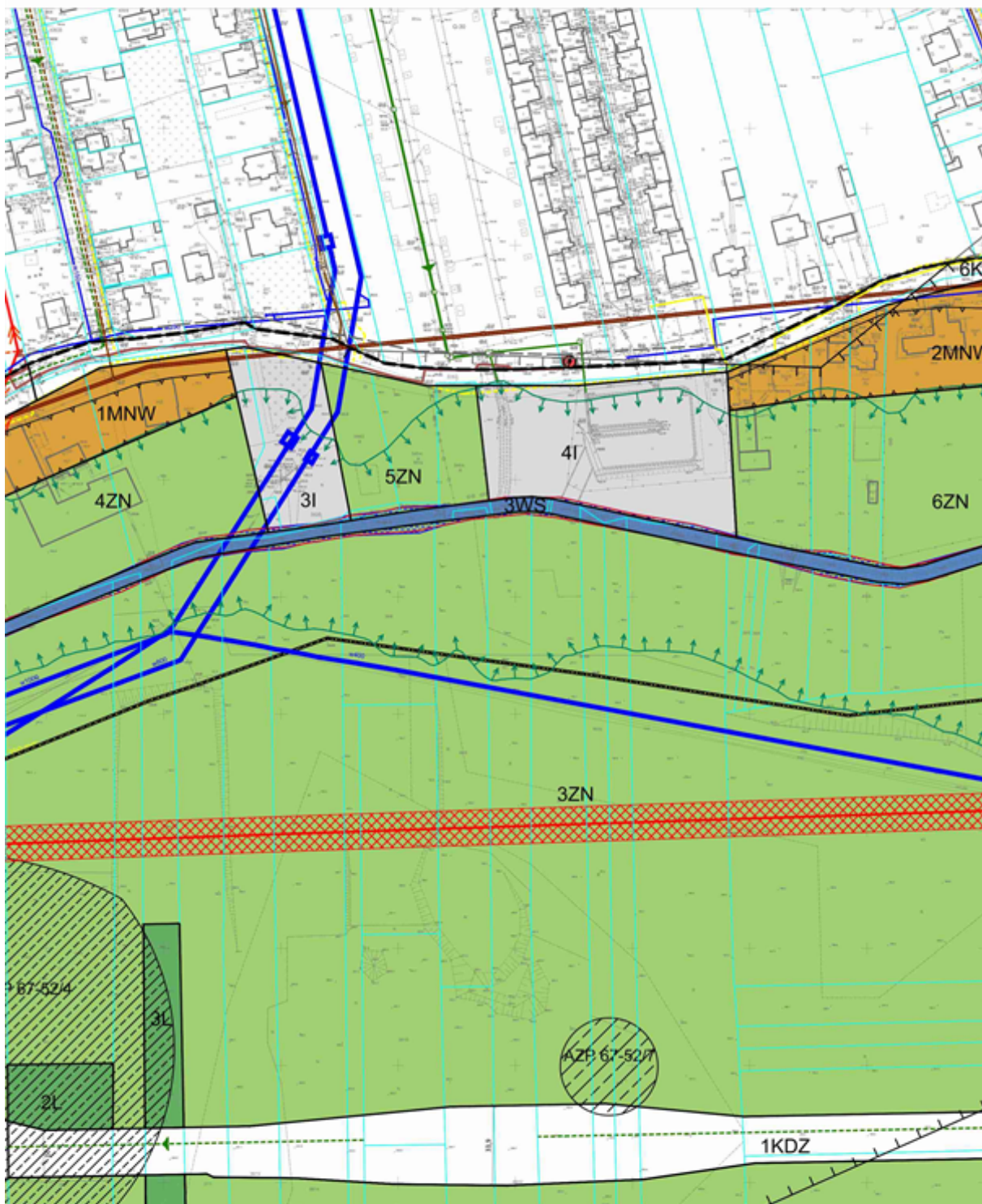
**NIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBS
ECHÓWKI, POŁOŻONEJ W REJONIE U
WODNEJ, BAŁTYCKIEJ, ZYGMU**



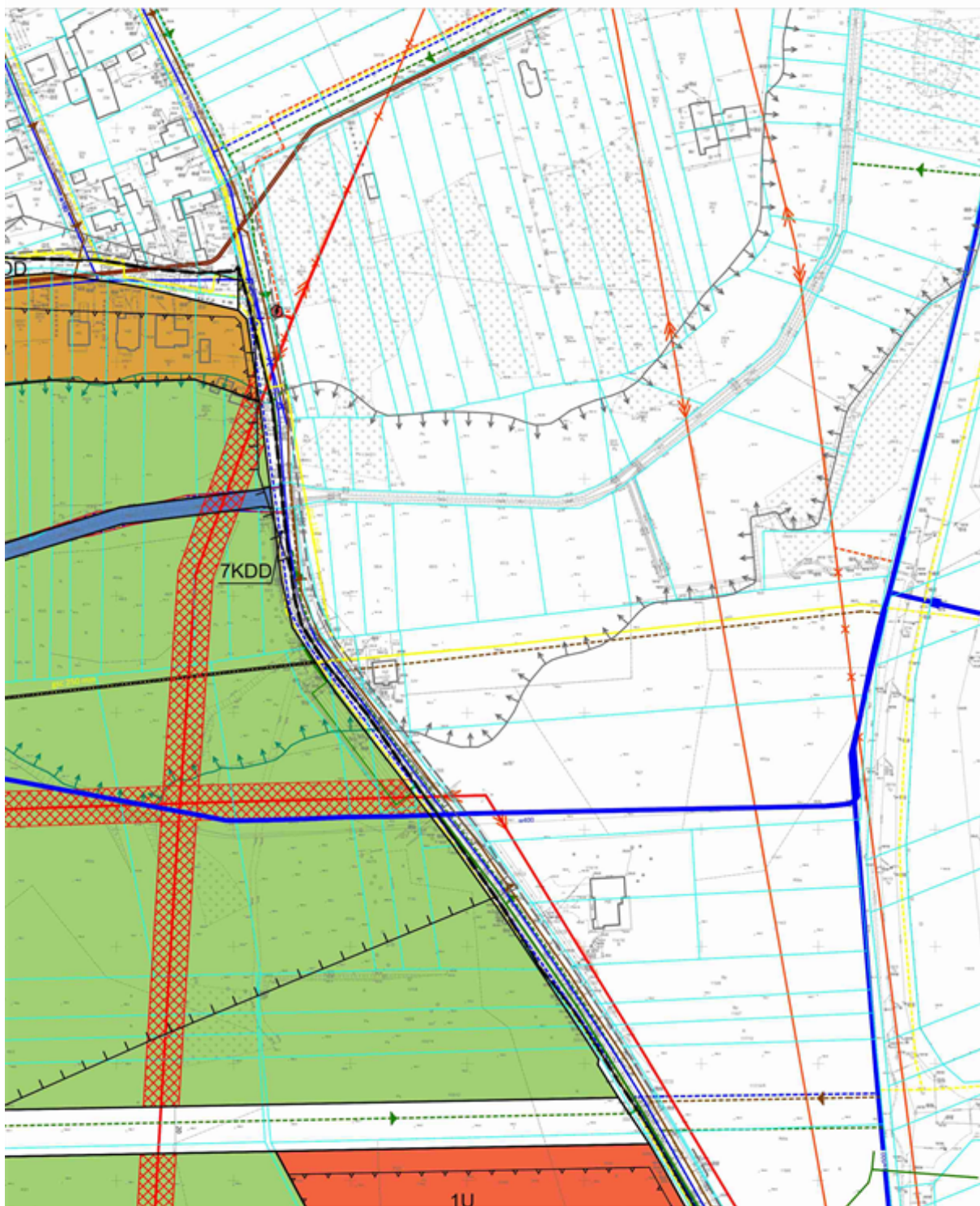
ARKUSZ 3



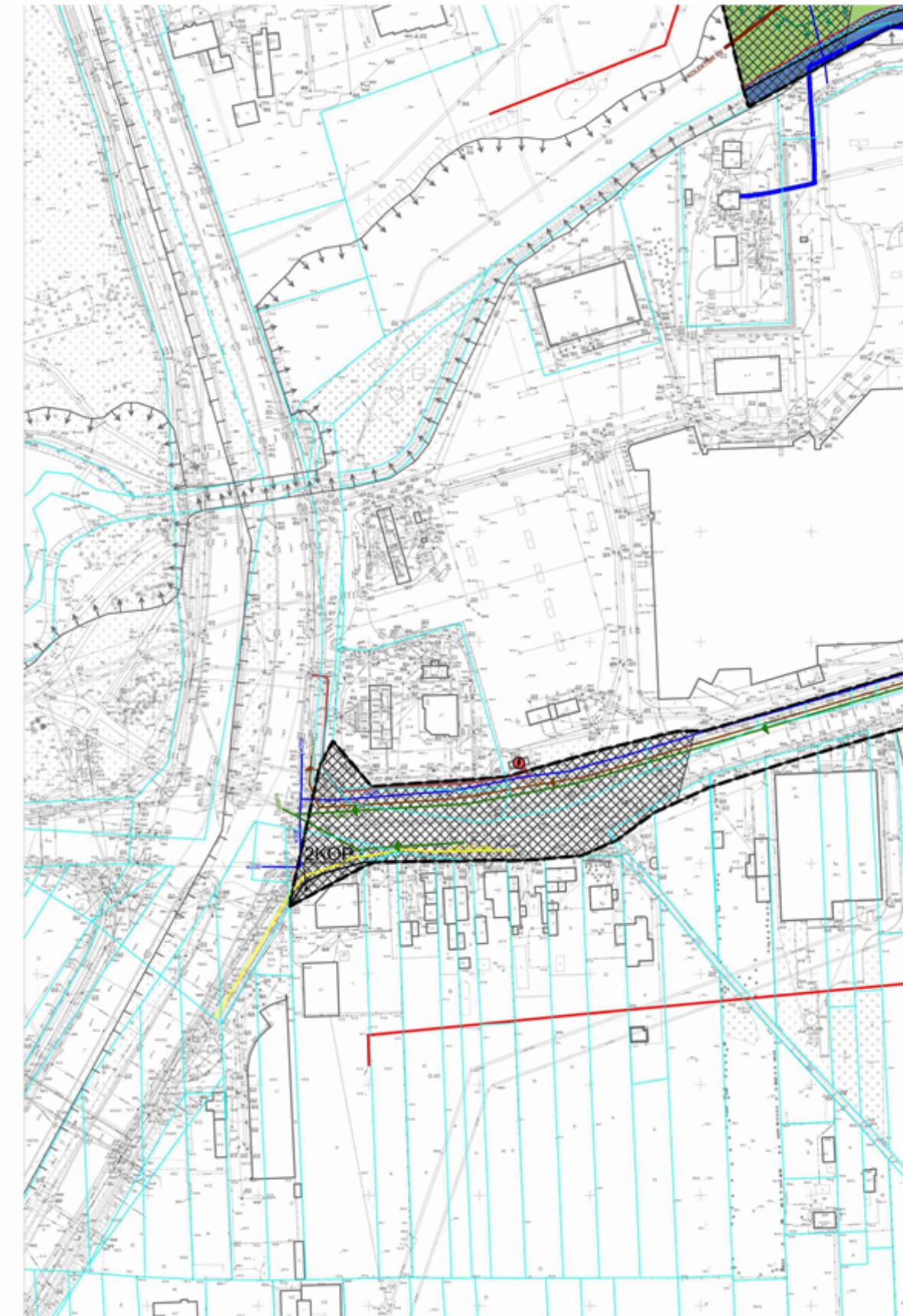
ARKUSZ 4



ARKUSZ 5



ARKUSZ 6



ARKUSZ 7



ARKUSZ 8



ARKUSZ 9



ARKUSZ 10



WYRYS I WYPIS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŁÓDZI ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR LXIX/1763/18 RADY MIEJSKIEJ W ŁÓDZI Z DNIA 28 MARCA 2018 R. ZMIENIONA UCHWAŁAMI RADY MIEJSKIEJ W ŁÓDZI NR VII/215/19 Z DNIA 6 MARCA 2019 R. I NR LI/1605/21 Z DNIA 22 GRUDNIA 2021 R.

ORANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM	PUNKTY WIDOKOWE Z OTOCZENIEM
KORNYTARZ DROGOWY LALICY	BRAMY DO MIASTA
KORNYTARZY LALICY	STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINEJ NA DUZYCH DZIAŁKACH	STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINEJ	STREFA ZURBANIZOWANAWAZARTA
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ W LUKACH I ULICZKACH	WODY POWIERZCHNIOWE
TERENY ZIELENI URZĄDZENIOWY I POW. POWYZEJ 3 HA I DOLIN RZECZYNYCH W STREFIE ZURBANIZOWANEJ	OBZDARY ZAGROZONE ZALANEM WODAMI POWODZOWYM RZEK
TERENY AKTYWNE PRZYRODNICZO, W TYM UŻYTKOWANE ROLNICZO	KORNYTARZE EKOLOGICZNE (KIERUNKI POWAZAK - ŁACZNIKI PRZYRODNICZE)
TERENY DRÓG I ULIC PUBLICZNYCH	

RYSunEK PLANU ZOSTAŁ SPORZĄDZONY NA KOPII MAPY ZASADNICZEJ OPATRZONEJ PODPISEM ELEKTRONICZNYM PRZEZ PANIĄ PAULINĘ ANTCZAK Z ŁÓDZKIEGO OŚRODKA GEODEZJI W ŁÓDZI W DNIU 9 CZERWCA 2022 R. PODPIS ZWERYFIKOWANO POZYTYWNE.

PAŃSTWOWY URZĄD WSPÓLRZĘDNYCH GEODEZYJNYCH 2000, PL-2000 STREFA VI



USTALONA OBOWIAZUJĄCE

ORANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM	ORANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
LINIA OGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH DZIAŁKACH ZAGOSPODAROWAŁA	ORANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
LINIA ZABUDOWY NEPRZEKAZALNA	ORANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
MNW TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINEJ / POGRUSTOJĄCEJ	ORANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
MNWU TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINEJ / POGRUSTOJĄCEJ (LUB USŁO)	ORANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
U TEREN USŁO	ORANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
I TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	ORANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
ZP TEREN ZIELNI URZĄDOWEJ	ORANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
WS TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRODOPADYCH	ORANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
L TEREN LASU	ORANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
ZN TEREN ZIELNI NATURALNEJ	ORANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
KOP TEREN PARKOWU	ORANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
KDG TEREN DROGI GŁÓWNEJ	ORANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
KDZ TEREN DROGI ZBIORCZEJ	ORANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
KDL TEREN DROGI LOKALNEJ	ORANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
KDD TEREN DROGI DOGADOWEJ	ORANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
OBZDAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROZENIA POWODZI, NA KTÓRYM PRĄDKI OD OBIEGÓW WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE (W WIOSN 10%)	ORANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
OBZDAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROZENIA POWODZI, NA KTÓRYM PRĄDKI OD OBIEGÓW WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE (W WIOSN 1%)	ORANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
OBZDAR NARAZONY NA NIEBEZPIECZNESTWO POWODZI, NA KTÓRYM PRĄDKI OD OBIEGÓW WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISZKIE (W WIOSN 0,2%)	ORANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
KORNYTARZ EKOLOGICZNY - ZABIEG MORFOLOGICZNY DOLINY RZKI OLECHÓWNEJ	ORANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
ZABIEG ARCHEOLOGICZNY	ORANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ	ORANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
STREFA ODŁOŻENIA	ORANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
STREFA AKONTROLIOWANA OD GAZOCIĄDU	ORANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
STREFA OCHRONNA OD NAPONETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ	ORANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM

OZNACZENIA INFORMACYJNE
























ORIENTACYJNA LOKALIZACJA LOKUMENIOWYCH GUCI WÓD PODZIEMNYCH	ORIENTACYJNA LOKALIZACJA LOKUMENIOWYCH GUCI WÓD PODZIEMNYCH
LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY DRÓG POD OBZDREM OBJĘTĄM USTALENIM PLANU	ORIENTACYJNA LOKALIZACJA LOKUMENIOWYCH GUCI WÓD PODZIEMNYCH
ISTNIEJĄCA MAJSTRALA WODOCIĄPIONA	ORIENTACYJNA LOKALIZACJA LOKUMENIOWYCH GUCI WÓD PODZIEMNYCH
ISTNIEJĄCY WODOCIĄD RÓD DZELZY	ORIENTACYJNA LOKALIZACJA LOKUMENIOWYCH GUCI WÓD PODZIEMNYCH
ISTNIEJĄCY KOLEKTOR OGÓLNOPLANNY	ORIENTACYJNA LOKALIZACJA LOKUMENIOWYCH GUCI WÓD PODZIEMNYCH
ISTNIEJĄCA KANALIZACJA ŚWIATLNA	ORIENTACYJNA LOKALIZACJA LOKUMENIOWYCH GUCI WÓD PODZIEMNYCH
ISTNIEJĄCA KANALIZACJA DESZCZOWA	ORIENTACYJNA LOKALIZACJA LOKUMENIOWYCH GUCI WÓD PODZIEMNYCH
POSTULOWANY PRZEBIEG KANALIZACJA DESZCZOWEJ	ORIENTACYJNA LOKALIZACJA LOKUMENIOWYCH GUCI WÓD PODZIEMNYCH
ISTNIEJĄCY GAZOCIĄD ŚREDNIEGO CIŚNIENIA	ORIENTACYJNA LOKALIZACJA LOKUMENIOWYCH GUCI WÓD PODZIEMNYCH
POSTULOWANY PRZEBIEG GAZOCIĄDU	ORIENTACYJNA LOKALIZACJA LOKUMENIOWYCH GUCI WÓD PODZIEMNYCH
ISTNIEJĄCA LINIA KANALOWA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA	ORIENTACYJNA LOKALIZACJA LOKUMENIOWYCH GUCI WÓD PODZIEMNYCH
POSTULOWANY PRZEBIEG LINIA KANALOWEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA	ORIENTACYJNA LOKALIZACJA LOKUMENIOWYCH GUCI WÓD PODZIEMNYCH
ISTNIEJĄCA LINIA NAPOMIETRZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA	ORIENTACYJNA LOKALIZACJA LOKUMENIOWYCH GUCI WÓD PODZIEMNYCH
ISTNIEJĄCA LINIA NAPOMIETRZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA, POSTULOWANA DO LUKWACJA	ORIENTACYJNA LOKALIZACJA LOKUMENIOWYCH GUCI WÓD PODZIEMNYCH
ISTNIEJĄCA STACJA TRANSFORMATOROWA	ORIENTACYJNA LOKALIZACJA LOKUMENIOWYCH GUCI WÓD PODZIEMNYCH
POSTULOWANA LOKALIZACJA STACJA TRANSFORMATOROWEJ	ORIENTACYJNA LOKALIZACJA LOKUMENIOWYCH GUCI WÓD PODZIEMNYCH
KORNYTARZ EKOLOGICZNY - ZABIEG MORFOLOGICZNY DOLINY RZKI OLECHÓWNEJ POZA PLANEM	ORIENTACYJNA LOKALIZACJA LOKUMENIOWYCH GUCI WÓD PODZIEMNYCH
STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ POZA PLANEM	ORIENTACYJNA LOKALIZACJA LOKUMENIOWYCH GUCI WÓD PODZIEMNYCH
OBZDAR ZABIEGU POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCYCH KONTAKT MIAŁOZI	ORIENTACYJNA LOKALIZACJA LOKUMENIOWYCH GUCI WÓD PODZIEMNYCH

* OBZDAR PLANU Z OKALIZOWANY JEST W CAŁOŚCI W ZAKRESIE SKŁADANEGO ZABIEGU WÓD PODZIEMNYCH LAMP 411 - "WIECZA I ODDZIA"



















MIASTO ŁÓDŹ - PLAN MIEJSCOWY - STREFA VI - 2000	
Nazwa: Plan miejscowy - Strefa VI - 2000	
Lp. Nr. Nazwa	
1	Plan miejscowy - Strefa VI - 2000
2	Plan miejscowy - Strefa VI - 2000
3	Plan miejscowy - Strefa VI - 2000
4	Plan miejscowy - Strefa VI - 2000
5	Plan miejscowy - Strefa VI - 2000
6	Plan miejscowy - Strefa VI - 2000
7	Plan miejscowy - Strefa VI - 2000
8	Plan miejscowy - Strefa VI - 2000
9	Plan miejscowy - Strefa VI - 2000
10	Plan miejscowy - Strefa VI - 2000
11	Plan miejscowy - Strefa VI - 2000
12	Plan miejscowy - Strefa VI - 2000
13	Plan miejscowy - Strefa VI - 2000
14	Plan miejscowy - Strefa VI - 2000
15	Plan miejscowy - Strefa VI - 2000
16	Plan miejscowy - Strefa VI - 2000
17	Plan miejscowy - Strefa VI - 2000
18	Plan miejscowy - Strefa VI - 2000
19	Plan miejscowy - Strefa VI - 2000
20	Plan miejscowy - Strefa VI - 2000
21	Plan miejscowy - Strefa VI - 2000
22	Plan miejscowy - Strefa VI - 2000
23	Plan miejscowy - Strefa VI - 2000
24	Plan miejscowy - Strefa VI - 2000
25	Plan miejscowy - Strefa VI - 2000
26	Plan miejscowy - Strefa VI - 2000
27	Plan miejscowy - Strefa VI - 2000
28	Plan miejscowy - Strefa VI - 2000
29	Plan miejscowy - Strefa VI - 2000
30	Plan miejscowy - Strefa VI - 2000
31	Plan miejscowy - Strefa VI - 2000
32	Plan miejscowy - Strefa VI - 2000
33	Plan miejscowy - Strefa VI - 2000
34	Plan miejscowy - Strefa VI - 2000
35	Plan miejscowy - Strefa VI - 2000
36	Plan miejscowy - Strefa VI - 2000
37	Plan miejscowy - Strefa VI - 2000
38	Plan miejscowy - Strefa VI - 2000
39	Plan miejscowy - Strefa VI - 2000
40	Plan miejscowy - Strefa VI - 2000
41	Plan miejscowy - Strefa VI - 2000
42	Plan miejscowy - Strefa VI - 2000
43	Plan miejscowy - Strefa VI - 2000
44	Plan miejscowy - Strefa VI - 2000
45	Plan miejscowy - Strefa VI - 2000
46	Plan miejscowy - Strefa VI - 2000
47	Plan miejscowy - Strefa VI - 2000
48	Plan miejscowy - Strefa VI - 2000
49	Plan miejscowy - Strefa VI - 2000
50	Plan miejscowy - Strefa VI - 2000

LEGENDA

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  LINIA ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNA
-  **MNW** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ
-  **MNW-U** TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ LUB USŁUG
-  **U** TEREN USŁUG
-  **I** TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
-  **ZP** TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
-  **WS** TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
-  **L** TEREN LASU
-  **ZN** TEREN ZIELENI NATURALNEJ
-  **KOP** TEREN PARKINGU
-  **KDG** TEREN DROGI GŁÓWNEJ
-  **KDZ** TEREN DROGI ZBIORCZEJ
-  **KDL** TEREN DROGI LOKALNEJ
-  **KDD** TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
-  OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOŚI 10%
-  OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOŚI 1%
-  OBSZAR NARAŻONY NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI, NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOŚI 0,2%
-  KORYTARZ EKOLOGICZNY - ZASIĘG MORFOLOGICZNY DOLINY RZEKI OLECHÓWKI
-  ZABYTEK ARCHEOLOGICZNY
-  STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
-  STREFA OD LOTNISKA
-  STREFA KONTROLOWANA OD GAZOCIĄGU
-  STREFA OCHRONNA OD NAWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE

-  ORIENTACYJNA LOKALIZACJA UDOKUMENTOWANYCH UJĘĆ WÓD PODZIEMNYCH
-  LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY DRÓG POZA OBSZAREM OBJĘTYM USTALENIAMI PLANU
-  ISTNIEJĄCA MAGISTRALA WODOCIĄGOWA
-  ISTNIEJĄCY WODOCIĄG ROZDZIELCZY
-  ISTNIEJĄCY KOLEKTOR OGÓLNOŚPLAWNY
-  ISTNIEJĄCA KANALIZACJA SANITARNA
-  ISTNIEJĄCA KANALIZACJA DESZCZOWA
-  POSTULOWANY PRZEBIEG KANALIZACJI DESZCZOWEJ
-  ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
-  POSTULOWANY PRZEBIEG GAZOCIĄGU
-  ISTNIEJĄCA LINIA KABLOWA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
-  POSTULOWANY PRZEBIEG LINII KABLOWEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
-  ISTNIEJĄCA LINIA NAWIETRZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
-  ISTNIEJĄCA LINIA NAWIETRZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA POSTULOWANA DO LIKWIDACJI
-  ISTNIEJĄCA STACJA TRANSFORMATOROWA
-  POSTULOWANA LOKALIZACJA STACJI TRANSFORMATOROWEJ
-  KORYTARZ EKOLOGICZNY - ZASIĘG MORFOLOGICZNY DOLINY RZEKI OLECHÓWKI POZA PLANEM
-  STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ POZA PLANEM
-  OBSZAR ZASIĘGU POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCYCH WOKÓŁ LOTNISKA ŁÓDŹ

** OBSZAR PLANU ZLOKALIZOWANY JEST W CAŁOŚCI W ZASIĘGU GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH NR 401 - "NIECKA ŁÓDZKA"*

MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNA W ŁÓDZI			
90-418 ŁÓDŹ, ul. T. Kościuszki 15, 42 62-87-505, 42 62-87-576, fax 42 62-87-503			
Tytuł opracowania	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Olechówki położonej w rejonie ulic: Rzgowskiej, Świętego Wawrzyńca, Nadwodnej, Bałtyckiej, Zygmunta i Kalomay		
Tytuł rysunku	Rysunek planu		
Dyrektor	mgr inż. arch. Magdalena Talar-Witkowska		
Złota Dyktarka	mgr inż. arch. Paulina Górka		
Zespół autorów	mgr Agnieszka Stobółka	zbiór funkcjonalny - przedstawienny, statystyczny kulturowy, środowiskowo-przyrodniczy	
	mgr inż. arch. Joanna Peło - Waszyńska		
	mgr inż. Marek Gruchala,	komunikacja	
	mgr inż. Iryna Domachynska		
	mgr inż. Monika Machar	robovigil i kanalizacja	
	inż. Marek Buziak	elektroenergetyka, telekomunikacja,	
dr Izabela Durska	gaz i ciepło		
	dr Izabela Durska	środowisko przyrodnicze	
Skala	1:2000	Data	grudzień 2023 r.

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr LXXXVI/2605/24
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 17 stycznia 2024 r.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi obejmującej dolinę rzeki Olechówki, położonej w rejonie ulic: Rzgowskiej, Świętego Wojciecha, Nadwodnej, Bałtyckiej, Zygmunta i Kolumny został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 21 listopada 2023 r. do 12 grudnia 2023 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu tj. do dnia 27 grudnia 2023 r. wpłynęły 6 uwag.

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 21 listopada 2023 r.,
- dotyczy działek nr 51/3 i 52/3 w obrębie G-48, przy ulicy Zygmunta w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działki są przeznaczone na teren zieleni naturalnej.

Treść uwagi:

„Niniejszym składam sprzeciw wobec przedłożonego projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla obszaru obejmującego działki przy ulicy Zygmunta w Łodzi, zwłaszcza dotyczącego mojej własności - działki o numerach 51/3 i 52/3 w obrębie G- 48.

Z ogromnym zaniepokojeniem przyjąłem informację, że w ramach planowanego zagospodarowania przestrzennego na mojej działce przewiduje się tereny zielone, wykluczając możliwość wzniesienia budynku mieszkalnego jednorodzinne. Ograniczenie to rażąco narusza moje prawa właścicielskie.

W związku z powyższym, pragnę zaznaczyć, że w świetle obowiązujących przepisów prawa, a w szczególności zapisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (Dz. U. z 2021 r. poz. 523 z późn. zm.), przysługuje mi prawo do swobodnego korzystania z mojej nieruchomości, z poszanowaniem jedynie ogólnych ograniczeń wynikających z przepisów prawa.

Mój sprzeciw opiera się na następujących argumentach:

1. Naruszenie prawa własności - Projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego ogranicza moje uprawnienia do korzystania z nieruchomości w sposób, który jest niezgodny z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z zasadami ochrony własności.

2. Brak racjonalnego uzasadnienia - Ograniczenie możliwości zabudowy na mojej działce nie wynika z racjonalnych przesłanek czy uzasadnionych interesów społecznych, a zatem narusza zasadę proporcjonalności.

3. Konieczność dostosowania do rzeczywistych potrzeb mieszkańców - Zakaz zabudowy budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym nie uwzględnia rzeczywistych potrzeb mieszkańców.

Z powyższych powodów, apeluję o uwzględnienie możliwości budowy domu jednorodzinne na użytek własny, na wymienionych powyżej działkach.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Przedmiotowe nieruchomości położone są 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”. Wobec powyższego, projekt planu zgodnie z ustaleniami Studium, na wspomnianych działkach wprowadza funkcję zieleni naturalna – teren oznaczony symbolem ZN. Nieruchomość zlokalizowana w tej jednostce projektu planu i jednocześnie w granicach korytarza ekologicznego – zasięgu morfologicznego rzeki Olechówki, nie jest przeznaczona do zabudowy.

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

Uwaga nr 2

- wpłynęła 21 listopada 2023 r.,
- dotyczy działki nr 49/3 w obrębie G-48, przy ulicy Zygmunta w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka jest przeznaczona na teren zieleni naturalnej.

Treść uwagi:

„Składam sprzeciw od przedłożonego projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla obszaru obejmującego działki przy ulicy Zygmunta w Łodzi, działki o numerach 49/3 w obrębie G-48, których jestem właścicielem.

Z dużym niepokojem przyjąłem informację, że w ramach planowanego zagospodarowania przestrzennego na mojej działce przewiduje się tereny zielone, wykluczając możliwość wzniesienia budynku mieszkalnego jednorodzinne. Ograniczenie to, w sposób rażąco narusza moje prawa właścicielskie.

W nawiązaniu do obowiązujących przepisów prawa, a zwłaszcza zapisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (Dz. U. z 2021 r. poz. 523 z późn. zm.), przysługuje mi prawo do swobodnego korzystania z mojej nieruchomości, jedynie z poszanowaniem ogólnych ograniczeń wynikających z przepisów prawa.

Sprzeciw swój argumentuję:

Naruszeniem prawa własności - Projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego ogranicza moje uprawnienia do korzystania z nieruchomości w sposób, który jest niezgodny z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z zasadami ochrony własności.

Brakiem racjonalnego uzasadnienia - Ograniczenie możliwości zabudowy na mojej działce nie wynika z racjonalnych przesłanek czy uzasadnionych interesów społecznych, a zatem narusza zasadę proporcjonalności.

Koniecznością dostosowania do rzeczywistych potrzeb mieszkańców - Zakaz zabudowy budynkiem mieszkalnym jednorodzinny nie uwzględnia rzeczywistych potrzeb mieszkańców.

Z powyższych powodów, wnoszę o uwzględnienie możliwości budowy domu jednorodzinne na użytek własny, na wymienionej powyżej działce.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Przedmiotowa nieruchomość 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”. Wobec powyższego, projekt planu zgodnie z ustaleniami Studium, na wspomnianej działce wprowadza funkcję zieleni naturalna – teren oznaczony symbolem ZN. Nieruchomość zlokalizowana w tej jednostce projektu planu i jednocześnie w granicach korytarza ekologicznego – zasięgu morfologicznego rzeki Olechówki, nie jest przeznaczona do zabudowy.

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

Uwaga nr 3

- wpłynęła 23 listopada 2023 r.,
- dotyczy działki nr 563/1 w obrębie G-30, przy ulicy Zygmunta w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka jest przeznaczona na teren zieleni naturalnej.

Treść uwagi:

„Składam sprzeciw do przedłożonego projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla obszaru obejmującego moją działkę nr 563/1, obręb G-30, położonej przy ulicy Zygmunta w Łodzi.

Bardzo niepokoi mnie, że w ramach planowanego zagospodarowania przestrzennego na mojej działce przewidywane są tereny zielone, tym samym wykluczając możliwość wzniesienia nowego budynku mieszkalnego jednorodzinnego oraz gruntowną przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejącego już budynku. Ograniczenie to rażąco narusza moje prawa właścicielskie.

W związku z powyższym, chciałabym zaznaczyć, że przysługuje mi prawo do swobodnego korzystania z mojej nieruchomości, z poszanowaniem jedynie ogólnych ograniczeń wynikających z przepisów prawa, w odwołaniu do obowiązujących przepisów prawa, a zwłaszcza zapisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (Dz. U. z 2021 r. poz. 523 z późn. zm.).

Plany związane z moją działką, ujęte w przystąpieniu 309 naruszają moje prawa własności. Projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego ogranicza moje uprawnienia do korzystania z nieruchomości w sposób, który jest niezgodny z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z zasadami ochrony własności. Ponadto, ograniczenie możliwości nowej zabudowy i rozbudowy istniejącego już budynku na mojej działce nie wynika z racjonalnych przesłanek czy uzasadnionych interesów społecznych, a zatem narusza zasadę proporcjonalności. Zakaz zabudowy nowym budynkiem mieszkalnym oraz rozbudowy istniejącego budynku nie uwzględnia rzeczywistych potrzeb mieszkańców.

Biorąc pod uwagę powyższe, wnoszę o uwzględnienie możliwości budowy domu jednorodzinnego oraz przebudowy i rozbudowy istniejącego już budynku na mojej działce.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Przedmiotowa nieruchomość 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”. Wobec powyższego, projekt planu zgodnie z ustaleniami Studium, na wspomnianej działce wprowadza funkcję zieleni naturalna – teren oznaczony symbolem ZN. Nieruchomość zlokalizowana w tej jednostce projektu planu i jednocześnie w granicach korytarza ekologicznego – zasięgu morfologicznego rzeki Olechówki, nie jest przeznaczona do zabudowy.

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

Uwaga nr 4

- wpłynęła 20 grudnia 2023 r.,
- dotyczy działek nr: 14/1, 17/1, 18/1, 19/1, 20/1, 21/1,22/1, 23/4, 24/2, 25/2, 26/2, 28/5, 29/1,30/2, 31/2, 32/1 w obrębie G-46, przy ulicy Kolumny w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działki są przeznaczone częściowo na teren zieleni naturalnej oraz na teren drogi głównej, a także działka nr 17/1 częściowo na teren lasu, działki nr 29/1 i 32/1 częściowo na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego.

Treść uwagi:

„Przedmiot uwagi:

Wnoszę o przeznaczenie wyżej wymienionych terenów pod zabudowę mieszkaniową z możliwością zabudowy wielorodzinnej z usługami lub zabudowy jednorodzinnej i bliźniaczej. Ponadto wnoszę o ustalenie przebiegu projektowanej ulicy Kolumny klasy G w sposób jak najmniej kolidujący z inwestycjami przewidzianymi na w/w działkach.

Uzasadnienie:

Teren działek nr 17/1, 18/1, 19/1, 20/1, 21/1,22/1, 23/4, 24/2, 25/2, 26/2 jest zgodnie z decyzją o warunkach zabudowy z dnia 03 marca 2015 r. nr DAR-UA-X259/2015 przeznaczony pod budowę osiedla mieszkaniowego wielorodzinnego z pełną infrastrukturą, terenami zielonymi i rekreacyjnymi. Natomiast teren działek nr 31/2 i 32/1 został zgodnie z decyzjami nr DPRG-UA-X.330.2021 i DPRG-UA-X.331.2021 przewidziany pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub bliźniaczą. Toczą się postępowania o wydanie pozwoleń na budowę dla tych inwestycji. Z tego względu wnoszę o utrzymanie takiego przeznaczenia przedmiotowych działek.

Zrealizowanie tej inwestycji, którą można nazwać małym miasteczkiem (tereny rekreacyjne mają zając 8.380 m², w tym place zabaw i boiska 3.650 m² oraz tereny spacerowe 4.730 m²), przyczyni się do rozwoju tej części Miasta. Doprowadzenie do skutku planowanej od wielu lat inwestycji będzie niemożliwe z uwagi na projektowany przebieg ulicy Kolumny, która przebiega przez środek terenu inwestycyjnego. Podnoszę przy tym, że niemożność zagospodarowania powyższych terenów była spowodowana długotrwałym postępowaniem o uzyskanie warunków zabudowy, o które spółka ubiegała się od czerwca 2008 r., tj. w czasie, gdy projektowana ulica Kolumny klasy G miała całkowicie inny przebieg, poza granicami w/w działek, wyznaczony w Studium z 2002 r. Plany zagospodarowania Miasta Łodzi nie powinny aż tak drastycznie naruszać prawa własności i uniemożliwiać zrealizowania inwestycji, w którą Spółka zaangażowała już znaczne środki finansowe. Oczywiście rozumiemy potrzeby Miasta, jak też bierzemy pod uwagę, że droga zawsze

będzie przebiegać przez czyjeś działki, ale wnosimy o zmianę przebiegu tej ulicy oraz przeznaczenia w/w działek w sposób niekolidujący z planowanymi inwestycjami. W załączeniu przedkładamy projekty zagospodarowania tego terenu i wnosimy o przeznaczenie należących do Spółki działek pod zabudowę mieszkaniową, wielorodzinną z usługami w parterze, co będzie kompatybilne z sąsiadującą zabudową i nie będzie narażać Spółki na szkodę.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Przedmiotowe nieruchomości położone są w większości 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”. Wobec powyższego, projekt planu zgodnie z ustaleniami Studium, na części wspomnianych działek wprowadza funkcję zieleń naturalna – tereny oznaczone symbolem ZN. Nieruchomość zlokalizowana w tej jednostce projektu planu i jednocześnie częściowo w granicach korytarza ekologicznego – zasięgu morfologicznego rzeki Olechówki, nie jest przeznaczona do zabudowy.

Przy opracowaniu przedmiotowego projektu planu w zakresie układu komunikacyjnego wiążące były ustalenia i kierunek polityki przestrzennej Miasta wyrażone w aktualnie obowiązującym Studium, w tym wyznaczone obszary przestrzeni publicznej - korytarz projektowanej ulicy „Konstytucyjnej”, której przebieg został wytrasowany w projekcie planu zgodnie ze wspomnianym dokumentem.

W obowiązującym Studium jedynie południowe części działek nr 29/1 i 32/1 położone są w granicach jednostki funkcjonalno-przestrzennej „PM” – tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych, co oznacza, że w projekcie planu miejscowego przeznaczone zostały na cele budowlane – teren oznaczony symbolem MNW-U z możliwością realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub usług.

Uwaga nr 5

- wpłynęła 21 grudnia 2023 r.,
- dotyczy działki nr 34/1, przy ulicy Kolumny 102 w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działka jest przeznaczona częściowo na: teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren drogi zbiorczej i teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, z wykluczeniem usług handlu wielkopowierzchniowego.

Treść uwagi:

„Przedstawiony plan zagospodarowania pozbawia mnie praw do realizacji warunków zabudowy mieszkalnej dla ośmiu domów jednorodzinnych-decyzja Prezydenta Miasta Łodzi nr DAR-UA-X.625/2013.

Planowana droga przebiegająca w poprzek mojej działki uniemożliwia dostęp do całości działki i realizację wcześniejszych planów.

Poprzednie ustalenia dotyczące drogi Konstytucyjna, nie kolidowały z warunkami zabudowy działki, natomiast obecny plan budowy drogi dzieli moją działkę na dwie części w taki sposób, iż pozbawia możliwości zagospodarowania całości działki.

Planowane tereny zielone pozbawiają mnie wykorzystanie tego terenu pod zabudowę, jak też ewentualną jego sprzedaż.

Obserwując postęp w zabudowie obszarów nadrzecznych od ulicy Rzgowskiej- Carrefour, gdzie powstało osiedle mieszkaniowe zajmujące analogiczne tereny zielone, trudno zgodzić się z aktualnymi ustaleniami planu.

Z tych wszystkich względów kwestionuję powstały plan zagospodarowania i zgłaszam niniejsze zastrzeżenia.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Przedmiotowa nieruchomość położona jest w większości 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 on jako tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo, oznaczone symbolem „O”. Wobec powyższego, projekt planu zgodnie z ustaleniami Studium, na części wspomnianej działki wprowadza funkcję zieleni naturalna – tereny oznaczone symbolem ZN. Nieruchomość zlokalizowana w tej jednostce projektu planu i jednocześnie częściowo w granicach korytarza ekologicznego – zasięgu morfologicznego rzeki Olechówki, nie jest przeznaczona do zabudowy.

Przy opracowaniu przedmiotowego projektu planu w zakresie układu komunikacyjnego wiążące były ustalenia i kierunek polityki przestrzennej miasta wyrażone w aktualnie obowiązującym Studium, w tym wyznaczone tereny dróg i ulic publicznych - przebieg projektowanej drogi zbiorczej (1KDZ), dzielący przedmiotową działkę, został wytrasowany w projekcie planu zgodnie ze wspomnianym dokumentem. Korytarz projektowanej ulicy „Konstytucyjnej” (teren oznaczony symbolem 1KDG) został zaprojektowany poza działką wskazaną w niniejszej uwadze.

W obowiązującym Studium południowa część ww. działki położona jest w granicach jednostki funkcjonalno-przestrzennej „PM” – tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych, co oznacza, że w projekcie planu miejscowego przeznaczona została na cele budowlane – teren oznaczony symbolem MNW-U z możliwością realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub usług.

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.

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”.

Uwaga nr 6

- wpłynęła 20 grudnia 2023 r.,
- dotyczy działek nr 43 i 50 w obrębie G-48, przy ulicy Zygmunta w Łodzi,
- zgodnie z wyłożonym do publicznego wglądu projektem planu, działki są przeznaczone na teren zieleni naturalnej.

Treść uwagi:

„Składamy sprzeciw od przedłożonego projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla obszaru obejmującego działki przy ulicy Zygmunta w Łodzi, działki o numerach 43 i 50 w obrębie G-48, których jesteśmy współwłaścicielami.

W wyniku działań podjętych w ramach planowanego zagospodarowania przestrzennego na naszych działkach przewiduje się tereny zielone, wykluczając możliwość wzniesienia budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Ograniczenie to, w sposób rażąco narusza nasze prawa właścicielskie i bezpośrednio doprowadziły do straty finansowej w wysokości 2384010,00 zł w wyniku wycofania się firmy Novisa Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, Spółka jawna z siedzibą w Warszawie z Przedwstępnej Umowy Sprzedaży w/w działek (Akt notarialny Rep. A nr 3156/2021).

W nawiązaniu do obowiązujących przepisów prawa, a zwłaszcza zapisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (Dz. U. z 2021 r. poz. 523 z późn. zm.), przysługuje nam prawo do swobodnego korzystania z nieruchomości, jedynie z poszanowaniem ogólnych ograniczeń wynikających z przepisów prawa.

Sprzeciw swój argumentujemy:

Naruszeniem prawa własności - Projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego ogranicza moje uprawnienia do korzystania z nieruchomości w sposób, który jest niezgodny z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z zasadami ochrony własności.

Brakiem racjonalnego uzasadnienia - Ograniczenie możliwości zabudowy na mojej działce nie wynika z racjonalnych przesłanek czy uzasadnionych interesów społecznych, a zatem narusza zasadę proporcjonalności.

Koniecznością dostosowania do rzeczywistych potrzeb mieszkańców - Zakaz zabudowy budynkami mieszkalnymi jednorodzinnych nie uwzględnia rzeczywistych potrzeb mieszkańców.

Ponadto zgodnie z przeprowadzoną analizą urbanistyczną dla terenu położonego na działkach o nr ew. 43 i 50, dla którego obszar analizowany wyznaczony został na podstawie par. 3 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu. Średni wskaźnik zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej na tym terenie wynosi 0,15, dla zabudowy bliźniaczej 0,21, dla szeregowej 0,27.

Przedmiotowy teren znajduje się w najbliższym sąsiedztwie działki o nr 54/13, dla której wydane zostało pozwolenie na budowę, a parametry powierzchni zabudowy w stosunku do terenu inwestycji kształtują się na poziomie 0,16.

Ponadto przedmiotowe działki znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie działek o numerach:

- 54/13, która posiada prawomocne pozwolenie na budowę i niebawem rozpocznie się inwestycja,
- 79/9, która również posiada prawomocne pozwolenie na budowę i rozpoczęta jest budowa domu jednorodzinnego, parametry powierzchni zabudowy w stosunku do terenu inwestycji na w/w działkach kształtują się na poziomie 0,16.

Z przywołanych powyżej analiz wynika, że teren ten charakteryzuje się dużym udziałem zabudowy mieszkaniowej. Zatem zabudowa jednorodzinna będzie jednocześnie przyjazną formą zabudowy realizowanej w poszanowaniu walorów przyrodniczych rzeki Olechówki oraz innych terenów zielonych w tym obszarze. Przedmiotowe działki zlokalizowane są w najbliższym sąsiedztwie projektowanej zabudowy od strony ul. Zygmunta tworząc kontynuację tej zabudowy.

Wobec powyższego pomimo iż teren obecnie określony jako rolniczy, potencjalnie ma możliwości uzyskania decyzji o warunkach zabudowy, co zostało potwierdzone wydaną decyzją o warunkach zabudowy dla działek zlokalizowanych w najbliższym sąsiedztwie. Można więc zakwalifikować ten obszar ekonomicznie jako teren nadający się pod zabudowę. Ewentualne zmiany jego parametrów, ograniczające lub wykluczające zabudowę, spowodują duży spadek wartości tych gruntów dla ich właścicieli.

Z powyższych powodów, wnoszę o uwzględnienie możliwości budowy domów jednorodzinnych, na wymienionych powyżej działkach.”

Prezydent Miasta Łodzi postanowił nie uwzględnić uwagi.

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

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „(...) prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)”. Jednocześnie art. 9 ust. 4 ww. ustawy stanowi, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”. Przedmiotowe nieruchomości położone są 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”. Wobec powyższego, projekt planu zgodnie z ustaleniami Studium, na wspomnianych działkach wprowadza funkcję zieleni naturalnej – teren oznaczony symbolem ZN. Nieruchomość zlokalizowana w tej jednostce projektu planu i jednocześnie częściowo w granicach korytarza ekologicznego – zasięgu morfologicznego rzeki Olechówki, nie jest przeznaczona do zabudowy.

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

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr LXXXVI/2605/24
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.

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

- wydzielenie i wykup nieruchomości pod realizację inwestycji celu publicznego,
- budowa bądź przebudowa dróg publicznych, w tym: jezdni, dróg rowerowych, chodników, nawierzchni pieszo-jezdnych i sieci oświetlenia ulicznego,
- urządzenie terenów zieleni publicznej,
- budowa bądź przebudowa infrastruktury technicznej.

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 środków możliwych do pozyskania z Zintegrowanego Programu Operacyjnego Rozwoju Regionalnego.

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr LXXXVI/2605/24
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