

**UCHWAŁA NR XVI/672/19
RADY MIEJSKIEJ W ŁODZI
z dnia 20 listopada 2019 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Malowniczej i Macieja Rataja oraz autostrady A1.

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 2019 r. poz. 506, 1309, 1571, 1696 i 1815) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 oraz z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524, 1696, 1716 i 1815), Rada Miejska w Łodzi

uchwala, 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 Malowniczej i Macieja Rataja oraz autostrady A1, zwanego dalej „planem”, wraz z jej integralnymi częściami w postaci:

- 1) rysunku planu wykonanego na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2 000, stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu, stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami z zakresu finansów publicznych, stanowiącego załącznik Nr 3 do uchwały.

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

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

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

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

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

2. Rysunek planu zawiera ustalenia obowiązujące oraz oznaczenia informacyjne, zgodnie z legendą zamieszczoną na rysunku planu.

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

- 1) ustaleń o charakterze ogólnym zawartych w rozdziale 2;
- 2) ustaleń szczegółowych zawartych w rozdziale 3;
- 3) ustaleń obowiązujących zawartych na rysunku planu.

4. Położenie linii rozgraniczających i linii zabudowy należy ustalać poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę.

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

- 1) dach płaski – dach o spadkach połąci do 15°;
- 2) elewacja frontowa – zewnętrzna powierzchnia ściany budynku zlokalizowana od strony przestrzeni publicznej;
- 3) front działki – odcinek granicy działki budowlanej przylegającej do drogi publicznej lub innego ciągu komunikacyjnego, z którego odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;
- 4) infrastruktura techniczna – przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 5) kiosk – wolnostojący parterowy i niepodpiwniczony tymczasowy obiekt budowlany o powierzchni użytkowej nie większej niż 12 m², pełniący funkcję handlową lub inną usługową;
- 6) linia rozgraniczająca – wyznaczona na rysunku planu linia ciągła, stanowiąca granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach i warunkach zagospodarowania;
- 7) linia zabudowy nieprzekraczalna – wyznaczona na rysunku planu linia określająca część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który to zakaz nie dotyczy:
 - a) elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie,
 - b) elementów nadwieszeń takich, jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu,
 - c) tarasów i werand,
 - d) podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem,
 - e) zewnętrznych warstw izolacji termicznej okładzin oraz zewnętrznych elementów komunikacji pionowej, takich jak: klatki schodowe i szyby windowe – wyłącznie dla budynków istniejących;
- 8) linia zabudowy obowiązująca – rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie minimum 50% powierzchni ściany frontowej budynku;
- 9) linia zabudowy równoległej – rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej, z nakazem lokalizowania minimum 50% powierzchni ściany frontowej budynku wzdłuż tej linii lub równoległe do niej w odległości nie większej niż 15,0 m;

- 10) miejsce zmiany lub końca linii zabudowy – wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju linii zabudowy lub jej zakończenie;
- 11) nadzór archeologiczny – rodzaj badań archeologicznych polegający na obserwacji i analizie nawarstwień w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 12) oddziaływanie na środowisko – oddziaływanie na poszczególne elementy składowe środowiska oraz oddziaływanie na zdrowie ludzi;
- 13) podniesienie standardów jakości użytkowania – działania budowlane przy budynkach istniejących obejmujące: dobudowę ciągów komunikacji pionowej, łączników pomiędzy budynkami, tarasów, werand;
- 14) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze miasta Łodzi;
- 15) przeznaczenie terenu – zagospodarowanie terenu określone ustaleniami planu, w szczególności obiekty budowlane i urządzenia budowlane tworzące całość funkcjonalną, odpowiednio:
 - a) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie, które przeważa na danej działce,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe,
 - c) przeznaczenie dopuszczalne – przeznaczenie, które określa sposób wykorzystania działki do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, podnoszące przejściowo walory estetyczno-użytkowe przestrzeni;
- 16) strefa ochrony archeologicznej – rodzaj strefy konserwatorskiej obejmującej obszar, na którym zlokalizowane są zabytki archeologiczne lub istnieje uzasadnione podejrzenie, że mogą się one na nim znajdować;
- 17) system NCS – system opisu barw publikowany w formie wzorników kolorów; oznaczenie koloru składa się z: napisu „NCS S”, czterech cyfr, z których pierwsze dwie oznaczają procentową zawartość czerni, kolejne dwie – poziom chromatyczności oraz, po myślniku, symbolu koloru oznaczającego procentową zawartość kolorów (żółtego – Y, czerwonego – R, niebieskiego – B, zielonego – G) lub kolor neutralny – N;
- 18) system RAL – system opisu barw publikowany w formie wzorników kolorów; oznaczenie koloru składa się z napisu „RAL” oraz czterech cyfr, z których pierwsze dwie oznaczają przynależność koloru do umownie określonych grup odcieni (np. RAL10xx – grupa odcieni żółtych, RAL90xx – grupa odcieni białych i czarnych);
- 19) tablica informacyjna – przedmiot materialny przeznaczony lub służący do ekspozycji treści informacyjnych niestanowiący reklamy, o płaskiej powierzchni wraz z jego elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami;
- 20) teren – wydzielone liniami rozgraniczającymi lub liniami granic opracowania planu nieruchomości lub ich części, oznaczone symbolami liczbowymi i literowymi, z których liczby oznaczają numer porządkowy terenu, a litery przeznaczenie podstawowe terenu;
- 21) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Łodzi;
- 22) usługi lokalne – nieuciążliwe usługi z zakresu: oświaty, wychowania, ochrony zdrowia, opieki społecznej, kultury, rekreacji, turystyki, gastronomii, biurowości, rzemiosła usługowego oraz zamieszkania zbiorowego;

- 23) usługi uciążliwe – działalność usługowa powodująca przekroczenie standardów i norm środowiskowych obowiązujących dla funkcji podstawowych danego terenu;
- 24) ustawa – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 25) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 26) wskaźnik powierzchni zabudowy – udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty pionowe części nadziemnych wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;
- 27) wysokość zabudowy – określona w metrach wysokość obiektu budowlanego mierzona od najniższego poziomu gruntu w miejscu jego lokalizacji do najwyższego punktu jego konstrukcji, a dla budynków – do najwyższego punktu dachu;
- 28) zabudowa frontowa – budynki o funkcji mieszkaniowej lub usługowej, lokalizowane na działce od strony przestrzeni publicznej, która nie obejmuje obiektów pomocniczych i technicznych, chyba że z ustaleń planu wynika inaczej;
- 29) zabudowa istniejąca – budynki istniejące oraz budynki w trakcie realizacji w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

2. Określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą lub przepisami odrębnymi przywołanymi w treści niniejszej uchwały, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w tych przepisach, a w przypadku braku definicji – w rozumieniu powszechnym.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w zakresie kształtowania standardów zagospodarowania i użytkowania terenów:
 - a) zachowanie i ochronę terenów przyrodniczych, szczególnie w rejonie doliny dopływu rzeki Miazgi – Dopływu spod Sikawy, wspierającej system ekologiczny Miasta, a także cech krajobrazu otwartego rozłógów pól,
 - b) porządkowanie przedpola autostrady A1,
 - c) utrzymanie i kontynuację istniejącej struktury przestrzennej w postaci układu ulicowego z możliwością jej uzupełnienia,
 - d) niwelowanie potencjalnych konfliktów przestrzennych poprzez kształtowanie prawidłowych relacji pomiędzy zabudową związaną z produkcją rolną a zabudową mieszkaniową;
- 2) w zakresie przeznaczenia terenów:
 - a) zakaz lokalizacji:
 - usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²,
 - usług uciążliwych,

b) w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwość lokalizacji zieleni, a dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: od 1MN do 22MN, od 1U do 3U, 1P/U, od 1RM do 11RM dodatkowo również:

- obiektów małej architektury, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń obowiązujących na terenie miasta Łodzi,
- urządzeń rekreacyjnych;

3) w zakresie lokalizacji zabudowy:

- a) nakaz sytuowania zabudowy zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu,
- b) dla zabudowy istniejącej położonej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem R dopuszcza się remont oraz inne działania budowlane zgodnie z warunkami określonymi w ustaleniach szczegółowych tekstu planu,
- c) zakaz realizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych za wyjątkiem obiektów dopuszczonych w przestrzeniach publicznych,
- d) zakaz realizacji wolnostojących budynków innych niż zabudowa frontowa w odległości mniejszej niż 10,0 m od linii zabudowy wyznaczonych od strony przestrzeni publicznej; zakaz nie dotyczy portierni,
- e) zakaz lokalizacji ścian bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z przestrzenią publiczną,
- f) dopuszczenie wycofania zabudowy frontowej względem linii zabudowy obowiązującej lub równoległej na działkach o szerokości frontu mniejszej niż 10,0 m,
- g) dla działek budowlanych, dla których wyznaczono więcej niż jedną linię zabudowy, inną niż linia zabudowy nieprzekraczalna, nakaz lokalizacji obiektu budowlanego zgodnie z przynajmniej jedną z tych linii,
- h) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a niespełniającej wymagań określonych w lit. a:
 - zlokalizowanej w całości poza liniami zabudowy – dopuszczenie wyłącznie remontu lub przebudowy,
 - zlokalizowanej w części poza liniami zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy i nadbudowy do parametrów określonych w planie oraz rozbudowy uwzględniającej wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy,
 - zlokalizowanej w obrębie linii zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy bez konieczności jej realizacji w linii zabudowy obowiązującej lub równoległej,
- i) w przypadku braku określenia warunków sytuowania zabudowy w ustaleniach szczegółowych tekstu planu, dopuszczenie lokalizacji obiektów budowlanych, dla których nieprzekraczalną linię zabudowy stanowi linia rozgraniczająca terenu;

4) w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy:

- a) nakaz kształtowania zabudowy zgodnie z warunkami zabudowy, w tym ze wskaźnikami i parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych tekstu planu,
- b) dla obiektów budowlanych niewskazanych w ustaleniach szczegółowych tekstu planu, określa się maksymalną wysokość zabudowy – 40,0 m,

c) wskaźnik intensywności zabudowy określony w ustaleniach szczegółowych dotyczy kondygnacji nadziemnych, dla kondygnacji podziemnych dopuszczenie maksymalnej intensywności zabudowy – 0,3,

d) dla zabudowy istniejącej o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, a niespełniającej wymagań określonych w lit. a:

- przekraczającej maksymalną intensywność zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy lub maksymalną wysokość zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy oraz wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania,
- nieosiągającej minimalnej intensywności zabudowy albo minimalnej wysokości zabudowy – dopuszczenie remontu, przebudowy oraz wykonania innych robót budowlanych polegających na doprowadzeniu do zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa lub podniesieniu standardów jakości użytkowania, bez konieczności osiągnięcia parametrów określonych w planie,
- równej lub przekraczającej maksymalną wysokość zabudowy – dopuszczenie zwiększenia wysokości o maksimum 0,5 m – wyłącznie w przypadku zmiany geometrii dachu,
- dopuszczenie zachowania kształtu dachu, niezgodnego z parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych, w przypadku prowadzenia robót budowlanych polegających na rozbudowie, przebudowie lub remoncie zabudowy istniejącej;

5) w zakresie kształtowania zabudowy – dla zabudowy frontowej o dachach kalenicowych lokalizowanej zgodnie z linią zabudowy obowiązującą, linią zabudowy równoległą lub linią zabudowy nieprzekraczalną nakaz kształtowania kierunku głównej kalenicy dachu, a w przypadku zabudowy frontowej o dachach płaskich lub kopertowych, nakaz kształtowania układu ścian zewnętrznych, równoległe lub prostopadłe do linii zabudowy wytyczonej wzdłuż drogi, przy której znajduje się wjazd na daną nieruchomość;

6) w zakresie kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych elewacji i dachów:

a) nakaz stosowania nie więcej niż trzech materiałów wykończeniowych dla ścian spośród: betonu architektonicznego, ceramiki budowlanej, drewna, kamienia naturalnego, metalu, tynku, szkła, włókno-cementu,

b) nakaz stosowania nie więcej niż trzech kolorów dla ścian spośród:

- naturalnej kolorystyki materiałów wykończeniowych, takich jak: ceramika budowlana, drewno, kamień naturalny, metal, szkło,
- dla powierzchni malowanych lub struktur barwionych – odpowiadających w systemie NCS barwom o oznaczeniu z zakresu podanego w tabeli:

System i edycja	Zawartość czerni (dwie pierwsze cyfry)	Poziom chromatyczności (dwie kolejne cyfry)	Symbol koloru (po myślniku)	Gamy barw
NCS S	maks. 40	maks. 20	od G30Y do G90Y, Y, od Y10R do Y80R	neutralne, biele, szarości, ugry, przełamane róże, oliwkowe zielenie
	45 lub 50	maks. 10		

	maks. 75	maks. 02	pełny zakres	neutralne, biele, szarości, grafity
--	----------	----------	--------------	--

c) dopuszczenie stosowania wyłącznie jednego koloru zewnętrznej stolarki i jednego koloru zewnętrznej ślusarki,

d) nakaz stosowania dla zewnętrznej stolarki i zewnętrznej ślusarki naturalnej kolorystyki drewna i metalu lub kolorystyki spośród barw: beżowej, odpowiadającej w systemie RAL barwom 1000-1002, 1013-1015, 1019 i 1020, ciemnoczerwonej – 3005-3009, ciemnogrnatowej – 5001, 5003, 5004, 5008, 5011 i 5013, zielonej w odcieniach oliwkowych, pistacjowych i ciemnych – 6003, 6005-6009, 6011-6015 i 6019-6021, szarej – 7000-7047, brązowej – 8000-8028, białej lub czarnej – 9001-9005 i 9010-9018,

e) dla dachów innych niż płaskie – nakaz stosowania pokrycia wyłącznie w postaci:

- blachy dachowej lub materiału bitumicznego w kolorze ceglastym, brązowym, szarym, grafitowym lub naturalnym,
- dachówki w kolorze ceglastym, szarym lub grafitowym,
- szkła,

f) dopuszczenie innych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych niż wymienione w lit. a-d w przypadku akcentów lub detali architektonicznych o powierzchni mniejszej niż 5% elewacji;

7) w zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych:

a) obowiązują parametry określone w ustaleniach szczegółowych tekstu planu,

b) parametry te nie dotyczą działek:

- wydzielonych pod drogi publiczne oraz wewnętrzne, poszerzenie dróg istniejących i pod urządzenia infrastruktury technicznej,
- powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

§ 6. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należą tereny dróg publicznych, polegające na nakazie:

- 1) stosowania rozwiązań technicznych uwzględniających potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 2) stosowania ujednoliconych pod względem kolorystyki, materiałów i wzornictwa powtarzalnych elementów wyposażenia terenów, takich jak: ławki, kosze na śmieci, latarnie, w obrębie każdego z poszczególnych terenów;
- 3) stosowania tablic i znaków informacyjnych zgodnych z systemem informacji miejskiej (SIM);
- 4) wkomponowania naziemnych urządzeń technicznych w zagospodarowanie terenu.

§ 7. Ustala się następujące zasady i warunki sytuowania tablic informacyjnych – zakaz stosowania tablic informacyjnych:

- 1) powodujących zasłanianie bądź przysłanianie: znaków systemu informacji miejskiej (SIM), kamer wizyjnych systemu monitoringu miejskiego, detali architektonicznych, otworów okiennych, drzwiowych i wentylacyjnych;
- 2) utrudniających poruszanie się, w tym ograniczających przejścia i dojazdy.

§ 8. 1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) nakaz zachowania standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiedniej dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;
- 2) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
 - a) przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej oraz dróg,
 - b) zalesień,
 - c) wylesień;
- 4) nakaz zapewnienia drożności korytarzy ekologicznych, wskazanych na rysunku planu, umożliwiających przejście zwierząt;
- 5) nakaz zachowania zintegrowanego z wiaduktem autostradowym przejścia dla zwierząt oraz przejść dla zwierząt pod autostradą A1, wskazanych na rysunku planu;
- 6) w zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu:
 - a) dla obszaru o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych wyznaczonego na rysunku planu wprowadza się zakaz:
 - likwidowania i niszczenia zadrzewień w dolinie cieku – Dopływ spod Sikawy,
 - wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu i skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów,
 - wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu,
 - dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli te zmiany nie służą racjonalnej gospodarce rolnej lub wodnej,
 - b) zakazy, o których mowa w lit. a nie dotyczą:
 - prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody,
 - zadań z zakresu obronności kraju w przypadku zagrożenia bezpieczeństwa państwa,
 - likwidowania nagłych zagrożeń bezpieczeństwa powszechnego i prowadzenia akcji ratowniczych,
 - realizacji inwestycji celu publicznego,
 - c) w granicach wyznaczonego na rysunku planu zasięgu morfologicznego doliny dopływu rzeki Miazgi dopuszcza się możliwość odtworzenia cieku – Dopływu spod Sikawy;
- 7) w zakresie ochrony powietrza:
 - a) nakaz stosowania do celów grzewczych bezemisyjnych lub o niewielkiej intensywności emisji źródeł ciepła, spełniających wymagania standardów jakości powietrza,
 - b) dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło, z wyłączeniem:

- urządzeń wykorzystujących energię siły wiatru oraz energię słoneczną na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1ZL do 7ZL oraz w granicach zasięgu morfologicznego doliny dopływu rzeki Miazgi – Dopływu spod Sikawy,
- urządzeń wytwarzających energię o mocy przekraczającej 100 kW oraz elektrowni wiatrowych na pozostałych terenach;

8) w zakresie ochrony wód powierzchniowych:

- a) zakaz wykonywania robót polegających na zasypywaniu i likwidowaniu cieków spełniających rolę odbiorników wód powierzchniowych z dopuszczeniem ich przebudowy spowodowanej realizacją inwestycji celu publicznego,
- b) dopuszczenie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w sposób umożliwiający wykorzystanie ich na miejscu oraz odprowadzenie do gruntu na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków oraz prawa wodnego, w celu ograniczenia ich odpływu do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
- c) nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych, przed ich odprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
- d) nakaz stosowania nawierzchni umożliwiających infiltrację wód opadowych, z wyjątkiem dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszych lub pieszko-rowerowych,
- e) zakaz stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód powierzchniowych;

9) w zakresie ochrony zasobów wód podziemnych – zakaz stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód podziemnych;

10) w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków wprowadza się:

- a) nakaz zaopatrzenia w wodę z istniejącej lub projektowanej miejskiej sieci wodociągowej,
- b) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody podziemnej,
- c) dopuszczenie lokalizowania przepompowni ścieków,
- d) nakaz odprowadzania ścieków bytowych w oparciu o projektowaną miejską sieć kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminach,
- e) dopuszczenie gromadzenia ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych do czasu budowy miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) dopuszczenie budowy podczyszczalni ścieków;

11) w zakresie ochrony powierzchni ziemi:

- a) nakaz zapewnienia dla nieruchomości miejsca służącego do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących budownictwa oraz dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminach,
- b) zakaz dokonywania zmian ukształtowania terenu, które powodowałyby zmianę rzędnej wysokościowej terenu o więcej niż 0,5 m w stosunku do rodzimego gruntu w granicach zasięgu morfologicznego doliny dopływu rzeki Miazgi – Dopływu spod Sikawy, za

wyjątkiem niwelacji niezbędnych do realizacji inwestycji infrastrukturalnych, komunikacyjnych lub związanych z odtworzeniem koryta cieku - Dopływ spod Sikawy;

12) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi:

- a) zakaz lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastrukturalnych, które powodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska w obrębie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa,
- b) dopuszczenie lokalizacji obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;

13) w zakresie ochrony przed hałasem:

- a) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MN do 22MN oraz strefy istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej znajdujące się w obrębie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 3R do 6R, zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej,
- b) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: od 1U do 3U i 1P/U zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny mieszkaniowo-usługowe”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej,
- c) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 1RM do 11RM zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny zabudowy zagrodowej”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej.

2. Wskazuje się oznaczony na rysunku planu pomnik przyrody, ustanowiony uchwałą Nr LXV/1485/01 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 5 września 2001 r. w sprawie uznania drzew za pomniki przyrody, dla których zasady ochrony zostały ustalone uchwałą Nr XCI/1612/10 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 7 lipca 2010 r. w sprawie ustalenia zasad ochrony dla ustanowionych pomników przyrody oraz zniesienia ochrony prawnej w odniesieniu do niektórych obiektów (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2015 r. poz. 251).

§ 9. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

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

Obszar AZP	Numer stanowiska w miejscowości	chronologia	miejscowość	symbol terenu
66-53/23	378	epoka kamienia, późne średniowiecze, okres nowożytny	Łódź - Popielarnia	1R, 3R, 4R, 2KDD
66-53/22	377	późne średniowiecze,	Łódź - Mieszki	1R, 2R, 4R,

		okres nowożytny		1ZL, 5ZL
--	--	-----------------	--	----------

- 2) wskazuje się strefy ochrony archeologicznej wyznaczone na rysunku planu, w których przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu nakazuje się prowadzenie nadzoru archeologicznego na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków;
- 3) wskazuje się strefy ochrony konserwatorskiej wyznaczone na rysunku planu, dla których ustala się:
 - a) dla strefy C – ochrony konserwatorskiej elementów rozplanowania dawnych wsi Wiączyń Górny i Sąsiedzko:
 - nakaz zachowania historycznego układu przestrzennego o charakterze ulicowym poprzez uzupełnienie wyłącznie istniejących struktur zabudowy,
 - nakaz kształtowania zabudowy w formie i o gabarytach wpisujących się w historyczną strukturę przestrzenną, określonych w ustaleniach szczegółowych tekstu planu,
 - b) dla strefy K – ochrony krajobrazu kulturowego dawnych wsi Wiączyń Górny i Sąsiedzko:
 - nakaz zachowania krajobrazu otwartego: rozłogów pól wraz z układem dolinnym dopływu rzeki Miazgi – Dopływu spod Sikawy,
 - utrwalenie rolniczego sposobu użytkowania terenu poza terenami oznaczonymi symbolami: 6MN, 19MN, 20MN i 1P/U oraz strefami istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) wskazuje się zabytek wpisany do gminnej ewidencji zabytków – cmentarz ewangelicko-augsburski (nieczynny) przy ul. Malowniczej 115 – oznaczony na rysunku planu symbolem E, dla którego ustala się ochronę poprzez:
 - a) nakaz trwałego zachowania zabytku zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków,
 - b) dopuszczenie prowadzenia działań rewaloryzacyjnych,
 - c) nakaz zachowania czytelnego układu przestrzennego cmentarza,
 - d) nakaz zachowania istniejącej zieleni wysokiej, o ile nie powoduje ona zaburzeń układu kompozycyjnego cmentarza.

§ 10. 1. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, dokonywanego na wniosek, określono w ustaleniach szczegółowych rozdziału 3.

2. Parametry dotyczące działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości określone w ustaleniach szczegółowych tekstu planu dla terenów nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod drogi publiczne i wewnętrzne, poszerzenie dróg istniejących i pod urządzenia infrastruktury technicznej, a także działek powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

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

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy w strefach ochronnych od kablowych linii elektroenergetycznych o napięciu 15 kV – do 1,0 m od osi linii;
- 2) w przypadku likwidacji kablowych linii elektroenergetycznych, o których mowa w pkt. 1, zakaz dotyczący strefy ochronnej nie obowiązuje;
- 3) zakaz lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w strefach ochronnych od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wynoszących:
 - a) od napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 110 kV – do 14,5 m od osi linii,
 - b) od napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 15 kV – do 6,0 m od osi linii;
- 4) w przypadku likwidacji napowietrznych linii elektroenergetycznych, o których mowa w pkt. 3, zakaz dotyczący strefy ochronnej nie obowiązuje;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu pasów ochronnych od przewodów wodociągowych i kanalizacyjnych wskazanych na rysunku planu określają przepisy odrębne dotyczące zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków obowiązujące na terenie miasta Łodzi;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu stref kontrolowanych od gazociągów wskazanych na rysunku planu określają przepisy odrębne dotyczące lokalizacji sieci gazowych;
- 7) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych o wysokości przekraczającej powierzchnię ograniczającą lotniska Łódź-Lublinek, której zasięg wyznacza wskazana na rysunku planu linia wysokościowa, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego.

§ 12. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługi komunikacyjnej terenów przyległych:

- 1) remont, przebudowa i rozbudowa dróg publicznych wyznaczonych na rysunku planu w obrębie linii rozgraniczających zgodnie z klasyfikacją i parametrami wskazanymi w ustaleniach szczegółowych tekstu planu;
- 2) budowa dróg rowerowych, ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych;
- 3) obsługa komunikacyjna obszaru planu przez docelowy układ drogowy w granicach wyznaczonych terenów dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych;
- 4) wskazuje się ulicę stanowiącą element układu ponadregionalnego – autostradę oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDA (autostrada A1);
- 5) wskazuje się ulicę tworzącą układ umożliwiający połączenie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym – ulicę zbiorczą oznaczoną symbolem 1KDZ (ulica Malownicza);
- 6) wskazuje się ulicę stanowiącą element połączeń wewnętrznego układu drogowego – ulicę lokalną oznaczoną symbolem 1KDL (ulica Rataja);
- 7) wskazuje się ulice i drogi wewnętrzne stanowiące układ uzupełniający:
 - a) ulice dojazdowe oznaczone symbolami: 1KDD (ulica Taborowa), 2KDD (ulica Gerberowa), 3KDD (ulica Wichrowe Wzgórze) i 4KDD (ulica Żonkilowa),

b) drogi wewnętrzne oznaczone symbolami: 1KDW i 2KDW (ulica Żonkilowa – drogi wewnętrzne pomiędzy ulicami 3KDD i 4KDD);

8) obsługę komunikacyjną terenów zapewnia się:

a) za pomocą zjazdów indywidualnych i publicznych z wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych i wewnętrznych przyległych do terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa,

b) za pomocą wyznaczonych na rysunku planu istniejących dojazdów w obrębie terenów oznaczonych symbolami: 1MN, 5MN, 6MN, 10MN, 19MN, 21MN i 5RM,

c) z dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu, z zachowaniem następujących wymagań:

- minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających – 5,0 m,

- dla dróg bez wylotu, służących obsłudze więcej niż dwóch działek – obowiązek zakończenia placem do zawracania o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi dotyczącymi budownictwa.

§ 13. 1. Ustala się liczbę miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów dotyczącą nowo projektowanych budynków lub ich części:

1) dla samochodów osobowych – minimum:

a) dla mieszkań w budynkach mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych – 1 miejsce parkingowe na każde mieszkanie,

b) dla hoteli i innych budynków zamieszkania zbiorowego – 1 miejsce parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej,

c) dla usług administracyjno-biurowych – 2 miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej,

d) dla usług handlu – 3 miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni sprzedaży,

e) dla obiektów sportowych i rekreacyjnych oraz dla budynków gastronomicznych - 10 miejsc parkingowych na każde 1 000 m² powierzchni użytkowej,

f) dla pozostałych usług – 2 miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej;

2) dla rowerów – minimum:

a) dla usług handlu – 5 stanowisk na każde 500 m² powierzchni użytkowej,

b) dla hoteli i innych budynków zamieszkania zbiorowego – 2 stanowiska na każde 1 000 m² powierzchni użytkowej,

c) dla pozostałych usług – 5 stanowisk na każde 1 000 m² powierzchni użytkowej.

2. Wymaganą liczbę miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów należy określać:

1) proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej i zaokrąglać w górę do kolejnej liczby całkowitej;

2) poprzez sumowanie liczby miejsc parkingowych wymaganych dla poszczególnych części budynku.

3. Na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów, minimum 4% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe, przeznaczyć należy na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym, z zastrzeżeniem: dróg

publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu, dla których minimalną liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określają przepisy odrębne dotyczące dróg publicznych.

§ 14. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) wyposażenie terenów w infrastrukturę techniczną w oparciu o istniejące systemy, jej przebudowę i rozbudowę, a także budowę nowych systemów;
- 2) nakaz lokalizacji infrastruktury technicznej w terenach dróg publicznych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej w terenach o innym przeznaczeniu:
 - a) związanych z bezpośrednią obsługą zabudowy i zagospodarowania tych terenów,
 - b) niezwiązanych z bezpośrednią obsługą zabudowy i zagospodarowania tych terenów wymienionych w ustaleniach szczegółowych w ramach przeznaczenia uzupełniającego;
- 4) nakaz lokalizacji nowej oraz przebudowywanej i rozbudowywanej infrastruktury technicznej jako podziemnej, z wyłączeniem napowietrznych linii elektroenergetycznych o napięciu 110 kV lub wyższym, stacji transformatorowych SN/nN oraz przewodów, które jedynie jako nadziemne umożliwiają korzystanie z określonych urządzeń i pojazdów.

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

- 1) podstawowy element zaopatrzenia w wodę – magistrale wodociągowe przecinające ulicę Malowniczą;
- 2) podstawowy odbiornik ścieków bytowych – Kolektor VII;
- 3) podstawowy odbiornik nadmiaru wód opadowych – rzeka Ner;
- 4) podstawowy element zaopatrzenia w gaz – gazociąg średniego ciśnienia Dn160 zlokalizowany w ulicy Malowniczej;
- 5) podstawowy element zasilania w energię elektryczną – Stacja Elektroenergetyczna Janów 220/110/15 kV.

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

- 1) dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) 1KDZ,
 - b) 1KDL,
 - c) od 1KDD do 4KDD;
- 2) nieczynnego cmentarza oznaczonego symbolem 1ZCN.

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

§ 16. 1. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, które stanowią wskazane na rysunku planu linie rozgraniczające terenów drogi publicznej – autostrady A1, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDA.

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

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

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1MN do 22MN obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) usługi lokalne;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi handlu,
- b) infrastruktura techniczna,
- c) drogi wewnętrzne.

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

1) typologię budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych:

- a) w terenach oznaczonych symbolami: 6MN, 9MN, 14MN i 17MN – budynki wolnostojące oraz w zabudowie bliźniaczej,
- b) w terenach oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 7MN, 8MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 15MN, 16MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN i 22MN – budynki wolnostojące;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy:

- dla działek budowlanych o powierzchni do 800 m² – maksimum 30%,
- dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 800 m² do 1 200 m² – maksimum 25%,
- dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 1 200 m² do 1 600 m² – maksimum 20%,
- dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 1 600 m² – maksimum 15%,

b) intensywność zabudowy:

- dla działek budowlanych o powierzchni do 800 m² – minimum 0,2, maksimum 0,5,
- dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 800 m² do 1 200 m² – minimum 0,15, maksimum 0,4,

- dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 1 200 m² do 1 600 m² – minimum 0,1, maksimum 0,4,
- dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 1 600 m² – minimum 0,05, maksimum 0,3,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

- dla działek budowlanych o powierzchni do 800 m² – minimum 40%,
- dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 800 m² do 1 600 m² – minimum 50%,
- dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 1 600 m² – minimum 60%;

3) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych maksimum 10,5 m,
- dla budynków gospodarczych i garaży – maksimum 4,5 m,

b) geometria dachów:

- dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych – dachy wielospadowe o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz o kącie nachylenia od 30° do 45°,
- dla budynków gospodarczych i garaży – dachy wielospadowe o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz o kącie nachylenia do 35° lub dachy płaskie;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji – dopuszczenie sytuowania wolnostojących budynków gospodarczych lub garaży zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, w przypadkach innych niż określone w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa, na odcinku nie dłuższym niż 10,0 m.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 1 200 m².

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 1 200 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 18,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 80°-90°.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1RM do 11RM obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny zabudowy zagrodowej,
- b) usługi lokalne;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi handlu,

- b) infrastruktura techniczna,
- c) drogi wewnętrzne.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy:

- dla działek budowlanych o powierzchni do 1 500 m² – maksimum 30%,
- dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 1 500 m² do 2 500 m² – maksimum 25%,
- dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 2 500 m² – maksimum 20%,

b) intensywność zabudowy:

- dla działek budowlanych o powierzchni do 1 500 m² – minimum 0,2, maksimum 0,5,
- dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 1 500 m² do 2 500 m² – minimum 0,15, maksimum 0,4,
- dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 2 500 m² – minimum 0,1, maksimum 0,4,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

- dla działek budowlanych o powierzchni do 1 500 m² – minimum 30%,
- dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 1 500 m² do 2 500 m² – minimum 40%,
- dla działek budowlanych o powierzchni powyżej 2 500 m² – minimum 50%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego – maksimum 300 m²,

b) wysokość zabudowy:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych – maksimum 10,5 m,
- dla pozostałej zabudowy – maksimum 12,0 m,

c) geometria dachów:

- dla budynków mieszkalnych i usługowych – dachy wielospadowe o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz o kącie nachylenia od 30° do 45°,
- dla pozostałej zabudowy – dopuszczenie dachów o kącie nachylenia połaci do 35° lub dachy płaskie;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji – w terenach oznaczonych symbolami: 2RM, 4RM i 8RM:

a) dopuszczenie sytuowania budynku mieszkalnego lub usługowego zwróconego ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, bezpośrednio przy tej granicy,

b) dopuszczenie lokalizacji budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) w terenach oznaczonych symbolami 3RM i 6RM – 1 500 m²;
- 2) w terenie oznaczonym symbolem 9RM – 1 800 m²;
- 3) w terenach oznaczonych symbolami: 2RM, 4RM i 5RM – 1 900 m²;
- 4) w terenie oznaczonym symbolem 11RM – 2 000 m²;
- 5) w terenach oznaczonych symbolami 7RM i 8RM – 2 500 m²;
- 6) w terenie oznaczonym symbolem 1RM – 3 900 m²;
- 7) w terenie oznaczonym symbolem 10RM – 4 700 m².

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

- 1) powierzchnię działki:
 - a) w terenie oznaczonym symbolem 9RM – minimum 1 400 m²,
 - b) w terenach oznaczonych symbolami 3RM i 6RM – minimum 1 500 m²,
 - c) w terenach oznaczonych symbolami: 2RM, 4RM i 5RM – minimum 1 900 m²,
 - d) w terenach oznaczonych symbolami 1RM i 11RM – minimum 2 000 m²,
 - e) w terenach oznaczonych symbolami 7RM i 8RM – minimum 2 500 m²,
 - f) w terenie oznaczonym symbolem 10RM – minimum 4 700 m²;
- 2) szerokość frontu działki:
 - a) w terenie oznaczonym symbolem 9RM – minimum 24,0 m,
 - b) w terenach oznaczonych symbolami 3RM i 6RM – minimum 25,0 m,
 - c) w terenach oznaczonych symbolami: 2RM, 4RM i 5RM – minimum 30,0 m,
 - d) w terenie oznaczonym symbolem 1RM – minimum 35,0 m,
 - e) w terenach oznaczonych symbolami 7RM i 8RM – minimum 40,0 m,
 - f) w terenie oznaczonym symbolem 11RM – minimum 55,0 m,
 - g) w terenie oznaczonym symbolem 10RM – minimum 70,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 80°-90°.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1U do 3U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) infrastruktura techniczna,
 - c) drogi wewnętrzne.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy:

- w terenach oznaczonych symbolami 1U i 2U – maksimum 25%
- w terenie oznaczonym symbolem 3U – maksimum 30%,

b) intensywność zabudowy – minimum 0,1, maksimum 0,5,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy – maksimum 12,0 m,

b) geometria dachów – dachy wielospadowe o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz o kącie nachylenia od 30° do 45° lub dachy płaskie;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji – dopuszczenie realizacji funkcji mieszkaniowej wyłącznie jako wbudowanej w bryłę budynku usługowego.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

1) w terenach oznaczonych symbolami 1U i 2U – 2 000 m²;

2) w terenie oznaczonym symbolem 3U – 2 500 m².

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

1) powierzchnię działki:

a) w terenach oznaczonych symbolami 1U i 2U – minimum 2 000 m²,

b) w terenie oznaczonym symbolem 3U – minimum 2 500 m²;

2) szerokość frontu działki:

a) w terenie oznaczonym symbolem 1U – minimum 25,0 m,

b) w terenach oznaczonych symbolami 2U i 3U – minimum 35,0 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 85°-90°.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1P/U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) teren zabudowy produkcyjnej, magazynowej i składowej z wyłączeniem placów ze składowaniem opałów i materiałów sypkich,

b) teren zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) infrastruktura techniczna,

c) drogi wewnętrzne.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 30%,
- b) intensywność zabudowy – minimum 0,2, maksimum 0,4,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30%;

2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy – maksimum 12,0 m,
- b) geometria dachów – dachy wielospadowe o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz o kącie nachylenia do 30° lub dachy płaskie;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji – dopuszczenie lokalizacji maksymalnie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 7 400 m².

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 7 400 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 6,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 80°-90°.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZCN obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren nieczynnego cmentarza;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleń urządzona,
 - b) ciągi piesze.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wskazuje się zabytek wpisany do gminnej ewidencji zabytków, dla którego w zakresie ochrony obowiązuje zakres działań wskazany w ustaleniach ogólnych tekstu planu.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy – nie ustala się ze względu na zakaz zabudowy,
- b) intensywność zabudowy – nie ustala się ze względu na zakaz zabudowy,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 80%;

2) parametry kształtowania zabudowy – nie ustala się ze względu na zakaz zabudowy;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

- a) zakaz zabudowy,
- b) zakaz wykonywania nawierzchni utwardzonych z płyt betonowych pełnych lub ażurowych.

5. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 2 700 m².

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

- 1) powierzchnię działki – minimum 2 700 m²;
- 2) szerokość frontu działki – minimum 5,0 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 85°-90°.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1R do 6R obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) lasy,
 - b) zalesienia,
 - c) wody powierzchniowe,
 - d) infrastruktura techniczna.

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

- 1) dopuszczenie remontu, przebudowy i nadbudowy istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- 2) dopuszczenie rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych na następujących warunkach:
 - a) w odległości nie mniejszej niż 6,0 m od linii rozgraniczającej terenów dróg,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych – 150 m²,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy – 10,5 m,
 - d) geometria dachów – dachy wielospadowe o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz o kącie nachylenia od 30° do 45°;
- 3) dopuszczenie remontu i przebudowy istniejących budynków gospodarczych i garaży;
- 4) dopuszczenie rozbudowy istniejących budynków gospodarczych i garaży na następujących warunkach:
 - a) w odległości nie mniejszej niż 6,0 m od linii rozgraniczającej terenów dróg,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy wszystkich budynków gospodarczych i garaży – 100 m²,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 4,5 m,
 - c) geometria dachów – dachy wielospadowe o jednakowym spadku głównych połaci dachowych oraz o kącie nachylenia do 35° lub dachy płaskie.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1ZL do 7ZL obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – lasy i zalesienia;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna – istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna o napięciu 110 kV na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 7ZL.

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

- 1) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów;
- 2) zakaz lokalizacji nowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDA obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej autostrady A1 wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleń,
 - b) infrastruktura techniczna,
 - c) jezdnie serwisowe i jezdnie obsługujące komunikacyjnie tereny przyległe.

3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno–technicznych dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDA – autostrada A1 ustala się:

- a) klasę A – autostrada,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 69,4 m do 143,8 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 1KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD i 4KDD obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych: ulice wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zieleń,
 - b) drogi rowerowe,
 - c) wiaty przystankowe dla komunikacji zbiorowej,
 - d) kioski zespolone z wiatami przystankowymi,
 - e) infrastruktura techniczna.

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

- 1) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ - ulica Malownicza:
 - a) klasę Z – zbiorcza,

- b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 11,2 m do 17,1 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL - ulica Rataja:
 - a) klasę L – lokalna,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 10,4 m do 14,0 m, zgodnie z rysunkiem planu z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicą 1KDZ;
- 3) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD – ulica Taborowa:
 - a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m;
- 4) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD – ulica Gerberowa:
 - a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicą 1KDZ;
- 5) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD – ulica Wichrowe Wzgórza:
 - a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicą 1KDL oraz ciągiem pieszo-jezdnym 2KDW;
- 6) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD – ulica Żonkilowa:
 - a) klasę D – dojazdowa,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicą 1KDL.

§ 27. 1. Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDW i 2KDW obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg wewnętrznych wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – drogi rowerowe, zieleń, infrastruktura techniczna, miejsca postojowe dla samochodów.

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

- 1) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW (ulica Żonkilowa) – szerokość w liniach rozgraniczających – 5,0 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z ulicami 3KDD i 4KDD;
- 2) dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDW (ulica Żonkilowa) – szerokość w liniach rozgraniczających zmienną od 5,0 m do 11,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4

Przepisy końcowe

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Łodzi.

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

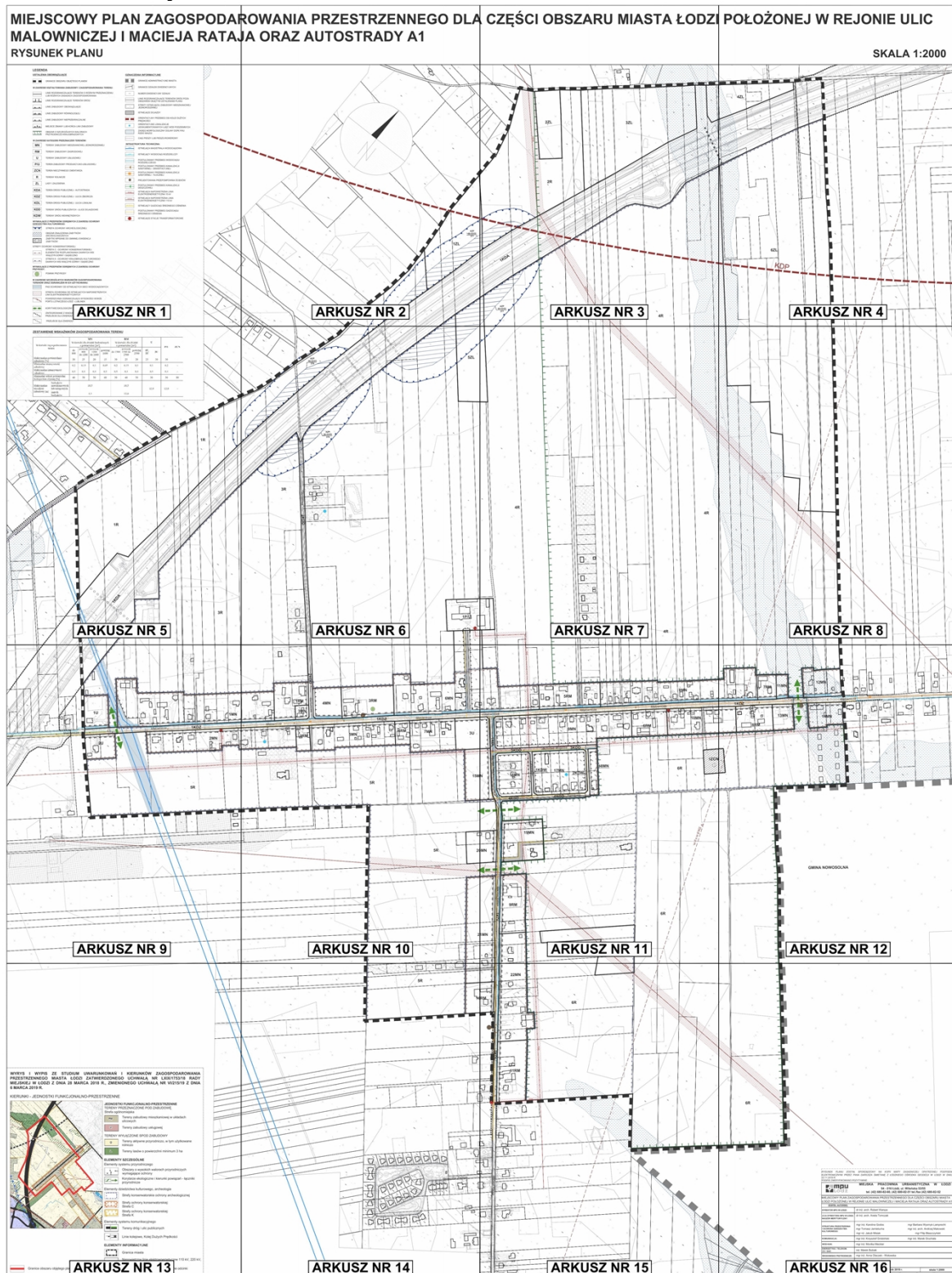


Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi

Marcin Gołaszewski
Marcin GOŁASZEWSKI

**Załącznik Nr 1
do uchwały Nr XVI/672/19
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 20 listopada 2019 r.**

Arkusz Zbiorczy



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODARWA MALOWNICZEJ I MACIEJA RATAJ RYSUNEK PLANU

LEGENDA

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

 GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

W ZAKRESIE KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU:

 LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENÓW O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

 LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENÓW DRÓG

 LINIE ZABUDOWY OBOWIĄZUJĄCE

 LINIE ZABUDOWY RÓWNOLEGŁEJ

 LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKACZALNE

 MIEJSCE ZMIANY LUB KOŃCA LINII ZABUDOWY

 OBSZAR O SZCZEGÓLNYCH WALORACH PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWYCH

W ZAKRESIE KATEGORII PRZEZNACZEŃ TERENÓW:

MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

RM TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ

U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

PIU TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ

ZCN TEREN NIECZYNNEGO CMENTARZA

R TERENY ROLNICZE

ZL LASY I ZALESIENIA

KDA TEREN DROGI PUBLICZNEJ - AUTOSTRADA

KDZ TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA ZBIORCZA

KDL TEREN DROGI PUBLICZNEJ - ULICA LOKALNA

KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - ULICE DOJAZDOWE

KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH Z ZAKRESU OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO:

 STREFA OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ

 OBSZAR ZNALEZIENIA ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH

 ZABYTKI WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW

STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ:

 STREFA C - OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ELEMENTÓW ROZPLANOWANIA DAWNYCH WSI WIĄCZYŃ GÓRNY I SĄSIEDZKO

 STREFA K - OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO DAWNYCH WSI WIĄCZYŃ GÓRNY I SĄSIEDZKO

WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH Z ZAKRESU OCHRONY PRZYRODY:

 POMNIK PRZYRODY

W ZAKRESIE SZCZEGÓLNYCH WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZEŃ W ICH UŻYTKOWANIU:

 PAS OCHRONNY OD ISTNIEJĄCYCH SIETCI WODOCIĄGOWYCH

 STREFA OCHRONNA OD ISTNIEJĄCYCH NAPIĘTOWYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH

 POWIERZCHNIA OGRANICZAJĄCA WYSOKOŚCI WOKÓŁ PORTU LOTNICZEGO ŁÓDŹ - LUBLIN

 KORYTARZ EKOLOGICZNY

 ZINTEGROWANE Z WIADUKTEM AUTOSTRADOWYM PRZEJŚCIE DLA ZWIERZĄT

 PRZEJŚCIE DLA ZWIERZĄT

OZNACZENIA INFORMACYJNE

 GRANICE ADMINISTRACYJNE MIASTA

 GRANICE DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH

 NUMER EWIDENCYJNY DZIAŁKI

 LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENÓW DRÓG POZA OBSZAREM OBJĘTYM USTALENIAMI PLANU

 STREFY ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

 ISTNIEJĄCE DOJAZDY

 ORIENTACYJNY PRZEBIEG OSI KOLEI DUŻYCH PRĘDKOŚCI

 ORIENTACYJNE LOKALIZACJE UDOKUMENTOWANYCH UJĘĆ WÓD PODZIEMNYCH

 ZASIĘG MORFOLOGICZNY DOLINY DOPŁYWU RZĘKI MIAZGI

 CIĄG PIESZY LUB PIESZO-ROWEROWY

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA:

 ISTNIEJĄCA MAGISTRALA WODOCIĄGOWA

 ISTNIEJĄCY WODOCIĄG ROZDZIELCZY

 POSTULOWANY PRZEBIEG WODOCIĄGU ROZDZIELCZEGO

 POSTULOWANY PRZEBIEG KANALIZACJI SANITARNEJ - GRAWITACYJNEJ

 POSTULOWANY PRZEBIEG KANALIZACJI SANITARNEJ - TŁOCZNEJ

 PROJEKTOWANA PRZEPOMPOWNI ŚCIEKÓW

 POSTULOWANY PRZEBIEG KANALIZACJI DESZCZOWEJ

 ISTNIEJĄCA NAPIĘTOWA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 15 kV

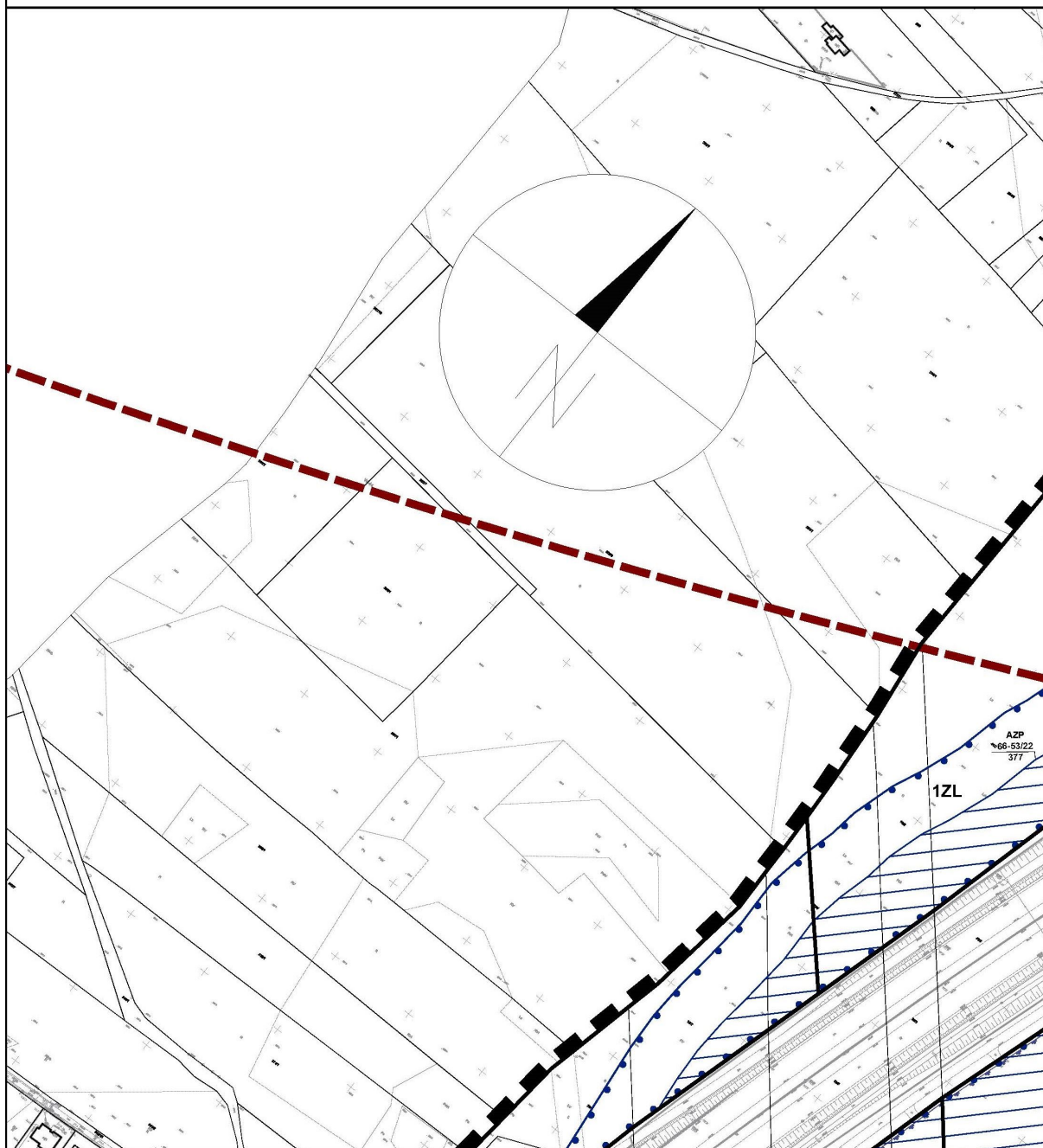
 ISTNIEJĄCA NAPIĘTOWA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 110 kV

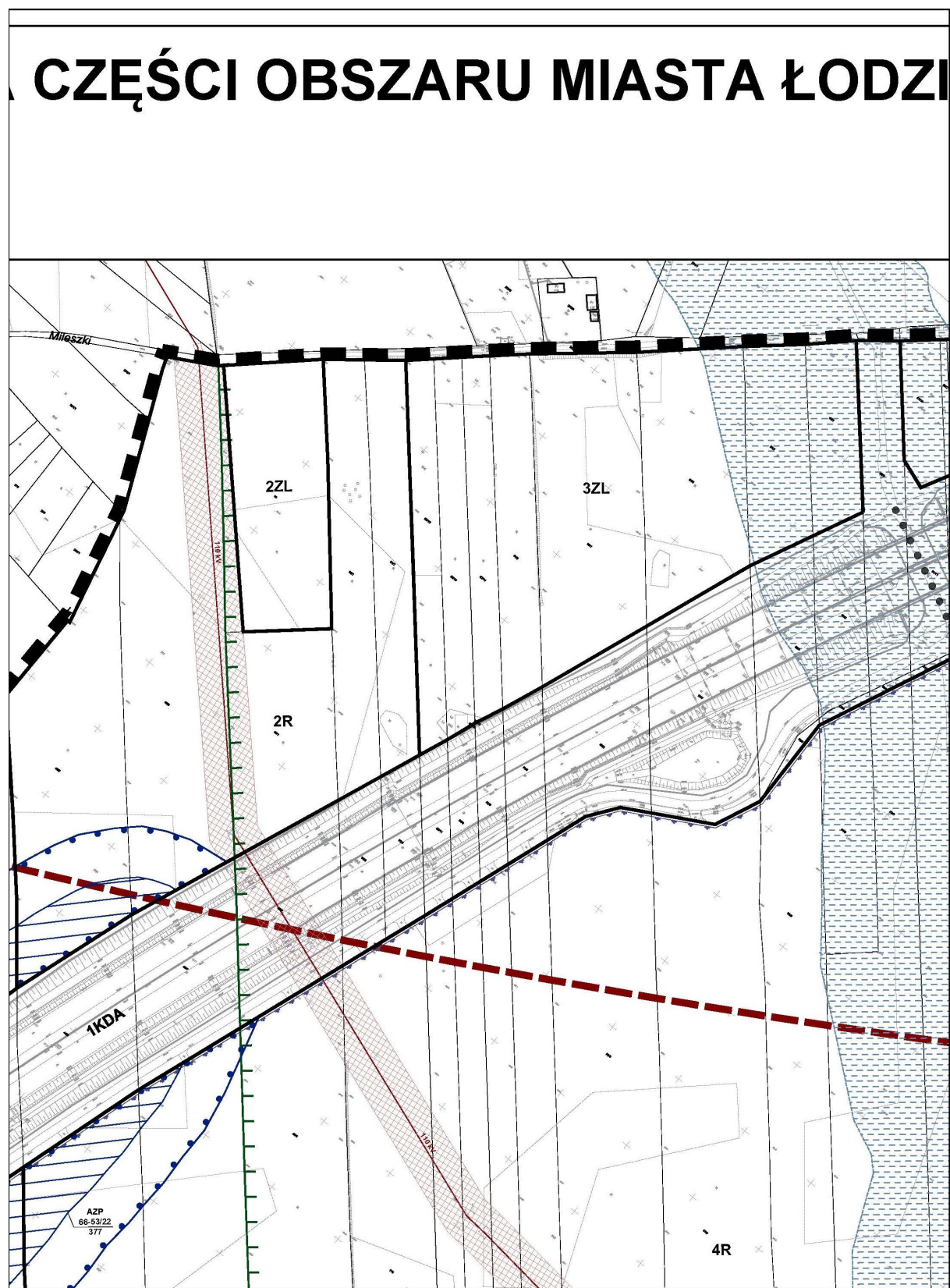
 ISTNIEJĄCY GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA

 POSTULOWANY PRZEBIEG GAZOCIĄGU ŚREDNIEGO CIŚNIENIA

 ISTNIEJĄCE STACJE TRANSFORMATOROWE

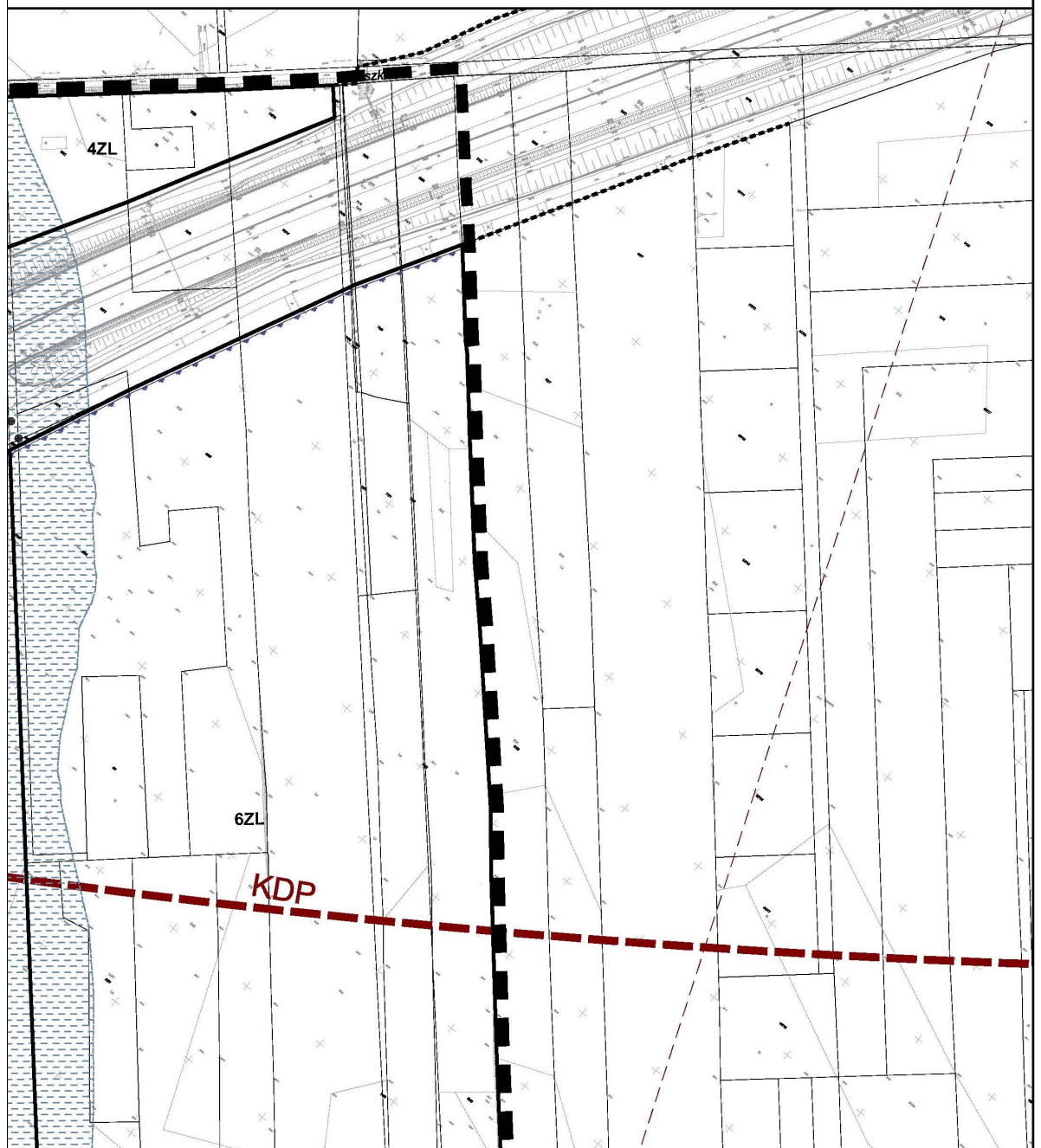
ROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA JA ORAZ AUTOSTRADY A1

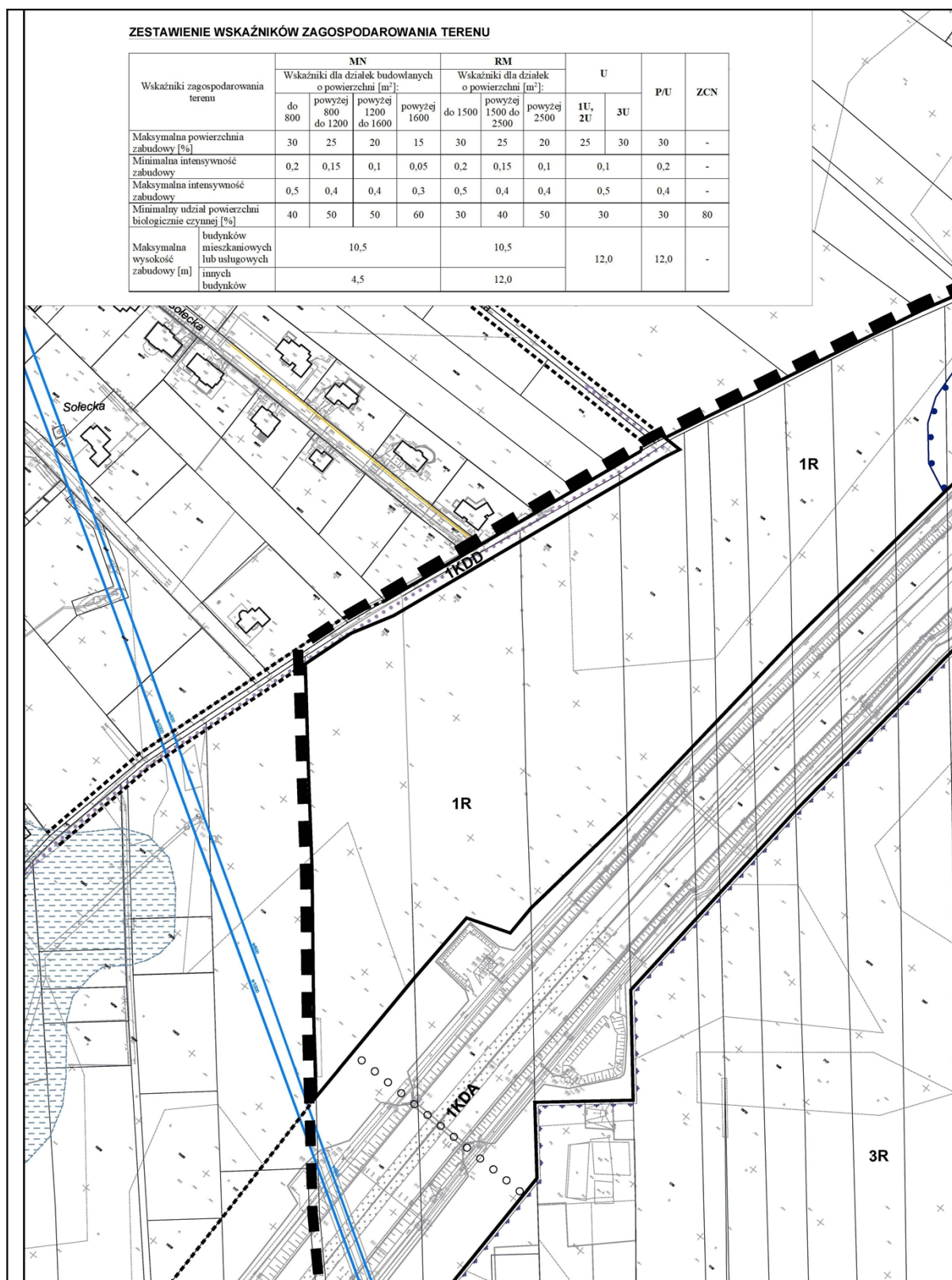


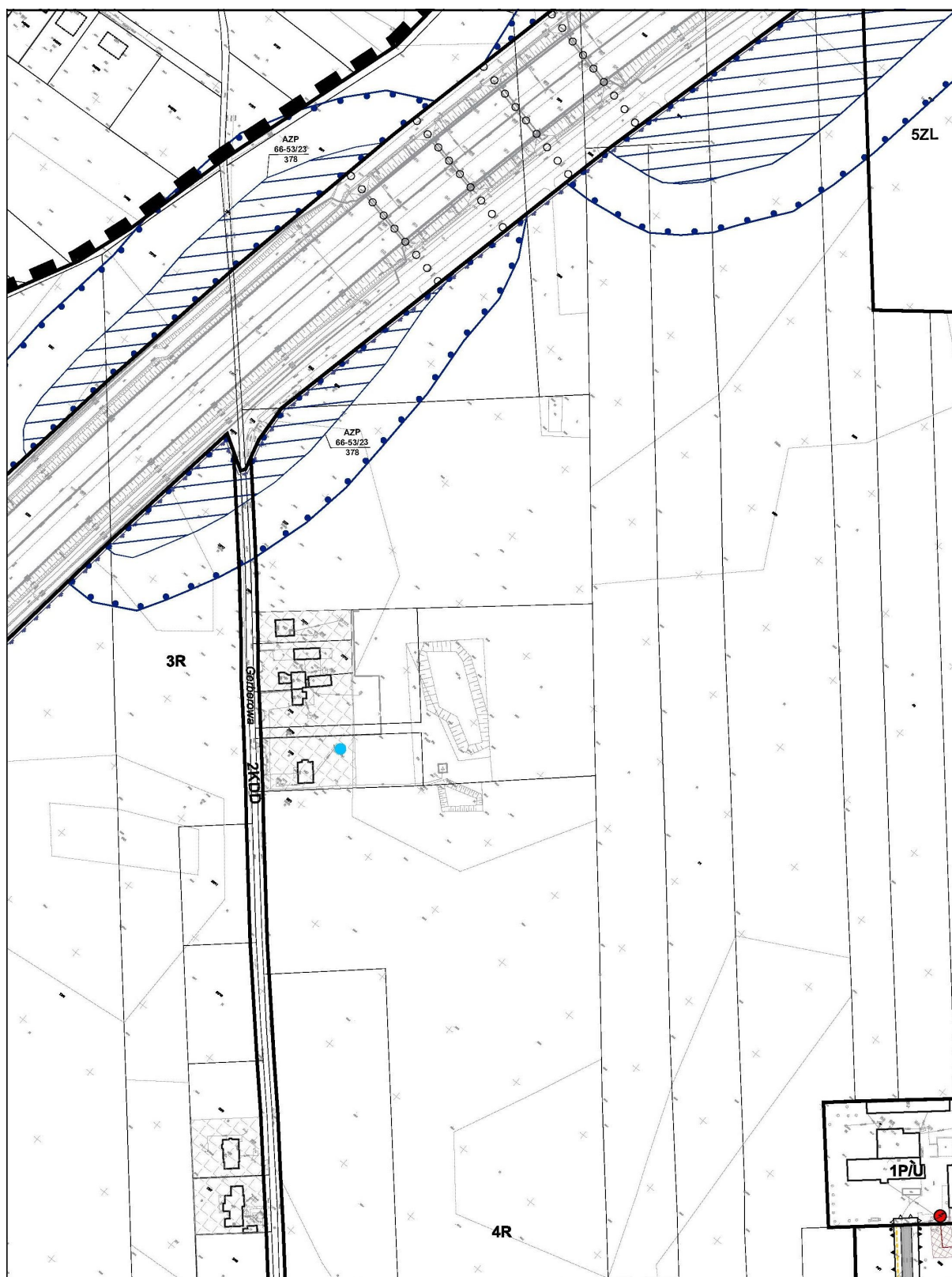


POŁOŻONEJ W REJONIE ULIC

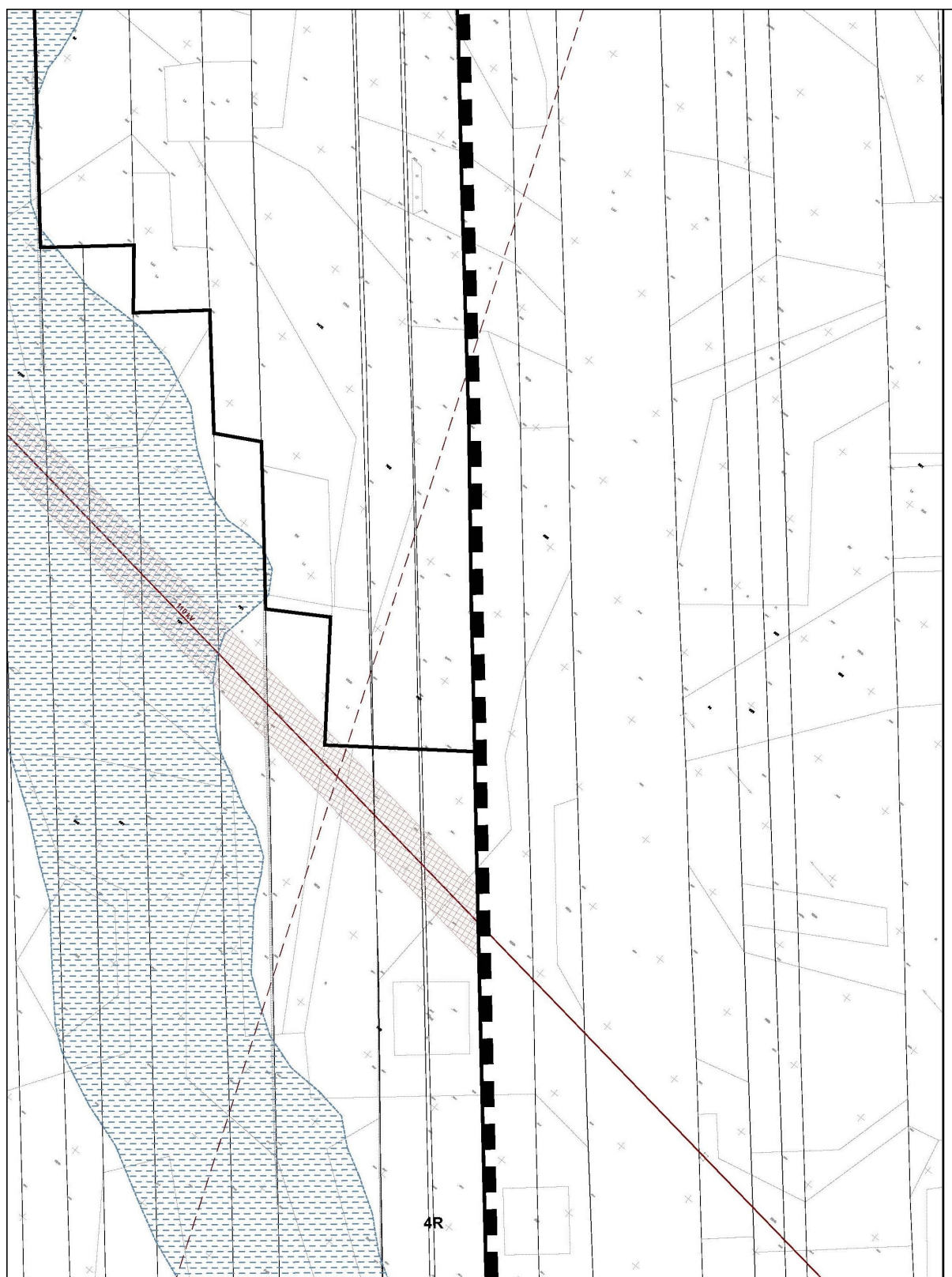
SKALA 1:2000

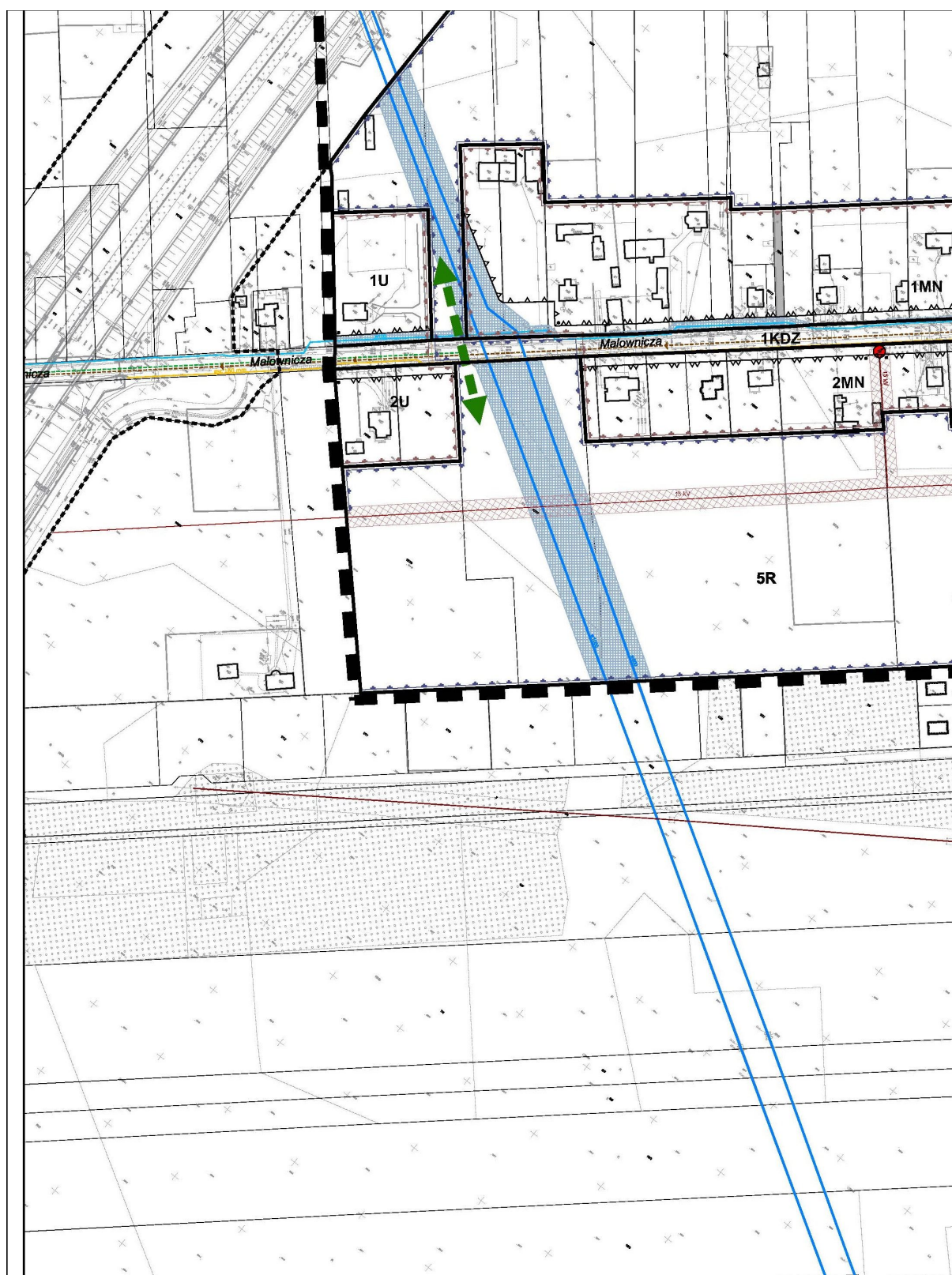


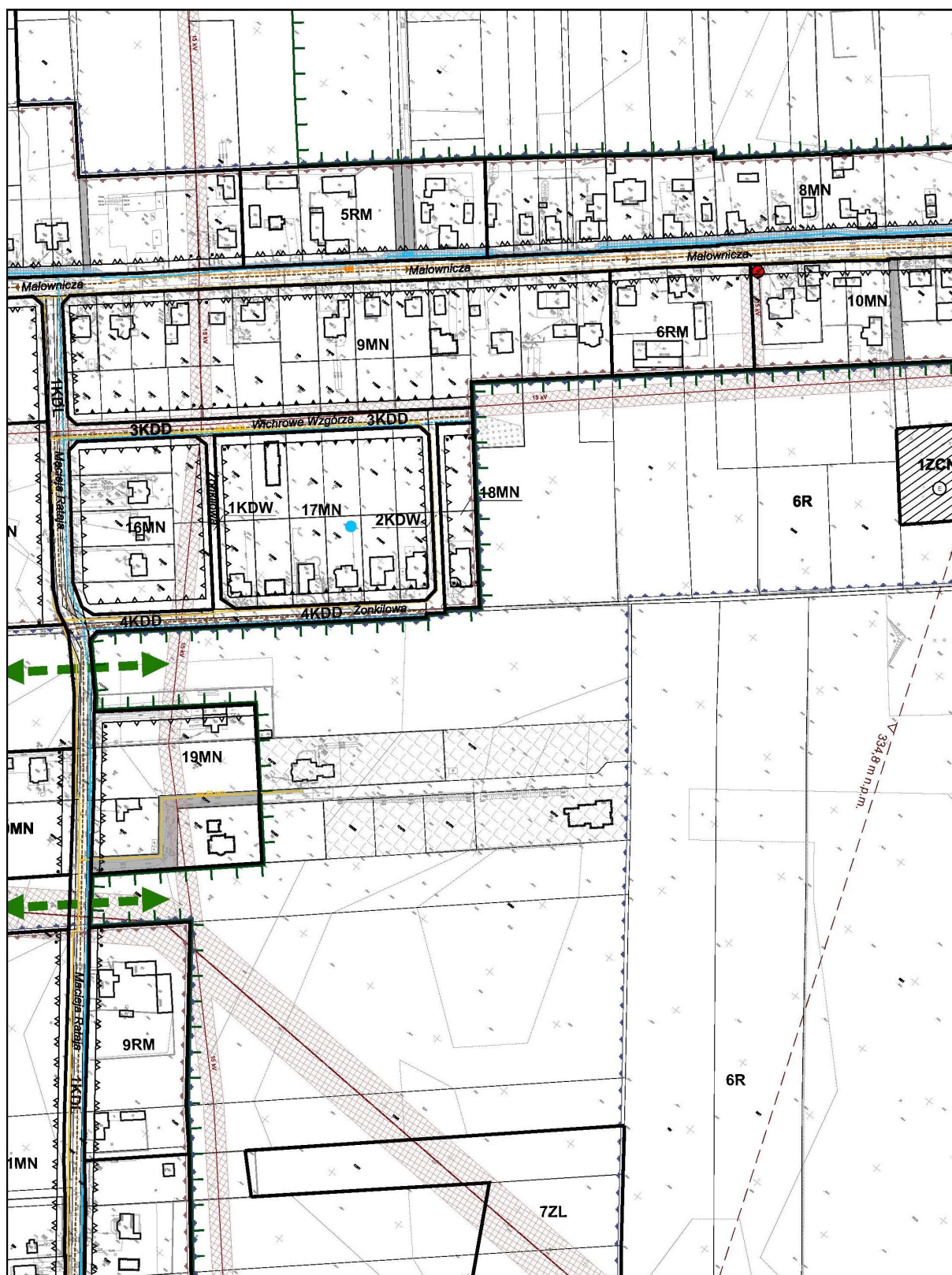


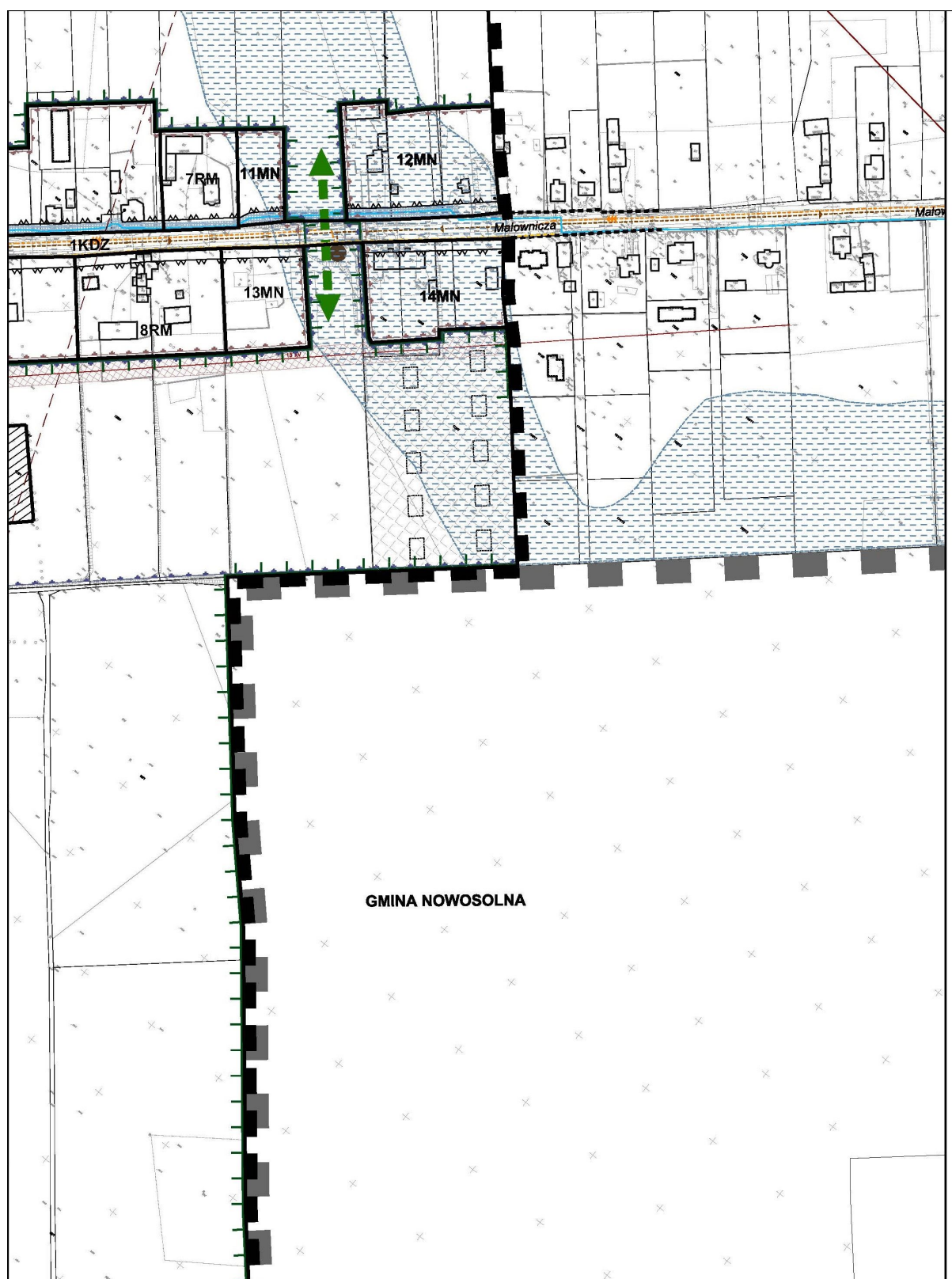






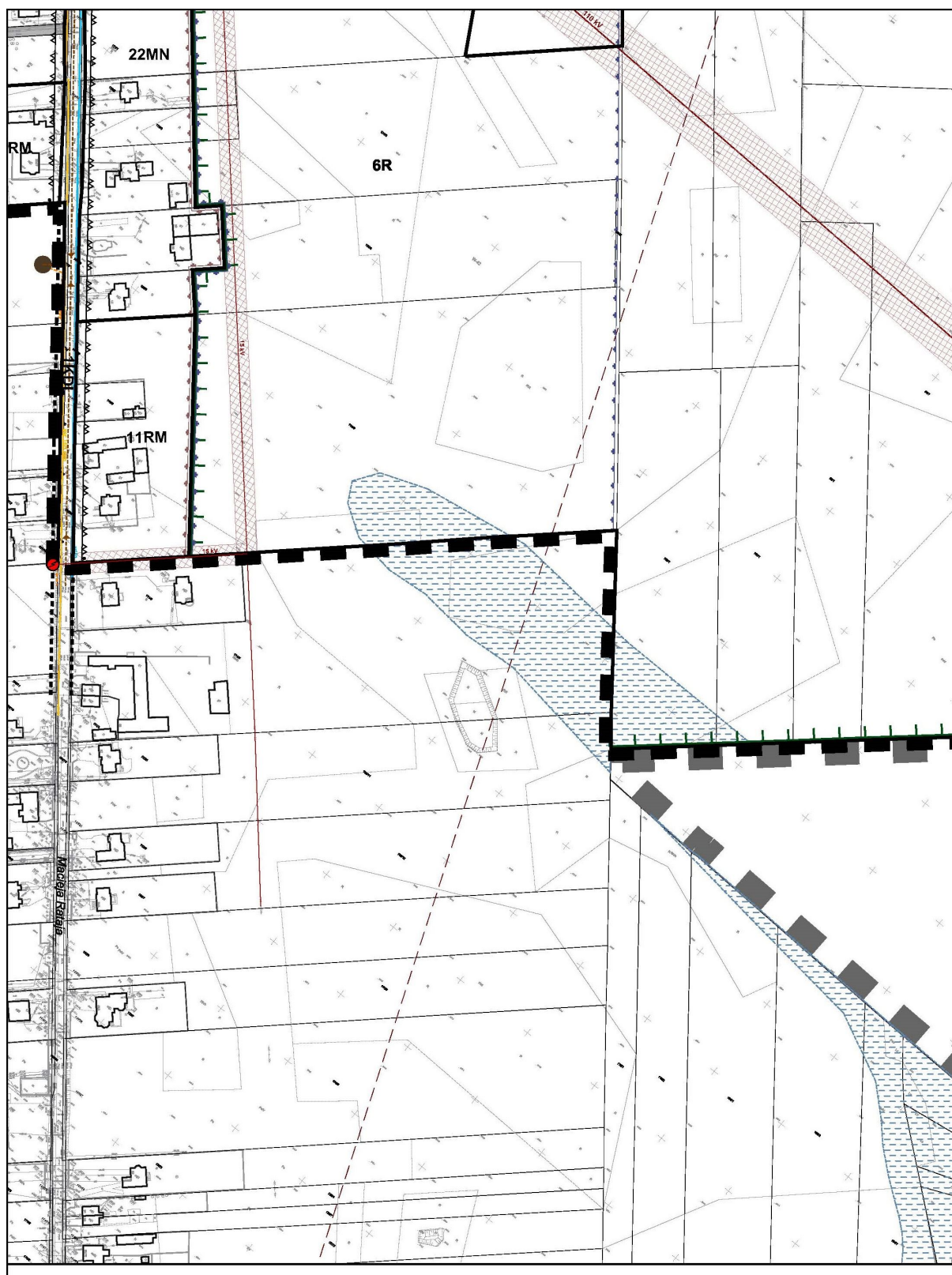


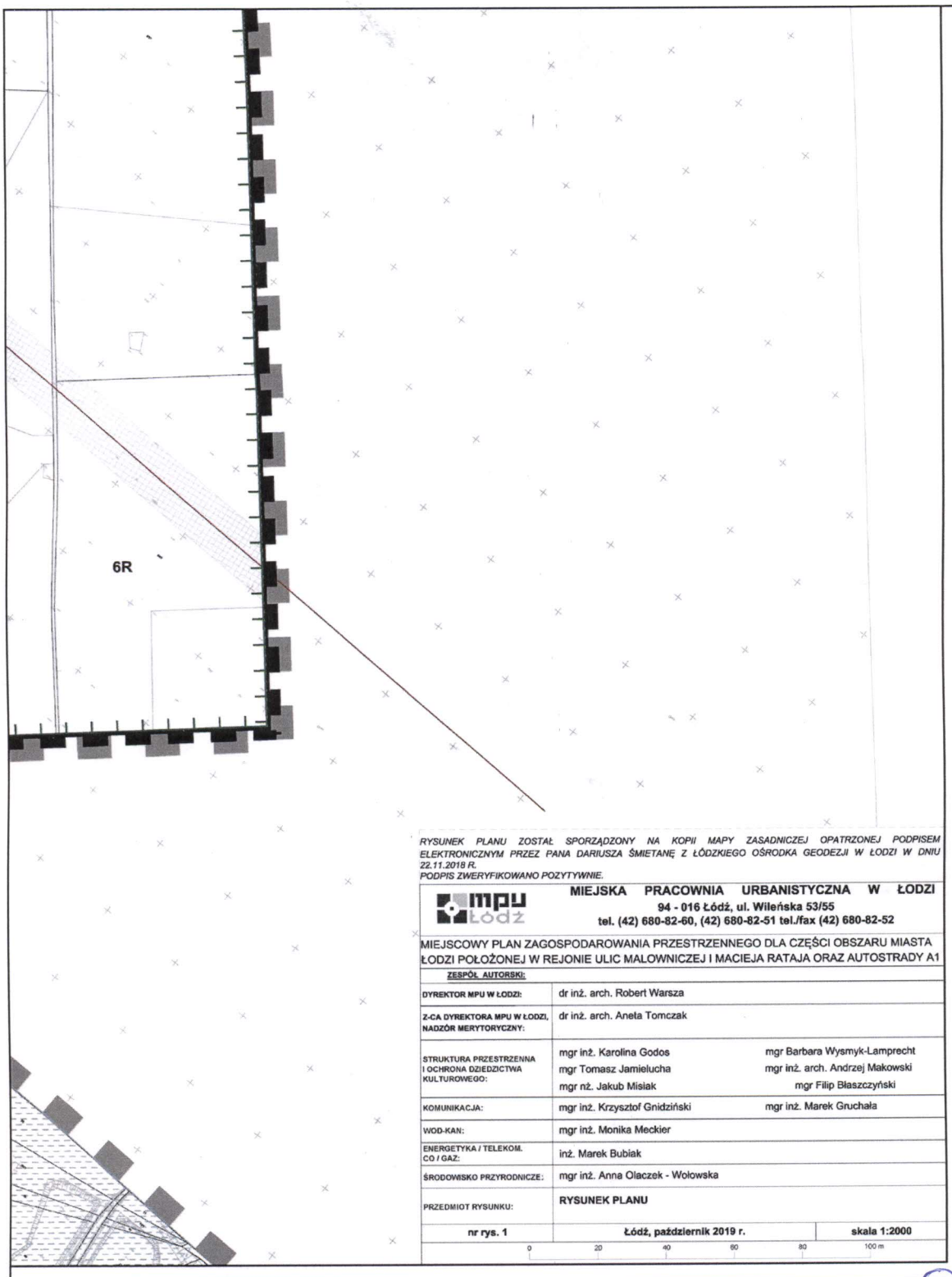












PRZEWODNICZĄCY
 Rady Miejskiej w Łodzi
 Marek Górski

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XVI/672/19
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 20 listopada 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Malowniczej i Macieja Rataja oraz autostrady A1 wniesionych w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Malowniczej i Macieja Rataja oraz autostrady A1 został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 19 lipca 2019 r. do 20 sierpnia 2019 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 3 września 2019 r. wpłynęło 9 uwag. Prezydent Miasta Łodzi zarządzeniem Nr 2232/VIII/19 z dnia 30 września 2019 r. rozpatrzył uwagi. Wszystkie uwagi nie zostały uwzględnione. W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Łodzi, Rada Miejska w Łodzi postanowiła przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia:

Uwaga nr 1

- wpłynęła 2 sierpnia 2019 r.,
- dotyczy działki nr 121/21, w obrębie W-42, położonej przy ul. Rataja.

Pan M. R. P. składa uwagę dotyczącą:

objęcia działki o numerze 121/21, w obrębie W-42 terenem oznaczonym w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu symbolem 19MN.

Składający uwagę podkreśla, że: „moja działka została ujęta w przygotowywanym mpzp jako działka pod użytek rolny (6R). Działka ta ma powierzchnię 1300 m², nie jest i nigdy nie była użytkowana jako teren rolniczy, bowiem ma zbyt małą powierzchnię, a ponadto bardzo słabą klasę gleby i nie nadaje się do użytkowania rolniczego, lecz jedynie pod zabudowę.

Działka zlokalizowana jest bezpośrednio przy linii rozgraniczającej tereny 19MN i 6R, tj. linia planistyczna przebiega dosłownie wzdłuż południowo-zachodniej granicy tej działki. Działka spełnia wszelkie wymogi typowej działki budowlanej, tj. ma odpowiedni kształt i powierzchnię, jest w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy na działkach 121/22 i 121/10 oraz bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy, na którą wydano prawomocne pozwolenia na budowę na działkach 121/20, 121/19, 121/18, 121/16 oraz rozpoczętej budowy na działce nr 121/13. Działka ma dostęp do drogi publicznej (ul. Rataja) poprzez utwardzoną drogę dojazdową, której jestem współwłaścicielem. W drodze tej mamy istniejące media: sieć elektroenergetyczna kablowa, sieć gazowa, sieć kablowa transmisji danych oraz mamy wydaną opinię ZWiK o możliwości technicznej budowy sieci wodociągowej, którą zamierzamy zrealizować.

Uprzejmie proszę o objęcie mojej działki obszarem planistycznym 19MN, gdyż w aktualnym stanie faktycznym jest ona zlokalizowana w terenie istniejącej, bądź będącej w trakcie realizacji, bądź projektowanej ścisłej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej. Działka nie znajduje się na otwartym terenie, na którym podlegać mają ochronie rozłogi pól, jako strefa ochrony krajobrazowej dla reliktyw osadnictwa ruralistycznego czytelnego we

współczesnym planie oraz krajobrazie miasta – o czym mowa w Studium, zatem ujęcie działki w jednostce planistycznej 6R jest nieuzasadnione”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Malowniczej, Macieja Rataja oraz autostrady A1. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.*

W obowiązującym Studium działka o nr ewidencyjnym 121/21 zlokalizowana jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Zgodnie z ustaleniami Studium w całości pozostawiono ją w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy.

Podstawowym celem projektu planu jest utrzymanie i kontynuacja istniejącej struktury przestrzennej w postaci układu ulicowego z możliwością jej uzupełnienia. Dlatego też projekt planu wskazuje tereny inwestycyjne jedynie wzdłuż głównych ulic takich, jak ul. Malownicza i ul. Macieja Rataja, a nie wyznacza terenów budowlanych w głąb prywatnych działek rolnych.

Należy dodać, że zainicjowane w ostatnich latach w sąsiedztwie przedmiotowej działki – 121/21 procesy budowlane pozostają w sprzeczności z ustaleniami obowiązującego Studium. Nowe struktury zabudowy stanowią ingerencję w otwarty krajobraz pól dawnych wsi, a ich ewentualne utrwalenie w planie miejscowym stoi w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych Miasta, będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Uwaga nr 2

- wpłynęła 27 sierpnia 2019 r.,
- dotyczy działki nr 37/1, w obrębie W-43, położonej przy ul. Malowniczej

Pan Cz. S. i Pani B. S. składają uwagę dotyczącą:

przeznaczenia całego obszaru działki o numerze ewidencyjnym 37/1, w obrębie W-43, położonej przy ul. Malowniczej ... lub jej części (pas o szerokości 21 m) na teren 1P/U.

Składający uwagę zaznaczają, że:

1. „w stanie istniejącym obszar działki należący do terenu 1P/U ma niekorzystne wymiary – jest długi i wąski (9-10 m) – co zgodnie z istniejącymi przepisami budowlanymi bardzo utrudnia lub praktycznie uniemożliwia jego zabudowę budynkami przemysłowo-usługowymi;

2. nie jest możliwe wykonanie dojazdu utwardzonego na całej długości z najbliższej drogi dojazdowej (działka nr 35/2) przez obszary działek 36/2 i 37/1 do terenu 1P/U na obszarze działki 37/1, ponieważ teren ten jest oddzielony od terenu 6MN na obszarze działki 36/2 terenem 4R na obszarze działki 37/1;

3. linia energetyczna znajdująca się na działkach nr 37/1 i 36/2 oznaczona na rysunku projektu planu jako napowietrzna jest w rzeczywistości skablowana, zamiast niej występują: słupowa stacja transformatorowa oraz słup energetyczny (...); ze słupowej stacji transformatorowej ułożony jest kabel do złącza kablowo-pomiarowego zlokalizowanego na działce 37/1 (...), z którego mogłyby być zasilone obiekty, które powstałyby na działce 37/1;

4. brak linii napowietrznej oznacza brak występowania strefy ochronnej od tej linii na obszarze działki 37/1;

5. wprowadzenie zmian zgodnie ze złożoną uwagą umożliwi zabudowę terenu 1P/U na obszarze działki 37/1 zgodnie z obowiązującymi przepisami budowlanymi, w tym skomunikowanie jej z drogą (działka 35/2) przez działkę 36/2, której jesteśmy właścicielami, a która wg projektu należy do terenu 6MN".

Do uwagi dołączono kopie aktów notarialnych oraz trzy załączniki obrazujące złożone uwagi.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Malowniczej, Macieja Rataja oraz autostrady A1. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych*.

W obowiązującym Studium działka o nr ewidencyjnym 37/1 zlokalizowana jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Zgodnie z ustaleniami Studium w całości pozostawiono ją w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy, z wyjątkiem niewielkiego fragmentu działki w postaci bardzo wąskiego pasa terenu (pomiędzy istniejącą zabudową produkcyjną a działką stanowiącą użytek drogowy – dr), który został włączony do terenu 1P/U.

Wnioskowane przez Składających uwagę ewentualne poszerzenie terenu 1P/U na obszar całej działki 37/1 lub na jej północną część stałoby w sprzeczności z przyjętą w obowiązującym Studium zasadą minimalizacji konfliktów przestrzennych. Rozwój terenów przemysłowo-usługowych w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych mógłby wpłynąć niekorzystnie na warunki życia mieszkańców terenów sąsiednich.

Dodatkowo należy wyjaśnić, że zgodnie z zapisami projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w przypadku likwidacji napowietrznych linii energetycznych, zakaz dotyczący lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w strefach ochronnych nie obowiązuje.

Uwaga nr 3

- wpłynęła 30 sierpnia 2019 r.,

- dotyczy: działki nr 52/12, w obrębie W-43, położonej przy ul. Malowniczej ..., działki nr 52/9 w obrębie W-43, położonej przy ul. Malowniczej ... i działki nr 52/6, w obrębie W-43, położonej przy ul. Malowniczej

Pan T. J. składa uwagę dotyczącą:

przeznaczenia działek 52/12, 52/9 i 52/6, w obrębie W-43, położonych przy ul. Malowniczej ..., ... i ... pod zabudowę wielo- lub jednorodziną.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Malowniczej, Macieja Rataja oraz autostrady A1. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.*

W obowiązującym Studium działki o numerach ewidencyjnych: 52/12, 52/9 i 52/6 zlokalizowane są w przeważającej części w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Jedynie w części przylegającej do ul. Malowniczej wskazane zostały jako tereny zabudowy mieszkaniowej w układach ulicowych, oznaczonej symbolem „PM”, co zostało uwzględnione w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (teren 8MN).

Podstawowym celem projektu planu jest utrzymanie i kontynuacja istniejącej struktury przestrzennej w postaci układu ulicowego z możliwością jej uzupełnienia. Dlatego też projekt planu wskazuje tereny inwestycyjne jedynie wzdłuż głównych ulic takich, jak ul. Malownicza i ul. Macieja Rataja, a nie wyznacza terenów budowlanych w głąb prywatnych działek rolnych. Wnioskowane przez Składającego uwagę ewentualne wyznaczenie nowych terenów budowlanych na przedmiotowych działkach: 52/12, 52/9 i 52/6 stałoby w sprzeczności z ustaleniami obowiązującego Studium. Nowe struktury zabudowy stanowią ingerencję w otwarty krajobraz pól dawnych wsi, a ich ewentualne utrwalenie w planie miejscowym stoi w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych Miasta będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Należy dodać, że przedmiotowe działki położone są częściowo w bezpośrednim styku z korytarzem uciążliwej arterii komunikacyjnej – autostrady A1 oraz w przyszłości przebiegać przez nie może Kolej Dużych Prędkości, będąca ponadlokalnym celem publicznym. Działki pełnią funkcję istotną dla środowiska, z jednej strony jako element systemu ekologicznego Miasta, z drugiej jako naturalny bufor przestrzenny pomiędzy funkcjami wzajemnie kolizyjnymi – komunikacyjnymi i mieszkaniowymi.

Uwaga nr 4

- wpłynęła 30 sierpnia 2019 r.,
- dotyczy działki nr 162/9, w obrębie W-42, położonej przy ul. Macieja Rataja

Pan K. K. składa uwagę dotyczącą:

objęcia działki o numerze ewidencyjnym 162/9, w obrębie W-42, położonej przy ul. Rataja ... obszarem oznaczonym w projekcie planu symbolem 21MN lub *zastosowanie*

dowolnego innego rozwiązania, które umożliwi Składającemu uwagę w przyszłości wybudowanie domu (...).

Składający uwagę podkreśla, że: „moi rodzice posiadają działkę przy ul. Rataja ... w Łodzi, którą planują przekazać mi, gdy będę zakładał swoją rodzinę oraz pomóc finansowo w wybudowaniu domu. Ogłoszony mpzp, który lokalizuje tę działkę w obszarze 5R, pozbawia mnie i rodziców możliwości jej późniejszej zabudowy, co jest niezrozumiałe, gdyż w stosunku do ul. Rataja zarówno przed tą działką, jak i za nią stoją już wybudowane domy lub właśnie są wykańczane a działka o powierzchni 1 000 m², otoczona domami jednorodzinnymi, nie nadaje się do prowadzenia produkcji rolnej, więc stanie się nieużytkiem. Nadmieniam, że nie jesteśmy zamożną rodziną. Ja niedawno ukończyłem 18 lat i jestem uczniem liceum a rodzice utrzymują się z własnej, niezbyt dochodowej pracy, która pozwoliła im na wychowanie tylko jednego dziecka. Zakup przedmiotowej działki i planowana pomoc rodziców w budowie domu miały mi umożliwić materialny start w dorosłe życie, co ogłoszony mpzp mi odbiera”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Malowniczej, Macieja Rataja oraz autostrady A1. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.*

W obowiązującym Studium działka o nr ewidencyjnym 162/9 zlokalizowana jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Zgodnie z ustaleniami Studium w całości pozostawiono ją w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy.

Podstawowym celem projektu planu jest utrzymanie i kontynuacja istniejącej struktury przestrzennej w postaci układu ulicowego z możliwością jej uzupełnienia. Dlatego też projekt planu wskazuje tereny inwestycyjne jedynie wzdłuż głównych ulic takich, jak ul. Malownicza i ul. Macieja Rataja, a nie wyznacza terenów budowlanych w głąb prywatnych działek rolnych.

Należy dodać, że zainicjowane w ostatnich latach w sąsiedztwie przedmiotowej działki – 162/9 procesy budowlane pozostają w sprzeczności z ustaleniami obowiązującego Studium. Nowe struktury zabudowy stanowią ingerencję w otwarty krajobraz pól dawnych wsi, a ich ewentualne utrwalenie w planie miejscowym stoi w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych Miasta będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Uwaga nr 5

- wpłynęła 30 sierpnia 2019 r.,
- dotyczy działki nr 121/19, w obrębie W-42, położonej przy ul. Rataja ... i działki nr 162/9, w obrębie W-42, położonej przy ul. Rataja

Państwo E. i P. K. składają uwagę dotyczącą:

- 1) objęcia działki nr 121/19, w obrębie W-42, położonej przy ul. Rataja ... wyznaczonym w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem 19MN;
- 2) objęcia działki nr 162/9, w obrębie W-42, położonej przy ul. Rataja ... wyznaczonym w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem 21MN;
- 3) wydzielenia z obszarów 5R i 6R dodatkowych obszarów zabudowy jednorodzinnej obejmujących przedmiotowe działki;
- 4) zmiany sposobu zagospodarowania działek 5R i 6R w taki sposób, aby umożliwić późniejszą zabudowę działek.

Składający uwagę informują, że: „posiadamy dwie działki 1 000 m² przy ul. Rataja w Łodzi z przeznaczeniem na zaspokojenie naszych potrzeb mieszkaniowych, w tym naszego syna, który właśnie wchodzi w dorosłość i wkrótce będzie zakładał swoją rodzinę. Obie działki powstały przez podział dużych działek rolnych, podzielonych w taki sposób, aby utworzyć (wraz z drogami dojazdowymi) obszary zabudowy jednorodzinnej i są one otoczone domami już wybudowanymi lub będącymi na różnych etapach budowy. Ogłoszony mpzp, który lokalizuje naszą działkę 121/19 w obszarze 6R oraz działkę 162/9 w obszarze 5R pozbawia nas prawa do zabudowy naszych działek, a przez to finansowo rujnuje naszą rodzinę, gdyż w zakup ww. nieruchomości włożyliśmy większość gromadzonych latami oszczędności i mieliśmy w planach ich stopniowe zabudowanie przy założeniu sprzedaży mieszkania (...) oraz zaciągnięcia kredytu bankowego. Brak możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych naszego syna również utrudni lub uniemożliwi Mu założenie własnej rodziny, a przez to niewykluczone, że będzie musiał dołączyć do tysięcy młodych ludzi emigrujących za granicę z braku możliwości zaspokojenia najbardziej prozaicznych potrzeb życiowych, w naszym przypadku nawet pomimo staranności w tym zakresie ze strony rodziców”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Malowniczej, Macieja Rataja oraz autostrady A1. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.*

W obowiązującym Studium działka o nr ewidencyjnym 121/19 oraz działka o numerze ewidencyjnym 162/9 zlokalizowane są w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Zgodnie z ustaleniami Studium w całości pozostawiono je w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy.

Podstawowym celem projektu planu jest utrzymanie i kontynuacja istniejącej struktury przestrzennej w postaci układu ulicowego z możliwością jej uzupełnienia. Dlatego też projekt planu wskazuje tereny inwestycyjne jedynie wzdłuż głównych ulic takich, jak ul. Malownicza

i ul. Macieja Rataja, a nie wyznacza terenów budowlanych w głąb prywatnych działek rolnych.

Należy dodać, że zainicjowane w ostatnich latach w sąsiedztwie przedmiotowych działek – 121/19 i 162/9 procesy budowlane pozostają w sprzeczności z ustaleniami obowiązującego Studium. Nowe struktury zabudowy stanowią ingerencję w otwarty krajobraz pól dawnych wsi, a ich ewentualne utrwalenie w planie miejscowym stoi w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych Miasta będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Uwaga nr 6

- wpłynęła 2 września 2019 r.,
- dotyczy:
 - projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Malowniczej i Macieja Rataja oraz autostrady A1,
 - działki nr 107/7, w obrębie W-43, położonej przy ul. Malowniczej bn., działki nr 107/4 w obrębie W-43, położonej przy ul. Malowniczej bn. i działki nr 107/8 położonej przy ul. Malowniczej bn.

Pan A. H., Pani J. W.-H. reprezentowani przez adw. A. K. składają uwagę dotyczącą:

- 1) rozbieżności występujących pomiędzy wyłożonym do publicznego wglądu projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym uchwałą nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej Łodzi z dnia 28 marca 2018 r.

Pełnomocnik Składających uwagę stwierdza, że: „Zgodnie z art. 9 ust. 4 U.p.z.p. ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. W przypadku stwierdzenia niezgodności zapisów planu z ustaleniami studium, dochodzi do naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego, bez względu na charakter takiego naruszenia (...). To z kolei powoduje nieważność uchwały w całości lub w części stosownie do art. 28 ust. 1 U.p.z.p. (...) należy wskazać na rozbieżności występujące między Studium (...) a Projektem (...). Pełnomocnik stwierdza, że: (...)w przypadku nieruchomości o numerze ewidencyjnym 109/1, jednostka 1MN, obręb W-43 uściślenie granic jednostki funkcjonalno-przestrzennej nastąpiło na odległość większą niż 50 m. Pomniejszenie o ponad 60 metrów. Z kolei Studium wyraźnie dopuszcza uściślenie granic o maksymalnie 50 metrów. Podobna sytuacja dotyczy działki numer 36/2, 36/3, 34/1 i 34/2 (w uwadze błędnie podano nr działki – 43/2), które zostały wciągnięte do jednostki 6MN, mimo że w całości lub w części leżą w odległości przekraczającej 50 metrów od granicy jednostki PM wyznaczonej w Studium. Jednocześnie włączenie działek nr 36/2, 36/3, 34/1 i 34/2 (w uwadze błędnie podano nr działki – 43/2) do jednostki 6MN nie może być spowodowane dopełnieniem istniejących struktur zabudowy, gdyż struktura zabudowy terenu oznaczonego symbolem 6MN jest sprzeczna ze strukturą zabudowy jednostki oznaczonej symbolem IP/U. Dodaje, że z karty ustaleń dla jednostki funkcjonalno-przestrzennej o symbolu O nie wynika możliwość wyznaczania terenów o przeznaczeniu innym niż dopuszczalne lub dopuszczalne z ograniczeniem, czyli terenu oznaczonego w projekcie symbolem IP/U. Z projektu nie wynika jaka to jest produkcja, dopuszczalna jest produkcja rolna. W karcie ustaleń dla jednostki funkcjonalno-przestrzennej o symbolu PM maksymalny współczynnik intensywności zabudowy określono na 0,4. W Projekcie dla terenów MN i RM ustalono w zależności od powierzchni działki maksymalny współczynnik 0,6. W karcie ustaleń dla jednostki funkcjonalno-przestrzennej o symbolu U maksymalny współczynnik intensywności zabudowy określono na

2 (dla terenu brutto), natomiast w projekcie określono ten współczynnik dla terenów U1, U2 i U3 na 0,5. W Studium dla powierzchni biologicznie czynnej ustalono minimum 15%, a w projekcie 30%”.

Pełnomocnik Składających uwagę stwierdza: „Tym samym nie ulega wątpliwości, że między Studium a Projektem występują liczne rozbieżności. Z kolei te rozbieżności między Studium a Projektem mają doniosłe znaczenie, co znajduje potwierdzenie w licznych orzecznictwie. (...) orzecznictwo sądów administracyjnych w sposób jednoznaczny wskazuje na konieczność zgodności planu zagospodarowania przestrzennego ze studium. Z kolei w związku z podniesionymi przez Mocodawców rozbieżnościami występującymi między Projektem a Studium nie ulega wątpliwości, że art. 9 ust. 4 u.p.z.p. został naruszony i Projekt w aktualnym swoim kształcie nie może zostać uchwalony”;

2) wyznaczenia w projekcie planu terenu oznaczonego symbolem 1P/U niezgodnie ze Studium. Pełnomocnik Składających uwagę zaznaczył, że: „z karty ustaleń dla jednostki funkcjonalno-przestrzennej o symbolu O nie wynika możliwość wyznaczania terenów o przeznaczeniu innym niż dopuszczalne lub dopuszczalne z ograniczeniem, czyli terenu oznaczonego w projekcie symbolem 1P/U. Z projektu nie wynika jaka to jest produkcja, dopuszczalna jest produkcja rolna. Zmiana przeznaczenia terenu w Projekcie niezgodna ze Studium wywołuje istotne konsekwencje i oznacza, że przyjęcie Projektu nie powinno nastąpić. W zakresie warto zwrócić uwagę na orzecznictwo sądów administracyjnych. (...)”;

3) nieuzasadnionego i niewłaściwego umiejscowienia korytarza ekologicznego wskazanego w projekcie planu częściowo na działce o numerze ewidencyjnym 107/7, w obrębie W-43.

Pełnomocnik Składających uwagę zaznacza, że: „umiejscowienie korytarza ekologicznego biegnącego przez działki Mocodawców i dalej przez ulicę oraz nieruchomości po drugiej stronie ulicy stanowi chyba wyłącznie pewien zabieg planistyczny i czysto teoretyczny, który istnieje i może istnieć wyłącznie na papierze. Zauważyć bowiem trzeba, że w tym miejscu nie przebiega żaden korytarz ekologiczny, tj. brak jest tam przestrzeni, którą można byłoby uznać za korytarz ekologiczny w rozumieniu U.o.p. Nie ma w tym miejscu wydzielonego obszaru, który umożliwiałby migrację zwierząt. Ponadto brak jest możliwości jego utworzenia, gdyż w zaznaczonym miejscu przebiega ulica i co ważniejsze, po drugiej stronie nieruchomości Mocodawców właściciel nieruchomości ma wybudowane ogrodzenie, które całkowicie uniemożliwia przejście jakichkolwiek zwierząt. Nie sposób sobie też wyobrazić, żeby pod takim ogrodzeniem miał zostać wykonany tunel dla zwierząt, gdyż zwierzęta te wchodziłyby na zamknięty, ogrodzony teren, co utrudniałoby im dalszą migrację i stanowiłoby bezpośrednie zagrożenie dla mieszkańców nieruchomości. (...). Pełnomocnik podkreśla, że z uwagi na brak możliwości wykonania korytarza ekologicznego w miejscu wskazanym w Projekcie (...) umiejscowienie korytarza ekologicznego we wskazanym miejscu jest niczym nieuzasadnione.

Dodatkowo należy zwrócić uwagę, że sposób w jaki został umiejscowiony korytarz ekologiczny w sposób niczym nieuzasadniony powiększa obszar, z którego Mocodawcy nie mogą korzystać w ramach swoich nieruchomości. Wskazać bowiem należy, że przez nieruchomość Mocodawców przebiegają instalacje wodne, które ograniczają korzystanie z nieruchomości w obszarze 8 metrów od tych instalacji. Korytarz ekologiczny według projektu został poprowadzony dokładnie obok granicy obszaru, z którego Mocodawcy nie mogą korzystać ze względu na te instalacje. Zdaniem Mocodawców stanowi to istotne ograniczenie ich prawa własności i nienależytą ocenę ich interesu oraz interesu społecznego (środowiska). Jeżeli bowiem korytarz ekologiczny faktycznie miałby już przebiegać przez nieruchomość Mocodawców to powinien przebiegać przez obszar, z którego i tak Mocodawcy

nie mogą korzystać z uwagi na instalacje wodne. Zwierzęta bowiem, jak i zresztą ludzie, mogą przechodzić ten obszar, a po prostu brak jest możliwości budowy budynków na tym terenie. Natomiast w następstwie umiejscowienia korytarza ekologicznego obok tego obszaru projekt w jeszcze większym stopniu ogranicza użyteczność nieruchomości. Niewątpliwie natomiast w tym wypadku interes Mocodawców z interesem społecznym mógłby zostać pogodzony poprzez poprowadzenie korytarza ekologicznego przez obszar i tak już wyłączony z użytkowania. Niewątpliwie natomiast uwzględnianie interesu indywidualnego, w tym wypadku interesu Mocodawców jest niezwykle istotne i jego nieuwzględnienie skutkuje, że Projekt nie zasługuje na akceptację i powinien zostać zmieniony. (...)

Tym samym umiejscowienie korytarza ekologicznego w miejscu pozbawiającym Mocodawców w jeszcze większym stopniu możliwości korzystania ze swojej nieruchomości, w sytuacji gdy możliwe jest jego umiejscowienie w miejscu pozwalającym na spełnienie roli korytarza ekologicznego, przy jednoczesnym nieograniczaniu uprawnień Mocodawców, stanowi w istocie samowładztwo i taką ingerencję we własność Mocodawców, która nie znajduje żadnego logicznego wyjaśnienia”. Pełnomocnik dodaje, że podczas dyskusji publicznej nad projektem w dniu 24 lipca 2019 r. roku nie uzyskał stosownego wyjaśnienia w tym zakresie.

Do uwagi dołączono inwentaryzację fotograficzną;

- 4) niewłaściwego przeznaczenia przedmiotowych nieruchomości, działki: 107/7, 107/4 i 107/8 – na obszar, na którym nic nie można zrobić.

Pełnomocnik Składających uwagę stwierdza, że „podczas dyskusji publicznej w dniu 24 lipca 2019 roku nie można było oprzeć się wrażeniu, że sposób przeznaczenia nieruchomości Mocodawców ujęty w projekcie jest następstwem tego, że Miejska Pracownia Urbanistyczna uznała, iż skoro na nieruchomości Mocodawców znajdują się instalacje wodne oraz elektryczne o sporych rozmiarach, to i tak Mocodawcy nie wykorzystają tych nieruchomości. (...)

Zauważyć bowiem należy, że magistrale wodne o ile są objęte strefami ochronnymi, to jednak nie jest wykluczone zagospodarowanie przestrzenne tego terenu na ogród, plac zabaw czy naziemne miejsca postojowe. Ponadto, co wynika wprost z ksiąg wieczystych, nie ma ustanowionej służebności w zakresie tych instalacji wodnych, co nie wyklucza możliwości związanych z przebudową infrastruktury wodnej na korzyść Mocodawców. Biorąc nawet pod uwagę strefy ochronne to brak jest podstaw do tego, żeby pozbawiać Mocodawców wykorzystania reszty nieruchomości na zamierzone cele, zwłaszcza, że przy wielkości nieruchomości strefa ochronna nie wyklucza możliwości prowadzenia na tym terenie inwestycji o różnym charakterze i rozmiarze.

W zakresie linii energetycznych biegnących przez nieruchomość Mocodawców trzeba wskazać, że jest to instalacja średniego napięcia i tym samym istnieje możliwość jej zmiany na instalację podziemną położoną wzdłuż krawędzi działki. W tym wypadku również nie została ustanowiona żadna służebność związana z tymi liniami energetycznymi, więc możliwość zmiany w zakresie położenia tych linii są bardzo duże.

Tym samym umiejscowienie instalacji wodnych i elektrycznych nie powinno przy sporządzaniu projektu niejako stanowić wymówki do pozbawienia Mocodawców prawa do korzystania z nieruchomości poprzez przeznaczenie jej na obszar, na którym nic nie można zrobić. Linie te mogą bowiem zmienić położenie lub nawet przy uwzględnieniu stref ochronnych byłaby możliwość wykorzystania pozostałej części nieruchomości. W projekcie natomiast umożliwiono Mocodawcom zagospodarowanie jedynie niewielkiego fragmentu nieruchomości (0,2012 ha z 2,5457 ha) i to jeszcze pozbawionego dostępu do drogi publicznej. Działanie takie jest nielogiczne, a poza tym niespójne z resztą projektu, gdyż w zakresie innych nieruchomości ich właściciele mogą wykorzystywać część swoich

nieruchomości położonych przy ulicy, natomiast Mocodawcy zostali pozbawieni nawet tej możliwości i nie mogą nic wybudować nawet na fragmentach nieruchomości stycznych do ulicy Malowniczej. Takie rozróżnienie sytuacji Mocodawców i innych właścicieli jest niczym nieuzasadnione i również podczas dyskusji publicznej w dniu 24 lipca 2019 r. nie zostało wyjaśnione. To z kolei narusza jedno z podstawowych zasad leżących u podstaw polskiego systemu prawa, tj. zasady proporcjonalności oraz równości wobec prawa”;

- 5) naruszenia zasady proporcjonalności poprzez ustalenie w projekcie planu zróżnicowanych wartości wskaźników w zakresie powierzchni i intensywności zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej (uwaga dotyczy terenów od 1MN do 22MN oraz od 1RM do 11RM). Pełnomocnik Składających uwagę podkreśla: „wskazać bowiem należy, że przyjęte w projekcie rozwiązanie powoduje w istocie pokrzywdzenie właścicieli działek o większej powierzchni względem właścicieli działek o mniejszej powierzchni. W konsekwencji w przypadku działki o powierzchni 800 m² maksymalna powierzchnia zabudowy będzie większa, niż w przypadku działki o powierzchni 900 m². Analogicznie dla działki o powierzchni 1 200 m² przewidziana jest powierzchnia zabudowy większa, niż dla działki o powierzchni 1 300 m², a dla działki o powierzchni 1 600 m² większa niż dla działki o powierzchni 1 700 m².

Jak bowiem wskazano dla działek budowlanych o powierzchni do 800 m² maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 30%, zatem 240 m² (...). Z kolei w przypadku działki o powierzchni, np. 900 m² maksymalna powierzchnia zabudowy wyniesie 225 m² (...). Odpowiednio dla działek budowlanych o powierzchni do 1 200 m² maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 25%, zatem 300 m² (...). Z kolei w przypadku działki o powierzchni np. 1 300 m² maksymalna powierzchnia zabudowy wyniesie 260 m² (...). Dla działki o powierzchni 1 600 m² maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 20%, zatem 320 m² (...). Z kolei w przypadku działki o powierzchni np. 1 700 m² maksymalna powierzchnia zabudowy wyniesie 255 m².

Analogiczne spostrzeżenia dotyczą kwestii intensywności zabudowy. (...) Działka o pow. 800 m² będzie miała większą maksymalną intensywność zabudowy ((...) 400 m²), niż działka o powierzchni np. 900 m² ((...) 360 m²). Z kolei działka o powierzchni 1 600 m² będzie miała większą maksymalną intensywność zabudowy ((...) 640 m²), niż działka o powierzchni np. 1 700 m² ((...) 510 m²).

Podobne uwagi należy poczynić wobec wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. (...) Odpowiednio działka o pow. 800 m² będzie miała minimalną powierzchnię biologicznie czynną nieproporcjonalnie mniejszą ((...) 320 m²), niż działka o powierzchni, np. 900 m² ((...) 450 m²). Zaś działka o powierzchni 1 600 m² będzie miała minimalną powierzchnię biologicznie czynną nieproporcjonalnie mniejszą ((...) 800 m²), niż działka o powierzchni np. 1 700 m² ((...) 1 020 m²).

Podniesione powyżej uwagi pozostają aktualne w odniesieniu do terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1RM do 11 RM (...).

W kontekście przytoczonych powyżej uwag podnieść należy naruszenie zasady proporcjonalności (...).wskazać należy, że w wyniku przyjętych w Projekcie ustaleń właściciele działek o powierzchni mniejszej znajdują się w sytuacji o wiele lepszej, niż właściciele działek o powierzchni większej. Wynika to stąd, że podmioty, na których spoczywa obowiązek ponoszenia ciężarów publiczno-prawnych takich jak podatek od nieruchomości lub opłata z tytułu użytkowania wieczystego w wyższej wysokości, są jednocześnie bardziej ograniczeni w wykonywaniu swoich praw. Dla przykładu – właściciel działki o powierzchni 800 m² może zabudować maksymalnie 240 m² swojej działki i czerpać korzyść z najmu powierzchni. Z kolei właściciel działki o powierzchni 900 m² może

zabudować już tylko 225 m². Oznacza to, że gdyby chciał wynająć powierzchnię na analogicznych warunkach jak w przypadku właściciela działki o 100 m² mniejszej, to jego dochód z tego tytułu będzie niższy.

Jednocześnie w niniejszej sprawie nie zachodzą żadne szczególne okoliczności, które ten brak proporcjonalności by uzasadniały. Jak bowiem wskazuje się w orzecznictwie przyznanie prymatu jednemu interesowi ponad drugim (w szczególności interesu publicznego ponad interesem indywidualnym) skutkuje koniecznością porównania za każdym razem wartości chronionych z tymi, które z powodu ustanowionej regulacji mają ulec ograniczeniu. Innymi słowy, uczynienie jednego z interesów nadrzędnym nakłada na twórców obowiązek szczegółowego uzasadnienia takiej decyzji (...). W projekcie brak jest natomiast jakiegokolwiek uzasadnienia dla przyjętych wartości wskaźników w zakresie powierzchni i intensywności zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej dla wskazanych działek”;

- 6) naruszenia zasady równości wobec prawa poprzez ustalenie w projekcie planu zróżnicowanych wartości wskaźników w zakresie powierzchni i intensywności zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej (uwaga dotyczy terenów od 1MN do 22MN oraz od 1RM do 11RM).

Pełnomocnik Składających uwagę zaznacza, że: „zasada ta [równości wobec prawa] określona została w art. 32 ust. 1 Konstytucji. Wynika z niej, że wszyscy są wobec prawa równi i wszyscy mają prawo do równego traktowania przez władze publiczne. (...) Ponadto dodaje, że rozwiązania przyjęte w § 18 ust. 3 pkt 2 ppkt a, b i c projektu oraz § 19 ust. 3 pkt 1 ppkt a, b i c projektu stawiają właścicieli lub użytkowników wieczystych niektórych nieruchomości w znacznie gorszej sytuacji niż właścicieli lub użytkowników wieczystych innych nieruchomości objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Przyjęte założenia w zakresie wartości wskaźników powierzchni i intensywności zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej dla wskazanych działek powodują, że pozycja tych właścicieli i użytkowników jest nierówna. Tymczasem jak wskazuje Trybunał Konstytucyjny treścią szczególnego rodzaju prawa podmiotowego w postaci prawa do równego traktowania jest uprawnienie do „bycia potraktowanym” w ten sam sposób, jak osoby znajdujące się w analogicznej (...) sytuacji(...). W przedmiotowej sprawie organ postąpił dokładnie odwrotnie”;

- 7) naruszenia zasady równości wobec prawa poprzez nie zastosowanie dla działek o numerach: 107/7, 107/8 i 107/4 zapisu zawartego w § 5 ust. 3 pkt 1 pkt g Projektu [dla działek budowlanych, dla których wyznaczono więcej niż jedną linię zabudowy, inną niż linia zabudowy nieprzekraczalna, nakaz lokalizacji obiektu budowlanego zgodnie z przynajmniej jedną z tych linii].

Pełnomocnik Składających uwagę zaznacza, że „w przypadku działek o nr 107/7, 107/8 i 107/4 dopuszczono możliwość zabudowy wyłącznie w pierwszej linii zabudowy, w dodatku w taki sposób, że powstały budynek faktycznie pozbawiony zostanie dostępu do drogi publicznej (ul. Malownicza). Doprowadziło to do nierównego potraktowania Mocodawców względem działek o nr 106/4, a także W41/1/19 oraz W41-1/20. W stosunku do każdej z ww. działek wydano pozwolenie na budowę w drugiej a nawet dalszych liniach zabudowy. Co więcej – w okolicy działek o nr 107/7, 107/8 i 107/4 znajduje się zamknięte osiedle domów jednorodzinnych, w obrębie którego znajdują się budynki położone nie tylko w pierwszej, ale także w dalszych liniach zabudowy. Pełnomocnik Składających uwagę dodaje, że: Podobnie jak w przypadku postanowień Projektu dotyczących naruszenia wskaźników w zakresie powierzchni i intensywności zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej dla wskazanych działek także i tutaj nie wskazano uzasadnienia dla przyczyn nierównego potraktowania Mocodawców. (...) Mając na uwadze powyższe stwierdzić należy, że uchwała Rady Miejskiej

w Łodzi w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Malowniczej i Macieja Rataja oraz Autostrady A1 narusza w sposób istotny zarówno zasadę proporcjonalności jak i równości wobec prawa, co w sposób wyraźny godzi w interes Mocodawców”.

Do uwagi dołączono: inwentaryzację fotograficzną, pełnomocnictwa oraz dowód uiszczenia opłat skarbowych.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Ad.1) Ustalenie granic terenów wyznaczonych w projekcie planu odbyło się w zgodności z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Łodzi, uchwalonego uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. W obrębie działki o numerze ewidencyjnym 109/1, w obrębie W-43, położonej wg Studium w jednostce funkcjonalno-przestrzennej PM, ustalono przebieg linii rozgraniczającej terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 2MN w oparciu o granicę ewidencyjną działki, co jest zgodnie z zapisem Studium zawartym w ustaleniach ogólnych pkt 3.: *Na etapie sporządzania mpzp, przy wyznaczaniu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania dopuszcza się możliwość (...) uściślenia wyznaczonych w Studium granic jednostek funkcjonalno-przestrzennych w oparciu o: (...) granice ewidencyjne działek.* Takie ustalenie przebiegu linii rozgraniczającej terenu 2MN spowodowało zmniejszenie „miąższości” pasa zabudowy wzdłuż ulicy o ok. 60 m w stosunku do ustalonej w Studium granicy jednostki funkcjonalno-przestrzennej PM. Przywołana przez Pełnomocnika Składających uwagę ustaloną zapisami Studium możliwość uściślenia granic jednostek funkcjonalno-przestrzennych *na odległość nie większą niż 50 m* oznacza, że granica terenu 2MN nie może zostać przesunięta dalej niż o 50 m od granicy wyznaczonej w Studium jednostki PM – zapis ten ma na celu ograniczenie możliwości poszerzania terenów zabudowy w głąb działek rolnych. Brak takiego ograniczenia mógłby spowodować odsunięcie granicy terenów możliwych do zabudowy na znaczne odległości.

Odnosząc się do zarzutu Składających uwagę dotyczącego nieuzasadnionego wyznaczenia w projekcie planu terenu 1P/U, wyjaśniam, że zgodnie z zapisami Studium – ustalenia ogólne pkt 1: *Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów określa się poprzez (...) ustalenia regulacyjne zawarte w kartach ustaleń ogólnych oraz w kartach ustaleń dla jednostek funkcjonalno-przestrzennych (...).* W karcie ustaleń ogólnych zawarto zapis: *Na etapie sporządzania mpzp, przy wyznaczaniu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania dopuszcza się możliwość: (...) wyznaczenia terenów o przeznaczeniu innym niż dopuszczalne lub dopuszczalne z ograniczeniami w poszczególnych jednostkach funkcjonalno-przestrzennych zgodnie z istniejącym użytkowaniem (...).* Zgodnie z powyższym zapisem w obrębie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O – Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo” wyznaczono w projekcie planu teren 1P/U – obecnie zagospodarowany i użytkowany jako przemysłowy.

W zakresie działek o numerach ewidencyjnych: 36/2, 36/3, 34/1 i 34/2 należy wyjaśnić, że ich włączenie w granice terenu 6MN jest zgodne z zapisem Studium: *Dopuszcza się możliwość włączenia w granice wyznaczonych terenów, o których mowa powyżej [terenów o przeznaczeniu innym niż dopuszczalne lub dopuszczalne z ograniczeniami w poszczególnych jednostkach funkcjonalno-przestrzennych], nieruchomości lub ich niezabudowanych części, położonych pomiędzy zainwestowanymi nieruchomościami,*

stanowiących dopełnienie istniejących struktur zabudowy. Kompleks 4 działek dopełnia istniejącą strukturę zabudowy – znajduje się pomiędzy terenem istniejącej zabudowy produkcyjnej (1P/U) i mieszkaniowej jednorodzinnej (6MN) – będzie stanowił jej uzupełnienie.

Odnosząc się do podnoszonej przez Składających uwagę kwestii *rozbieżności między Studium a Projektem* w zakresie współczynnika intensywności zabudowy określonego dla terenów MN, RM i U oraz wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej wyjaśniam, że zostały one ustalone w oparciu o istniejące uwarunkowania lokalne na poszczególnych działkach oraz z uwzględnieniem potrzeb kształtowania nowej zabudowy. Takie modyfikacje wskaźników są zgodne z zapisem Studium (ustalenia ogólne pkt 8): *Wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów (...) odnoszą się wyłącznie do zabudowy nowo projektowanej. Należy traktować je jako wielkości modelowe, które mogą zostać skorygowane po przeanalizowaniu potrzeb oraz możliwości ich zapewnienia uwzględniających docelowy sposób zagospodarowania.*

Ad. 2) Odnosząc się do zarzutu Składających uwagę dotyczącego nieuzasadnionego wyznaczenia w projekcie planu terenu 1P/U, wyjaśniam, że zgodnie z zapisami Studium – ustalenia ogólne pkt 1: *Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów określa się poprzez (...) ustalenia regulacyjne zawarte w kartach ustaleń ogólnych oraz w kartach ustaleń dla jednostek funkcjonalno-przestrzennych (...).* W karcie ustaleń ogólnych zawarto zapis: *Na etapie sporządzania mpzp, przy wyznaczaniu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania dopuszcza się możliwość: (...) wyznaczenia terenów o przeznaczeniu innym niż dopuszczalne lub dopuszczalne z ograniczeniami w poszczególnych jednostkach funkcjonalno-przestrzennych zgodnie z istniejącym użytkowaniem (...).* Zgodnie z powyższym zapisem w obrębie jednostki funkcjonalno-przestrzennej „O – Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo” wyznaczono w projekcie planu teren 1P/U – obecnie zagospodarowany i użytkowany jako przemysłowy;

Ad. 3) Korytarz ekologiczny zlokalizowany m.in. w obrębie działki 107/7 został wyznaczony w oparciu o wniosek Leśnictwa Miejskiego Łódź, złożony w trakcie zbierania wniosków do projektu planu. Obecnie, zgodnie z tym co fotograficznie udokumentowano w uwadze, korytarz jest zlokalizowany w miejscu o częściowo ograniczonych możliwościach migracji dużych zwierząt – po północnej stronie ul. Malowniczej w przebiegu korytarza zlokalizowane jest ogrodzenie działek. Nie oznacza to, że nie pełni on swych funkcji w pozostałym zakresie (migracja roślin, grzybów i drobnych zwierząt). Intencją projektu planu jest udrożnienie korytarza ekologicznego – działanie to jest zbieżne z zapisami uchwały Nr XXXVII/966/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 16 listopada 2016 r. w sprawie ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, dla miasta Łodzi, zmienioną uchwałą Nr LXII/1597/17 z dnia 13 grudnia 2017 r., w której *zakazuje się groduzenia otwartych terenów zieleni w szczególności (...) pól, nieużytków zielonych (...) w granicach korytarzy ekologicznych (...).*

Odnosząc się do podnoszonej przez Składających uwagę kwestii umiejscowienia korytarza obok a nie w miejscu przebiegu magistrali wodociągowej wyjaśniam, że na rysunku projektu planu dla czytelności oznaczeń zastosowano usytuowanie elementów jako nienakładających się. Jest to zabieg czysto graficzny – projekt planu zakłada wykorzystanie wspólne przestrzeni na cele zarówno ochrony przebiegu wodociągu, jak i funkcjonowania korytarza ekologicznego. Należy dodać, że główną determinantą wyznaczenia obszaru wyłączanego z możliwości rozwoju zabudowy są ustalenia w tym zakresie obowiązującego Studium, co

zostało wyjaśnione w trakcie dyskusji publicznej poświęconej przyjętym w projekcie planu rozwiązaniom.

Ad. 4) W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Malowniczej, Macieja Rataja oraz autostrady A1. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych*.

W projekcie planu umożliwiono realizację zabudowy na części nieruchomości wskazanych w uwadze - działka o numerze ewidencyjnym 107/4 w obrębie W-43 w całości znajduje się w obrębie terenu 2U – tereny zabudowy usługowej. Działka ta posiada dostęp do drogi publicznej – ul. Malownicza na całej szerokości, co zapewnia dojazd na jej teren. Pozostałe części nieruchomości zgodnie z ustaleniami Studium, w którym znajdują się w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O – Tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo” nie zostały przewidziane dla rozwoju zabudowy.

Podstawowym celem projektu planu jest utrzymanie i kontynuacja istniejącej struktury przestrzennej w postaci układu ulicowego z możliwością jej uzupełnienia. Dlatego też projekt planu wskazuje tereny inwestycyjne jedynie wzdłuż głównych ulic takich, jak ul. Malownicza i ul. Macieja Rataja, a nie wyznacza terenów budowlanych w głąb prywatnych działek rolnych.

Ad. 5) i Ad. 6) W projekcie planu przyjęto wartości wskaźników powierzchni zabudowy, intensywności zabudowy oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej zróżnicowane w zależności od powierzchni działki. Takie zapisy mają na celu uzyskanie jednorodnych gabarytów zabudowy w obrębie całego obszaru objętego planem – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna średnio o powierzchni około 240 m². Uzasadnienie do projektu planu zawiera wyjaśnienie dotyczące przyjętych założeń planu w zakresie kształtowania przestrzeni w sposób harmonijny, z zachowaniem zasad ładu przestrzennego i poszanowaniem wartości krajobrazowych.

Ad. 7) W uwadze błędnie zinterpretowano zapis z § 5 pkt 3 lit. g, który odnosi się do różnego rodzaju linii zabudowy wyznaczonej na jednej działce i w przypadku występowania więcej niż jednej linii zabudowy, innej niż linia nieprzekraczalna obliguje inwestora do lokalizacji obiektu budowlanego zgodnie z przynajmniej jedną z tych linii. Wskazane w projekcie planu linie zabudowy to: linie zabudowy obowiązujące, linie zabudowy równoległej oraz linie zabudowy nieprzekraczalne. Przedmiotowa działka o numerze ewidencyjnym 107/4 ma wyznaczoną jedną linię zabudowy – linię zabudowy równoległej, zatem przytoczony zapis nie ma zastosowania do ww. działki. Zapis z § 5 pkt 3 lit. g nie oznacza możliwości lokalizacji obiektu budowlanego w różnych odległościach od ul. Malowniczej, w kilku pasmach zabudowy.

Ponadto przedmiotowa działka posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej z ul. Malowniczej. Wskazana na działce linia zabudowy równoległej odnosi się do lokalizacji budynku i nie uniemożliwia realizacji wjazdu na posesję. Wykonanie wjazdu i dojazdu do budynku możliwe jest na całej szerokości działki, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Uwaga nr 7

- wpłynęła 2 września 2019 r.,

- dotyczy działki nr 121/10, w obrębie W-42, położonej przy ul. Rataja

Państwo A. i T. Ł. składają uwagę dotyczącą:

objęcia działki nr 121/10, w obrębie W-42, położonej przy ul. Rataja ... wyznaczonym w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem 19MN.

Składający uwagę podkreślają, że: „działka została ujęta w przygotowywanym mpzp jako działka pod użytek rolny (6R). Działka ta ma powierzchnię 3300 m², nie jest i nigdy nie była użytkowana jako teren rolniczy, lecz jedynie pod zabudowę. Zaznaczają, że w trakcie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (...) nie wzięto pod uwagę budowanego naszego domu oddanego do użytku w 2019 roku jak również rozpoczętych budów na sąsiednich działkach nr: 121/22, 121/19, 121/18, 121/16 oraz 121/13.

Nasza działka zlokalizowana jest bezpośrednio przy linii rozgraniczającej tereny 19 MN i 6R, tj. linia planistyczna przebiega wzdłuż południowej granicy tej działki. Działka spełnia wszystkie wymogi typowej działki budowlanej, tj. w bezpośrednim sąsiedztwie na obszarze występuje zabudowa zagrodowa (m.in. ul. Rataja ...) oraz zabudowa o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej (ul. Żonkilowa ..., ul. Rataja ...) co pozwala na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1.

Działka ma dostęp do drogi publicznej (z ul. Rataja) poprzez utwardzoną drogę dojazdową, której jesteśmy współwłaścicielami. W drodze tej mamy istniejące media: sieć elektroenergetyczna kablowa, sieć gazowa, sieć kablowa transmisji danych oraz mamy wydaną opinię ZWiK o możliwości technicznej budowy sieci wodociągowej, którą zamierzamy zrealizować. Składający uwagę podkreślają, że obecnie przedmiotowa działka zlokalizowana jest w terenie istniejącej, bądź będącej w trakcie realizacji, bądź projektowanej ścisłej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej. Działka nie znajduje się na otwartym terenie, na którym podlegać mają ochronie rozłogi pól, jako strefa ochrony krajobrazowej dla reliktyw osadnictwa ruralistycznego czytelnego we współczesnym planie oraz krajobrazie miasta – o czym mowa w Studium, zatem ujęcie działki w jednostce planistycznej 6R jest nieuzasadnione”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Malowniczej, Macieja Rataja oraz autostrady A1. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych.*

W obowiązującym Studium działka o nr ewidencyjnym 121/10 zlokalizowana jest w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Zgodnie z ustaleniami Studium w całości pozostawiono ją w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy.

Podstawowym celem projektu planu jest utrzymanie i kontynuacja istniejącej struktury przestrzennej w postaci układu ulicowego z możliwością jej uzupełnienia. Dlatego też projekt planu wskazuje tereny inwestycyjne jedynie wzdłuż głównych ulic takich, jak ul. Malownicza i ul. Macieja Rataja, a nie wyznacza terenów budowlanych w głąb prywatnych działek rolnych.

Należy dodać, że zainicjowane w ostatnich latach na i w sąsiedztwie przedmiotowej działki 121/10 procesy budowlane pozostają w sprzeczności z ustaleniami obowiązującego Studium. Nowe struktury zabudowy stanowią ingerencję w otwarty krajobraz pól dawnych wsi, a ich ewentualne utrwalenie w planie miejscowym stoi w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

Należy dodać, że projekt planu dla zabudowy istniejącej położonej w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem R ustala: *dopuszcza się remont oraz inne działania budowlane zgodnie z warunkami określonymi w ustaleniach szczegółowych tekstu planu. Zgodnie z zapisami planu przez zabudowę istniejącą rozumie się: budynki istniejące oraz budynki w trakcie realizacji w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.*

Uwaga nr 8

- wpłynęła 3 września 2019 r.,
- dotyczy działki nr 87/6, w obrębie W-18, położonej przy ul. Świętokrzyskiej

Pani A. K. składa uwagę dotyczącą:

Przeznaczenia przedmiotowej działki pod zabudowę mieszkaniową, oznaczoną symbolem MN.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

Działka wskazana w uwadze znajduje się poza obszarem wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 19 lipca 2019 r. do 20 sierpnia 2019 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, dlatego złożona przedmiotowa uwaga jest bezpodstawna i nie może zostać uwzględniona. Zakres przestrzenny uchwały Nr XXVII656/16 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 9 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Malowniczej i Macieja Rataja oraz autostrady A1 określa załącznik graficzny przedstawiający granice obszaru objętego projektem planu. Stanowi on integralną część ww. uchwały.

Uwaga nr 9

- wpłynęła 6 września 2019 r. (data stempla pocztowego 3 września 2019 r.),
- dotyczy działek nr 121/18 i 121/20, w obrębie W-42, położonych przy ul. Rataja

Pan M. P. i Pani R. M.-P. składają uwagę dotyczącą:

- 1) objęcia działek nr 121/18 i 121/20, w obrębie W-42, położonych przy ul. Rataja ... wyznaczonym w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonym symbolem 19MN.

- 2) wydzielenia z obszaru 6R dodatkowych obszarów zabudowy jednorodzinnej obejmujących przedmiotowe działki.
- 3) zmiany sposobu zagospodarowania działki 6R w taki sposób, aby umożliwić późniejszą zabudowę działek.

Składający uwagę informują, że: „posiadamy dwie działki 1000 m² przy ul. Rataja w Łodzi z przeznaczeniem na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych naszych dwóch synów. Obie działki powstały przez podział większej działki rolnej, podzielonej w taki sposób, aby utworzyć (wraz z drogami dojazdowymi) obszary zabudowy jednorodzinnej i są one otoczone domami już wybudowanymi lub będącymi w trakcie budowy. Ogłoszony mpzp, który lokalizuje nasze działki 121/18 i 121/20 w obszarze 6R pozbawia nas prawa do ich zabudowy, a przez to finansowo rujnuje naszą rodzinę, gdyż w zakup ww. nieruchomości włożyliśmy większość gromadzonych latami oszczędności i mieliśmy w planach ich stopniowe zabudowanie przy założeniu zaciągnięcia kredytu bankowego. Brak możliwości zabezpieczenia potrzeb mieszkaniowych naszych dzieci utrudni lub uniemożliwi im start w dorosłe życie na godziwym poziomie, który my jako ich rodzice chcielibyśmy im zapewnić”.

Prezydent Miasta Łodzi nie uwzględnił uwagi.

Rada Miejska w Łodzi postanowiła nie uwzględnić uwagi.

Wyjaśnienie:

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla miasta Łodzi, uchwalonym uchwałą Nr LXIX/1753/18 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 28 marca 2018 r., zmienioną uchwałą Nr VI/215/19 Rady Miejskiej w Łodzi z dnia 6 marca 2019 r. zostały określone granice zasięgu urbanizacji, które uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Łodzi położonej w rejonie ulic Malowniczej, Macieja Rataja oraz autostrady A1. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym *ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych*.

W obowiązującym Studium działka o nr ewidencyjnym 121/18 oraz działka o numerze ewidencyjnym 121/20 zlokalizowane są w strefie terenów wyłączonych spod zabudowy, w jednostce funkcjonalno-przestrzennej „O”, obejmującej tereny aktywne przyrodniczo, w tym użytkowane rolniczo. Zgodnie z ustaleniami Studium w całości pozostawiono je w strukturze terenów nieprzewidywanych dla rozwoju zabudowy.

Podstawowym celem projektu planu jest utrzymanie i kontynuacja istniejącej struktury przestrzennej w postaci układu ulicowego z możliwością jej uzupełnienia. Dlatego też projekt planu wskazuje tereny inwestycyjne jedynie wzdłuż głównych ulic takich, jak ul. Malownicza i ul. Macieja Rataja, a nie wyznacza terenów budowlanych w głąb prywatnych działek rolnych.

Należy dodać, że zainicjowane w ostatnich latach w sąsiedztwie przedmiotowych działek 121/18 i 121/20 procesy budowlane pozostają w sprzeczności z ustaleniami obowiązującego Studium. Nowe struktury zabudowy stanowią ingerencję w otwarty krajobraz pól dawnych wsi, a ich ewentualne utrwalenie w planie miejscowym stoi w sprzeczności z bilansem potrzeb i możliwości rozwojowych miasta będącym podstawą przyjętych w obowiązującym Studium rozwiązań przestrzennych.

**Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi**



Marcin GOŁASZEWSKI

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XVI/672/19
Rady Miejskiej w Łodzi
z dnia 20 listopada 2019 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

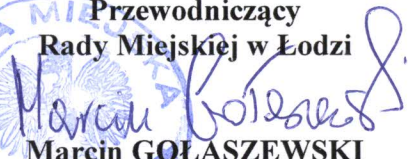
Do zadań z zakresu infrastruktury technicznej będących zadaniami własnymi gminy należy:

- wydzielenie i wykup terenu pod realizację nowych lub poszerzenie istniejących publicznych dróg i ciągów pieszych,
- rozbiórka budynków wchodzących w kolizję z projektowanymi drogami publicznymi,
- budowa bądź przebudowa dróg publicznych, w tym: jezdni, chodników, nawierzchni pieszo-jezdnych i sieci oświetlenia ulicznego,
- uzbrojenie terenu w sieć kanalizacji deszczowej i sanitarnej oraz w sieć wodociagową, a także sieć oświetlenia ulicznego.

Powyższe zadania będą umieszczone w programach rozwoju poszczególnych elementów zagospodarowania, a następnie w zadaniach rzeczowych budżetu gminy objętych wieloletnią prognozą finansową.

Finansowanie będzie odbywało się w oparciu o budżet gminy, z wykorzystaniem funduszy strukturalnych Unii Europejskiej oraz środków Funduszu Ochrony Środowiska.

Niniejszy załącznik nie zawiera obciążeń Miasta z tytułu odszkodowań w trybie art. 36 ust. 1 ustawy.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Łodzi

Marcin GOŁASZEWSKI

