

ZARZĄDZENIE Nr 502/2025
PREZYDENTA MIASTA ŁODZI
z dnia 12 marca 2025 r.

w sprawie sporządzenia propozycji rozpatrzenia wniosków do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Łupkowej, Strykowskiej i Antoniego Książka.

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) oraz art. 8k ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940), w wykonaniu uchwały Nr LXXXV/2579/23 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 20 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Łupkowej, Strykowskiej i Antoniego Książka

zarządzam, co następuje:

§ 1. 1. Sporządzam propozycję rozpatrzenia wniosków do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Łupkowej, Strykowskiej i Antoniego Książka, zwanego dalej projektem planu, złożonych w związku z:

- 1) ogłoszeniem, o którym mowa w art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z załącznikiem Nr 1 do zarządzenia;
- 2) zawiadomieniem, o którym mowa w art. 17 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z załącznikiem Nr 2 do zarządzenia.

2. Pozostawiam bez rozpatrzenia wnioski do projektu planu, niespełniające wymogów formalnych, zgodnie z wykazem stanowiącym załącznik Nr 3 do zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierzam Dyrektorowi Miejskiej Pracowni Urbanistycznej w Łodzi.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem wydania.

wz. PREZYDENTA MIASTA

Tomasz PIOTROWSKI
Wiceprezydent Miasta

Propozycja rozpatrzenia wniosków do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Łupkowej, Strykowskiej i Antoniego Książka, złożonych w związku z ogłoszeniem, o którym mowa w art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W wyznaczonym terminie składania wniosków tj. od dnia 26 marca 2024 r. do dnia 16 kwietnia 2024 r., **wpłynęło 120 wniosków spełniających wymogi formalne.** Złożone wnioski zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji.

Wniosek nr 1

- wpłynął 27 marca 2024 r.,
- złożony przez [REDACTED]
- dotyczy działki nr 462/8, w obrębie B-21.

Wnioskodawca informuje, że: cyt.: „*Chcę budować dom jednorodzinny na działce 462/8, proszę nie robić tam terenów rekreacyjnych*”.

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić wniosku.

Uzasadnienie: Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który mówi, iż „(...) *prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)*” i jednocześnie zgodnie z art. 9 ust. 4 tej ustawy, który stanowi, że „*Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych*”, w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688) projekt planu miejscowego zostanie sporządzony w zgodności z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym 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. W studium tym wymieniona we wniosku nieruchomość znajduje się w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O” (tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo). Biorąc powyższe pod uwagę, wskazana działka zostanie w projekcie planu miejscowego pozostawiona w strukturze terenów nieplanowanych dla rozwoju nowej zabudowy. Należy dodać, że projekt planu miejscowego dla zabudowy istniejącej uwzględni katalog możliwych działań budowlanych.

Wnioski od nr 2 do nr 4, od nr 8 do nr 46, od nr 48 do nr 97, od nr 100 do nr 103 i od nr 107 do nr 118:

- wpłynęły 15 kwietnia 2024 r. (wnioski nr 2, od nr 11 do nr 46, od nr 48 do nr 52, od nr 54 do nr 97, od nr 100 do nr 103, od nr 107 do nr 117), 5 kwietnia 2024 r. (wniosek nr 3), 10 kwietnia 2024 r. (wniosek nr 4), 12 kwietnia 2024 r. (wnioski nr 8, nr 9 i nr 10), 16 kwietnia 2024 r. (wnioski nr 53 i nr 118),

- złożone przez 



- dotyczą działek nr: 171/6, 171/7, 171/8, 171/10, 171/11, 171/12 i 171/13, w obrębie B-20.

Wnioskodawcy wnoszą o: cyt.: „1) przeznaczenie powyższych działek wyłącznie pod zabudowę domami jednorodzinnymi (MNW); 2) podział powyższych działek na mniejsze działki, które będą stanowić kontynuację urbanistyki istniejącego obok osiedla (między ul. Stasia a ul. Łupkową, zwanego dalej „Osiedlem”); 3) forma i gabaryty projektowanych domów zbieżne z formą i gabarytami pierwotnie projektowanych domów na Osiedlu, żeby zachować ład przestrzenny; 4) dopuszcza się zabudowę jednorodzinną parterową i/lub parterową z poddaszem użytkowym (jw.); 5) wymagane spadziste dachy (jw.) 6) ogrodzenia ażurowe i/lub biologicznie czynne nie wyższe niż 1,5 m; 7) droga dojazdowa/miejsca parkingowe powinny być odsunięte co najmniej o 30 m od granic zabudowanych obecnie działek; 8) ochrona skarpy znajdującej się w północnej części działek – nowa zabudowa powinna być od niej odsunięta na min .15 m.”

Ponadto, składający wnioski wnoszą o:

1. Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 12,5%.
2. Maksymalną wysokość zabudowy: 8 m przy spadzistym dachu.
3. Maksymalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 85%.

Prezydent Miasta Łodzi proponuje częściowo uwzględnić wnioski.

Uzasadnienie:

Projekt planu miejscowego sporządzany jest w oparciu o obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym 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. Wymienione we wnioskach nieruchomości znajdują się w Studium w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „M3” (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), w ramach której jako przeznaczenie dopuszczalne wskazano, oprócz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, również zabudowę usługową. Biorąc powyższe pod uwagę, jednym z celów sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego jest ochrona osiedla mieszkaniowego Rogi z zabudową mieszkaniową jednorodziną przed powstawaniem na jego obszarze nowych budynków o kubaturze budynków wielorodzinnych. Ponadto, założeniem projektu planu jest uzupełnienie istniejącej struktury przestrzennej i wpisanie nowych działań inwestycyjnych, w tym o funkcji usługowej w zabudowę o parametrach istniejących budynków jednorodzinnych. W związku z tym, w granicach obszaru objętego projektem planu miejscowego wydzielono zarówno tereny przeznaczone wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, tereny w których oprócz zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się uzupełnienie w postaci funkcji usługowej oraz tereny, w których zabudowa usługowa będzie stanowić przeznaczenie równoważne z zabudową mieszkaniową jednorodziną, przy jednoczesnej ochronie gabarytów zabudowy. Jednocześnie przyjęte dla poszczególnych terenów formy zabudowy jednorodzinnej zostały dostosowane do rodzaju występującej na danym obszarze zabudowy istniejącej.

Zatem proponuję:

1) uwzględnić wnioski w zakresie:

- umożliwienia podziału działek w sposób nawiązujący do układu przestrzennego istniejącego osiedla,
- przyjęcia w projekcie planu formy i gabarytów budynków nawiązujących do budynków tworzących istniejące osiedle,
- dopuszczenia realizacji zarówno zabudowy parterowej, jak i parterowej z poddaszem użytkowym;

2) nie uwzględnić wniosków w zakresie przeznaczenia wskazanych działek wyłącznie pod zabudowę domami jednorodzinnymi (MNW).

Odnosząc się do części wniosków dotyczących wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów zabudowy należy zaznaczyć, że ustalenia projektu planu miejscowego zostały poprzedzone analizami obszaru objętego opracowaniem planu miejscowego oraz zostały przyjęte optymalne wskaźniki i parametry nawiązujące do charakteru istniejącej zabudowy i obecnego zagospodarowania w poszczególnych częściach osiedla, umożliwiające kształtowanie przestrzeni w taki sposób, aby tworzyła harmonijną całość.

Zatem proponuję:

1) uwzględnić wnioski w zakresie maksymalnej wysokości zabudowy - 8 m;

2) nie uwzględnić wniosków w zakresie:

- wprowadzenia wymogu wyłącznie spadzistych dachów,
- maksymalnej wartości udziału powierzchni zabudowy - 12,5%,
- minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – 85%.

Części wniosków odnoszące się do ogrodzeń wykraczają poza zakres merytoryczny ustaleń planu miejscowego, w związku z czym nie mogą być uwzględnione ze względów formalnych.

Odnosząc się do części wniosków dotyczących odsunięcia drogi dojazdowej oraz miejsc postojowych o 30 m od granic zabudowanych obecnie działek należy zauważyć, że dopuszczalne odległości miejsc postojowych od granicy działki budowlanej zostały określone w § 19 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225, z 2023 r. poz. 2442 oraz z 2024 r. poz. 474 i 726) w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. W projekcie planu nie przewidziano wyznaczania na przedmiotowych nieruchomościach terenów dróg publicznych dojazdowych, dopuszczono natomiast realizację dróg wewnętrznych, dając jednocześnie możliwość dowolnego ich sytuowania. Wprowadzenie zaproponowanych we wnioskach ustaleń stanowiłoby nadmierne i nieuzasadnione ograniczenie dla właścicieli przedmiotowych nieruchomości. W związku z powyższym, proponuję nie uwzględnić wniosków w przedmiotowym zakresie.

Odnosząc się do części wniosków dotyczących ochrony skarpy oraz odsunięcia od niej nowej zabudowy należy zaznaczyć, że projekt planu zakłada odsunięcie linii zabudowy od istniejącej skarpy w miejscu, w którym graniczy ona bezpośrednio z przestrzenią publiczną, którą stanowi ulica Diamentowa. Wprowadzenie zaproponowanych ustaleń we wnętrzu kwartału stanowiłoby nadmierne i nieuzasadnione ograniczenie dla właścicieli przedmiotowych nieruchomości. Wobec powyższego, proponuję uwzględnić częściowo wnioski w przedmiotowym zakresie.

Wniosek nr 47

- wpłynął 15 kwietnia 2024 r.,
- złożony przez [REDACTED]
- dotyczy działek nr: 171/6, 171/7, 171/8, 171/10, 171/11, 171/12, 171/13 i 179, w obrębie B-20.

Wnioskodawca wnosi o: cyt.: „1) przeznaczenie powyższych działek wyłącznie pod zabudowę domami jednorodzinnymi (MNW); 2) podział powyższych działek na mniejsze działki, które będą stanowić kontynuację urbanistyki istniejącego obok osiedla (między ul. Stasia a ul. Łupkową, zwanego dalej „Osiedlem”); 3) forma i gabaryty projektowanych domów zbieżne z formą i gabarytami pierwotnie projektowanych domów na Osiedlu, żeby zachować ład przestrzenny; 4) dopuszcza się zabudowę jednorodzinną parterową i/lub parterową z poddaszem użytkowym (jw.); 5) wymagane spadziste dachy (jw.) 6) ogrodzenia ażurowe i/lub biologicznie czynne nie wyższe niż 1,5 m; 7) droga dojazdowa/miejsca parkingowe powinny być odsunięte co najmniej o 30 m od granic zabudowanych obecnie działek; 8) ochrona skarpy znajdującej się w północnej części działek – nowa zabudowa powinna być od niej odsunięta na min. 15 m.”

Ponadto składająca wniosek wnosi o:

1. Maksymalny udział powierzchni zabudowy: 12,5%.
2. Maksymalną wysokość zabudowy: 8 m przy spadzistym dachu.
3. Maksymalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 85% .

Prezydent Miasta Łodzi proponuje częściowo uwzględnić wniosek.

Uzasadnienie:

Projekt planu miejscowego sporządzany jest w oparciu o obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym 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. Wymienione we wnioskach nieruchomości znajdują się w Studium w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „M3” (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), w ramach której jako przeznaczenie dopuszczalne wskazano oprócz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej również zabudowę usługową. Biorąc powyższe pod uwagę jednym z celów sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego jest ochrona osiedla mieszkaniowego Rogi z zabudową mieszkaniową jednorodziną przed ingerencją zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i powstawaniem na jego obszarze budynków jednorodzinnych o kubaturze budynków wielorodzinnych. Ponadto, założeniem projektu planu jest uzupełnienie istniejącej struktury przestrzennej i wpisanie nowych działań inwestycyjnych, w tym o funkcji usługowej w zabudowę o parametrach istniejących budynków jednorodzinnych. W związku z tym w granicach obszaru objętego projektem planu miejscowego wydzielono zarówno tereny przeznaczone wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, tereny w których oprócz zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się uzupełnienie w postaci funkcji usługowej oraz tereny w których zabudowa usługowa będzie stanowić przeznaczenie równoważne z zabudową mieszkaniową jednorodziną, przy jednoczesnej ochronie gabarytów zabudowy. Jednocześnie przyjęte dla poszczególnych terenów formy zabudowy jednorodzinnej zostały dostosowane do rodzaju występującej na danym obszarze zabudowy istniejącej.

Zatem proponuję:

1) uwzględnić wnioski w zakresie:

- umożliwienia podziału działek w sposób nawiązujący do układu przestrzennego istniejącego osiedla,
- przyjęcia w projekcie planu formy i gabarytów budynków nawiązujących do budynków tworzących istniejące osiedle,
- dopuszczenia realizacji zarówno zabudowy parterowej jak i parterowej z poddaszem użytkowym;

2) nie uwzględnić wniosków w zakresie przeznaczenia wskazanych działek wyłącznie pod zabudowę domami jednorodzinnymi (MNW).

Odnosząc się do części wniosków dotyczących wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów zabudowy należy zaznaczyć, że ustalenia projektu planu miejscowego zostały poprzedzone analizami obszaru objętego opracowaniem planu miejscowego oraz zostały przyjęte optymalne wskaźniki i parametry nawiązujące do charakteru istniejącej zabudowy i obecnego zagospodarowania w poszczególnych częściach osiedla, umożliwiające kształtowanie przestrzeni w taki sposób, aby tworzyła harmonijną całość.

Zatem proponuję:

1) uwzględnić wniosek w zakresie maksymalnej wysokości zabudowy - 8 m;

2) nie uwzględnić wniosków w zakresie:

- wprowadzenia wymogu wyłącznie spadzistych dachów,
- maksymalnej wartości udziału powierzchni zabudowy - 12,5%,
- minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – 85%.

Część wniosku odnosząca się do ogrodzeń wykracza poza zakres merytoryczny ustaleń planu miejscowego, w związku z czym nie może być uwzględniona ze względów formalnych.

Odnosząc się do części wniosku dotyczącej odsunięcia drogi dojazdowej oraz miejsc postojowych o 30 m od granic zabudowanych obecnie działek należy zauważyć, że dopuszczalne odległości miejsc postojowych od granicy działki budowlanej zostały określone w § 19 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225, z 2023 r. poz. 2442 oraz z 2024 r. poz. 474 i 726) w sprawie warunków technicznych,

jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Ponadto należy zauważyć, że z przestrzennego punktu widzenia wprowadzenie zaproponowanych ustaleń stanowiłoby nadmierne i nieuzasadnione ograniczenie dla właścicieli przedmiotowych nieruchomości. W związku z powyższym proponuję nie uwzględnić wniosku w przedmiotowym zakresie.

Odnosząc się do części wniosku dotyczącej ochrony skarpy oraz odsunięcia od niej nowej zabudowy należy zaznaczyć, że projekt planu zakłada odsunięcie linii zabudowy od istniejącej skarpy w miejscu, w którym graniczy ona bezpośrednio z przestrzenią publiczną, którą stanowi ulica Diamentowa. Wprowadzenie zaproponowanych ustaleń we wnętrzu kwartału stanowiłoby nadmierne i nieuzasadnione ograniczenie dla właścicieli przedmiotowych nieruchomości. Wobec powyższego, proponuję uwzględnić częściowo wnioski w przedmiotowym zakresie.

Wnioski od nr 5 do nr 7

- Wpłynęły 11 kwietnia 2024 r.,
- złożone przez [REDAKTOWANE]
- dotyczą działek nr 462/6 i 462/2 (wniosek nr 5), nr 462/4 i 462/2 (wniosek nr 6), nr 462/3 i 462/2 (wniosek nr 7) w obrębie B-21.

Wnioskodawca wnosi o:

1. Zmianę przeznaczenia terenu na budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.
2. Maksymalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%.
3. Maksymalną wysokość zabudowy 9 m.

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić wniosków.

Uzasadnienie: Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który mówi, iż „(...) *prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)*” i jednocześnie zgodnie z art. 9 ust. 4 tej ustawy, który stanowi, że „*Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych*”, w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw projekt planu miejscowego zostanie sporządzony w zgodności z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym 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. W studium tym wymienione we wnioskach nieruchomości znajdują się w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O” (tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo). Biorąc powyższe pod uwagę wskazane działki zostaną w projekcie planu miejscowego pozostawione w strukturze terenów nieplanowanych dla rozwoju nowej zabudowy. Należy dodać, że projekt planu dla zabudowy istniejącej uwzględni katalog możliwych działań budowlanych.

Wniosek nr 98

- wpłynął 15 kwietnia 2024 r.,
- złożony przez [REDAKTOWANE]
- dotyczy działek nr: 180, 212/3, 228/3, 228/4, 160/7, 203/1, 203/3, 203/4, 203/7, 280, 292, 136/2, 136/19, 162, 144 123/15, 136/6, 470/8, 171/7, 171/8, 171/11, 171/12, 171/6, 171/10 i 171/13, w obrębie B-20 oraz działek nr: 468/3, 468/1, 454/3, 456, 455/1, 455/5,

455/6, 455/7, 455/8, 461, 449, 469/1, 469/2, 470/5, 470/6, 472/9, 472/11, 472/12, 463/1, 497, 498, 499, 500, 502, 503, 511, 512, 513, 514, 462/2, 462/3, 462/4, 462/7, 462/6, 445, 446, 448, 450, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495 i 496, w obrębie B-21.

Wnioskodawca wnosi o: cyt.: „*Wnioskuje o objęcie ochroną cennych przyrodniczo terenów będących źródłiskowym obszarem rzeki Sokołówki (pkt 7.3 poz. 1) oraz zieleni na działkach między Strykowską a Książka, pełniące funkcję osłonową (pkt 7.3 poz. 3) i o zachowanie zieleni osłonowej przyległej od zachodu do pasa Strykowskiej na całym przebiegu w obrębie planu Wnioskuje o zagwarantowanie unikalnego charakteru osiedla z lat 60 ograniczonego ulicami: Łupkowa, Strykowska, Stasia i Książka poprzez dopuszczenie jedynie nowej zabudowy parterowej z użytkowym poddaszem o gabarytach budynków i kącie nachylenia dachów jak budynki historyczne osiedla. Wnioskuje o opisanie Łupkowej jako alei drzew i zachowanie istniejących zbiorników wodnych. Wnioskuje o opisanie ul. Książka jako alei drzew i zachowanie istniejącego pasa zieleni wysokiej od strony zachodniej Wnioskuje o zagwarantowanie wymienionych w pkt 7.2 pieszych placyków publicznych i przejść między działkami, pełniących po części funkcję korytarzy dla zwierząt. Wnioskuje o wymóg ogrodzeń ażurowych na całym terenie do 1,6 m lub ogrodzeń z żywopłotów bez ograniczeń. Wnioskuje o dopuszczenie na całym terenie jedynie zabudowy jednorodzinnej z małymi usługami, z zakazem sytuowania obiektów przemysłowych i uciążliwych oraz budynków mieszkalnych wielorodzinnych w tym jednorodzinnych szeregowych lub bliźniaczych.*”

Ponadto składający wniosek wnosi o:

1. „*Zachowanie 4 wewnętrznych, zadrzewionych placyków osiedlowych o trójkątnych kształtach z istniejącymi pieszymi dojazdami jako miejsc integracji mieszkańców osiedla z lat 60 oraz wykluczenie ich z zabudowy i nadanie funkcji rekreacyjnej*” dla działek nr 180, 212/3, 228/3, 228/4, 160/7, 203/1, 203/3, 203/4 i 203/7, w obrębie B-20,
2. „*Zachowanie przejścia pieszego między Szafirową, a Szmaragdową*” dla działki nr 280, w obrębie B-20,
3. „*Zachowanie przejścia pieszego między Szafirową, a Strykowską*” dla działki nr 292, w obrębie B-20,
4. „*Zachowanie przejścia pieszego między Kobaltową, a Rzewskiego wraz z zadrzewionym końcem ul. Rzewskiego oraz możliwość kontynuacji przejścia na działkę 171*” dla działek nr 136/2 i 136/19, w obrębie B-20,
5. „*Zagwarantowanie przejścia*” dla działek nr 162 i 144, w obrębie B-20,
6. „*Zagwarantowanie pieszego przejścia do ul. Strykowskiej na przedłużeniu ul. Ametystowej*” dla działek nr 468/3 i 468/1, w obrębie B-21,
7. „*Zachowanie pieszego przejścia do ul. Strykowskiej i przystanku autobusowego*” dla działki nr 454/3, w obrębie B-21,
8. „*Zapisanie szerokiej na 20 m strefy ochronnej początkowego biegu Sokołówki wraz z odsunięciem zabudowy od rowu odwadniającego w śladzie pierwotnego koryta rzeczno-*” dla działek nr 456, 455/1, 455/5, 455/6, 455/7 i 455/8, w obrębie B-21,
9. „*Możliwość przejścia pieszego i korytarza dla zwierząt*” dla działki 461, w obrębie B-21,
10. „*Możliwość przejścia pieszego i korytarza dla zwierząt, podziemny kanał Sokołówki (rzeka jest w tym miejscu pod ziemią), także bardzo ważne dojeżdżenie do przystanku autobusowego*” dla działki nr 449, w obrębie B-21,
11. „*Zachowanie zbiornika wodnego na terenie ogródków działkowych, zapisanie ogródków w planie*” dla działek nr 123/15 i 136/6, w obrębie B-20,
12. „*Zachowanie i ochrona zbiornika wodnego*” dla działki nr 470/8, w obrębie B-20,
13. Przeznaczenie terenu:

- MN – dla działek nr 171/7, 171/8, 171/11, 171/12, 171/6, 171/10 i 171/13, w obrębie B-20 oraz nr 456, 455/1, 455/5, 455/6, 455/7, 455/8, 469/1, 469/2, 470/5, 470/6, 472/9, 472/11, 472/12, 463/1, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 511, 512, 513 i 514, w obrębie B-21,
- ZN – dla działek nr 445, 446, 448, 450, 462/2, 462/3, 462/4, 462/7, 462/6, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, w obrębie B-21,

14. Maksymalny udział powierzchni zabudowy:

- 15% - dla działek 456, 455/1, 455/5, 455/6, 455/7, 455/8, 469/1, 469/2, 470/5, 470/6, 472/9, 472/11, 472/12 i 463/1, w obrębie B-21,
- 25% - dla działek nr 171/7, 171/8, 171/11, 171/12, 171/6, 171/10 i 171/13, w obrębie B-20 oraz nr 497, 498, 499, 500, 501, 502 i 503, w obrębie B-21,

15. Maksymalną wysokość zabudowy:

- 8 m – dla działek nr 171/7, 171/8, 171/11, 171/12, 171/6, 171/10 i 171/13, w obrębie B-20 oraz nr 456, 455/1, 455/5, 455/6, 455/7, 455/8, 469/1, 469/2, 470/5, 470/6, 472/9, 472/11, 472/12, 463/1, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 511, 512, 513 i 514, w obrębie B-21,

16. Maksymalny udział powierzchni biologicznie czynnej:

- 75% - dla działek nr 456, 455/1, 455/5, 455/6, 455/7, 455/8, 469/1, 469/2, 470/5, 470/6, 472/9, 472/11, 472/12 i 463/1, w obrębie B-21,
- 50% - dla działek nr 171/7, 171/8, 171/11, 171/12, 171/6, 171/10 i 171/13, w obrębie B-20 oraz nr 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 511, 512, 513 i 514 w obrębie B-21,
- 100% - dla działek nr 445, 446, 448, 450, 462/2, 462/3, 462/4, 462/7, 462/6, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495 i 496, w obrębie B-21.

Prezydent Miasta Łodzi proponuje częściowo uwzględnić wniosek.

Uzasadnienie:

Projekt planu miejscowego sporządzany jest w oparciu o obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym 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. Wymienione we wniosku nieruchomości znajdują się w Studium w jednostkach funkcjonalno-przestrzennych: „M3” (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), w ramach której jako przeznaczenie dopuszczalne wskazano oprócz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej również zabudowę usługową oraz „O” (tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo) i „D” (tereny ogrodów działkowych) należących do strefy terenów wyłączonych spod zabudowy. Biorąc powyższe pod uwagę do najważniejszych celów sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego należy zaliczyć ochronę osiedla mieszkaniowego Rogi z zabudową mieszkaniową jednorodziną przed ingerencją zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i powstawaniem na jego obszarze budynków jednorodzinnych o kubaturze budynków wielorodzinnych oraz zatrzymanie rozpoczętych procesów urbanizacji na znajdujących się w granicach opracowania terenach aktywnych przyrodniczo. Ponadto założeniem projektu planu jest uzupełnienie istniejącej struktury przestrzennej i wpisanie nowych działań inwestycyjnych, w tym o funkcji usługowej w zabudowę o parametrach istniejących budynków jednorodzinnych. W związku z tym, w granicach obszaru objętego projektem planu miejscowego wydzielono zarówno tereny przeznaczone wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, tereny w których oprócz zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się uzupełnienie w postaci funkcji usługowej oraz tereny w których zabudowa usługowa będzie stanowić przeznaczenie równoważne z zabudową mieszkaniową

jednorodzinną, przy jednoczesnej ochronie gabarytów zabudowy. Jednocześnie przyjęte dla poszczególnych terenów formy zabudowy jednorodzinnej zostały dostosowane do rodzaju występującej na danym obszarze zabudowy istniejącej. Z kolei nieruchomości położone w granicach jednostek funkcjonalno-przestrzennych „O” i „D” zostaną w projekcie planu miejscowego pozostawione w strukturze terenów nieplanowanych dla rozwoju nowej zabudowy.

Zatem proponuję:

1) uwzględnić wniosek w zakresie:

- dopuszczenia jedynie nowej zabudowy o gabarytach budynków i kącie nachylenia dachów jak budynki istniejące,
- uniemożliwienie sytuowania obiektów przemysłowych i usług uciążliwych oraz budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- przeznaczenia działek nr: 456, 472/9, 472/11, 472/12, 463/1, od 497 do 503 i od 511 do 514 w obrębie B-21 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN),

2) nie uwzględnić wniosku w zakresie:

- dopuszczenia jedynie nowej zabudowy parterowej z użytkowym poddaszem,
- dopuszczenia na całym terenie jedynie zabudowy jednorodzinnej z małymi usługami,
- wprowadzenia zakazu sytuowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych szeregowych lub bliźniaczych,
- przeznaczenia działek nr: 455/1, 455/5, 455/6, 455/7 i 455/8, w obrębie B-21 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN),
- przeznaczenia działek nr: 171/7, 171/8, 171/11, 171/12, 171/6, 171/10 i 171/13, w obrębie B-20 oraz działek nr: 469/1, 469/2, 470/5 i 470/6 w obrębie B-21 wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN),
- przeznaczenia działek nr: 445, 446, 448, 450, 462/2, 462/3, 462/4, 462/7 i 462/6, w obrębie B-21 wyłącznie pod zielen naturalną (ZN),
- przeznaczenia działek nr: 488, 489, 490, 491, 492, 493, nr 494, 495 i 496, w obrębie B-21 pod zielen naturalną (ZN).

Jednym z celów projektu planu jest utrzymanie istniejącego układu przestrzeni publicznych oraz wyznaczenie nowych w miejscach umożliwiających jego uzupełnienie, ze szczególnym uwzględnieniem znajdujących się w jego granicach działek miejskich.

Zatem proponuję:

1) uwzględnić wniosek w zakresie:

- zachowania placyków osiedlowych na działkach nr: 180, 212/3, 228/3, 228/4 i 160/7 w obrębie B-20,
- zagwarantowania przejść na działkach nr: 280, 292, 136/2, 136/19, 144 i 162 w obrębie B-20 oraz działkach nr: 468/3, 468/1, 454/3 i 461 w obrębie B-21;

2) nie uwzględnić wniosku w zakresie:

- zachowania placyków osiedlowych na działkach nr: 203/1, 203/3, 203/4 i 203/7 w obrębie B-20,
- zapewnienia możliwości przejścia pieszego na działce nr 449 w obrębie B-21.

Odnosząc się do części wniosku dotyczącej wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów zabudowy należy zaznaczyć, że ustalenia projektu planu miejscowego zostały poprzedzone analizami obszaru objętego opracowaniem planu miejscowego oraz zostały przyjęte optymalne wskaźniki i parametry nawiązujące do charakteru istniejącej zabudowy i obecnego zagospodarowania w poszczególnych częściach osiedla, umożliwiające kształtowanie przestrzeni w taki sposób, aby tworzyła harmonijną całość.

Zatem proponuję:

- 1) uwzględnić wnioski w zakresie maksymalnej wysokości zabudowy – 8 m - dla działek nr: 171/7, 171/8, 171/11, 171/12, 171/6, 171/10 i 171/13 w obrębie B-20 oraz działek nr: 456, 463/1, 469/1, 469/2, 470/5, 470/6, 472/9, 472/11, 472/12, od 497 do 503 i od 511 do 514 w obrębie B-21;
- 2) nie uwzględnić wniosków w zakresie:
 - maksymalnej wysokości zabudowy – 8 m - dla pozostałych działek wskazanych we wniosku,
 - maksymalnych wartości udziału powierzchni zabudowy – 15% i 25%,
 - minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – 50%, 75% i 100%,
 - dopuszczenia wyłącznie budynków parterowych z użytkowym poddaszem.

Proponuję uwzględnić wniosek w zakresie zachowania zbiorników wodnych i ustalenia ogródków działkowych na działkach nr 123/15 i nr 136/6.

Proponuję nie uwzględniać części wniosku dotyczących:

- objęcia ochroną zieleni na działkach między Strykowską a Książka, pełniące funkcję osłonową, zlokalizowanej zgodnie z wnioskiem na działkach nr: 445, 446, 448, 450, 462/2, 462/3, 462/4, 462/7, 462/6 i od 488 do 496 w obrębie B-21,
- objęcia ochroną cennych przyrodniczo terenów będących źródłiskowym obszarem rzeki Sokołówki wskazanych we wniosku jako działki nr: 455/1, 455/5, 455/6, 455/7, 455/8, 456, 469/1, 469/2, 470/5, 470/6, 472/9, 472/11, 472/12 i 463/1 w obrębie B-21,

ponieważ nie są to zagadnienia mieszczące się w zakresie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W planie miejscowym uwzględnia się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym formy ochrony przyrody wynikające z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478 i 1940). Jednocześnie należy zaznaczyć, że działki o nr 445, 446, 448, 450, 462/2, 462/3, 462/4, 462/7, 462/6, 455/1, 455/5, 455/6, 455/7 i 455/8 w obrębie B-21, położone w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O” (tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo) zostały zgodnie z projektem planu miejscowego, włączone w granice terenów przeznaczonych pod rolnictwo z zakazem zabudowy i zieleni naturalną. Co oznacza, że ustalenia planu miejscowego chronią przedmiotowe nieruchomości przed możliwością realizacji nowej zabudowy.

Proponuję nie uwzględniać części wniosku dotyczącej wprowadzenia szerokiej na 20 m strefy ochronnej początkowego biegu Sokołówki wraz z odsunięciem zabudowy od rowu odwadniającego, w śladzie pierwotnego koryta rzeczno, dla działek nr: 456, 455/1, 455/5, 455/6, 455/7 i 455/8, w obrębie B-21. Działki o numerach: 455/1, 455/5, 455/6, 455/7 i 455/8 w obrębie B-21 znajdują się, zgodnie z projektem planu miejscowego, w granicach terenu przeznaczonego pod rolnictwo z zakazem zabudowy i zieleni naturalną. Co oznacza, że ustalenia planu miejscowego chronią przedmiotowe nieruchomości przed możliwością realizacji nowej zabudowy. Działka nr 456 położona jest w obrębie terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą. Wprowadzenie zaproponowanych ustaleń dla działki o szerokości około 28 m doprowadziłoby do utrudnienia lub wręcz uniemożliwienia realizacji zabudowy oraz stanowiłoby nadmierne i nieuzasadnione ograniczenie dla właścicieli nieruchomości. Jednocześnie należy zauważyć, że projekt planu miejscowego wprowadza zakaz dotyczący wykonywania robót polegających na zasypywaniu i likwidacji rowów spełniających rolę odbiorników wód powierzchniowych, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy spowodowanej realizacją inwestycji celu publicznego.

Proponuję nie uwzględniać wniosku w zakresie opisanie ulic Łupkowej i Książka jako alei drzew i zachowanie istniejącego pasa zieleni wysokiej od strony zachodniej oraz zachowania zieleni osłonowej przyległej od zachodu do pasa Strykowskiej na całym przebiegu w obrębie planu miejscowego. Zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, które określają parametry i klasyfikacje dróg. Szerokości dróg wyznaczone liniami rozgraniczającymi umożliwiają lokalizację poszczególnych elementów składowych drogi, w tym m. in. jezdni, chodnika oraz zieleni towarzyszącej.

Część wniosku odnosząca się do ogrodzeń wykracza poza zakres merytoryczny ustaleń planu miejscowego, w związku z czym nie może być uwzględniona ze względów formalnych.

Wniosek nr 99

- wpłynął 15 kwietnia 2024 r.,
- złożony przez [REDACTED]
- dotyczy działki nr 462/9, w obrębie B-21.

Wnioskodawca informuje, że: cyt.: „*Działkę planuję przeznaczyć jedynie pod budowę domu jednorodzinnego (wydane są warunki zabudowy)*”.

Ponadto składająca wniosek wnosi o:

- maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,19,
- maksymalną wysokość zabudowy: 8 m.

Prezydent Miasta Łodzi proponuje nie uwzględnić wniosku.

Uzasadnienie: Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który mówi, iż „(...) *prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego (...) zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem (...)*” i jednocześnie zgodnie z art. 9 ust. 4 tej ustawy, który stanowi, że „*Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych*”, w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw projekt planu miejscowego zostanie sporządzony w zgodności z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym 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. W studium tym wymieniona we wniosku nieruchomość znajduje się w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O” (tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo). Biorąc powyższe pod uwagę wskazana działka zostanie w projekcie planu miejscowego pozostawiona w strukturze terenów nieplanowanych dla rozwoju nowej zabudowy. Należy dodać, że projekt planu miejscowego dla zabudowy istniejącej uwzględni katalog możliwych działań budowlanych.

Wnioski od nr 104 do nr 106

- Wpłynęły 15 kwietnia 2024 r.,
- złożone przez [REDACTED]

- dotyczą działek nr: 171/6, 171/7, 171/8, 171/10, 171/11, 171/12, 171/13, 292, 136/2, 136/19, 280, 212/3, 144, 180, 228/4, 123/15 i 136/6 w obrębie B-20 oraz działek nr: 468/3, 454/3, 456, 455/1, 455/5, 455/6, 455/7, 455/8, 461, 462/2, 462/7, 462/6 w obrębie B-21.

Wnioskodawca wnosi, o: cyt.:

- „1) Przeznaczenie terenu wyłącznie pod zabudowę domami jednorodzinnymi (MN);
- 2) dopuszcza się zabudowę jednorodzinną parterową i/lub parterową z poddaszem użytkowym;
- 3) na „starym” Osiedlu zlokalizowanym między ulicami Łupkową, Antoniego Książka, Strykowską oraz Stasia w zakresie nowej zabudowy wymagane spadziste dachy o ile domy sąsiednie posiadają spadziste dachy
- 4) ogrodzenia ażurowe i/lub biologicznie czynne, nie wyższe niż 2 m
- 5) na obszarze wzniesionego w latach 60-tych Osiedla zlokalizowanego między ulicami Łupkową, Antoniego Książka, Strykowską oraz Stasia – forma i gabaryty projektowanych domów zbieżne z formą i gabarytami pierwotnie projektowanych domów na Osiedlu – zachowanie ładu przestrzennego
- 6) na obszarze wzniesionego w latach 60-tych Osiedla zlokalizowanego między Łupkową, Antoniego Książka, Strykowską oraz Stasia zachowanie charakterystycznych dla osiedla i przydatnych mieszkańcom wewnętrznych placów (dawnych „placów zabaw”) – obręb B-20 działka nr ew. 180 oraz działka nr ew.228/4 a także przejść pieszych między działkami w/w osiedla obręb B-20: przejścia do Strykowskiej na przystanek autobusowy dz. nr 292, do ulicy Rzewskiego i ogródków działkowych dz. nr 136/2 i 136/19, przejścia między Szmaragdową a Szafirową dz. nr 280, od Rubinowej do Łupkowej dz. nr 212/3 i jeszcze przejścia pieszego w ciągu Rubinowej dz. nr 144.
- 7) Opisanie ul. Łupkowej jako alei drzew.
- 8) Ochrona resztek zadrzewień na działkach i zieleni przyulicznej przy ulicy A.Książka: opisanie ulicy A.Książka jako potencjalnej alei drzew – szerokość ulicy na to pozwala.
- 9) Na całym obszarze objętym przystąpieniem:
Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%] – 12,5%
Maksymalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 85%
Maksymalna wysokość zabudowy – 8 m przy spadzistym dachu
- 10) Wnioski szczegółowe w odniesieniu do działek nr B20-171/7, B20-171/8, B20-171/11, B20-171/12 (Stasia 2A), B20-171/6, B20-171/10 (Stasia 2B); B20-171/13 (Stasia 2C)
 - a) Przeznaczenie powyższych działek wyłącznie pod zabudowę domami jednorodzinnymi (MN)
 - b) podział powyższych działek na mniejsze działki, które będą stanowić kontynuację urbanistyki istniejącego obok osiedla (między ul. Stasia a ul. Łupkową i ul. Strykowską)
 - c) forma i gabaryty projektowanych domów zbieżne z formą i gabarytami pierwotnie projektowanych domów na Osiedlu – zachowanie ładu przestrzennego
 - d) ochrona skarpy znajdującej się w północnej części działek – nowa zabudowa powinna być odsunięta od niej o co najmniej 15 m;
 - e) droga dojazdowa/miejsca parkingowe powinny być odsunięte o co najmniej 30 m od granic zabudowanych obecnie działek
- 11) Ochrona doliny Sokołówki
 - a) Rów odwadniający od Książka w stronę Strykowskiej – pozostawiony pas bez zabudowy, obręb B-21, od zachodu począwszy dz. nr 456, 455/5, 455/6, 455/7, 455/8, może też 461, 462/2, 462/7, 462/6.
 - b) Zachowanie przejścia na wysokości dawnego przebiegu Sokołówki do Strykowskiej dz. nr 454/3, obręb B-21.

- c) *Zachowanie zbiornika wodnego i ogródków działkowych na rogu Książka i Rzewskiego dz. nr 123/15, 136/6, obręb B-20.*
- d) *Zagwarantowanie pasa zieleni osłonowej wzdłuż zachodniej strony ul. Strykowskiej.*
- e) *Zagwarantowanie przejścia do ul. Strykowskiej na przedłużeniu ul. Ametystowej na wschód dz. nr 468/3, obręb B-21."*

Prezydent Miasta Łodzi proponuje częściowo uwzględnić wnioski.

Uzasadnienie:

Projekt planu miejscowego sporządzany jest w oparciu o obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym 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. Wymienione we wniosku nieruchomości znajdują się w Studium w jednostkach funkcjonalno-przestrzennych: „M3” (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), w ramach której jako przeznaczenie dopuszczalne wskazano oprócz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej również zabudowę usługową oraz „O” (tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo) i „D” (tereny ogrodów działkowych) należących do strefy terenów wyłączonych spod zabudowy. Biorąc powyższe pod uwagę do najważniejszych celów sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego należy zaliczyć ochronę osiedla mieszkaniowego Rogi z zabudową mieszkaniową jednorodziną przed ingerencją zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i powstawaniem na jego obszarze budynków jednorodzinnych o kubaturze budynków wielorodzinnych oraz zatrzymanie rozpoczętych procesów urbanizacji na znajdujących się w granicach opracowania terenach aktywnych przyrodniczo. Ponadto założeniem projektu planu jest uzupełnienie istniejącej struktury przestrzennej i wpisanie nowych działań inwestycyjnych, w tym o funkcji usługowej w zabudowę o parametrach istniejących budynków jednorodzinnych. W związku z tym w granicach obszaru objętego projektem planu miejscowego wydzielono zarówno tereny przeznaczone wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, tereny w których oprócz zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się uzupełnienie w postaci funkcji usługowej oraz tereny w których zabudowa usługowa będzie stanowić przeznaczenie równoważne z zabudową mieszkaniową jednorodziną, przy jednoczesnej ochronie gabarytów zabudowy. Jednocześnie przyjęte dla poszczególnych terenów formy zabudowy jednorodzinnej zostały dostosowane do rodzaju występującej na danym obszarze zabudowy istniejącej. Z kolei nieruchomości położone w Studium w granicach jednostek funkcjonalno-przestrzennych „O” i „D” zostaną w projekcie planu miejscowego pozostawione w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju nowej zabudowy. Należy jednak zauważyć, że tereny te nie będą stanowić pasa bez zabudowy, ze względu na już istniejące w tym miejscu budynki, dla których projekt planu wskazuje katalog możliwych działań budowlanych.

Zatem proponuję:

1) uwzględnić wnioski w zakresie:

- umożliwienia podziału działek w sposób nawiązujący do układu przestrzennego istniejącego osiedla,
- przyjęcia w projekcie planu formy i gabarytów budynków nawiązujących do budynków tworzących istniejące osiedle,
- dopuszczenia realizacji zarówno zabudowy parterowej jak i parterowej z poddaszem użytkowym;

2) nie uwzględnić wniosków w zakresie:

- przeznaczenia wskazanego we wniosku obszaru wyłącznie pod zabudowę domami jednorodzinnymi,

- pozostawienia w pasie bez zabudowy działek nr: 456, 455/1, 455/5, 455/6, 455/7, 455/8, 461, 462/2, 462/6 i 462/7 w obrębie B-21.

Jednym z celów projektu planu miejscowego jest utrzymanie istniejącego układu przestrzeni publicznych oraz wyznaczenie nowych w miejscach umożliwiających jego uzupełnienie, ze szczególnym uwzględnieniem znajdujących się w jego granicach działek miejskich. Zatem proponuję uwzględnić wnioski w zakresie zachowania wskazanych w treści wewnętrznych placów oraz przejść pieszych oraz zagwarantowania przejścia do ul. Strykowskiej na przedłużeniu ul. Ametystowej na wschód.

Odnosząc się do części wniosków dotyczących wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów zabudowy należy zaznaczyć, że ustalenia projektu planu miejscowego zostały poprzedzone analizami obszaru objętego opracowaniem planu miejscowego oraz zostały przyjęte optymalne wskaźniki i parametry nawiązujące do charakteru istniejącej zabudowy i obecnego zagospodarowania w poszczególnych częściach osiedla, umożliwiające kształtowanie przestrzeni w taki sposób, aby tworzyła harmonijną całość.

Zatem proponuję nie uwzględnić wniosku w zakresie:

- 1) wprowadzenia wymogu wyłącznie spadzistych dachów;
- 2) przyjęcia dla całego obszaru opracowania:
 - maksymalnej wartości udziału powierzchni zabudowy - 12,5%,
 - maksymalnej wysokości zabudowy – 8 m,
 - minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – 85%.

Odnosząc się do części wniosków dotyczących odsunięcia drogi dojazdowej oraz miejsc postojowych o 30 m od granic zabudowanych obecnie działek należy zauważyć, że dopuszczalne odległości miejsc postojowych od granicy działki budowlanej zostały określone w § 19 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Ponadto należy zauważyć, że z przestrzennego punktu widzenia wprowadzenie zaproponowanych ustaleń stanowiłoby nadmierne i nieuzasadnione ograniczenie dla właścicieli przedmiotowych nieruchomości. W związku z powyższym proponuję nie uwzględnić wniosków w przedmiotowym zakresie.

Odnosząc się do części wniosków dotyczących ochrony skarpy oraz odsunięcia od niej nowej zabudowy należy zaznaczyć, że projekt planu miejscowego zakłada odsunięcie linii zabudowy od istniejącej skarpy w miejscu, w którym graniczy ona bezpośrednio z przestrzenią publiczną, stanowiącą ulicę Diamentową. Wprowadzenie zaproponowanych ustaleń we wnętrzu kwartału stanowiłoby nadmierne i nieuzasadnione ograniczenie dla właścicieli przedmiotowych nieruchomości. Wobec powyższego proponuję uwzględnić częściowo wnioski w przedmiotowym zakresie.

Proponuję uwzględnić wniosek w zakresie zachowania zbiornika wodnego i ogródków działkowych na rogu ulic Książka i Rzewskiego.

Proponuję nie uwzględniać wniosków w zakresie opisanie ulic Łupkowej i Książka jako alei drzew, ochrony zieleni przyulicznej przy ul. Książka oraz zagwarantowania pasa zieleni osłonowej wzdłuż zachodniej strony ul. Strykowskiej. Zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, które określają parametry i klasyfikacje dróg. Szerokości dróg

wyznaczone liniami rozgraniczającymi umożliwiają lokalizację poszczególnych elementów składowych drogi, w tym m. in. jezdni, chodnika oraz zieleni towarzyszącej.

Części wniosków odnoszące się do ogrodzeń wykraczają poza zakres merytoryczny ustaleń planu miejscowego, w związku z czym nie mogą być uwzględnione ze względów formalnych.

Wniosek nr 119

- wpłynął 16 kwietnia 2024 r.,
- złożony przez [REDACTED]
- dotyczy całego obszaru, w szczególności działek nr: 77/48, 77/39 i 77/46, w obrębie B-20 oraz działek nr: 252/40, 252/92 i 252/100 w obrębie B-21.

Wnioskodawca wnosi, o: cyt.:

„Cały obszar opracowania:

W zakresie ciągów komunikacyjnych

- ograniczenie prędkości ruchu samochodowego,
- ograniczenie ruchu samochodów dostawczych,
- w ramach ciągów ulicznych rozwiązania spowalniające ruch, np meandryzacja ulic z zachowaniem istniejących wytyczonych ciągów,
- strefy osiedlowe z ruchem pieszo jezdny, połączenie ścieżek rowerowych i ciągów pieszych tranzytowych, z podłączeniem do publicznych ciągów komunikacyjnych komunikacją zbiorową wyznaczonymi ciągami pieszymi
- zielone strefy izolacyjne wzdłuż ulic (rabaty kwietne, krzewy, niskie drzewa), wykorzystujące ogrody deszczowe do zagospodarowania wód opadowych wraz z renaturalizacją biegu rzeki Sokołówki i jego dopływów oraz ówczesnych jego rozlewisk, (obecnie rzeka zalewa posesje przy ulicy Ametystowej i wewnętrzne drogi dojazdowe - zawiadomienia były składane przez mieszkańców do Urzędu Miasta Łodzi, Prezydenta Miasta Łodzi, Wód Polskich i Rady Osiedla)
- wykorzystanie dopływów rzeki Sokołówki, resztek kanałów regulacyjnych ich przepływ, np wzdłuż ul. Ametystowej i ich ekologiczne, zgodnie ze współczesną wiedzą i rozwiązaniami technicznymi ograniczającymi odprowadzanie wód opadowych do kanalizacji, zwiększenie retencji wód.
- zachowanie stref buforowych zielonych od trasy ulicy tranzytowej, ul. Strykowskiej z ich rozwinięciem i uszczelnieniem

W zakresie typu zabudowy terenów.

- tereny przeznaczone pod zabudowę jednorodzinna, mieszkalną rezydencjonalną
- zakaz planowanie i realizacji inwestycji potencjalnie oddziaływujących i oddziałujących na środowisko naturalne,
- zakaz planowania i realizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych i handlowo usługowych, dopuszczalne strefy usług zaspokajających potrzeby lokalne mieszkańców terenów przyległych, z zachowanie nieuciążliwości
- ograniczenie wielkości funkcji uzupełniającej na nieruchomości do 30% pow. zabudowy
- podziały działek na nie mniejsze niż 1200m²
- fronty działek nie mniejsze niż 27m
- zakaz budowy wiat parkingowych w linii ogrodzenia
- wyznaczenie obowiązkowej linii zabudowy wzdłuż ciągów komunikacyjnych
- wysokość zabudowy do 9,5m
- budynki do dwóch kondygnacji naziemnych w tym poddasze
- zadaszenie budynków dwu lub wielospadowe”

Ponadto składający wniosek wnosi o:

1. „(...) realizację wyznaczonych przejść pieszych łączących ulicę Strykowską obsługującą zbiorową komunikację z wewnętrznym układem komunikacji pieszo-jezdnej” dla działek nr: 77/48, 77/39 i 77/46 w obrębie B-20 oraz nr: 252/40, 252/92 i 252/100, w obrębie B-21,
2. Maksymalny udział powierzchni zabudowy 30% dla obrębów B-20 i B-21,
3. Maksymalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50% dla obrębów B-20 i B-21.

Prezydent Miasta Łodzi proponuje częściowo uwzględnić wniosek.

Uzasadnienie:

Projekt planu miejscowego sporządzany jest w oparciu o obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym 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. Wymienione we wniosku nieruchomości znajdują się w Studium w jednostkach funkcjonalno-przestrzennych: „M3” (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), w ramach której jako przeznaczenie dopuszczalne wskazano oprócz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej również zabudowę usługową oraz „O” (tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo) i „D” (tereny ogrodów działkowych) należących do strefy terenów wyłączonych spod zabudowy. Biorąc powyższe pod uwagę do najważniejszych celów sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego należy zaliczyć ochronę osiedla mieszkaniowego Rogi z zabudową mieszkaniową jednorodziną przed ingerencją zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i powstawaniem na jego obszarze budynków jednorodzinnych o kubaturze budynków wielorodzinnych oraz zatrzymanie rozpoczętych procesów urbanizacji na znajdujących się w granicach opracowania terenach aktywnych przyrodniczo. Ponadto, założeniem projektu planu jest uzupełnienie istniejącej struktury przestrzennej i wpisanie nowych działań inwestycyjnych, w tym o funkcji usługowej w zabudowę o parametrach istniejących budynków jednorodzinnych. W związku z tym w granicach obszaru objętego projektem planu miejscowego wydzielono zarówno tereny przeznaczone wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, tereny w których oprócz zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się uzupełnienie w postaci funkcji usługowej oraz tereny w których zabudowa usługowa będzie stanowić przeznaczenie równoważne z zabudową mieszkaniową jednorodziną, przy jednoczesnej ochronie gabarytów zabudowy. Jednocześnie przyjęte dla poszczególnych terenów formy zabudowy jednorodzinnej zostały dostosowane do rodzaju występującej na danym obszarze zabudowy istniejącej. Z kolei nieruchomości położone w Studium w granicach jednostek funkcjonalno-przestrzennych „O” i „D” zostaną w projekcie planu miejscowego pozostawione w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju nowej zabudowy.

Zatem proponuję:

- 1) uwzględnić wniosek w zakresie uniemożliwienia realizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych i handlowo usługowych oraz dopuszczenie usług zaspokajających potrzeby lokalne mieszkańców, z zachowaniem nieuciążliwości;
- 2) nie uwzględnić wniosku w zakresie:
 - przeznaczenia całego obszaru opracowania pod zabudowę jednorodziną, mieszkalną rezydencjonalną, wolnostojącą,
 - ograniczenia wielkości funkcji uzupełniającej na nieruchomości na całym obszarze do 30% pow. zabudowy.

Odnosząc się do części wniosku dotyczącej wskaźników zagospodarowania terenów, parametrów zabudowy, rodzaju linii zabudowy oraz parametrów dotyczących działek budowlanych należy zaznaczyć, że ustalenia projektu planu miejscowego zostały poprzedzone analizami obszaru objętego opracowaniem planu miejscowego oraz zostały przyjęte optymalne wskaźniki, parametry i ustalenia, nawiązujące do charakteru istniejącej zabudowy i obecnego zagospodarowania w poszczególnych częściach osiedla umożliwiające kształtowanie przestrzeni w taki sposób, aby tworzyła harmonijną całość.

Zatem proponuję nie uwzględnić wniosku w zakresie przyjęcia dla całego obszaru opracowania:

- minimalnych powierzchni dla działek budowlanych - nie mniejszych niż 1200 m²,
- szerokości frontów działek - nie mniejszych niż 27 m,
- wyznaczenia obowiązkowej linii zabudowy wzdłuż ciągów komunikacyjnych,
- maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – 30%,
- maksymalnej wysokości zabudowy - do 9,5 m,
- maksymalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
- dopuszczenia wyłącznie budynków do dwóch kondygnacji naziemnych, w tym poddasza,
- ograniczenia zadaszenia budynków do dachów dwu lub wielospadowych.

Proponuję nie uwzględniać wniosków w zakresie wprowadzenia zakazu planowania i realizacji inwestycji potencjalnie oddziaływujących i oddziałujących na środowisko naturalne, ze względu na konieczność umożliwienia realizacji niezbędnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz dróg. Należy jednak wyjaśnić, że plan zakazuje lokalizację wszelkich pozostałych przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko oraz wszystkich przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

Proponuję nie uwzględniać pozostałych części wniosku ponieważ nie są to zagadnienia mieszczące się w zakresie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wniosek nr 120

- wpłynął 16 kwietnia 2024 r.,
- złożony przez [REDACTED]
- dotyczy działek nr: 180, 212/3, 228/3, 228/4, 160/7, 280, 292, 136/2, 136/19, 162, 123/15, 136/6, 470/8, 171/7, 171/8, 171/11, 171/12, 171/6, 171/10 i 171/13, w obrębie B-20 oraz działek nr: 468/3, 454/3, 456, 455/1, 455/5, 455/6, 455/7, 455/8, 461, 449, 462/2, 462/3, 462/4, 462/7, 462/6, 445, 446 i 448, w obrębie B-21.

Wnioskodawca wnosi, o: cyt.: „*Wnioskuje o objęcie ochroną cennych przyrodniczo terenów będących źródłiskowym obszarem rzeki Sokołówki (pkt 7.3 poz. 1) oraz zieleni na działkach między Strykowską a Książka, pełniącej funkcję osłonową (pkt 7.3 poz. 3) i o zachowanie zieleni osłonowej przyległej od zachodu do pasa Strykowskiej na całym przebiegu w obrębie planu. Wnioskuje o zagwarantowanie unikalnego charakteru osiedla z lat 60 ograniczonego ulicami: Łupkowa, Strykowska, Stasia i Książka poprzez dopuszczenie jedynie nowej zabudowy parterowej z użytkowym poddaszem o gabarytach budynków i kącie nachylenia dachów jak budynki historyczne osiedla. Wnioskuje o opisanie Łupkowej jako alei drzew i zachowanie istniejących zbiorników wodnych. Wnioskuje o zagwarantowanie wymienionych w pkt 7.2 pieszych placików publicznych i przejść między działkami, pełniących po części funkcję korytarzy dla zwierząt. Wnioskuje o wymóg ogrodzeń ażurowych na całym terenie*

do 1,6 m lub ogrodzeń z żywopłotów bez ograniczeń. Wnioskuje o dopuszczenie na całym terenie jedynie zabudowy jednorodzinnej, z zakazem sytuowania obiektów przemysłowych i uciążliwych oraz budynków mieszkalnych wielorodzinnych..”

Ponadto składający wniosek wnosi o:

1. *Zachowanie 4 wewnętrznych, zadrzewionych placyków osiedlowych o trójkątnych kształtach z istniejącymi pieszymi dojazdami jako miejsc integracji mieszkańców osiedla z lat 60 dla działek nr 180, 212/3, 228/3, 228/4, 160/7, w obrębie B-20,*
2. *Zachowanie przejścia pieszego między Szafirową, a Szmaragdową dla działki nr 280, w obrębie B-20,*
3. *Zachowanie przejścia pieszego między Szafirową, a Strykowską dla działki nr 292, w obrębie B-20,*
4. *Zachowanie przejścia pieszego między Kobaltową, a Rzewskiego wraz z zadrzewionym końcem ul. Rzewskiego dla działek nr 136/2 i 136/19, w obrębie B-20,*
5. *Zagwarantowanie przejścia dla działki nr 162, w obrębie B-20,*
6. *Zagwarantowanie pieszego przejścia do ul. Strykowskiej na przedłużeniu ul. Ametystowej dla działki nr 468/3, w obrębie B-21,*
7. *Zachowanie pieszego przejścia do ul. Strykowskiej na dawnym przebiegu Sokołówki dla działki nr 454/3, w obrębie B-21,*
8. *Zapisanie szerokiej na 20 m strefy ochronnej początkowego biegu Sokołówki wraz z odsunięciem zabudowy od rowu odwadniającego w śladzie pierwotnego koryta rzecznoego dla działek nr 456, 455/1, 455/5, 455/6, 455/7 i 455/8, w obrębie B-21,*
9. *Możliwość przejścia pieszego i korytarza dla zwierząt dla działki 461, w obrębie B-21,*
10. *Możliwość przejścia pieszego i korytarza dla zwierząt, podziemny kanał Sokołówki dla działki nr 449, w obrębie B-21,*
11. *Zachowanie zbiornika wodnego na terenie ogródków działkowych, zapisanie ogródków w planie dla działek nr 123/15 i nr 136/6, w obrębie B-20,*
12. *Zachowanie i ochrona zbiornika wodnego dla działki nr 470/8, w obrębie B-20,*
13. *Przeznaczenie terenu:*
 - MN – dla działek nr 171/7, 171/8, 171/11, 171/12, 171/6, 171/10 i 171/13, w obrębie B-20 oraz nr 456, 455/1, 455/5, 455/6, 455/7, 455/8, 462/2, 462/3, 462/4, 462/7 i 462/6, w obrębie B-21,
 - ZN – dla działek nr 445, 446 i 448, w obrębie B-21,
14. *Maksymalny udział powierzchni zabudowy:*
 - 15% - dla działek 456, 455/1, 455/5, 455/6, 455/7, 455/8, 462/2, 462/3, 462/4, 462/7 i 462/6, w obrębie B-21,
 - 25% - dla działek nr 171/7, 171/8, 171/11, 171/12, 171/6, 171/10, 171/13, w obrębie B-20,
15. *Maksymalną wysokość zabudowy:*
 - 8m – dla działek nr 171/7, 171/8, 171/11, 171/12, 171/6, 171/10 i 171/13, w obrębie B-20 oraz nr 456, 455/1, 455/5, 455/6, 455/7, 455/8, 462/2, 462/3, 462/4, 462/7 i 462/6, w obrębie B-21,
16. *Maksymalny udział powierzchni biologicznie czynnej:*
 - 75% - dla działek nr 456, 455/1, 455/5, 455/6, 455/7, 455/8, 462/2, 462/3, 462/4, 462/7 i 462/6, w obrębie B-21,
 - 50% - dla działek nr 171/7, 171/8, 171/11, 171/12, 171/6, 171/10 i 171/13, w obrębie B-20,
 - 100% - dla działek nr 445, 446 i 448, w obrębie B-21.

Prezydent Miasta Łodzi proponuje częściowo uwzględnić wniosek.

Uzasadnienie:

Projekt planu miejscowego sporządzany jest w oparciu o obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym 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. Wymienione we wniosku nieruchomości znajdują się w Studium w jednostkach funkcjonalno-przestrzennych: „M3” (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej), w ramach której jako przeznaczenie dopuszczalne wskazano oprócz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej również zabudowę usługową oraz „O” (tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo) i „D” (tereny ogrodów działkowych) należących do strefy terenów wyłączonych spod zabudowy. Biorąc powyższe pod uwagę do najważniejszych celów sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego należy zaliczyć ochronę osiedla mieszkaniowego Rogi z zabudową mieszkaniową jednorodziną przed ingerencją zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i powstawaniem na jego obszarze budynków jednorodzinnych o kubaturze budynków wielorodzinnych oraz zatrzymanie rozpoczętych procesów urbanizacji na znajdujących się w granicach opracowania terenach aktywnych przyrodniczo. Ponadto założeniem projektu planu jest uzupełnienie istniejącej struktury przestrzennej i wpisanie nowych działań inwestycyjnych, w tym o funkcji usługowej w zabudowę o parametrach istniejących budynków jednorodzinnych. W związku z tym w granicach obszaru objętego projektem planu miejscowego wydzielono zarówno tereny przeznaczone wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, tereny w których oprócz zabudowy jednorodzinnej dopuszcza się uzupełnienie w postaci funkcji usługowej oraz tereny w których zabudowa usługowa będzie stanowić przeznaczenie równoważne z zabudową mieszkaniową jednorodziną, przy jednoczesnej ochronie gabarytów zabudowy. Jednocześnie przyjęte dla poszczególnych terenów formy zabudowy jednorodzinnej zostały dostosowane do rodzaju występującej na danym obszarze zabudowy istniejącej. Z kolei nieruchomości położone w Studium granicach jednostek funkcjonalno-przestrzennych „O” i „D” zostaną w projekcie planu miejscowego pozostawione w strukturze terenów nieplanowanych dla rozwoju nowej zabudowy.

Zatem proponuję:

1) uwzględnić wniosek w zakresie;

- dopuszczenia jedynie nowej zabudowy o gabarytach budynków i kącie nachylenia dachów jak budynki istniejące,
- uniemożliwienie sytuowania obiektów przemysłowych i usług uciążliwych oraz budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- przeznaczenia działki nr 456, w obrębie B-21 pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (MN);

2) nie uwzględnić wniosku w zakresie:

- dopuszczenia jedynie nowej zabudowy parterowej z użytkowym poddaszem,
- dopuszczenia na całym terenie jedynie zabudowy jednorodzinnej,
- przeznaczenia działek nr: 455/1, 455/5, 455/6, 455/7, 455/8 462/2, 462/3, 462/4, 462/7 i 462/6 w obrębie B-21 pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (MN),
- przeznaczenia działek nr: 171/7, 171/8, 171/11, 171/12, 171/6, 171/10 i 171/13 w obrębie B-20 wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (MN),
- przeznaczenia działek nr: 445, 446 i 448 w obrębie B-21 wyłącznie pod zielen naturalną (ZN).

Jednym z celów projektu planu miejscowego jest utrzymanie istniejącego układu przestrzeni publicznych oraz wyznaczenie nowych w miejscach umożliwiających jego uzupełnienie, ze szczególnym uwzględnieniem znajdujących się w jego granicach działek miejskich.

Zatem proponuję:

1) uwzględnić wniosek w zakresie:

- zachowania placyków osiedlowych na działkach nr: 180, 212/3, 228/3, 228/4 i 160/7 w obrębie B-20,
- zagwarantowania przejść na działkach nr: 280, 292, 136/2, 136/19 i 162 w obrębie B-20 oraz działkach nr: 468/3, 454/3 i 461 w obrębie B-21;

2) nie uwzględniać wniosku w zakresie zapewnienia możliwości przejścia pieszego na działce nr 449 w obrębie B-21.

Odnosząc się do części wniosku dotyczącej wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów zabudowy należy zaznaczyć, że ustalenia projektu planu miejscowego zostały poprzedzone analizami obszaru objętego opracowaniem planu miejscowego oraz zostały przyjęte optymalne wskaźniki i parametry nawiązujące do charakteru istniejącej zabudowy i obecnego zagospodarowania w poszczególnych częściach osiedla umożliwiające kształtowanie przestrzeni w taki sposób, aby tworzyła harmonijną całość.

Zatem proponuję:

1) uwzględnić wniosek w zakresie maksymalnej wysokości zabudowy – 8 m - dla

działek nr: 171/7, 171/8, 171/11, 171/12, 171/6, 171/10 i 171/13 w obrębie B-20 oraz działki nr 456 w obrębie B-21;

2) nie uwzględniać wniosku w zakresie:

- maksymalnej wysokości zabudowy – 8 m - dla pozostałych działek wskazanych we wniosku,
- maksymalnych wartości udziału powierzchni zabudowy – 15% i 25%,
- minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – 50%, 75% i 100%,
- dopuszczenia wyłącznie budynków parterowych z użytkowym poddaszem.

Proponuję uwzględnić wniosek w zakresie zachowania zbiorników wodnych i ustalenia ogródków działkowych na działkach nr 123/15 i nr 136/6.

Proponuję nie uwzględniać części wniosku dotyczących:

- objęcia ochroną zieleni na działkach między Strykowską a Książką, pełniących funkcję osłonową, zlokalizowanej zgodnie z wnioskiem na działkach nr 445, 446 i 448, w obrębie B-21,
- objęcia ochroną cennych przyrodniczo terenów będących źródłiskowym obszarem rzeki Sokołówki wskazanych we wniosku jako działki nr: 455/1, 455/5, 455/6, 455/7, 455/8, 456, 462/2, 462/3, 462/4, 462/7 i 462/6 w obrębie B-21,

ponieważ nie są to zagadnienia mieszczące się w zakresie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W planie miejscowym uwzględnia się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym formy ochrony przyrody wynikające z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Jednocześnie należy zaznaczyć, że działki o nr: 445, 446, 448, 462/2, 462/3, 462/4, 462/7, 462/6, 455/1, 455/5, 455/6, 455/7 i 455/8 w obrębie B-21, położone w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O” (tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo) zostały zgodnie z projektem planu miejscowego, włączone w granice terenów przeznaczonych pod rolnictwo z zakazem zabudowy i zieleń naturalną, co oznacza, że ustalenia planu miejscowego chronią przedmiotowe nieruchomości przed możliwością realizacji nowej zabudowy.

Proponuję nie uwzględniać części wniosku dotyczącej wprowadzenia szerokiej na 20 m strefy ochronnej początkowego biegu Sokołówki wraz z odsunięciem zabudowy od rowu odwadniającego, w śladzie pierwotnego koryta rzecznego, dla działek nr: 456, 455/1, 455/5, 455/6, 455/7 i 455/8, w obrębie B-21. Działki o numerach: 455/1, 455/5, 455/6, 455/7 i 455/8, w obrębie B-21 znajdują się, zgodnie z projektem planu miejscowego, w granicach terenu przeznaczonego pod rolnictwo z zakazem zabudowy i zieleni naturalną. Co oznacza, że ustalenia planu miejscowego chronią przedmiotowe nieruchomości przed możliwością realizacji nowej zabudowy. Działka nr 456 położona jest w obrębie terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą. Wprowadzenie zaproponowanych ustaleń dla działki o szerokości około 28 m doprowadziłoby do utrudnienia lub wręcz uniemożliwienia realizacji zabudowy oraz stanowiłoby nadmierne i nieuzasadnione ograniczenie dla właścicieli nieruchomości. Jednocześnie należy zauważyć, że projekt planu miejscowego wprowadza zakaz dotyczący wykonywania robót polegających na zasypywaniu i likwidacji rowów spełniających rolę odbiorników wód powierzchniowych, z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy spowodowanej realizacją inwestycji celu publicznego.

Proponuję nie uwzględniać wniosków w zakresie opisanie ulicy Łupkowej jako alei drzew i zachowanie zieleni osłonowej przyległej od zachodu do pasa Strykowskiej na całym przebiegu w obrębie planu. Zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, które określają parametry i klasyfikacje dróg. Szerokości dróg wyznaczone liniami rozgraniczającymi umożliwiają lokalizację poszczególnych elementów składowych drogi, w tym m. in. jezdni, chodnika oraz zieleni towarzyszącej.

Część wniosku odnosząca się do ogrodzeń wykracza poza zakres merytoryczny ustaleń planu miejscowego, w związku z czym nie może być uwzględniona ze względów formalnych.

wz. PREZYDENTA MIASTA

Tomasz PIOTROWSKI
Wiceprezydent Miasta

Propozycja rozpatrzenia wniosków do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Łupkowej, Strykowskiej i Antoniego Książka złożonych w związku z zawiadomieniem, o którym mowa w art. 17 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W wyznaczonym terminie składania wniosków tj. do 21 dni od dnia otrzymania zawiadomienia wpłynęły 2 wnioski spełniające wymogi formalne. Złożone wnioski zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji.

Wniosek nr 121

- wpłynął 24 kwietnia 2024 r.,
- złożony przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi,
- dotyczy całego obszaru planu.

Wnioskodawca informuje, że, cyt.:

„W odpowiedzi na pismo Prezydenta Miasta Łodzi z 11 kwietnia 2024 r., znak: MPU.ZP3.46.1.2024.JO.MKo w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Łupkowej, Strykowskiej i Antoniego Książka na podstawie Uchwały Nr LXXXV/2579/23 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 20 grudnia 2023 r., Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi wnosi następujące wnioski do projektu.

1. Projekt planu powinien:

- *ustalać program racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi i racjonalnego gospodarowania gruntami,*
- *zawierać szczegółowe ustalenia dotyczące gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych i komunikacji publicznej oraz urządzania i kształtowania terenów zieleni,*
- *zapewniać właściwą ochronę zasobów wodnych wód podziemnych poprzez wprowadzenie ograniczenia odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji oraz cieków wodnych,*
- *zapewniać ochronę walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych,*
- *zapewnić właściwą ochronę terenów zadrzewionych/ zalesionych,*
- *zapewnić właściwą ochronę zbiornikom wodnym,*
- *uwzględniać inne potrzeby w zakresie ochrony powietrza, wód, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi,*
- *różnicować tereny pod względem akustycznym na podstawie art. 113 i 114 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 54).*
- *uwzględniać ograniczenia wynikające z ustanowienia formy ochrony przyrody wraz z otuliną.*

2. *Rodzaje działalności gospodarczej dopuszczanej na terenach objętych projektem planu powinny odpowiadać rodzajom przedsięwzięć określonych w przepisach ochrony środowiska.*
3. *Projekt planu powinien uwzględniać ochronę gruntów rolnych i leśnych na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409 ze zm.).*
4. *Przy opracowaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy zapewnić warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska, opierając się na opracowaniu ekofizjograficznym, wykonanym zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. Nr 155, poz. 1298).*
5. *Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko należy poddać opiniowaniu przez właściwe organy w trybie art. 54 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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 ze zm.).*
6. *Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy uzgodnić z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1336 ze zm.) z uwagi na występowanie otuliny Parku Krajobrazowego Wzniesień Łódzkich w obszarze planu”*

Prezydent Miasta Łodzi proponuje częściowo uwzględnić wniosek.

Uzasadnienie:

Projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie z zakresem, określonym w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Opracowując projekt planu wzięto pod uwagę wskazane przez wnioskodawcę informacje, dokumenty oraz przepisy ustaw i innych aktów normatywnych, uwzględniono m. in. walory ekonomiczne przestrzeni, wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami oraz uwzględniono m. in. ochronę powietrza i wód. Zapisy projektu planu miejscowego uwzględniają terminologię aktów prawnych z zakresu przedsięwzięć mogących oddziaływać na środowisko.

Zatem proponuję:

- 1) nie uwzględnić wniosku w zakresie zapewnienia ochrony terenów zadrzewionych/zalesionych, ponieważ nie są to zagadnienia mieszczące się w zakresie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z przepisami ww. ustawy. Zagadnienie ochrony istniejącego drzewostanu może zostać określone wyłącznie na podstawie przepisów odrębnych, w szczególności ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.
Jednocześnie należy zaznaczyć, że nieruchomości, które w Studium umiejscowiono w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O” (tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo) zostały zgodnie z projektem planu miejscowego, włączone w granice terenów przeznaczonych pod rolnictwo z zakazem zabudowy i zieleń naturalną. Co oznacza, że ustalenia planu miejscowego chronią przedmiotowe nieruchomości przed możliwością realizacji nowej zabudowy.
- 2) uwzględnić wniosek w pozostałym zakresie.

Wniosek nr 122

-
- wpłynął 26 kwietnia 2024 r.,
- złożony przez Zarząd Województwa Łódzkiego,
- dotyczy całego obszaru planu.

Wnioskodawca informuje, że: cyt.:

„W odpowiedzi na zawiadomienie z dnia 11 kwietnia 2024 r. znak MPU.ZP3.46.1.2024.JO.MKo działając, na podstawie art. 23 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) Zarząd Województwa Łódzkiego informuje, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Łupkowej, Strykowskiej i Antoniego Książka winien uwzględniać zadania samorządu województwa ujęte w ustaleniach „Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego oraz Planu zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Łodzi” przyjętego Uchwałą Nr LV/679/2018 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 28 sierpnia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Łódz. z 2018 r. poz. 4915).

W związku z art. 44 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Zarząd Województwa Łódzkiego informuje, że ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa wprowadza się do planu miejscowego po uprzednim uzgodnieniu terminu realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i warunków wprowadzenia ich do planu miejscowego, przyjętych w formie umowy zawartej między Marszałkiem Województwa, a Prezydentem Miasta.

Inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, dla których nie mogą być spełnione wszystkie przesłanki ustawowe, wynikające z artykułu 44 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, np.: nie jest możliwe określenie terminu ich realizacji, a co za tym idzie podpisanie stosownej umowy, nie mogą być wprowadzone do projektu planu miejscowego. Ujęcie takiej inwestycji w projekcie planu miejscowego może skutkować koniecznością odmowy uzgodnienia w zakresie zadań samorządu województwa.

Ponadto, działając w trybie przepisów art. 23 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z przepisami art. 15 ust. 2 pkt. 7 oraz art. 38 b ust. 1, wprowadzonymi przepisami art. 7 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) Zarząd Województwa Łódzkiego informuje, że prace nad projektem audytu krajobrazowego dla województwa łódzkiego są kontynuowane.”

Prezydent Miasta Łodzi proponuje uwzględnić wniosek.

Sporządzając projekt planu miejscowego wzięto pod uwagę wskazane przez wnioskodawcę informacje, dokumenty oraz przepisy ustaw i innych aktów normatywnych.

wz. PREZYDENTA MIASTA

**Tomasz PIOTROWSKI
Wiceprezydent Miasta**

Wykaz pozostawionych bez rozpatrzenia wniosków do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic: Łupkowej, Strykowskiej i Antoniego Książka.

numer wniosku	Składający wniosek	Uwagi
123.		Pismo niespełniające wymogów dokumentu elektronicznego – nieprawidłowy podpis
124.		Pismo niespełniające wymogów dokumentu elektronicznego – nieprawidłowy podpis
125.		Pismo niespełniające wymogów dokumentu elektronicznego – nieprawidłowy podpis
126.		Pismo niespełniające wymogów dokumentu elektronicznego – nieprawidłowy podpis
127.		Pismo niespełniające wymogów dokumentu elektronicznego – nieprawidłowy podpis
128.		Pismo niespełniające wymogów dokumentu elektronicznego – nieprawidłowy podpis
129.		Pismo niespełniające wymogów dokumentu elektronicznego – nieprawidłowy podpis
130.		Pismo niespełniające wymogów dokumentu elektronicznego – nieprawidłowy podpis
131.		Pismo niespełniające wymogów dokumentu elektronicznego – nieprawidłowy podpis
132.		Pismo niespełniające wymogów dokumentu elektronicznego – nieprawidłowy podpis
133.		Pismo niespełniające wymogów dokumentu elektronicznego – nieprawidłowy podpis
134.		Pismo niespełniające wymogów dokumentu elektronicznego – nieprawidłowy podpis

135.		Pismo niespełniające wymogów dokumentu elektronicznego – nieprawidłowy podpis
136.		Pismo niespełniające wymogów dokumentu elektronicznego – nieprawidłowy podpis
137.		Pismo niespełniające wymogów dokumentu elektronicznego – nieprawidłowy podpis
138.		Pismo niespełniające wymogów dokumentu elektronicznego – nieprawidłowy podpis
139.		Pismo niespełniające wymogów dokumentu elektronicznego – nieprawidłowy podpis
140.		Pismo niespełniające wymogów dokumentu elektronicznego – nieprawidłowy podpis
141.		Pismo niespełniające wymogów dokumentu elektronicznego – nieprawidłowy podpis
142.		Pismo niespełniające wymogów dokumentu elektronicznego – nieprawidłowy podpis
143.		Pismo niespełniające wymogów dokumentu elektronicznego – nieprawidłowy podpis
144.		Pismo niespełniające wymogów dokumentu elektronicznego – nieprawidłowy podpis
145.		Pismo niespełniające wymogów dokumentu elektronicznego – brak podpisu
146.		Pismo niespełniające wymogów dokumentu elektronicznego – nieprawidłowy podpis
147.		Pismo niespełniające wymogów dokumentu elektronicznego – nieprawidłowy podpis
148.		Pismo niespełniające wymogów dokumentu elektronicznego – nieprawidłowy podpis
149.		Pismo niespełniające wymogów dokumentu elektronicznego – nieprawidłowy podpis
150.		Pismo niespełniające wymogów dokumentu elektronicznego – nieprawidłowy podpis

151.		Pismo niespełniające wymogów dokumentu elektronicznego – nieprawidłowy podpis
152.		Pismo niespełniające wymogów dokumentu elektronicznego – nieprawidłowy podpis
153.		Pismo niespełniające wymogów dokumentu elektronicznego – nieprawidłowy podpis
154.		Pismo złożone poza wyznaczonym terminem
155.		Pismo złożone poza wyznaczonym terminem/ Pismo niespełniające wymogów dokumentu elektronicznego – nieprawidłowy podpis
156.	Rada Osiedla Julianów-Marysin-Rogi	Pismo niezłożone na formularzu
157.	Marszałek Województwa Łódzkiego – Geolog Wojewódzki	Pismo niezłożone na formularzu
158.	Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków	Pismo niezłożone na formularzu
159.	Wojewoda Łódzki	Pismo złożone poza wyznaczonym terminem
160.	Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o.	Pismo złożone poza wyznaczonym terminem/Pismo niezłożone na formularzu

wz. PREZYDENTA MIASTA

Tomasz PIOTROWSKI
Wiceprezydent Miasta