

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI
z dnia 2016 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Spadochroniarzy, Namiotowej, Krańcowej i Biegunowej.

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 2016 r. poz. 446 i 1579) oraz art. 14 ust. 8 art. i 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250 i 1579), w związku z art. 12 ust. 3 ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r. poz. 774 i 1688) oraz art. 15 ust. 7 pkt 1 ustawy z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (Dz. U. poz. 961), Rada Miejska w Łodzi

uchwała, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

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

- 1) rysunku planu wykonanego na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, 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, stanowiącego załącznik Nr 3 do uchwały.

2. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

§ 2. Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi” uchwalonego uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r.

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

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

2. Rysunek planu zawiera ustalenia obowiązujące oraz oznaczenia graficzne o charakterze informacyjnym, zgodnie z legendą oznaczeń zamieszczoną na rysunku.

3. Zasady zagospodarowania oraz sposoby użytkowania poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi określa się łącznie na podstawie:

- 1) ustaleń zawartych w rozdziale 2 uchwały;
- 2) ustaleń obowiązujących zawartych na rysunku planu.

4. Położenie linii rozgraniczających na rysunku planu należy ustalić poprzez odczyt z rysunku planu w oparciu o jego skalę.

§ 4. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) dach płaski - dach o spadkach połaci do 15°;
- 2) granica obszaru objętego planem - granicę sporządzenia planu miejscowego określoną w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia planu;
- 3) infrastruktura techniczna - wszelkie systemy, 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) nadzór archeologiczny - rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień odkrytych w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy - wyznaczoną na rysunku planu linię, określającą część działki budowlanej na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który nie dotyczy elementów wejścia do budynku takich jak schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie, elementów nadwieszonych takich jak balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, oraz podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem, chyba że ustalenia planu rozstrzygają inaczej;
- 7) przepisy odrębne - przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązującego na obszarze miasta Łodzi;
- 8) przeznaczenie podstawowe - sposób wykorzystania terenu pod określoną funkcję wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami budowlanymi;
- 9) przeznaczenie uzupełniające - dodatkowy sposób wykorzystania terenu dopuszczony na warunkach określonych w ustaleniach planu;
- 10) strefa ochrony archeologicznej - strefę ochrony konserwatorskiej obejmującą obszar, na którym zlokalizowane są zabytki archeologiczne lub istnieje uzasadnione podejrzenie, że mogą się one na nim znajdować;
- 11) system informacji miejskiej (SIM) - funkcjonujący w mieście Łodzi na podstawie przepisów odrębnych, jednolity system informacji obejmujący tablice, znaki informacyjne i przestrzenne nośniki informacji stanowiące elementy systemu informacji ulicowej, adresowej, kierunkowej oraz turystycznej, inne niż znaki drogowe i nośniki reklamowe;
- 12) tablica informacyjna - nośnik informacji wizualnej niestanowiącej reklamy;
- 13) teren - wydzielone liniami rozgraniczającymi lub liniami granic obszaru objętego planem nieruchomości lub ich części, oznaczone symbolami cyfrowymi i literowymi, z których cyfry oznaczają numer porządkowy terenu, a litery podstawowe przeznaczenie terenu;
- 14) uchwała - niniejszą uchwałą Rady Miejskiej w Łodzi;
- 15) ustawa - ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

- 16) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 17) wskaźnik powierzchni zabudowy - udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;
- 18) wysokość zabudowy - określoną w metrach wysokość budynku mierzoną zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących budownictwa albo wysokość obiektu budowlanego niebędącego budynkiem mierzoną od najniższego poziomu terenu w miejscu jego lokalizacji, do najwyższego punktu jego konstrukcji.

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 planu

§ 5. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.ZP** i **2.ZP** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni urządzonej i rekreacji, w tym boiska do gier zespołowych, ogródki jordanowskie, ścieżki rowerowe i piesze, ścieżki zdrowia;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna.

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

- 1) dopuszczenie, na terenie **1.ZP**, lokalizacji zabudowy związanej z obsługą funkcji rekreacyjnej, stanowiącej zaplecze socjalne, gastronomiczne, techniczno-magazynowe oraz sanitarne, spełniającej następujące wymagania:
 - a) lokalizacja zabudowy w obrębie wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - b) maksymalna łączna powierzchnia zabudowy wszystkich budynków 450 m², nie więcej niż 3 budynki,
 - c) maksymalny udział usług gastronomicznych w powierzchni zabudowy pojedynczego budynku - 30%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy 6 m - jedna kondygnacja,
 - e) kształt dachu płaski lub spadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci od 30° do 40°,
 - f) tynk lub cegła jako podstawowe materiały elewacyjne oraz drewno, kamień naturalny lub szkło jako materiały uzupełniające,
 - g) kolorystyka elewacji w odcieniach beżu, szarości, brązu lub naturalnych barw materiałów wykończeniowych takich jak kamień czy drewno;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy dla terenu **1.ZP** - maksimum 0,8%,
 - b) intensywność zabudowy dla terenu **1.ZP** - minimum 0,003, maksimum 0,008,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 85%;
- 3) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych związanych z obsługą imprez plenerowych na czas nie dłuższy niż czas trwania imprezy;
- 4) dopuszczenie lokalizacji minimum 10 miejsc parkingowych, nie więcej niż 20 miejsc, realizowanych w zgrupowaniach do 5 miejsc oddzielonych pasami zieleni, w tym minimum 2 miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym,

5) dopuszczenie lokalizacji wolnostojących tablic informacyjnych związanych z funkcją terenu i zgodnych z systemem informacji miejskiej (SIM) o maksymalnej powierzchni 2,0 m².

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się ochronę powietrza, wód, gleby, ziemi, ochronę przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi poprzez:

- 1) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej;
- 3) nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań do obsługi terenów w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami poprzez wykorzystanie istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz objęcie miejskim systemem gospodarki odpadami, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wyznacza się strefę ochrony archeologicznej obejmującą w całości tereny oznaczone symbolami **1.ZP** i **2.ZP**, w której przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu nakazuje się przeprowadzenie nadzoru archeologicznego; wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne.

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

- 1) powierzchnię działki:
 - a) dla terenu **1.ZP** - minimum 55 000 m²,
 - b) dla terenu **2.ZP** - minimum 11 000 m²
– parametry te nie dotyczą działek wydzielonych pod komunikację i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) szerokość frontu działki:
 - a) dla terenu **1.ZP** - minimum 60 m,
 - b) dla terenu **2.ZP** - minimum 20 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 90° z tolerancją do 20°.

7. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) nakaz ograniczenia wysokości obiektów budowlanych, w ramach poszczególnych terenów, do powierzchni ograniczającej lotniska Łódź-Lublinek, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu lotnictwa, wskazanej na rysunku planu, gdzie linie wysokościowe 320, 315, 310, 305 i 300 m n.p.m. są liniami na powierzchni stożkowej o nachyleniu 5%, wznoszącej się w kierunku północnym;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów i funkcji przeznaczonych na pobyt ludzi w wyznaczonej na rysunku planu strefie ochronnej od linii napowietrznej 15 kV.

8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się nakaz lokalizacji nowych lub przebudowywanych sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych, za wyjątkiem istniejącej linii 15 kV, dla której dopuszcza się przebudowę jako linii napowietrznej.

§ 6. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1.ZL**, **2.ZL**, **3.ZL** i **4.ZL** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - lasy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - sieć kanalizacji deszczowej na terenie **2.ZL** oraz sieć elektroenergetyczna na terenie **4.ZL**.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) nakaz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów;
- 2) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej dopuszczonej na terenach **2.ZL** i **4.ZL**.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wyznacza się strefę ochrony archeologicznej obejmującą w całości tereny oznaczone symbolami **1.ZL**, **2.ZL**, **3.ZL** i **4.ZL**, w której przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu nakazuje się przeprowadzenie nadzoru archeologicznego; wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne.

5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się nakaz ograniczenia wysokości obiektów napowietrznej infrastruktury technicznej, w granicach terenu **4.ZL**, do powierzchni ograniczającej lotniska Łódź-Lublinek, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu lotnictwa, wskazanej na rysunku planu, gdzie linie wysokościowe 320, 315, 310, 305 i 300 m n.p.m. są liniami na powierzchni stożkowej, o nachyleniu 5%, wznoszącej się w kierunku północnym.

6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji nowych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie wyłącznie remontów i przebudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji dróg leśnych o nawierzchni wyłącznie gruntowej lub z elementów łatwo rozbieralnych.

§ 7. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1.KDL** i **2.KDL** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny dróg publicznych wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego układu drogowo-ulicznego z możliwością rozbudowy i przebudowy, w granicach wyznaczonych pasów drogowych;
- 2) nakaz lokalizacji sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych;
- 3) dopuszczenie remontów, przebudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) dla ulicy oznaczonej symbolem **1.KDL** - ul. Biegunowa:
 - a) klasa L - lokalna,
 - b) przekrój ulicy 1/2 - jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu,
 - c) szerokość części terenu pod pas drogowy ulicy zawarty w granicach obszaru objętego planem, zmienna od 2,0 m do 22,8 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla ulicy oznaczonej symbolem **2.KDL** - ul. Krańcowa:
 - a) klasa L - lokalna,
 - b) przekrój ulicy 1/2 - jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu,
 - c) szerokość części terenu pod pas drogowy ulicy zawarty w granicach obszaru objętego planem, zmienna od 1,2 m do 7,3 m, zgodnie z rysunkiem planu.

5. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wyznacza się strefę ochrony archeologicznej obejmującą w całości tereny oznaczone symbolami **1.KDL** i **2.KDL**, w której przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu nakazuje się przeprowadzenie nadzoru archeologicznego; wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne.

6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) nakaz stosowania tablic i znaków zgodnych z systemem informacji miejskiej (SIM);
- 2) nakaz stosowania jednakowych rozwiązań w zakresie stylistyki i materiałów dla latarni, ławek, koszy na śmieci sytuowanych w ciągu danej ulicy.

§ 8. 1. Ustala się stawkę procentową służącą określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 30% dla terenu oznaczonego symbolem **1.ZP**.

2. Dla terenów nie wymienionych w ust. 1 stawki procentowej nie ustala się ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 3 Przepisy końcowe

§ 9. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

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

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Tomasz KACPRZAK

Projektodawcą jest
Prezydent Miasta Łodzi

WICEPREZYDENT MIASTA

Ireneusz Jabłoński

p.o. DYREKTORA
Departamentu Architektury i Rozwoju

Tomasz Jakubiec

INSPEKTOR

mgr Monika Zielińska-Drużka
05.10.2016r.

Pod względem formalno-prawnym
projekt nie budzi zastrzeżeń

M.P.U. w Łodzi, dnia 28.09.2016r.

Słowo pismo Kacprzak

ZASTĘPCA DYREKTORA
Biura Architekta Miasta

Magdalena Wiśniewska
06.10.2016

Łódź, dnia 28.09.2016r.

RADCA PRAWNY

Anna Onak-Miramska
06.10.2016

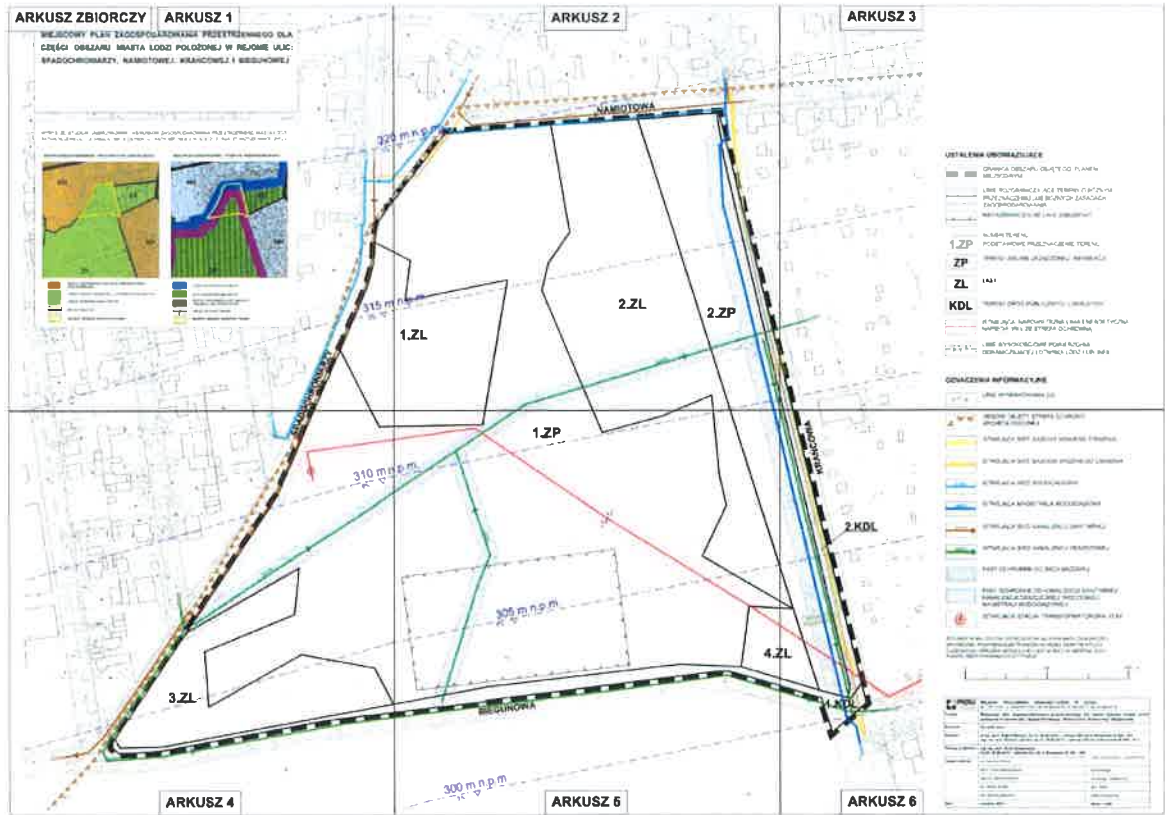
Kierownik Zespołu Projektowego Nr 3

mgr inż. arch. Anna Sokółowska

Zastępca Dyrektora
ds. Koordynacji i Projektowania

mgr inż. arch. Danuta Lipińska
28.09.2016

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia



ARKUSZ 1

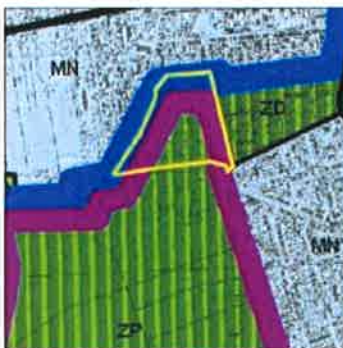
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁÓDZI POŁOŻONEJ W REJONIE ULIC: SPADOCHRONIARZY, NAMIOTOWEJ, KRAŃCOWEJ I BIEGUNOWEJ

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŁÓDZI ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR XCIX/1828/10 RADY MIEJSKIEJ W ŁÓDZI Z DNIA 27 PAŹDZIERNIKA 2010 r.

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA - STRUKTURA FUNKCJONALNA MIASTA



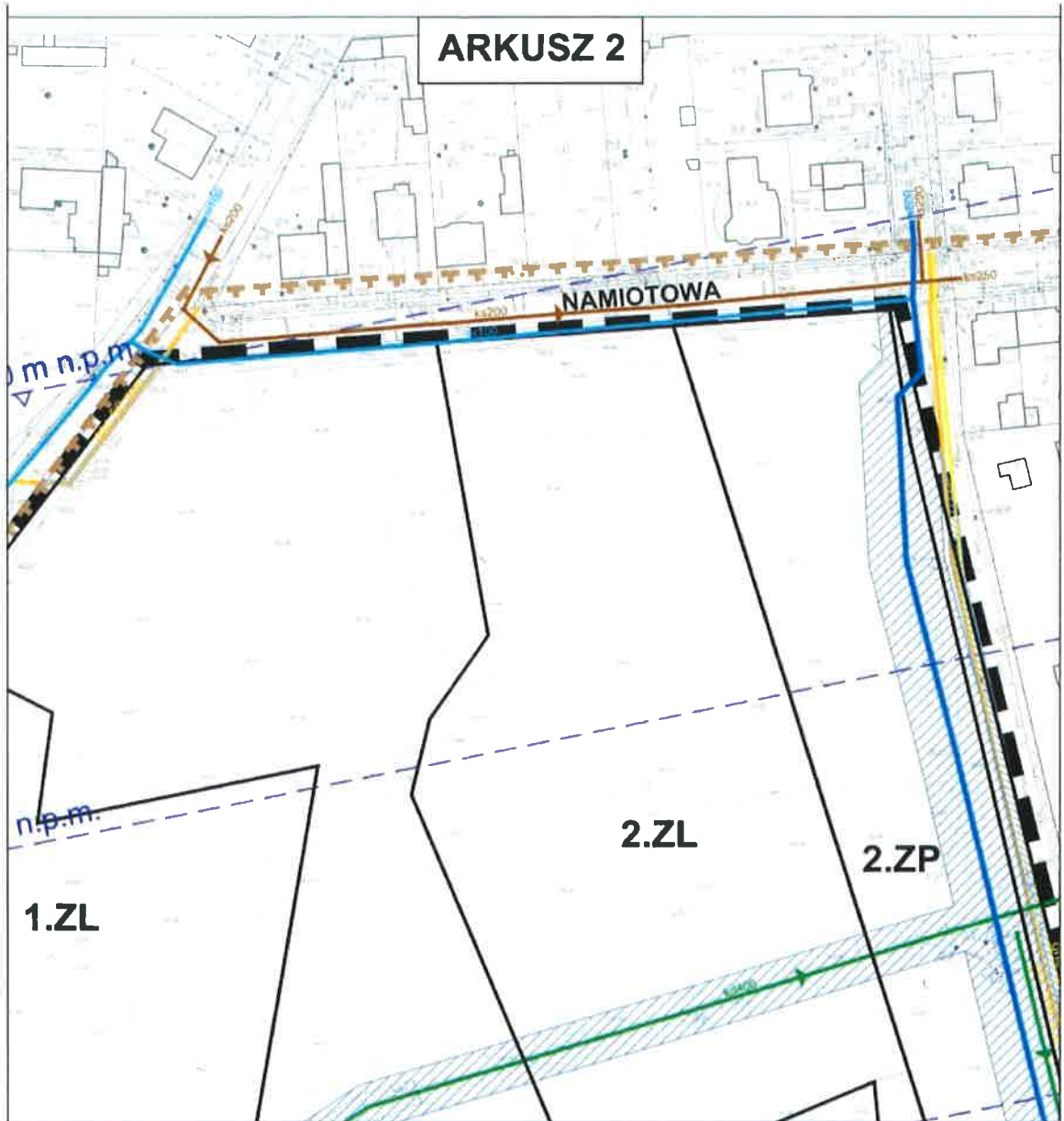
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA - STRUKTURA PRZESTRZENNA MIASTA



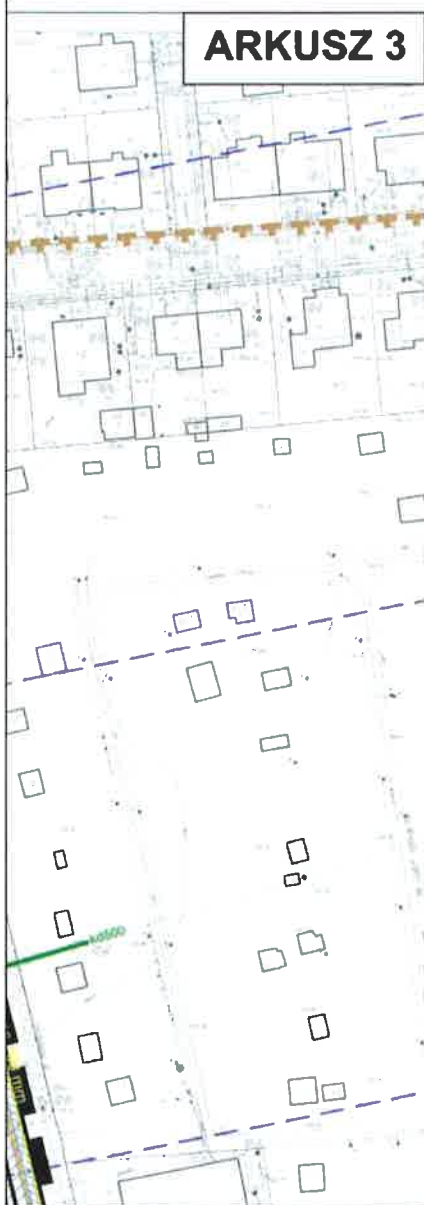
- TERENY O PRZEWODZ. ZABUDOWY WIEJSKIMOWEJ (MAGROZWIĘZ)
- TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ Z PROGRAMEM URBUDOWY
- TERENY OGRÓDÓW DZIAŁKOWYCH
- DROGI PUBLICZNE
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

- STREFA ZESPÓŁÓW MIEJSCOWYCH
- STREFA ENERGETYCZNA MIASTA
- ZESPÓŁY WYSIENIEM CZO TARGOWE I REAKCYJNO-ROZDZIELKOWE
- SIŁADZIECOWY MIASTA
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

ARKUSZ 2



ARKUSZ 3



USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
MIEJSCOWYM



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM
PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH
ZAGOSPODAROWANIA



NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY



NUMER TERENU

1.ZP

PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENU



TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ I REKREACJI



LASY



TERENY DRÓG PUBLICZNYCH LOKALNYCH



ISTNIEJĄCA NAPOWIETRZNA LINIA ENERGETYCZNA
NAPIĘCIA 15kV ZE STREFĄ OCHRONNĄ

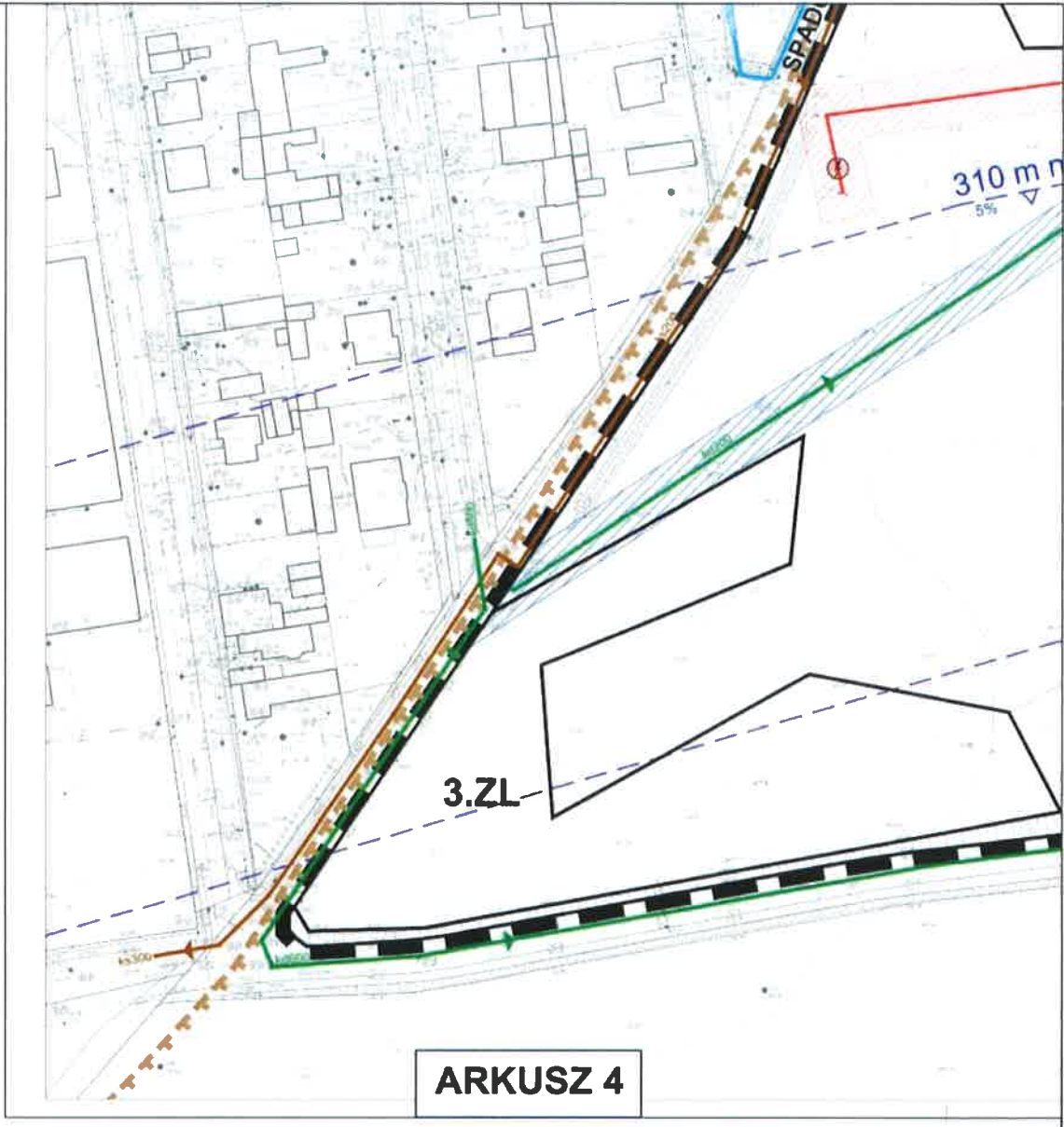


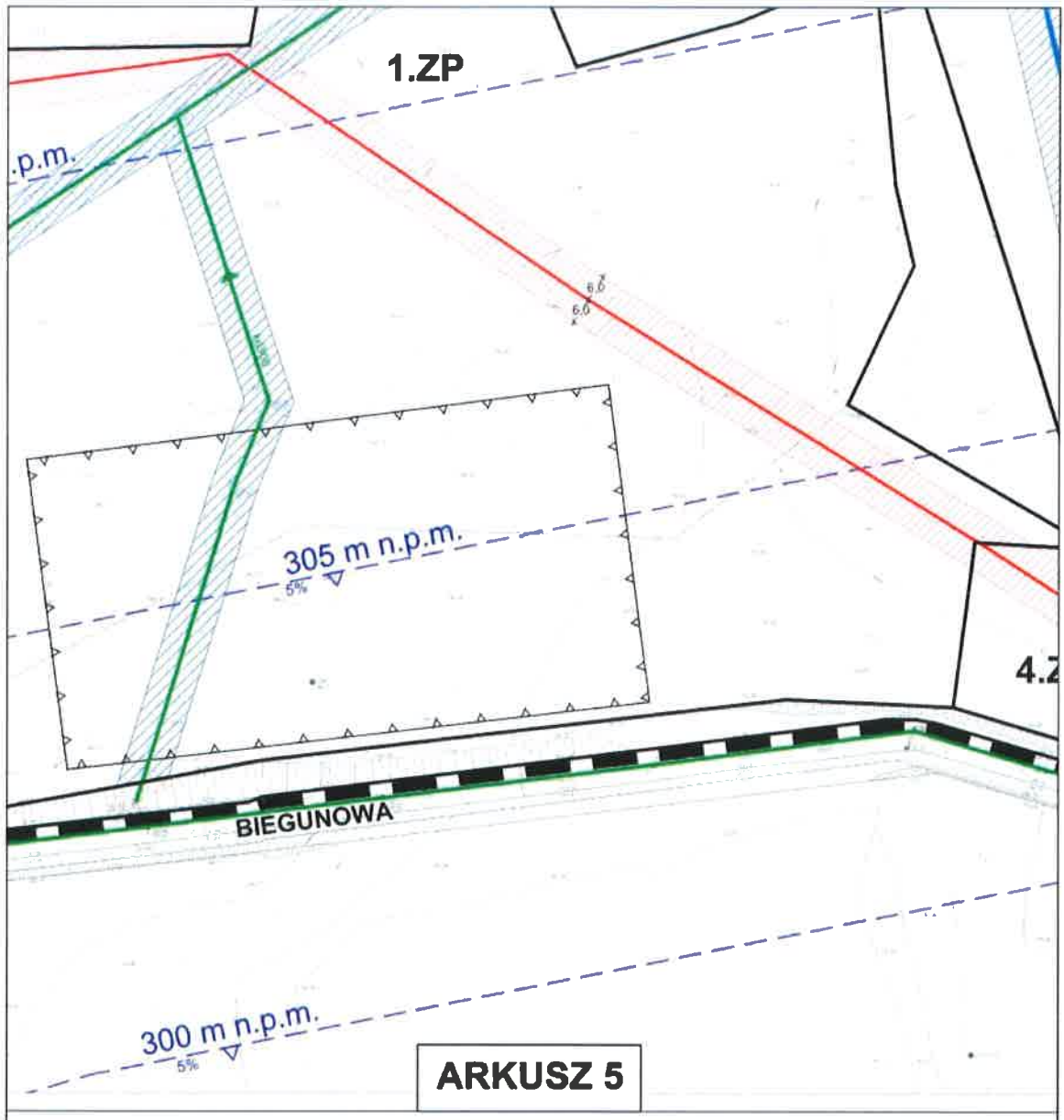
LINIE WYSOKOŚCIOWE POWIERZCHNI
OGRA NICZAJĄCEJ LOTNISKA ŁÓDŹ-LUBLINEK

OZNACZENIA INFORMACYJNE







LINIE WYMIAROWANIA [m]

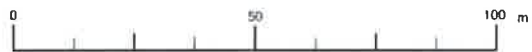







-  OBSZAR OBJĘTY STREFĄ OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
-  ISTNIEJĄCA SIEĆ GAZOWA NISKIEGO CIŚNIENIA
-  ISTNIEJĄCA SIEĆ GAZOWA ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
-  ISTNIEJĄCA SIEĆ WODOCIĄGOWA
-  ISTNIEJĄCA MAGISTRALA WODOCIĄGOWA
-  ISTNIEJĄCA SIEĆ KANALIZACJI SANITARNEJ
-  ISTNIEJĄCA SIEĆ KANALIZACJI DESZCZOWEJ
-  PASY OCHRONNE OD SIECI GAZOWEJ
-  PASY OCHRONNE OD KANALIZACJI SANITARNEJ, KANALIZACJI DESZCZOWEJ, MAGISTRALI WODOCIĄGOWEJ
-  ISTNIEJĄCA STACJA TRANSFORMATOROWA 15 kV

RYSUNEK PLANU ZOSTAŁ SPORZĄDZONY NA KOPII MAPY ZASADNICZEJ OPATRZONEJ PODPISEM ELEKTRONICZNYM PRZEZ ZANETTĘ FITUCH Z ŁÓDZKIEGO OŚRODKA GEODEZJI W ŁÓDZI W DNIU 24 SIERPNIA 2015 r. PODPIS ZWERYFIKOWANO POZYTYWNE



	MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNA W ŁÓDZI 04-016 Łódź, ul. Wileńska 53/55, tel. 42 680-82-60, 42 680-82 51, fax 42 680-82 52	
Projekt	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Śpodochroniarzy, Namiołowej, Krafcowej i Błęgunowej	
Rysunek	Rysunek planu	
Dyrektor	dr inż. arch. Robert Warsza, do dn. 09.08.2014 r., czałonek GIU z/s w Warszawie Nr WA - 281 mgr inż. arch. Danuta Lipińska, do dn. 09.08.2014 r., czałonek GIU z/s w Warszawie Nr WA - 112	
Główny projektant	mgr inż. arch. Anna Bokolowska do dn. 09.08.2014 r., czałonek GIU z/s w Warszawie Nr WA - 406	układ funkcjonalno - przestrzenny
Zespół autorów	inż. Karolina Zeiser	
	inż. Anna Barabaszewska	komunikacja
	mgr inż. Miroslaw Meckler	wodociąg i kanalizacja
	inż. Marek Buzas	gaz, ciepło
	inż. Andrzej Zaleski	elektroenergetyka
Data	wrzesień 2016 r.	Skala 1:1000

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG ZŁOŻONYCH
DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU
MIASTA ŁODZI POŁOŻONEJ W REJONIE ULIC: SPADOCHRONIARZY,
NAMIOTOWEJ, KRAŃCOWEJ I BIEGUNOWEJ**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Spadochroniarzy, Namiotowej, Krańcowej i Biegunowej został wyłożony do publicznego wglądu od 7 lipca 2016 r. do 5 sierpnia 2016 r.

W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu tj. do dnia 26 sierpnia 2016 r. wpłynęło 8 uwag. Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem Nr 4488/VII/16 z dnia 15 września 2016 r. rozpatrzył uwagi dotyczące projektu planu, zgodnie z przywołanymi w wyjaśnieniach aktami prawnymi w ich brzmieniu na dzień podpisania zarządzenia. Używane w treściach uwag oraz w wyjaśnieniach symbole terenów i odwołania do zapisów projektu uchwały mogą dotyczyć projektu planu, jaki podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu w ww. terminie. Żadna z uwag nie została uwzględniona. W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Łodzi, Rada Miejska w Łodzi postanawia przyjąć następujący sposób rozpatrzenia:

Uwagi nr 1-4 oraz Uwaga nr 8

-wpłynęły 25 sierpnia 2016 r. (uwagi 1-4), 1 września 2016 r. – data stempla pocztowego
26 sierpnia 2016 r. (uwaga nr 8),

-dotyczą nieruchomości znajdującej się w Łodzi przy zbiegu ulic Spadochroniarzy, Namiotowej, Krańcowej i Biegunowej, obręb P-13, nr ewidencyjny działki 1/44,

-w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu przedmiotowy obszar znajduje się w jednostce oznaczonej symbolem 1.ZP o przeznaczeniu terenu – pod zieleń urządzonej i rekreację.

Składający uwagi:

- P. W. JUVENIA C. sp. z o. o. (Uwaga nr 1),
- Pani Regina Sadoch-Czyżewska (Uwaga nr 2),
- Pani Monika Stadnicka (Uwaga nr 3),
- Pani Teresa Domińczak (Uwaga nr 4),
- Apartamenty Zdrowie Łódź Sp. z o. o. (Uwaga nr 8)

1)na podstawie art. 14 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnoszą o odstąpienie od sporządzania planu;

2)w oparciu o art. 19 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnoszą o ewentualne stwierdzenie konieczności dokonania zmian w projekcie planu z uwzględnieniem wniesionych uwag.

Jako uzasadnienie swoich wniosków wnoszący uwagi nr 1-4 oraz uwagi nr 8 wskazują jak poniżej.

I. Uwagi ogólne.

1. *Projektowany Plan obejmuje m.in. nieruchomość znajdującą się w Łodzi przy zbiegu ulic: Spadochroniarzy, Namiotowej, Krańcowej i Biegunowej, obr. P-13, nr. ewidencyjny działki 1/44, o powierzchni 6,0792 ha.*

2. *Bezpośrednie otoczenie działki nr 1/44 tworzą:*

- od północy - ul. Namiotowa, dalej teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,*
- od wschodu - ul. Krańcowa, za nią tereny rekreacyjno-wypoczynkowe (ogródki działkowe),*
- od południa - ul. Biegunowa, tereny niezagospodarowane dawnego poligonu, w tym zbiornik wodny (użytek ekologiczny „Majerowskie Błota”),*
- od zachodu - ul. Spadochroniarzy, dalej teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.*

Z powyższego wynika, iż część sąsiedztwa w/w działki jest faktycznie terenem zabudowanym, a podstawowym przeznaczeniem tego terenu jest zabudowa mieszkaniowa.

II. Przeznaczenie terenu. Realizacja potrzeb lokalnej społeczności przez Inwestycję.

3. *Dla działki o nr 1/44 obr. P-13 wydane zostały prawomocne decyzje o warunkach zabudowy o numerach: DAR-UA-VII.1737.2014, DAR-UA-VII.1075.2014, DAR-UA-VII.2233.2014, DAR-UA-VII-306.2015, jak również prawomocne decyzje o pozwoleniu na budowę:*

a) Decyzja nr DAR-UA_II.653.2016 wydana przez Prezydenta Miasta Łodzi w dniu 19 kwietnia 2016 r.,

b) Decyzja nr DAR-UA II.997.2016 wydana przez Prezydenta Miasta Łodzi w dniu 06 czerwca 2016 r.,

c) Decyzja nr DAR-UA_II. 1221.2016 wydana przez Prezydenta Miasta Łodzi w dniu 04 lipca 2016 r.,

d) Decyzja nr DAR-UA_II.1326.2016 wydana przez Prezydenta Miasta Łodzi w dniu 19 lipca 2016 r.

4. *Wobec powyższego obszar objęty projektem Planu jest przeznaczony pod budowę zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wielorodzinnych i budynku usługowego wraz niezbędną infrastrukturą oraz zjazdami. Na terenie tym planuje się również zagospodarowanie terenów zielonych.*

5. *Inwestycję zaplanowano na działce 1/44 o powierzchni 6,0792 ha, na której występują w przeważającej części gleby klasy V oraz w pozostałej części gleby klasy IVb. Działka 1/15 stanowi działkę drogową. Teren planowanej Inwestycji w przeważającej części pozbawiony jest zadrzewień oraz zakrzewień. Na sąsiadujących terenach zadrzewionych o łącznej powierzchni 3,0886 ha znajduje się tzw. „roślinność wysoka”. Na obszarze tym nie są planowane żadne prace związane z Inwestycją.*

6. *Teren Inwestycji położony jest poza obszarami objętymi ochroną w trybie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2015 r., poz. 1651). Inwestycja ta nie ma wpływu na obszary należące do europejskiej sieci ekologicznej Natura 2000, znajdujące się poza granicami administracyjnymi miasta (w odległości ok. 10 km*

od planowanej Inwestycji). Przedsięwzięcie ma zostać zrealizowane poza obszarami objętymi ochroną, w tym strefami ochronnymi ujęć wód i obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych, poza obszarami wodno-błotnymi. Obszar ten nie jest objęty ochroną prawną ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r., poz. 1446). Realizacja Inwestycji nie stanowi też zagrożenia dla osiągnięcia dobrego stanu jednolitych części wód powierzchniowych i podziemnych.

III. Brak podstawy prawnej do uchwalenia Planu.

7. Zgodnie z przepisem art. 14 ust. 1 Ustawy: „W celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego dalej „planem miejscowym” z zastrzeżeniem ust. 6.”

8. W sytuacji, kiedy dla danego obszaru zostało już jasno określone przeznaczenie, brak jest jakiegokolwiek podstawy prawnej do przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co ma miejsce w niniejszej sprawie. Jednocześnie działania podjęte przez Gminę stanowią nieuzasadnioną ingerencję w prawa i wolności jednostki.

9. Zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 16 stycznia 2014 r., sygn. akt 1348/13: „(...) Dokonując ingerencji w sferę prywatnych interesów właścicieli gmina powinna kierować się zasadą proporcjonalności, która wyraża zakaz nadmiernej w stosunku do chronionej wartości ingerencji w sferę praw i wolności jednostki.”

10. Wobec powyższego, zawarty w niniejszym piśmie wniosek o odstąpienie od sporządzania Planu jest w pełni uzasadniony.

11. Jednocześnie, w zaistniałej sytuacji, powinno się raczej wszcząć procedurę zmierzającą do zmiany Studium.

IV. Realizacja potrzeb lokalnej społeczności przez Inwestycję.

12. W tym miejscu należy wskazać, iż parametry planowanej zabudowy od strony ulic Namiotowej, Spadochroniarzy oraz Biegunowej uwzględniają wysokość zabudowy zrealizowanej na sąsiednich terenach, a także zapewniają właściwe kształtowanie struktury przestrzennej terenu z uwzględnieniem sąsiedztwa oraz jego uwarunkowań rozwojowych. Projektowany obszar zabudowy nie narusza obszaru zieleni, wyznaczonego zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi (zwanym dalej „Studium”). Nie koliduje także z terenami zieleni urządzonej znajdującymi się w pobliskim sąsiedztwie omawianego obszaru.

13. Należy przy tym zauważyć, iż obecnie teren objęty planowaną Inwestycją jest wykorzystywany tylko przez okolicznych bezdomnych, dlatego też w przypadku braku odpowiedniego zagospodarowania terenu, obszar ten w dalszym ciągu będzie odstraszał i ulegał degradacji zamiast służyć dobru publicznemu w postaci realizacji odpowiedniej inwestycji. Należy bowiem podkreślić, iż planowana Inwestycja poprzez zagospodarowanie terenu przysłuży się poprawie bezpieczeństwa oraz realizacji potrzeb lokalnej społeczności, w tym potrzeb mieszkaniowych, przy jednoczesnym zapewnieniu odpowiedniego urządzenia terenów zielonych, m.in. planuje się nasadzenie drzew oraz urządzenie placu zabaw dla dzieci. Przyszli mieszkańcy jednocześnie będą mogli cieszyć się otoczeniem sąsiadujących z działką terenów leśnych.

V. Ustalenia projektowanego Planu.

14. W sytuacji poczynionych szczegółowych ustaleń oraz wydania szeregu decyzji administracyjnych przez Prezydenta Miasta Łodzi mających na celu zagospodarowanie terenu działki 1/44 przy ul. Biegunowej, oraz zaawansowania prac nad realizacją Inwestycji, zupełnie niezrozumiałe i generujące niepotrzebne koszty wydaje się być rozpoczęcie prowadzenia prac nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru, który niemal w całości objęty został planowaną Inwestycją. Jednocześnie ustalenia Planu są niemożliwe do zrealizowania, kosztowne, szkodliwe dla lokalnej społeczności oraz sprzeczne z wydanymi przez Prezydenta Miasta Łodzi decyzjami.

15. Przykładowo, teren, na którym ma zostać zrealizowana Inwestycja, w Planie został oznaczony symbolami 1.ZP i 4.ZL, pomimo, iż jego rzeczywiste przeznaczenie zostało określone w decyzjach administracyjnych zezwalających na budowę budynków jedno- i wielorodzinnych.

16. Podstawowe przeznaczenie terenów o symbolu 1 .ZP to „tereny zieleni urządzonej i rekreacji, w tym boiska do gier zespołowych, ogródki jordanowskie, ścieżki rowerowe i piesze, ścieżki zdrowia”. Przeznaczenie uzupełniające to „infrastruktura techniczna”. Powyższe ustalenia Planu są sprzeczne z wydanymi przez Prezydenta Miasta Łodzi decyzjami.

17. Dla terenów oznaczonych symbolem 4.ZL jako podstawowe przeznaczenie wskazano „lasy”, natomiast uzupełniająco, tereny te stanowiąc ma „sieć elektroenergetyczna”. Również powyższe ustalenia Planu są sprzeczne z wydanymi przez Prezydenta Miasta Łodzi decyzjami, jednocześnie w sytuacji braku zalesienia, ustalenia te są również niezrozumiałe i niemożliwe do realizacji bez poniesienia znacznych kosztów.

18. Nierealny oraz sprzeczny z wydanymi decyzjami staje się m.in. również zapis §5 ust. 3 pkt. 2) Uchwały: „wskaźniki zagospodarowania terenu: a) wskaźnik powierzchni zabudowy dla terenu 1.ZP – maksimum 0,8%, b) intensywność zabudowy dla terenu 1.ZP minimum 0,003, maksimum 0,008, c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej minimum 85% ”.

19. Należy zauważyć, iż w decyzjach o warunkach zabudowy wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy wynosi:

- a) etap I: od 0,20 do 0,23,
- b) etap II: do 0,23,
- c) etap III: od 0,20 do 0,23,
- d) etap IV: od 0,20 do 0,23.

Ponadto, w projektach zagospodarowania terenu sporządzonych na potrzeby Inwestycji wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej określono na poziomie:

- a) etap I: 44%
- b) etap II: 48%
- c) etap III: 49%,
- d) etap IV: 45%.

20. Ponadto, zauważyć należy, iż wydane przez Prezydenta Miasta Łodzi, w oparciu o Ustawę, decyzje o warunkach zabudowy, nie podnosiły szczególnych wartości tego terenu, które ujawniono dopiero w projekcie Planu. Decyzje te uwzględniały natomiast zasady „dobrego sąsiedztwa” oraz stanowiły o logicznej kontynuacji istniejącego zespołu dzielnic o zabudowie mieszkalnej, znajdujących się na sąsiednim terenie.

21. Nie ulega wątpliwości, iż plan miejscowy winien gwarantować zagospodarowanie obszaru w sposób uwzględniający zarówno uwarunkowania środowiskowe terenu, jak i uwarunkowania lokalizacyjne wynikające z położonych w sąsiedztwie zabudowań. Przedmiotowa działka znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowanych, posiada także dostęp do drogi publicznej. Lokalizacja na w/w nieruchomości zabudowy wielorodzinnej i zabudowy jednorodzinnej oraz budynku usługowego wraz z niezbędną infrastrukturą oraz zjazdami, jak również terenami zagospodarowanej zieleni, pozytywnie wpłynie na poprawę standardu życia mieszkańców, a także zwiększy ich poczucie bezpieczeństwa w okolicy. Jest przy tym niezbędna wobec wzrastających potrzeb mieszkaniowych społeczeństwa.

22. Sąsiedztwo zadrzewionych terenów i innych terenów zielonych przy działce o nr 1/44 obr. P-13 przemawia za całkowitym odrzuceniem projektu utworzenia na w/w gruncie „terenu zieleni i urządzonej rekreacji”. Tereny zieleni znajdują się już bowiem w bezpośrednim sąsiedztwie omawianego obszaru, natomiast na terenie planowanej Inwestycji nie występują drzewa, toteż ustalenia Planu są sprzeczne nie tylko z prawomocnymi decyzjami administracyjnymi, ale również z rzeczywistym stanem nieruchomości objętej Planem.

23. Ponadto w przypadku przeznaczenia w/w nieruchomości na „tereny zieleni urządzonej i rekreacji” Gmina będzie musiała ponieść znaczne koszty, powyższy projekt Planu jest bowiem bardzo droгим rozwiązaniem przy wątpliwej wartości w/w terenów. Należy w pierwszej kolejności rozważyć czy Gmina posiada wystarczające środki, by wykupić w/w teren i urządzić zieleni.

24. Zapis dotyczący przeznaczenia przedmiotowej nieruchomości na „tereny zieleni urządzonej i rekreacji” w praktyce oznacza, iż Gmina musiałaby wykupić przedmiotowy teren w celu jego zagospodarowania zgodnie z wyżej wymienionymi ustaleniami Planu, co wiązałoby się z koniecznością przeznaczenia w budżecie miasta odpowiedniej kwoty w celu wykupienia działki, gdyż zgodnie z dyspozycją przepisu art. 36 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy: 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo 2) wykupienia nieruchomości lub jej części”. Przeznaczenie terenu zostało jednocześnie potwierdzone i określone w wydanych decyzjach administracyjnych.

25. Przystąpienie do prac nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w sytuacji, gdy dla terenu zostały już wydane decyzje o warunkach zabudowy oraz prawomocne pozwolenia na budowę, stanowi klasyczny przykład nadużycia prawa poprzez przeznaczenie terenu w taki sposób, aby był on identyczny ze Studium, co w rezultacie nie stanowi projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniającego stan faktyczny i walory ekonomiczne przestrzeni, tylko powtórzenie Studium, co nie jest celem ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. Należy przy tym zauważyć, iż plan miejscowy nie musi być zgodny ze Studium, a jedynie nie powinien naruszać jego ustaleń.

26. Ponadto obowiązujące Studium dopuszcza odstępstwa od wyznaczonych granic terenów przeznaczonych do zabudowy i zainwestowania, jeżeli nie naruszają podstawowych — kulturowych, przyrodniczych itp. obszarów chronionych. Jak już wskazano powyżej, obszar, na którym ma zostać zrealizowana Inwestycja, nie stanowi obszaru chronionego.

27. Należy podkreślić, iż działka oznaczona w operacie ewidencji gruntów jako działka o numerze 1/44 w obrębie ewidencyjnym P-13 sklasyfikowana została jako RV, RIVb, Lz-RIVb, z możliwością wyłączenia jej z produkcji rolnej bez konieczności wydawania decyzji zezwalającej na takie wyłączenie.

28. Nieruchomość ta położona jest w strefie miejskiej, stąd należy liczyć się z rozwojem zabudowy wielorodzinnej i zabudowy jednorodzinnej — zgodnie z ustaleniami Studium.

29. Należy jednocześnie podkreślić, iż brak możliwości zagospodarowania działki o nr ew. 1/44 zgodnie z jej dotychczasowym przeznaczeniem i zgodnie z prawomocnymi decyzjami administracyjnymi powoduje, iż nierealne staje się zrealizowanie na w/w działce Inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wielorodzinnych i budynku usługowego wraz z niezbędną infrastrukturą oraz zjazdami.

30. Jednocześnie należy podkreślić, iż w związku z planowaną inwestycją poniesione już zostały znaczne koszty, natomiast pozostawienie projektu Planu w obecnym kształcie spowoduje znaczne straty oraz ograniczy możliwości inwestowania na działce w stosunku do jej dotychczasowego przeznaczenia, co spowoduje również obniżenie wartości nieruchomości, przy czym, jak już zostało podkreślone powyżej, realizacja Inwestycji ma służyć zapobieżeniu dalszej degradacji terenu, zwiększenia poczucia bezpieczeństwa okolicznych mieszkańców oraz realizacji potrzeb lokalnej społeczności, w tym potrzeb mieszkaniowych.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienie:

Zobowiązanie do sporządzania niniejszego planu miejscowego powstało wraz z podjęciem przez Radę Miejską w Łodzi uchwały Nr IX/187/15 z dnia 8 kwietnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Spadochroniarzy, Namiotowej, Krańcowej i Biegunowej, zmienionej uchwałą Nr XXXI/822/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 15 czerwca 2016 r.

Zgodnie z procedurą sporządzania planu miejscowego wynikającą z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zmianami), Prezydent przystąpił do sporządzania projektu planu, a następnie przeprowadzono kolejne wymagane etapy procedury aż do obecnego etapu rozpatrzenia uwag dotyczących projektu planu. Podejmowanie uchwał i odstępowanie od ich realizacji leży poza kompetencjami Prezydenta Miasta Łodzi.

Ponadto zgodnie z art. 9 ust. 4 oraz art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zmianami), projekt planu sporządza się zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, wobec czego wprowadzenie zmian do projektu planu, w sposób o jaki wnioskuje składający uwagi, spowodowałoby niezgodność z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego miasta Łodzi przyjętym uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r.

Uwagi nr 5-7

-wpłynęły 25 sierpnia 2016 r.,

-dotyczą nieruchomości znajdującej się w Łodzi przy zbiegu ulic Spadochroniarzy, Namiotowej, Krańcowej i Biegunowej, obręb P-13, nr ewidencyjny działek 1/41, 1/42, 1/43 oraz działka 1/44,

-w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu przedmiotowy obszar znajduje się w jednostkach oznaczonych: symbolem 1.ZP o przeznaczeniu terenu – pod zieleń urządzoną i rekreację (działka o nr 1/44), 1. ZL, 2.ZL 3.ZL o przeznaczeniu terenu – lasy (odpowiednio działki o nr 1/41, 1/42, 1/43).

Składający uwagi:

-Pan Krzysztof Stadnicki (Uwaga nr 5),

-SECTOR sp. z o. o. (Uwaga nr 6),

-Pałac Sucha sp. z o. o. (Uwaga nr 7),

1)na podstawie art. 14 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnoszą o odstąpienie od sporządzania planu;

2)w oparciu o art. 19 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnoszą o ewentualne stwierdzenie konieczności dokonania zmian w projekcie planu z uwzględnieniem wniesionych uwag.

Jako uzasadnienie swoich wniosków wnoszący uwagi nr 5-7 wskazują jak poniżej.

I. Uwagi ogólne.

1. *Projektowany Plan obejmuje m.in. nieruchomość znajdującą się w Łodzi przy zbiegu ulic: Spadochroniarzy, Namiotowej, Krańcowej i Biegunowej, obr. P-13, nr. ewidencyjny działek 1/41, 1/42, 1/43 o pow. łącznej 3,0886 ha oraz działka 1/44, o powierzchni 6,0792 ha.*

2. *Bezpośrednie otoczenie działki nr 1/44 tworzą:*

- *od północy - ul. Namiotowa, dalej teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,*
- *od wschodu - ul. Krańcowa, za nią tereny rekreacyjno-wypoczynkowe (ogródki działkowe),*
- *od południa - ul. Biegunowa, tereny niezagospodarowane dawnego poligonu, w tym zbiornik wodny (użytek ekologiczny „Majerowskie Błota”),*
- *od zachodu - ul. Spadochroniarzy, dalej teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.*

Z powyższego wynika, iż część sąsiedztwa w/w działki jest faktycznie terenem zabudowanym, a podstawowym przeznaczeniem tego terenu jest zabudowa mieszkaniowa.

II. Przeznaczenie terenu. Realizacja potrzeb lokalnej społeczności przez Inwestycję.

3. *Dla działki o nr 1/44 obr. P-13 wydane zostały prawomocne decyzje o warunkach zabudowy o numerach: DAR-UA-VII.1737.2014, DAR-UA-VII.1075.2014, DAR-UA-*

VII.2233.2014, DAR-UA-VII-306.2015, jak również prawomocne decyzje o pozwoleniu na budowę:

e) Decyzja nr DAR-UA_II.653.2016 wydana przez Prezydenta Miasta Łodzi w dniu 19 kwietnia 2016 r.,

f) Decyzja nr DAR-UA_II.997.2016 wydana przez Prezydenta Miasta Łodzi w dniu 06 czerwca 2016 r.,

g) Decyzja nr DAR-UA_II. 1221.2016 wydana przez Prezydenta Miasta Łodzi w dniu 04 lipca 2016 r.,

h) Decyzja nr DAR-UA_II.1326.2016 wydana przez Prezydenta Miasta Łodzi w dniu 19 lipca 2016 r.

4. Wobec powyższego obszar objęty projektem Planu jest przeznaczony pod budowę zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wielorodzinnych i budynku usługowego wraz z niezbędną infrastrukturą oraz zjazdami. Na terenie tym planuje się również zagospodarowanie terenów zielonych.

5. Inwestycję zaplanowano na działce 1/44 o powierzchni 6,0792 ha, na której występują w przeważającej części gleby klasy V oraz w pozostałej części gleby klasy IVb. Działka 1/15 stanowi działkę drogową. Teren planowanej Inwestycji w przeważającej części pozbawiony jest zadrzewień oraz zakrzewień.

6. Teren Inwestycji położony jest poza obszarami objętymi ochroną w trybie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2015 r., poz. 1651). Inwestycja ta nie ma wpływu na obszary należące do europejskiej sieci ekologicznej Natura 2000, znajdujące się poza granicami administracyjnymi miasta (w odległości ok. 10 km od planowanej Inwestycji). Przedsięwzięcie ma zostać zrealizowane poza obszarami objętymi ochroną, w tym strefami ochronnymi ujęć wód i obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych, poza obszarami wodno-błotnymi. Obszar ten nie jest objęty ochroną prawną ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r., poz. 1446). Realizacja Inwestycji nie stanowi też zagrożenia dla osiągnięcia dobrego stanu jednolitych części wód powierzchniowych i podziemnych.

III. Brak podstawy prawnej do uchwalenia Planu.

7. Zgodnie z przepisem art. 14 ust. 1 Ustawy: „W celu ustalenia przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego, oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zwanego dalej „planem miejscowym” z zastrzeżeniem ust. 6.”

8. W sytuacji, kiedy dla danego obszaru zostało już jasno określone przeznaczenie, brak jest jakiegokolwiek podstawy prawnej do przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, co ma miejsce w niniejszej sprawie. Jednocześnie działania podjęte przez Gminę stanowią nieuzasadnioną ingerencję w prawa i wolności jednostki.

9. Zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 16 stycznia 2014 r., sygn. akt 1348/13: „(...) Dokonując ingerencji w sferę prywatnych interesów właścicieli gmina powinna kierować się zasadą proporcjonalności, która wyraża zakaz nadmiernej w stosunku do chronionej wartości ingerencji w sferę praw i wolności jednostki.”

10. Wobec powyższego, zawarty w niniejszym piśmie wniosek o odstąpienie od sporządzania Planu jest w pełni uzasadniony.

11. Jednocześnie, w zaistniałej sytuacji, powinno się raczej wszcząć procedurę zmierzającą do zmiany Studium.

IV. Realizacja potrzeb lokalnej społeczności przez Inwestycję.

12. W tym miejscu należy wskazać, iż parametry planowanej zabudowy od strony ulic Namiotowej, Spadochroniarzy oraz Biegunowej uwzględniają wysokość zabudowy zrealizowanej na sąsiednich terenach, a także zapewniają właściwe kształtowanie struktury przestrzennej terenu z uwzględnieniem sąsiedztwa oraz jego uwarunkowań rozwojowych. Projektowany obszar zabudowy nie narusza obszaru zieleni, wyznaczonego zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Łodzi (zwanym dalej „Studium”). Nie koliduje także z terenami zieleni urządzonej znajdującymi się w pobliskim sąsiedztwie omawianego obszaru.

13. Należy przy tym zauważyć, iż obecnie teren objęty planowaną Inwestycją jest wykorzystywany tylko przez okolicznych bezdomnych, dlatego też w przypadku braku odpowiedniego zagospodarowania terenu, obszar ten w dalszym ciągu będzie odstraszał i ulegał degradacji zamiast służyć dobru publicznemu w postaci realizacji odpowiedniej inwestycji. Należy bowiem podkreślić, iż planowana Inwestycja poprzez zagospodarowanie terenu przysłuży się poprawie bezpieczeństwa oraz realizacji potrzeb lokalnej społeczności, w tym potrzeb mieszkaniowych, przy jednoczesnym zapewnieniu odpowiedniego urządzenia terenów zielonych, m.in. planuje się nasadzenie drzew oraz urządzenie placu zabaw dla dzieci. Przyszli mieszkańcy jednocześnie będą mogli cieszyć się otoczeniem sąsiadujących z działką terenów leśnych.

V. Ustalenia projektowanego Planu.

14. W sytuacji poczynionych szczegółowych ustaleń oraz wydania szeregu decyzji administracyjnych przez Prezydenta Miasta Łodzi mających na celu zagospodarowanie terenu działki 1/44 przy ul. Biegunowej, oraz zaawansowania prac nad realizacją Inwestycji, zupełnie niezrozumiałe i generujące niepotrzebne koszty wydaje się być rozpoczęcie prowadzenia prac nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru, który niemal w całości objęty został planowaną Inwestycją. Jednocześnie ustalenia Planu są niemożliwe do zrealizowania, kosztowne, szkodliwe dla lokalnej społeczności oraz sprzeczne z wydanymi przez Prezydenta Miasta Łodzi decyzjami.

15. Przykładowo, teren, na którym ma zostać zrealizowana Inwestycja, w Planie został oznaczony symbolami 1.ZP i 4.ZL, pomimo, iż jego rzeczywiste przeznaczenie zostało określone w decyzjach administracyjnych zezwalających na budowę budynków jedno- i wielorodzinnych.

16. Podstawowe przeznaczenie terenów o symbolu 1 .ZP to „tereny zieleni urządzonej i rekreacji, w tym boiska do gier zespołowych, ogródki jordanowskie, ścieżki rowerowe i piesze, ścieżki zdrowia”. Przeznaczenie uzupełniające to „infrastruktura techniczna”. Powyższe ustalenia Planu są sprzeczne z wydanymi przez Prezydenta Miasta Łodzi decyzjami.

17. Dla terenów oznaczonych symbolem 4.ZL jako podstawowe przeznaczenie wskazano „lasy”, natomiast uzupełniająco, tereny te stanowiąc ma „sieć elektroenergetyczna”. Również powyższe ustalenia Planu są sprzeczne z wydanymi przez Prezydenta Miasta Łodzi decyzjami, jednocześnie w sytuacji braku zalesienia, ustalenia te są również niezrozumiałe i niemożliwe do realizacji bez poniesienia znacznych kosztów.

18. *Nierealny oraz sprzeczny z wydanymi decyzjami staje się m.in. również zapis §5 ust. 3 pkt. 2) Uchwały: „wskaźniki zagospodarowania terenu: a) wskaźnik powierzchni zabudowy dla terenu 1.ZP – maksimum 0,8%, b) intensywność zabudowy dla terenu 1.ZP minimum 0,003, maksimum 0,008, c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej minimum 85%”.*

19. *Należy zauważyć, iż w decyzjach o warunkach zabudowy wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy wynosi:*

- a) etap I: od 0,20 do 0,23,*
- b) etap II: do 0,23,*
- c) etap III: od 0,20 do 0,23,*
- d) etap IV: od 0,20 do 0,23.*

Ponadto, w projektach zagospodarowania terenu sporządzonych na potrzeby Inwestycji wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej określono na poziomie:

- a) etap I: 44%*
- b) etap II: 48%*
- c) etap III: 49%,*
- d) etap IV: 45%.*

20. *Ponadto, zauważyć należy, iż wydane przez Prezydenta Miasta Łodzi, w oparciu o Ustawę, decyzje o warunkach zabudowy, nie podnosiły szczególnych wartości tego terenu, które ujawniono dopiero w projekcie Planu. Decyzje te uwzględniały natomiast zasady „dobrego sąsiedztwa” oraz stanowiły o logicznej kontynuacji istniejącego zespołu dzielnic o zabudowie mieszkalnej, znajdujących się na sąsiednim terenie.*

21. *Nie ulega wątpliwości, iż plan miejscowy winien gwarantować zagospodarowanie obszaru w sposób uwzględniający zarówno uwarunkowania środowiskowe terenu, jak i uwarunkowania lokalizacyjne wynikające z położonych w sąsiedztwie zabudowań. Przedmiotowa działka znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowanych, posiada także dostęp do drogi publicznej. Lokalizacja na w/w nieruchomości zabudowy wielorodzinnej i zabudowy jednorodzinnej oraz budynku usługowego wraz z niezbędną infrastrukturą oraz zjazdami, jak również terenami zagospodarowanej zieleni, pozytywnie wpłynie na poprawę standardu życia mieszkańców, a także zwiększy ich poczucie bezpieczeństwa w okolicy. Jest przy tym niezbędna wobec wzrastających potrzeb mieszkaniowych społeczeństwa.*

22. *Ponadto w przypadku przeznaczenia w/w nieruchomości na „tereny zieleni urządzonej i rekreacji” Gmina będzie musiała ponieść znaczne koszty, powyższy projekt Planu jest bowiem bardzo drogim rozwiązaniem przy wątpliwej wartości w/w terenów. Należy w pierwszej kolejności rozważyć czy Gmina posiada wystarczające środki, by wykupić w/w teren i urządzić zieleń.*

23. *Zapis dotyczący przeznaczenia przedmiotowej nieruchomości na „tereny zieleni urządzonej i rekreacji” w praktyce oznacza, iż Gmina musiałaby wykupić przedmiotowy teren w celu jego zagospodarowania zgodnie z wyżej wymienionymi ustaleniami Planu, co wiązałoby się z koniecznością przeznaczenia w budżecie miasta odpowiedniej kwoty w celu wykupienia działki, gdyż zgodnie z dyspozycją przepisu art. 36 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej*

części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy: 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo 2) wykupienia nieruchomości lub jej części". Przeznaczenie terenu zostało jednocześnie potwierdzone i określone w wydanych decyzjach administracyjnych.

24. Przystąpienie do prac nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w sytuacji, gdy dla terenu zostały już wydane decyzje o warunkach zabudowy oraz prawomocne pozwolenia na budowę, stanowi klasyczny przykład nadużycia prawa poprzez przeznaczenie terenu w taki sposób, aby był on identyczny ze Studium, co w rezultacie nie stanowi projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniającego stan faktyczny i walory ekonomiczne przestrzeni, tylko powtórzenie Studium, co nie jest celem ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. Należy przy tym zauważyć, iż plan miejscowy nie musi być zgodny ze Studium, a jedynie nie powinien naruszać jego ustaleń.

25. Ponadto obowiązujące Studium dopuszcza odstępstwa od wyznaczonych granic terenów przeznaczonych do zabudowy i zainwestowania, jeżeli nie naruszają podstawowych — kulturowych, przyrodniczych itp. obszarów chronionych. Jak już wskazano powyżej, obszar, na którym ma zostać zrealizowana Inwestycja, nie stanowi obszaru chronionego.

26. Należy podkreślić, iż działka oznaczona w operacie ewidencji gruntów jako działka o numerze 1/44 w obrębie ewidencyjnym P-13 sklasyfikowana została jako RV, RIVb, Lz-RIVb, z możliwością wyłączenia jej z produkcji rolnej bez konieczności wydawania decyzji zezwalającej na takie wyłączenie.

27. Nieruchomość ta położona jest w strefie miejskiej, stąd należy liczyć się z rozwojem zabudowy wielorodzinnej i zabudowy jednorodzinnej — zgodnie z ustaleniami Studium.

28. Należy jednocześnie podkreślić, iż brak możliwości zagospodarowania działki o nr ew. 1/44 zgodnie z jej dotychczasowym przeznaczeniem i zgodnie z prawomocnymi decyzjami administracyjnymi powoduje, iż nierealne staje się zrealizowanie na w/w działce Inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych, wielorodzinnych i budynku usługowego wraz z niezbędną infrastrukturą oraz zjazdami.

29. Jednocześnie należy podkreślić, iż w związku z planowaną inwestycją poniesione już zostały znaczne koszty, natomiast pozostawienie projektu Planu w obecnym kształcie spowoduje znaczne straty oraz ograniczy możliwości inwestowania na działce w stosunku do jej dotychczasowego przeznaczenia, co spowoduje również obniżenie wartości nieruchomości, przy czym, jak już zostało podkreślone powyżej, realizacja Inwestycji ma służyć zapobieżeniu dalszej degradacji terenu, zwiększenia poczucia bezpieczeństwa okolicznych mieszkańców oraz realizacji potrzeb lokalnej społeczności, w tym potrzeb mieszkaniowych.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwag.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwag.

Wyjaśnienie:

Zobowiązanie do sporządzania niniejszego planu miejscowego powstało wraz z podjęciem przez Radę Miejską w Łodzi uchwały Nr IX/187/15 z dnia 8 kwietnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Spadochroniarzy,

Namiotowej, Krańcowej i Biegunowej, zmienionej uchwałą Nr XXXI/822/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 15 czerwca 2016 r.

Zgodnie z procedurą sporządzania planu miejscowego wynikającą z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zmianami), Prezydent przystąpił do sporządzania projektu planu, a następnie przeprowadzono kolejne wymagane etapy procedury aż do obecnego etapu rozpatrzenia uwag dotyczących projektu planu. Podejmowanie uchwał i odstępowanie od ich realizacji leży poza kompetencjami Prezydenta Miasta Łodzi.

Ponadto zgodnie z art. 9 ust. 4 oraz art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zmianami), projekt planu sporządza się zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, wobec czego wprowadzenie zmian do projektu planu, w sposób o jaki wnioskują składający uwagi, spowodowałoby niezgodność z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi przyjętym uchwałą Nr XCIX/1826/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 27 października 2010 r.

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Tomasz KACPRZAK

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W
MIEJSCOWYM PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA
CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ŁODZI POŁOŻONEJ W REJONIE ULIC:
SPADOCHRONIARZY, NAMIOTOWEJ, KRAŃCOWEJ I BIEGUNOWEJ
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE
NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH
FINANSOWANIA**

Celem opracowania jest określenie sposobu realizacji inwestycji infrastruktury technicznej zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Opracowanie sporządzone zostało po analizie obowiązujących ustaw i przepisów wykonawczych w zakresie budżetu miasta, materiałów planistycznych w tym w oparciu o prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi z dnia 27 października 2010 r.

W celu umożliwienia realizacji ustaleń planu miejscowego nie będzie konieczna budowa nowej infrastruktury technicznej, nowych dróg oraz chodników, wymagające poniesienia znacznych nakładów finansowych. Konieczna będzie jedynie budowa oświetlenia ulicznego wzdłuż istniejącej ulicy.

Inwestycje dotyczące oświetlenia ulic podlegają zapisom Prawa energetycznego, a ich wykonanie musi być wcześniej poprzedzone wykonaną koncepcją zaopatrzenia w energię zgodną z zamierzeniami gminy i ujęte w planach inwestycyjnych dystrybutora sieci.

Zidentyfikowane koszty i przychody na etapie sporządzenia prognozy finansowej, które potencjalnie mogą pojawić się po uchwaleniu niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego, powinny stanowić podstawę do sporządzenia szczegółowego harmonogramu wydatków miasta, związanych z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz zostać ujęte w Wieloletniej Prognozie Finansowej miasta Łodzi.

Niniejszy załącznik nie zawiera obciążeń miasta z tytułu odszkodowań w trybie art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w trybie art. 98 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2015 r. poz. 1774 i 1777 oraz z 2016 r. poz. 65, 1250, 1271 i 1579).

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**

Tomasz KACPRZAK

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Spadochroniarzy, Namiotowej, Krańcowej i Biegunowej.

Zgodnie z uchwałą Nr IX/187/15 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 8 kwietnia 2015 r. zmienioną uchwałą Nr XXXI/822/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 15 czerwca 2016 r. przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Spadochroniarzy, Namiotowej, Krańcowej i Biegunowej wraz z *Prognozą oddziaływania na środowisko* i *Prognozą skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego*.

Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów zgodnie z wymogami ładu przestrzennego oraz realizowaną polityką przestrzenną miasta.

Obszar wyznaczony do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określony w projekcie niniejszej uchwały, położony jest w zachodniej części miasta Łodzi na terenie osiedla Złotno. Powierzchnia obszaru wynosi ok. 11 ha. W całości jest to teren niezabudowany ze skupiskami zieleni leśnej. Od północy obszar sporządzenia planu sąsiaduje z ul. Namiotową, od wschodu z ul. Krańcową, od południa z ul. Biegunową, od zachodu z ul. Spadochroniarzy. Obszar sporządzenia planu wraz z terenem dawnego poligonu wojskowego BRUS w obowiązującym Studium przeznaczony jest pod rozwój wielkoprzestrzennych założeń usługowo-rekreacyjnych. Wchodzą one w skład kompleksu rekreacyjno-rozrywkowo-dydaktycznego wraz z Parkiem Zdrowie, Ogrodem Zoologicznym, Ogrodem botanicznym i rejonem Górki Retkińskiej.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustala się przeznaczenie dominującej części obszaru na tereny zieleni urządzonej i rekreacji oraz tereny lasów. Ustala się również tereny niezbędne pod poszerzenie dróg publicznych – ul. Biegunowej i ul. Krańcowej.

Za główne cele przyjmuje się:

- 1) ustalenie przeznaczenia terenu zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, gwarantujący utrzymanie obecnej funkcji rekreacyjnej;
- 2) zachowanie terenów zieleni;
- 3) zagospodarowanie działek zgodnie z ustalonym przeznaczeniem, parametrami i wskazanymi na rysunku planu liniami zabudowy.

Procedura formalno-prawna sporządzenia miejscowego planu została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250 i 1579).

I. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. W projekcie planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez określenie zasad i wskaźników zagospodarowania terenów, parametrów kształtowania zabudowy oraz kolorystyki i materiałów wykończeniowych obiektów;

- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez:
 - a) zachowanie występujących na obszarze planu kompleksów zieleni wysokiej w ich naturalnej formie oraz ustalenie przebiegu linii zabudowy z uwzględnieniem istniejącego stanu zainwestowania;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowaniu wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych w szczególności poprzez:
 - a) ograniczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wyłącznie do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
 - b) zachowanie istniejących użytków leśnych;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w zakresie zabytków archeologicznych, poprzez wyznaczenie strefy ochrony archeologicznej oraz określenie warunków prowadzenia działań inwestycyjnych zapewniających właściwą ich ochronę;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, poprzez:
 - a) określenie ograniczeń w użytkowaniu terenów, wynikających z powierzchni ograniczającej wysokości zabudowy w rejonie lotniska Łódź–Lublinek oraz przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej,
 - b) określenie wskaźnika miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów zagospodarowania terenu i wyposażenia technicznego;
- 7) prawo własności poprzez kształtowanie zagospodarowania terenów z uwzględnieniem granic istniejących podziałów własnościowych;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa nie wprowadzając ograniczeń, które uniemożliwiałyby prowadzenie działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń;
- 9) potrzeby interesu publicznego zapewniając ciągłość powiązań przyrodniczych, komunikacyjnych i infrastruktury technicznej;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając warunki i zasady jej przebudowy, rozbudowy i budowy;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, poprzez:
 - a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia dokumentu oraz wyłożeniu do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r. poz. 353, 831, 961, 1250, 1486 i 1579), w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zawieszonych na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonych na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi,
 - b) wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu zarówno w siedzibie jak i na stronie internetowej Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi,

- c) zorganizowanie i przeprowadzenie dyskusji publicznej,
 - d) umożliwienie składania uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu i wniosków do planu,
 - e) udostępnianie dokumentacji prac planistycznych przez Miejską Pracownię Urbanistyczną w Łodzi,
 - f) zamieszczanie rozstrzygnięć Prezydenta Miasta Łodzi dotyczących składanych uwag i wniosków w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Łodzi;
- 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej do obsługi planowanych funkcji oraz określenie zasad jej przebudowy i rozbudowy w granicach obszaru objętego planem.
2. W projekcie planu nie uwzględniono wymogów ochrony dóbr kultury współczesnej ze względu na brak takich wartości oraz obiektów w obszarze objętym planem.
3. Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Prezydent Miasta zważył interes publiczny i interesy prywatne. Ustosunkował się do wniosków zgłoszonych przez osoby zainteresowane oraz instytucje opiniujące i uzgadniające.

Wnioski składano od dnia 16 lipca do dnia 17 sierpnia 2015 r.

Prezydent Miasta Łodzi rozpatrzył wnioski wydając zarządzenie Nr 2719/VII/16 z dnia 25 stycznia 2016 r.

Wyłożenie projektu planu miejscowego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko odbyło się w dniach od 7 lipca 2016 r. do 5 sierpnia 2016 r. Uwagi można było składać do 26 sierpnia 2016 r. W ramach procedury wyłożenia przeprowadzono w dniu 20 lipca 2016 r. dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Do projektu planu wpłynęło 8 uwag. W rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag uwzględniono ochronę istniejącego stanu zagospodarowania terenu poprzez utrzymanie dotychczasowych terenów rekreacyjnych oraz wskazanie kierunków ich dalszego rozwoju. Wzięto pod uwagę ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi oraz wyniki analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych określonych m.in. w *Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* oraz w *Prognozie oddziaływania na środowisko*.

Nieuwzględnione uwagi podlegają rozstrzygnięciu przez Radę Miejską.

4. W projekcie planu dopuszczono zabudowę związaną wyłącznie z obsługą funkcji rekreacyjnej oraz urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi. Uwzględniono istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowanie. Ponadto:
- 1) wyznaczone tereny dróg publicznych (ul. Biegunowa i ul. Krańcowa) zapewniają połączenie z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
 - 2) uwzględniono przebieg tras komunikacji zbiorowej, umożliwiających maksymalne wykorzystanie transportu publicznego jako podstawowego środka transportu;
 - 3) zapewniono rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez wykorzystanie istniejących dróg publicznych oraz możliwość realizacji ciągów pieszo-jezdnych w terenach o funkcji rekreacyjnej.

4) wyznaczone w projekcie planu tereny zieleni stanowią uzupełnienie programowo-funkcjonalne istniejącej funkcji mieszkaniowej, zlokalizowanej poza granicami obszaru planu.

II. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Łodzi.

Zgodnie z wymogiem art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Prezydent Miasta Łodzi dokonał analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analiz przekazał Radzie Miejskiej w Łodzi. W dniu 3 lipca 2013 r. Rada Miejska w Łodzi, zgodnie z art. 32 ust. 2 ww. ustawy, podjęła uchwałę Nr LXVI/1415/13 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi.

Wprowadzenie terenu zieleni i rekreacji w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej służy uzupełnieniu programu podstawowego, zwiększając tym samym jakość i komfort życia mieszkańców. Przeznaczenie terenów w planie miejscowym jest zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi, które w przeprowadzonej analizie dotyczącej oceny aktualności Studium nie zostały zakwestionowane.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzona zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wykazała, że realizacja ustaleń projektu planu skutkować będzie potencjalnymi wydatkami dotyczącymi realizacji inwestycji z zakresu układu komunikacyjnego na poziomie 0,104 mln zł.

Uchwalenie planu miejscowego wiąże się z konsekwencjami w postaci ograniczenia, bądź utraty możliwości dalszych działań budowlanych oraz zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych, dla których wydane przed wejściem w życie planu miejscowego i niezgodne z tym planem pozwolenia na budowę staną się ostateczne.

W związku z powyższym nie można wykluczyć wystąpienia roszczeń odszkodowawczych ze strony właścicieli nieruchomości zlokalizowanych w obszarze planu miejscowego.

W związku z wyczerpaniem wymogów proceduralnych związanych z sporządzeniem planu, stosownie do art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Prezydent Miasta Łodzi przedstawia Radzie Miejskiej w Łodzi projekt niniejszej uchwały wraz z listą nieuwzględnionych uwag złożonych w okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.


Zastępca Dyrektora
Koordynacji i Projektowania
pani Danuta Lipińska

5-111
102-11

Łódź, dnia 14 października 2016 r.


DFP-Bd-11.3024.189.2016

P. A. Scholbarko
14.10.2016 Dhr.

Pan
Robert Warsza
Dyrektor
Miejskiej Pracowni Urbanistycznej
w Łodzi

W związku z pismem z dnia 3 października 2016 r. w sprawie zajęcia stanowiska lub zaparafowania projektu uchwały w sprawie *uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Spadochroniarzy, Namiatowej, Krańcowej i Biegunowej*, informuję, że przyjmuję do wiadomości przedstawioną prognozę skutków finansowych.

W związku z tym, że skutki finansowe uchwalenia w/w planu stanowią ujemny wynik finansowy na poziomie 0,1 mln zł, wszelkie działania wynikające z realizacji planu, powinny być zgłaszane przez merytoryczne jednostki organizacyjne UML z odpowiednim wyprzedzeniem.



Krzysztof Maczkowski